

**stec
groep**



Laddertoets Commanderie Ootmarsum

Stec Groep aan Kromhof-Pullen B.V.

Lukas Meuleman & Marijn Bruurs
7 maart 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	4
2.2	Beoogd bestemmingsplan Commanderie Ootmarsum maakt een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling mogelijk	4
2.3	Commanderie Ootmarsum is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	5
2.4	Projectprofiel: Commanderie Ootmarsum voorziet in logies- en wellnessfuncties.....	6
3	Ruimtelijk verzorgingsgebied	7
3.1	Verzorgingsgebied van De Commanderie omslaat een ruime marktregio	7
3.2	Ruimtelijke effecten beperken zich naar verwachting tot de gemeente Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser	8
4	Uitbreiding Commanderie voorziet in behoefte	9
4.1	Nederlandse markt voor toerisme groeit stevig door, sterkste groei sinds 2008	9
4.2	Kwantitatief: in komend 10 jaar een uitbreidingsvraag van circa 250 tot 490 hotelkamers verwacht.....	11
4.2.1	Toeristische regio: verzorgingsgebied heeft relatief veel bedden per 10.000 inwoners;.....	11
4.2.2	Vraaggraving: Een extra behoefte van ten minste 250 kamers in het verzorgingsgebied.....	12
4.3	Uitbreiding Commanderie speelt in op kwalitatief behoefte aan verblijfsaccommodaties met een onderscheidend concept.....	14
4.3.1	Kwalitatief: vooral nog vraag naar verblijfsaccommodaties die zich kwalitatief weten te onderscheiden van de huidige voorraad....	14
4.3.2	Verblijfsaccommodaties dragen bij aan uniek concept met all-season faciliteiten	14
4.3.3	Bierspa unieke ontwikkeling binnen Nederland.....	15
4.3.4	Het totaalconcept van de Commanderie onderscheidt zich ten opzichte van de huidige voorraad	15
4.3.5	Beleid: Uitbreiding Commanderie sluit goed aan bij regionaal en gemeentelijk beleid.....	16

1 Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens de huidige 'Gasterij Oatmössche' aan het Commanderieplein in Ootmarsum uit te breiden. Op de huidige locatie, waarop momenteel twee gebouwen staan, zijn momenteel al een gasterij, brouwerij en restaurant/café-faciliteiten gevestigd. De uitbreiding zorgt voor de toevoeging van een bierspa, een herberg met 15 kamers en een museum.

Om het initiatief te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Hiertoe is in een eerdere fase al een eerste (concept) onderbouwing voor de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) gemaakt. Tegen deze beknopte onderbouwing zijn bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaarschriften, zorgen bij omwonenden en in het kader van een goede ruimtelijke ordening in Dinkelland, geven nu aanleiding om de Laddertoets verder te optimaliseren.

Opzet van de Laddertoets

We doorlopen de Ladder zoals vereist in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. We zetten in hoofdstuk 2 allereerst de uitgangspunten vanuit de Ladder en het project Commanderie Ootmarsum uiteen. We gaan hierbij achtereenvolgens in op de Laddersystematiek en het projectprofiel van het project Commanderie Ootmarsum. In hoofdstuk 3 bepalen we het relevante ruimtelijke verzorgingsgebied en de regio waarbinnen mogelijke ruimtelijke effecten zich voor kunnen doen. In hoofdstuk 4 bepalen we vervolgens de behoefte aan de functies binnen het plan Commanderie Ootmarsum (kwantitatief dan wel kwalitatief). We baseren ons hierbij op bestaande landelijke onderzoeken en ramingen aangevuld met specifieke marktonderzoeken. Ten slotte bespreken we de mogelijke ruimtelijke effecten die het plan met zich meebrengt. We gaan hierbij onder andere in op mogelijke leegstandseffecten en de effecten op de markt voor verblijfsrecreatie binnen het relevante (verzorgings)gebied.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt 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’.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2.2 Beoogd bestemmingsplan Commanderie Ootmarsum maakt een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Accommodaties voor leisure en recreatie zijn in jurisprudentie aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (zie ook [nieuwe handreiking Ladder](#)). Gezien de beoogde ruim 1.400 m² bvo aan diverse functies, is de uitbreiding van de Commanderie als een stedelijke ontwikkeling te bestempelen.

De Ladder is alleen van toepassing op **nieuwe** stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Veel functies van de Commanderie zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Enkel de functies logies en wellness voorzien in (ondersteunende) functies waarin het huidige bestemmingsplan nog niet voorziet. Ook is er sprake van een ontwikkeling buiten het bestaande bouwvlak.

De omvang van het beoogde plan is groter dan de bebouwing die momenteel op de locatie is gerealiseerd. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe waardoor het nieuwe bestemmingsplan Ootmarsum, Zuidoost wand Commanderieplein Ladderplichtig is. We kunnen spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een beschrijving van de behoefte is in ieder geval nodig.

2.3 Commanderie Ootmarsum is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

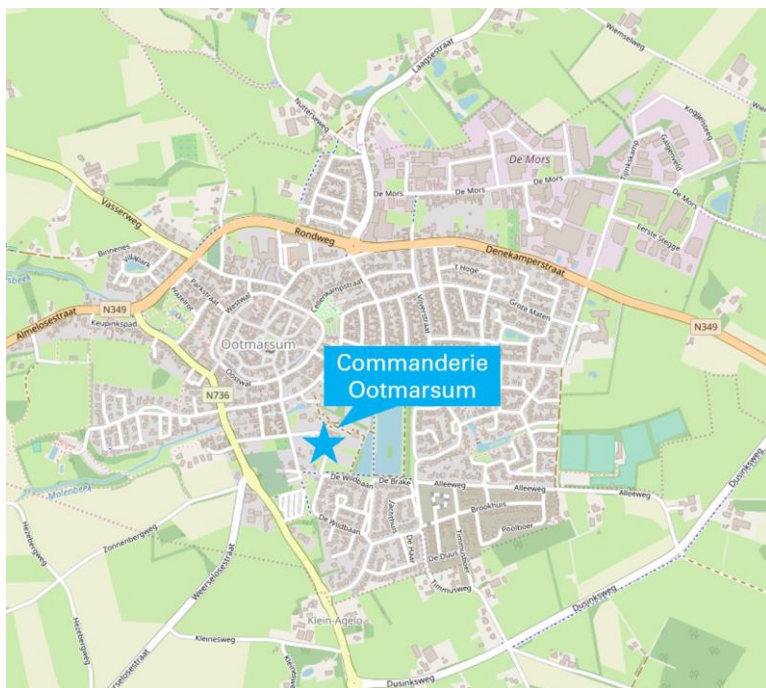
Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of de uitbreiding van de Commanderie Ootmarsum een ontwikkeling binnen BSG betreft. In artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG¹.

Het project valt binnen het bestemmingsplan Ootmarsum, Commanderie en heeft momenteel een gemengde bestemming. De locatie kan daarbij gezien worden als een 'stedenbouwkundig samenstel van bebouwing'. Daarbij constateren wij dat zowel de ligging binnen het bestaand stedelijk weefsel als de vigerende functie, tot de conclusie leidt dat er sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarmee niet noodzakelijk. Een behoefteonderzoek blijft noodzakelijk maar het plan heeft een lichtere motiveringseis dan bij een plan gelegen buiten BSG.

Figuur 1: Projectlocatie Commanderie Ootmarsum



Bron: Open basiskaart, 2019; Bewerking Stec Groep, 2019.

¹ Zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

2.4 Projectprofiel: Commanderie Ootmarsum voorziet in logies- en wellnessfuncties

De beoogde uitbreiding van de 'Gasterij Oatmössche' is een ontwikkeling van een bierspa, een herberg met 15 kamers en een museum. Het gaat hierbij om een hoogwaardige invulling van het totaalconcept voor (verblijfs-)recreatie.

Tabel 1: Projectprofiel Commanderie Ootmarsum

Aspect	
Ligging en omvang	- De locatie voor het plan Commanderie Ootmarsum ligt in de gemeente Dinkelland, ten zuidoosten van de historische kern van Ootmarsum. - De locatie ligt op loopafstand van het centrum van Ootmarsum. Direct ten noorden en bereikbaar vanaf het Commanderieplein bevindt zich het Openluchtmuseum Ootmarsum - Het betreft een binnenstedelijke locatie: momenteel is er op de locatie al een gasterij, brouwerij, restaurant/café en expositie gevestigd met bijbehorende bebouwing. - De uitbreiding betreft circa 1.400 m² bvo verdeeld over twee verdiepingen.
Bereikbaarheid	- De planlocatie is via de Oldenzaalsestraat ontsloten. Via de Oldenzaalsestraat is de weg door het centrum van Ootmarsum (Grotestraat) direct bereikbaar. Ook de N349 en de N736 zijn binnen enkele minuten bereikbaar - De dichtstbijzijnde bushalte ligt binnen 5 minuten loopafstand van de locatie.
Bestemmingsplan	Het bestemmingsplan dat ter inzage ligt maakt de volgende functies mogelijk: - De realisatie van een derde gebouw waarmee het Commanderieplein een meer besloten karakter krijgt en het geheel wordt afgerond. In dit nieuwe gebouw worden de volgende functies voorzien: <i>Herbergkamers</i>: overnachtingsmogelijkheden in 15 kamers in het midden- tot hoogwaardig segment. Betreft reguliere kamers met 2 bedden per kamer. Bedoelt voor zowel zelfstandige overnachtingen als overnachtingen gekoppeld aan bestaande functies. <i>Bierspa</i>: nieuw wellness onderdeel. Spa gevuld met de ingrediënten van bier. <i>Museum</i>: een tabaksmuseum en koloniale waren met bijbehorende rondleidingen;

Figuur 2: Impressie derde gebouw Commanderie Ootmarsum



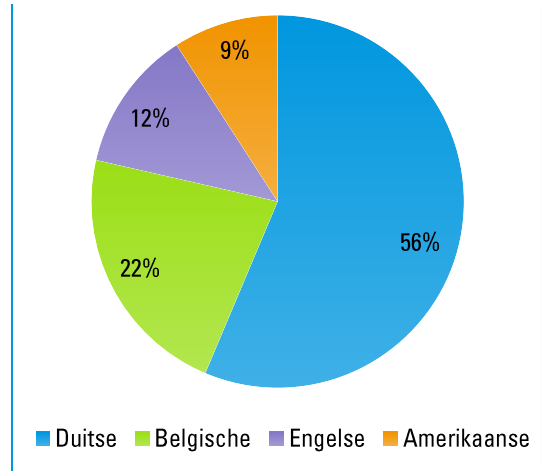
Bron: Bestemmingsplan Ootmarsum, Zuidoost wand Commanderieplein, Architom architecten, 2019

3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

3.1 Verzorgingsgebied van De Commanderie omslaat een ruime marktregio

Er bestaat geen standaardmethodiek om het verzorgingsgebied van verblijfsrecreatie te bepalen, zoals dit voor andere functies veelal wel het geval is. Zo is het verzorgingsgebied van een woonplan of een bedrijventerrein goed te bepalen op basis van verhuisbewegingen en de mate van de uniciteit van het plan. Voor een recreatief programma is dit veelal lastiger. Bezoekers komen immers juist niet uit de direct omliggende regio maar veelal van verder. Hier is voornamelijk de aantrekkingskracht van de ontwikkeling bepalend voor de herkomst van de bezoekers en daarmee voor de marktregio van het beoogde plan. Hierbij geldt voor recreatieplannen veelal: des te unieker het concept, des te groter de reikwijdte van een plan.

Figuur 3: Aandeel buitenlandse toeristen in Overijssel

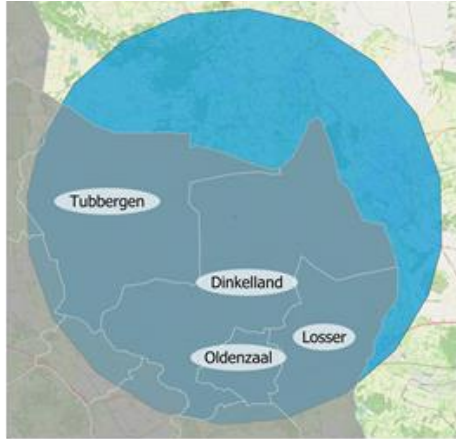


Bezoekers van een totaalconcept met een bierspa, brouwerij, gasterij, museum en herberg – zoals de Commanderie – zullen naar verwachting uit een ruime regio komen. De aantrekkingskracht strekt naar verwachting tot over de landsgrenzen. Zo is Overijssel bijvoorbeeld populair bij Duitse toeristen (zie ook figuur 3). Bovendien is het beoogde bierspa een unieke wellnessfaciliteit: in heel Europa zijn - voor zover bekend - slechts 15 bierspa's of soortgelijke wellnessfaciliteiten gevestigd. Momenteel zijn deze voornamelijk in Tsjechië gevestigd en beschikken Hongarije, Oostenrijk, Duitsland en IJsland over enkele bierspa's. Het unieke van de bierspa, gekoppeld aan de bijpassende faciliteiten maakt de totaalontwikkeling uniek en het totaalconcept zal naar verwachting een ruime reikwijdte hebben.

Bron: HorecaDNA 2019; Bewerking Stec Groep 2019.

3.2 Ruimtelijke effecten beperken zich naar verwachting tot de gemeente Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser

Figuur 4: Straal van 15 kilometer rondom locatie Commanderie



Bron: Stec Groep, 2019.

Twente voordoen. Gezien het unieke karakter van de bierspa kunnen ruimtelijke effecten zich mogelijk ook voordoen in een ruimer gebied (Nederland, en delen van Duitsland en in mindere mate België). Deze effecten zullen echter worden uitgesmeerd over een dermate grote regio, dat deze effecten nagenoeg niet merkbaar zullen zijn.

Binnen de Noordoostelijke streek van Twente liggen de gemeente Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser; we bakenen het verzorgingsgebied op deze vier gemeente af². Deze vier gemeenten ervaren bovendien één toeristische regio te zijn. In dit gebied zijn gezamenlijk afspraken gemaakt over de ontwikkeling van verschillende vormen van verblijfsrecreatie. Deze afspraken zijn gebundeld in de Nota Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2018.

De regio waarbinnen de uitbreiding van de Commanderie met een bierspa, herberg en museum merkbaar is, is kleiner dan de regio waar gasten vandaan zullen komen. Een bezoeker aan de Commanderie kiest voornamelijk voor het noordoostelijk deel van Twente. Overwegingen daarbij zijn voornamelijk de landschappelijke kwaliteit, de rust en ruimte. Daarbij zal een verblijfs gast naast de Commanderie ook andere verblijfsaccommodaties overwegen met soortgelijke horecafaciliteiten binnen een straal van enkele kilometers. Over het algemeen kiest een toerist een bepaalde streek of regio, en zoekt binnen die streek of regio naar het best passende aanbod. Naar verwachting valt het gebied waarbinnen een gast een afweging maakt binnen een afstand van zo'n 10 tot 15 kilometer, passend bij de specifieke Noordoostelijke streek van Twente.

Mogelijk effecten op bestaande verblijfsrecreatie zullen zich naar verwachting dan ook voornamelijk in dit noordoostelijk deel van

² Een deel van het verwachte verzorgingsgebied waar effecten te verwachten zijn liggen in het Duitsland. We laten dit Duitse deel van de regio buiten het te analyseren gebied. Deels om praktische redenen: het Besluit Ruimtelijke Ordening heeft geen jurisdictie op het Duitse gebied en bovendien ontbreken gegevens over vraag en aanbod in de verblijfssector in dit Duitse deel van het gebied. Ook markttechnisch lijkt het logisch het Duitse deel van het verzorgingsgebied buiten beschouwing te laten: bezoekers zijn voornamelijk Nederlanders en Duitsers en kiezen specifiek voor het Nederlandse of het Duitse deel van het gebied omdat deze gasten juist wél of niet in eigen land willen verblijven.

4 Uitbreiding Commanderie voorziet in behoefte

De beoogde uitbreiding van de Commanderie betreft een bierspa, een herberg en een museum. De behoefte aan deze totaaluitbreiding zal volgens de systematiek van de Ladder moeten worden aangetoond. We gaan hieronder kort in op de verschillende functies en hoe we deze functies in het licht van de Ladder beschouwen

Bierspa

De bierspa zal naar verwachting een belangrijke trekker voor de totaalontwikkeling worden. De bierspa is een unieke 'wellness-achtige' faciliteit die bijdraagt aan het totaalconcept van de Commanderie. De bierspa is niet vergelijkbaar met andere wellness en leisure faciliteiten en zal dus niet tot nauwelijks concurreren met bestaand aanbod maar juist een heel eigen en uniek publiek trekken. De ruimtelijke effecten van de bierspa op de bestaande voorraad zullen naar verwachting beperkt zijn. We gaan hier in de kwalitatieve onderbouwing nader op in.

Herberg

De beoogde herberg zal eveneens bijdragen aan het totaalconcept: gasten kunnen na een etentje of feest in de gasterij, een rondleiding in het museum of bierbrouwerij of een bezoek aan de bierspa in de herberg overnachten. Hoewel deze functie eveneens een toevoeging op het bestaand concept is, zullen ruimtelijke effecten in bestaande verblijfsaccommodaties zich mogelijk wel kunnen voordoen. Een uitgebreide en volledige kwantitatieve en kwalitatieve toets aan de Ladder is in onze ogen dan ook noodzakelijk, we gaan hier in onderstaande paragrafen nader op in.

Museum

Het beoogde museum betreft een kleinschalige ontwikkeling. Het museum zal bijdragen aan de beleving van de gast, maar zal naar verwachting voornamelijk een ondersteunende functie voor de gasterij hebben. De solitaire trekkracht van het kleinschalige museum is zeer beperkt. We beschouwen deze functie dan ook als ondersteunend aan het totaalconcept en zien het daarmee als ondergeschikte ontwikkeling. Ruimtelijke effecten zullen zich niet tot nauwelijks voordoen.

4.1 Nederlandse markt voor toerisme groeit stevig door, sterkste groei sinds 2008

De hotel- en recreatiemarkt in Nederland trekt aan, zo blijkt uit cijfers van het CBS (2017 en 2018), ING (2017) en ABN AMRO (2017). Het aanbod stijgt landelijk minder hard mee waardoor bezettingsgraden stijgen. Door de groei van de afgelopen jaren is het toerisme een substantiële sector van de Nederlandse economie geworden. Zo blijkt uit de analyse van het CBS (april, 2018) dat de totale toeristische bestedingen in 2016 uit zijn gekomen op ruim € 75 miljard en 3,9% van het Bruto Binnenlands Product vormen. Het toerisme is bovendien goed voor 641.000 banen in Nederland.

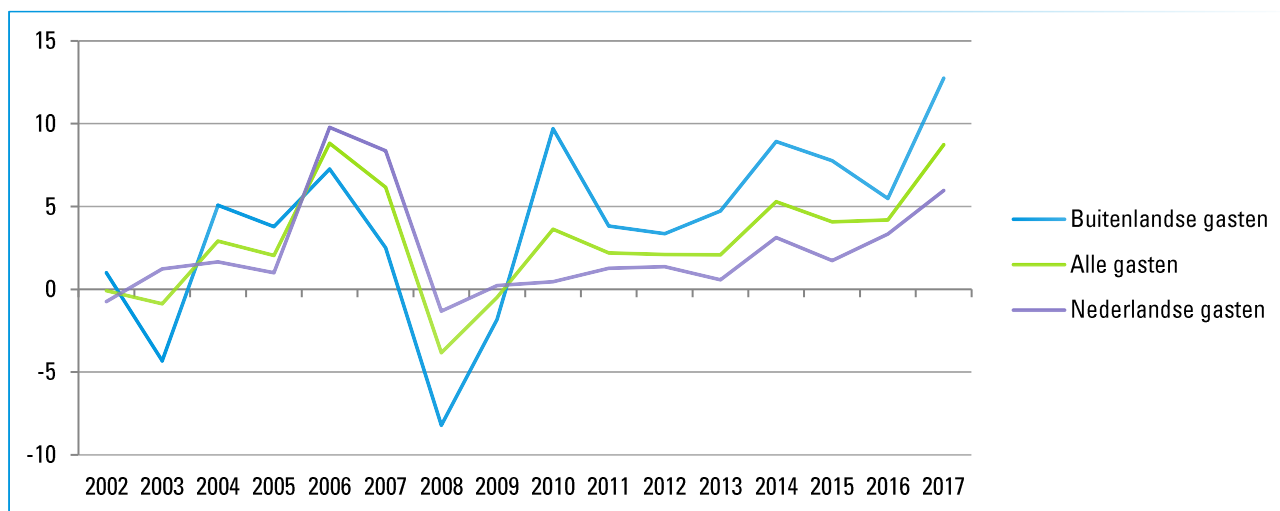
Deze aantrekkelijke markt is in eerste instantie voornamelijk in de grote (toeristische) steden te merken (met name Amsterdam). In de landelijke regio's is deze groei minder, hier doen vooral Noord-Holland en Zeeland het goed. In de 'Oosterse regio' is de bezettingsgraad in 2017 met 67,4% licht ondergemiddeld ten

opzichte van het Nederlandse gemiddelde (bron Hosta 2018, Horwath 2018), maar nog altijd boven de minimale gewenste bezettingsgraad van circa 65%.

In 2017 is het aantal gasten dat in Nederlandse logiesaccommodaties verbleef, gestegen naar 42 miljoen, een groei van bijna 9% ten opzichte van een jaar eerder. Dit is de sterkste groei sinds 2006. Dat blijkt uit de laatste toerismecijfers van het CBS (april, 2018). De groei van het toerisme in 2017 wordt vooral gedragen door buitenlandse gasten, met een toename van 13% vergeleken met een jaar eerder. De 17,8 miljoen buitenlandse gasten verbleven samen 44 miljoen nachten in Nederlandse logiesaccommodaties, een stijging van 11 procent ten opzichte van 2016.

Figuur 5: Ontwikkeling aantal gasten in Nederlandse logiesaccommodaties

(% verandering t.o.v. voorgaande jaar)



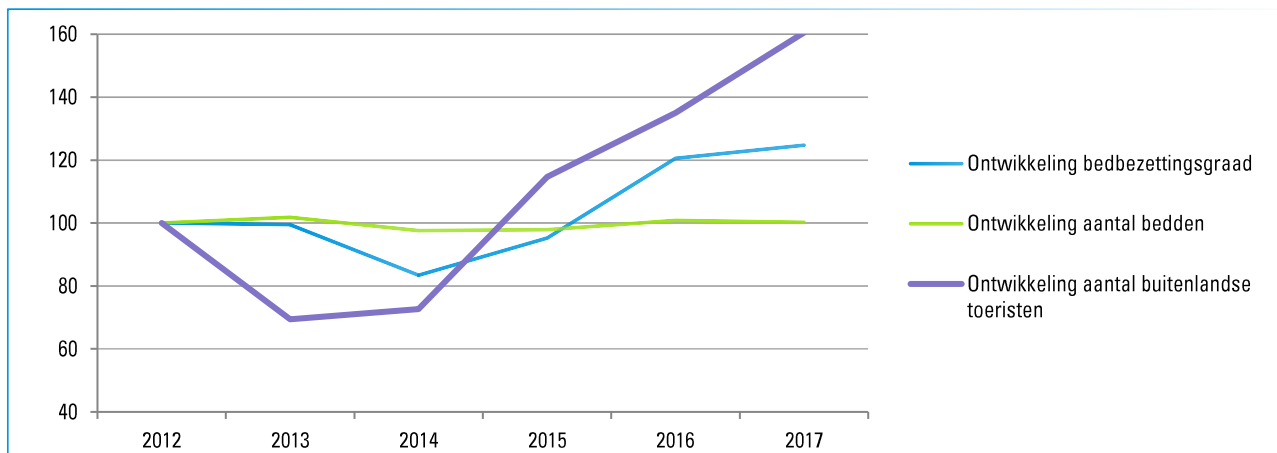
Bron: CBS, maart 2018

Overijssel heeft ruim 5.500 kamers met 11.400 bedden waarvan 9% in Dinkelland

Overijssel telt per 1 juli 2018 in totaal ruim 200 hotels en pensions. In totaal voorzien deze hotels in circa 5.460 kamers met ca. 11.400 bedden. Vanaf 2003 heeft de sector zich positief ontwikkeld in de provincie: het aantal bedden is licht gegroeid en ook de gemiddelde (bedbezettingsgraad is in verhouding gestegen). De gemeente Dinkelland voorziet in ongeveer 465 kamers met ruim 1.000 bedden verdeeld over circa 18 verblijfsaccommodaties. Dinkelland vertegenwoordigt daarmee ongeveer 9% van het totale aanbod binnen provincie Overijssel. De sector kan onverdeeld worden in een aantal deelsectoren. Zo zijn er in Dinkelland per 1 juli 2018 acht hotel-café-restaurants en vijf pensions / b&b's geregistreerd³.

³ Dit betreffen enkel formele verblijfsaccommodaties en kan variëren van een Bed and Breakfast met één kamer tot volledige hotels of vakantiehuisjes.

Figuur 6: Ontwikkeling bedbezetting, aantal bedden en aantal overnachtingen buitenlandse toeristen in de provincie Overijssel (2012=100)



Bron: HorecaDNA, 2019.

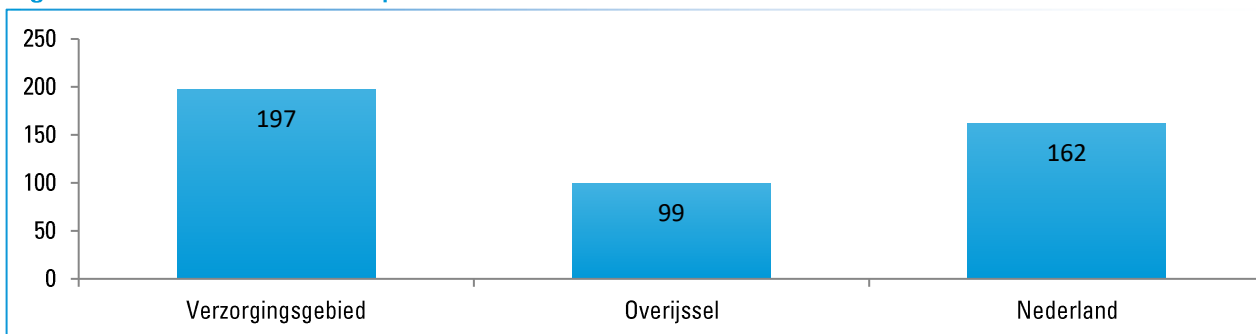
In figuur 6 is de ontwikkeling van drie indicatoren geïndexeerd weergegeven. Het jaar 2012 is gebruikt als basisjaar. De eerste indicator betreft de bezettingsgraad van het aantal bedden in de provincie. De tweede indicator betreft het aantal bedden in absolute aantallen en de laatste betreft het aantal overnachtingen van buitenlandse toeristen. Wat opvalt is dat het aantal bedden in deze periode relatief gelijk is gebleven, terwijl de bezettingsgraad is toegenomen. Dit is deels te verklaren door de toename van het aantal overnachtingen van buitenlandse toeristen. Over het algemeen ontwikkelt de hotelsector in de provincie Overijssel zich positief.

4.2 Kwantitatief: in komend 10 jaar een uitbreidingsvraag van circa 250 tot 490 hotelkamers verwacht

Om een goede inschatting te maken van de kwantitatieve behoefte aan extra hotelkamers in het verzorgingsgebied, zetten we aanbod en vraag tegen elkaar af.

4.2.1 Toeristische regio: verzorgingsgebied heeft relatief veel bedden per 10.000 inwoners;

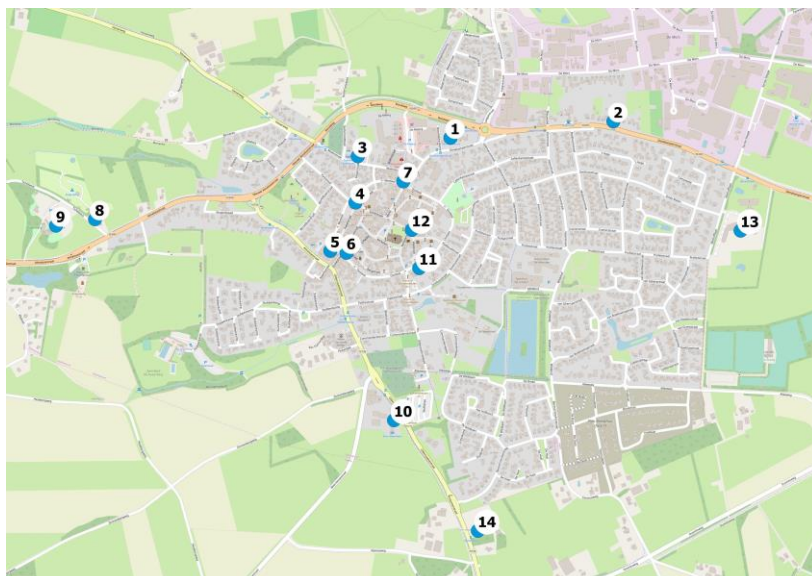
Figuur 7: Aantal hotelbedden per 10.000 inwoners



Bron: HorecaDNA 2019; Bewerking Stec Groep, 2019

In bovenstaande figuur 7 is te zien dat het verzorgingsgebied (gemeente Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser) relatief veel hotelbedden per 10.000 inwoners heeft. Het gemiddelde aantal bedden in het verzorgingsgebied ligt hoger dan het gemiddelde van de provincie Overijssel en Nederland. In totaal heeft het verzorgingsgebied een aanbod van 954 hotelkamers met 2.012 bedden.

Figuur 8: Aanbod hotels Ootmarsum



Bron: BAG 2018; Booking.com (peildatum januari 2019); Bewerking Stec Groep, 2019

	Naam	Kenmerk
1	De Rozenstruik	Regulier hotel
2	Lomans Stie	Bed & Breakfast
3	Twents Gastenhoe	Hotel inclusief restaurant
4	Vakantiewoning Stadszicht	Vakantiehuis
5	Stadshotel Ootmarsum	Regulier hotel
6	La vita e belle	Appartement
7	Art B&B Ootmarsum	Bed & Breakfast
8	Chaletpark	Chalet
9	Hotel Wylandrie	Regulier hotel
10	Erve Höwerboer	Pension
11	B&B Ootmarsum	Bed & Breakfast
12	Het Huis tussen Kerk en Klooster	Appartement
13	Parkhotel de Wiemsel	Luxe; all season faciliteiten
14	Hotel de Landmarke	Hotel; all season faciliteiten

Het bovengemiddelde aantal hotelbedden per 10.000 inwoners toont een bovengemiddeld aanbod binnen het verzorgingsgebied. Dit is juist ook een belangrijke (toeristische) kwaliteit van de regio: juist de rust (weinig inwoners) en ongerepte natuur zijn belangrijke trekkers. Belangrijke indicator voor het functioneren van de hotelmarkt in de regio is de bezettingsgraad: de verhouding van het aantal overnachtingen ten opzichte van het aantal hotelkamers. Deze bezettingsgraad ligt in de 'oosterse regio' nog boven de minimaal gewenste bezettingsgraad van 65% (bron Hosta 2018, Horwath 2018). Dit duidt op een gezond functionerende marktregio.

In de gemeente Dinkelland zijn circa 18 vergelijkbare verblijfsaccommodaties gehuisvest. Het totale aanbod in de gemeente bedraagt circa 465 kamers. Het merendeel van deze verblijfsaccommodaties is geconcentreerd in het centrum van Ootmarsum (zie figuur 8). Het betreft een breed palet aan type hotels in verschillend sterren-niveau met verschillende voorzieningen. Zo zijn er twee hotels met all-season voorzieningen zoals een overdekt zwembad, restaurant en/of speel-/spelruimte. Verder zijn er een aantal Bed & Breakfast locaties (3) in Ootmarsum en kun je als bezoeker een appartement of chalet huren (3). Overigens is er in het merendeel van deze verblijfsaccommodaties niet de mogelijkheid om slechts één nacht te overnachten terwijl men bij de Commanderie merkt dat hier juist vraag naar is.

Het overige deel bestaat uit reguliere hotels waarmee een hotel zonder all-season voorzieningen wordt bedoeld. Een dergelijk hotel biedt voornamelijk hotelkamers aan met slechts een klein aantal extra voorzieningen zoals een eet- en/of spelruimte.

4.2.2 Vraagaming: Een extra behoefte van ten minste 250 kamers in het verzorgingsgebied

In zowel een hoog als laag scenario bestaat nog ruimte voor extra hotelkamers

De economie bevindt zich momenteel in een hoogconjunctuur. Het is echter onzeker hoe de economie zich gaat ontwikkelen. Daarom hanteren we twee scenario's om de marktruimte voor hotelkamer te bepalen: een laag en hoog scenario. Bovendien is de bezettingsgraad niet voor het specifieke verzorgingsgebied te bepalen, geschikte data hiervoor ontbreekt. We bepalen daarom op basis van twee verschillende bezettingsgraden (voor regio Oost-Nederland en voor de gemeente Dinkelland) de verwachte marktruimte:

1. We gaan bij het eerste scenario uit van de bezettingsgraad zoals bepaald door Horwath (2018) in het jaarlijkse rapport Hosta. In deze rapportage wordt de bezettingsgraad voor Oost Nederland bepaald op 67,4%. Het gebied Oost-Nederland is daarbij ruimer dan het verzorgingsgebied voor de Commanderie en dus mogelijk niet 1-op-1 toepasbaar.

2. We kijken daarom bij het tweede scenario juist ook op een kleiner schaalniveau: de gemeente Dinkelland. Op basis van toeristenbelasting hebben zich in de gemeente Dinkelland in 2017 circa 139.700 overnachtingen voorgedaan. Het totaal aantal kamers in de gemeente Dinkelland is 465. Dit betekent een bruto bezettingsgraad van circa 82,3% (= het aantal overnachtingen gedeeld door het aantal mogelijke kamerovernachtingen in een jaar).

Door deze bandbreedte te hanteren kunnen we een betrouwbare inschatting van de marktruimte voor extra hotelkamers maken.

Om als hotel(markt) goed te kunnen functioneren is een minimale bezetting van zo'n 65% gewenst. Ook grote beleggers hanteren deze minimale bezettingsgraad van 65% als belangrijk investeringscriterium. De huidige hotelmarkt in Oost-Nederland is met een bezettingsgraad van ruim 67% daarmee een gezond functionerende markt. Dat er binnen de grotere regio Oost-Nederland ook duidelijke verschillen zijn in functioneren blijkt wel uit de bezettingsgraad in Dinkelland. De bezettingsgraad in Dinkelland ligt met ruim 82% boven het huidige Nederlandse gemiddelde van circa 77%. Het is daarmee vergelijkbaar met andere toeristische regio's in Limburg, Zeeland en het Nederlandse kustgebied, en steden als Utrecht, Den Haag, Rotterdam en Haarlem.

Tabel 2: Indicatieve vraagraming aantal hotelkamers in het verzorgingsgebied

Indicator	Laag scenario	Hoog scenario	Bron/Toelichting
Aantal kamers in voorraad verzorgingsgebied	954	954	HorecaDNA (2019)
Huidige bezettingsgraad bed in provincie	67,4%	82,3%	Hosta 2018 aangevuld met HorecaDNA (2019).
Minimale bezettingsgraad	65%	65%	Gemiddeld tussen 60 en 65% (Hosta, 2018)
Aantal dagen in gebruik per jaar	365	365	Op basis van dagelijkse bezetting
Gemiddelde economisch groeipercentage regio komende 10 jaar	1,78%	1,78%	CPB: verwachte economische groei. Bij evenredige groei komende 10 jaar
Huidige vraag in aantal overnachtingen	234.500	286.600	Aantal kamers + bezettingsgraad * 360
Toekomstige vraag komende 10 jaar in aantal overnachtingen	280.000	342.000	Huidige vraag naar hotelkamers * economische groei ^10 jaar
Vraag 10 jaar in totaal capaciteit kamers	1.280	1.560	Toekomstige vraag / minimaal gewenste bezettingsgraad / 365
Huidige capaciteit in kamers	954	954	HorecaDNA (2019)
Huidige plancapaciteit	0	0	Input gemeente Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser ⁴
Resterende behoefte in aantal kamers t/m 2028	226	487	Toekomstige vraag – huidige capaciteit

De bovenstaande tabel geeft de berekening weer die gebruikt is om een inschatting van de behoefte aan hotelkamers in het verzorgingsgebied te maken. Op basis van het huidige aanbod aan hotelkamers en de bezettingsgraad in de regio Oost-Nederland en in de gemeente Dinkelland is er indicatief nog behoefte aan circa 225 tot 490 kamers in het verzorgingsgebied in de komende 10 jaar.

⁴ Op basis van input van de vier verschillende gemeenten, is er momenteel geen (harde) plancapaciteit beschikbaar voor een hotelontwikkeling (hotelkamers). Wel is er in Dinkelland planologische de ontwikkeling van Recreatiepark Satersloo mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan voorziet echter enkel en specifiek in de ontwikkeling van vakantiewoningen. De indicatieve vraagraming ziet enkel toe op de vraag naar hotelkamers. De beoogde 126 vakantiewoningen op Recreatiepark Satersloo laten we in het plaanbod dan ook buiten beschouwing.

OOK IN DE PRAKTIJK VEEL VRAAG NAAR OVERNACHTINGEN IN DE COMMANDERIE

De geraamde vraag in aantal overnachtingen is een indicatieve prognose, gebaseerd op verschillende groeicijfers. Hoe deze raming zich specifiek vertaalt naar de praktijk is nog niet volledig te voorspellen. De praktijk laat echter in de afgelopen periode wel zien dat er een specifieke vraag is naar overnachtingen bij de Commanderie. De Commanderie krijgt regelmatig de vraag of er overnacht kan worden op de locatie. Vaak betreft dit een combinatiebezoek: na een bezoek aan de brouwerij, een bruilofsfeest of het restaurant in de Commanderie, willen bezoekers graag op de locatie blijven overnachten. Deze mensen zijn nu veelal gedwongen om buiten Ootmarsum een locatie te zoeken of kiezen er voor om uiteindelijk niet in de buurt te blijven overnachten. Daarnaast krijgt de Commanderie ook nu al regelmatig telefonisch de vraag of er overnachtingsmogelijkheden zijn op de locatie (al dan niet in combinatie met één van de andere faciliteiten). Op basis van een inventarisatie van de Commanderie betroffen het vorig jaar (2018) circa 70 algemene telefonische verzoeken om te overnachten bij de Commanderie. Daarnaast waren er nog eens circa 70 specifieke verzoeken (veelal voor meerdere gasten) om te overnachten in combinatie met het vieren van een huwelijk, in combinatie met een à la carte diner in de gasterij, een symposium, personeelsfeest, reünie of een familieweekend.

4.3 Uitbreiding Commanderie speelt in op kwalitatief behoefte aan verblijfsaccommodaties met een onderscheidend concept

4.3.1 Kwalitatief: vooral nog vraag naar verblijfsaccommodaties die zich kwalitatief weten te onderscheiden van de huidige voorraad

Onderscheidend aanbod (zoals natuurkamperen en oude boswachterswoningen of thematische parken, hotels of huisjes) functioneren de afgelopen jaren zeer goed. Dit geldt ook voor zeer hoogwaardige hotels of resorts en juist de meer basic accommodaties. Kamers in een standaard viersterrenhotel zijn er in Nederland ruim voldoende, zo blijkt uit verschillende onderzoeken. Juist de bijzondere kamers of kleine, gespecialiseerde hotels als zorg- jeugd- of gezondheid- & wellnesshotels zijn slechts beperkt op de Nederlandse hotelmarkt te vinden.

4.3.2 Verblijfsaccommodaties dragen bij aan uniek concept met all-season faciliteiten

Het totaalconcept zoals beoogd op de Commanderie is een uniek concept met verschillende voorzieningen. De verblijfsaccommodaties worden toegevoegd aan het huidige concept om bezoekers aan de brouwerij/proeverij, gasterij / restaurant, bierspa en het museum een verblijfsaccommodatie te kunnen bieden. Gasten van de bierbrouwerij/-proeverij zullen niet zelf naar huis rijden en zijn dus afhankelijk van anderen. Ditzelfde geldt voor bezoekers aan de bierspa en de gasterij/het restaurant. De verblijfsaccommodaties dragen bij aan het totale concept dat wordt aangeboden. Dit totale concept is een all-season concept: gasten zullen het jaar rond deze accommodatie bezoeken. In de zomer zullen het meer toeristen zijn die genieten van de omgeving tijdens mooi weer, terwijl bij slecht weer juist de bierspa, het museum en de brouwerij een echte trekker zijn. Daarnaast is de locatie populair als locatie voor feesten en partijen: dit zorgt het jaar rond voor een vraag naar overnachtingen.

COMMANDERIE LOGISCHE LOCATIE VOOR BEOOGDE ONTWIKKELING

De ontwikkeling van de beoogde nieuwe functies (de kamers het museum en de bierspa) vormen een geheel met de bestaande functies op het terrein (de gasterij en brouwerij). Bovendien versterken de verschillende functies aan het Commanderieplein elkaar: er zal veelal sprake zijn van een combinatiebezoek (brouwerij, gasterij, museum en logies). Met de beoogde ontwikkeling kan een volledig arrangement op hetzelfde terrein worden aangeboden. Dit is met name voor toeristen van buiten de regio een belangrijke pré. De Commanderie is dan ook de enige 'logische' en meest geschikte locatie voor de beoogde ontwikkeling.

4.3.3 Bierspa unieke ontwikkeling binnen Nederland

Het brouwen van bier is de laatste jaren ontzettend populair. Het aantal kleine brouwerijen dat speciaalbier produceert is vorig jaar opnieuw gestegen. Vanuit Tsjechië doet nu een nieuwe trend zijn intrede: de bierspa. In Tsjechië wordt deze vorm van wellness al aangeboden en ook (internationaal) goed bezocht. Het wellness programma staat in het teken van bier: gasten worden ingesmeerd met kruiden en hop, worden gemasseerd met moutolie en kunnen gebruik maken van een bierbad. In Tsjechië zijn er momenteel zo'n acht bierspa's, daarnaast hebben ook Duitsland, Oostenrijk, Hongarije en IJsland inmiddels een eigen bierspa.

In Nederland is nog geen bierspa gevestigd. De beoogde bierspa als onderdeel van de Commanderie is daarmee een uniek concept binnen Nederland. Het concept zal – samen met het museum en de reeds bestaande bierbrouwerij en proeverij – naar verwachting een uniek publiek naar Ootmarsum trekken. Het concept zal naar verwachting niet tot nauwelijks concurreren met bestaande wellness concepten of andere leisure-activiteiten in de omgeving.

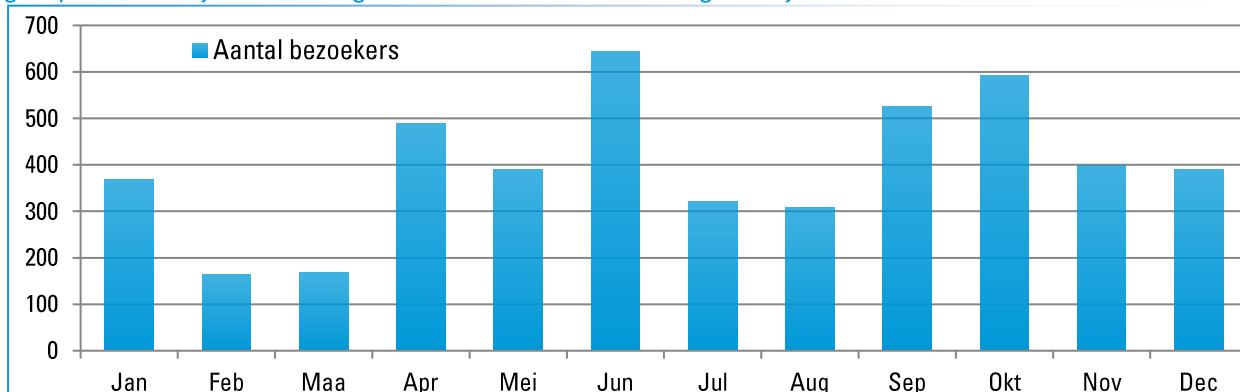
4.3.4 Het totaalconcept van de Commanderie onderscheidt zich ten opzichte van de huidige voorraad

Binnen het verzorgingsgebied zijn zeven voorzieningen als (hoogwaardig) all-season concept te definiëren. In Ootmarsum zijn twee all-season verblijfsaccommodaties gevestigd met faciliteiten als een overdekt zwembad, luxe restaurant en/of sportruimte. In het overige gedeelte van het verzorgingsgebied zijn nog eens vijf accommodaties met uitgebreide en luxe wellness (zie ook bijlage) gevestigd. Deze accommodaties voorzien voornamelijk in programma's voor persoonlijke/uterlijke verzorging en bieden verder wellness arrangementen zoals sauna's, massages en solaria veelal ter ondersteuning van de verblijfsaccommodaties. Het overige aanbod bestaat vooral uit bed & breakfast accommodaties en reguliere hotels al dan niet met een restaurant.

De unieke insteek van de voorgenomen uitbreidingsplannen van de Commanderie, is een verbreding van het huidige aanbod. Het totaalconcept met herberg, bierspa en museum voorziet in kwalitatieve behoefte. Bovendien sluiten de uitbreidingsplannen aan bij de trends en ontwikkelingen waarbij zowel de gast als de toeristische regio steeds vaker op zoek gaan naar 'all-season' faciliteiten en unieke ervaringen. De uitbreiding van de Commanderie met de bierspa en het museum zal een kwalitatieve uitbreiding van de voorraad betekenen en meer – en vooral een ander type – bezoekers naar Ootmarsum trekken. Naar verwachting zullen effecten op het bestaande aanbod daarmee zeer beperkt zijn en zullen zich geen onaantoonbare ruimtelijke effecten voordoen, zo is onze inschatting.

HUIDIGE COMMANDERIE TREKT 'ALL SEASON' GASTEN

De huidige bierbrouwerij / - proeverij ontvangt al sinds 2017 gasten en organiseert rondleidingen door de brouwerij. De brouwerij heeft deze bezoekers in het afgelopen jaar (2018) via afschriften (betalingen) geregistreerd. In totaal gaat het in het jaar 2018 om circa 4.780 personen, verdeeld over een kleine 300 groepen. Duidelijk wordt dat gasten de Commanderie het gehele jaar door bezoeken.



4.3.5 Beleid: Uitbreiding Commanderie sluit goed aan bij regionaal en gemeentelijk beleid

In de regionota Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2018 wordt de focus gelegd op het toevoegen van hotels die met een bijzonder karakter of bijzonder concept zelfstandig extra toeristen lokken: 'Onderscheidende en innovatieve ontwikkelingen die een meerwaarde hebben benaderen we in beginsel positief.' De uitbreiding van de Commanderie sluit goed aan bij dit regionaal beleid.

In verschillende plannen en visies is het gemeentelijke beleid verwoord. Eén van deze documenten is 'Ootmarsum ontwikkelt 2006-2020, Toekomstvisie voor de toeristische hoofdstad van het oosten'. In dit document beschrijft de gemeente vooral het belang van het behouden van de unieke identiteit van Ootmarsum. Op basis hiervan worden voornemens afgewogen en beoordeeld op hun bijdragen of versterking van deze identiteit. Dit vertaalt zich naar verschillende beleidsvlakken. Op economisch/toeristisch vlak is vooral de invulling van 'sleutellocaties' belangrijk. Het Commanderieplein met het Openluchtmuseum en huidige faciliteiten van de Commanderie zijn bestempeld als een zogenoemde sleutellocatie. De gemeente zet op deze locaties in op de uitbreiding van het aanbod van hoogwaardige toerisme. De uitbreidingsplannen versterken de uitstraling en kwaliteit en sluit daarom goed aan bij de gemeentelijke ambities.

UITBREIDING VAN DE COMMANDERIE VOORZIET IN EEN BEHOEFTE EN ZAL GEEN ONAANVAARDBARE RUIMTELIJKE EFFECTEN MET ZICH MEEBRENGEN

- Er is een aantoonbare kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de beoogde hotel-/herbergkamers.
- Bovendien verwachten we een specifieke kwalitatieve behoefte aan de bierspa: deze draagt bij aan een onderscheidend en all-season recreatief totaalconcept.
- Het beoogde museum is ondergeschikt aan de totaalontwikkeling.
- De totale ontwikkeling zal naar verwachting niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten binnen de regio; naar verwachting wordt de regionale recreatiemarkt door toevoeging van meer diversiteit in het aanbod, juist versterkt.

Bijlage

Huidig aanbod logies

Naam	Kenmerk	Gemeente
Erve Scholten	Vakantiehuis	Tubbergen
Tante Sien	Regulier hotel met restaurant	Tubbergen
Erve Toon'boer	Bed & Breakfast	Tubbergen
Droste's Herberg	Regulier hotel met restaurant	Tubbergen
B&B bij de koeien	Bed & Breakfast	Tubbergen
Herterij Twente	Vakantiehuis	Tubbergen
Markelo Lodge	Vakantiehuis	Tubbergen
B&B Sagenland	Bed & Breakfast	Tubbergen
't Elshuys	Hotel met wellness faciliteiten	Tubbergen
Boszicht 2	Vakantiehuis	Dinkelland
B&B het Stift	Bed & Breakfast	Dinkelland
'T Rossumerveld	Vakantiehuis	Dinkelland
De Hörst	Bed & Breakfast	Dinkelland
Erve Fakkert	Bed & Breakfast	Dinkelland
Landgoed Nieuwhuis	Vakantiehuis	Dinkelland
Holiday Home Bavelds Dennen 1	Vakantiehuis	Dinkelland
Mössems	Hotel	Dinkelland
Erfgoed Bossum	Pension	Dinkelland
Bed & Breakfast De Oale School	Bed & Breakfast	Dinkelland
Landgoed De Holtweijde	Hotel met all-season faciliteiten	Dinkelland
Postelhoek Eten Drinken	Bed & Breakfast en restaurant	Dinkelland
Hoeve Springendal	Vakantiehuis	Dinkelland
Fletcher Hotel-Restaurant Dinkeloord	Hotel met all-season faciliteiten	Losser
't Zommerhuuske	Chalet	Losser
Schrijvershuisje Lutterzand	Vakantiehuis	Losser
Het Ros van Twente	Regulier hotel met restaurant	Losser
Erve Middelkamp (Oer boerderij)	Herberg en lodges	Losser
Landhuishotel de Bloemenbeek	Hotel met restaurant	Losser
Rosmol	Vakantiehuis	Losser
De Twentse Nar	Regulier hotel	Losser
Fletcher Hotel De Grote Zwaan	Regulier hotel met restaurant	Losser
Hotel 't Kruisselt	Hotel met all-season faciliteiten	Losser
't Borghuis	Vakantiehuis	Losser
Bed & Breakfast de Hooimoat	Bed & Breakfast	Losser
Hotel Marktzicht	Regulier hotel met restaurant	Losser
Landgoed De Wilmersberg	Luxe hotel met all-season faciliteiten	Losser
Hotel Het Landhuis	Hotel met all-season faciliteiten	Oldenzaal
B&B De Engelse tuin van Oldenzaal	Bed & Breakfast	Oldenzaal
Stadshotel Ter Stege	Regulier hotel met restaurant	Oldenzaal
Hotel de Kroon	Regulier hotel	Oldenzaal
Bed & Breakfast Kroese	Bed & Breakfast	Oldenzaal
Erve Het Klaashuis	Vakantiehuis	Oldenzaal
Erve Hulsbeek	Hotel met wellness faciliteiten	Oldenzaal