

RAPPORTAGE

Behoefte onderzoek

Venepoort Bolwerk te Hasselt

2017-R-158/1008

27 februari 2018



Inleiding en inhoudsopgave

Inleiding

De beoogde herontwikkeling genaamd Venepoort Bolwerk betreft 31 verblijfsappartementen (toeristisch) en een tweetal bedrijfswoningen. De beoogde conceptuele invulling is in deze fase op hoofdlijn vastgesteld.

De locatie is gelegen in de Kop van Overijssel. Er wordt ingezet op versterking van het toeristische imago van het gebied, passende binnen de visie van de regio.

Voor deze beoogde invulling is een bestemmingsplanwijziging nodig. Het voorlopig ontwerp is hierbij reeds opgesteld. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

Voor de uitvoering van deze studie zijn gesprekken gevoerd met Herontwikkelingsmaatschappij Overijssel (initiatiefnemer) en is de locatie en omgeving bezocht.

Opdrachtstelling

Voor de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerp bestemmingplan dient de Ladder (voorheen: Ladder van Duurzame Verstedelijking) doorlopen / getoetst te worden. Hierbij dient de behoefte aan de beoogde ontwikkeling te worden bepaald.

Op basis van kwantitatief en kwalitatief marktonderzoek (vraag en aanbod) wordt de behoefte bepaald. Hierbij brengen we tevens een mogelijke verdringingseffect in beeld.

Voor de bepaling van deze behoefte is Van Spronsen & Partners horeca-advies benaderd.

Inhoudsopgave

Inleiding en inhoudsopgave

1. Profielschets en beoordeling concept

- 1.1 Impressie huidige situatie 4
- 1.2 Impressie toekomstige situatie 5
- 1.3 Concept en voorzieningen 6
- 1.4 Oppervlakte en inrichting 7
- 1.5 Locatie en bereikbaarheid 8
- 1.6 Segmentatie 9
- 1.7 Visie en bestemmingsplan 10

2. Marktanalyse

- 2.1 Onderzoeksgebied 12
- 2.2 Kwantitatieve aanbod- en vraaganalyse 13
- 2.3 Bezetting 14
- 2.4 Kwalitatieve aanbodanalyse 15
- 2.5 Toekomstige ontwikkelingen 16

3. Financiële projectie

- 3.1 Marktbeeld regionaal 18
- 3.2 Marktaandeel toekomstige situatie 19
- 3.3 Behoeft bepaling Venepoort Bolwerk 20

Bijlagen

21

1. Profielschets & concept beoordeling

1. Profielschets & concept beoordeling

1.1 Impressie huidige situatie



Bron: Van Spronsen & Partners eigen fotomateriaal



Bron: Van Spronsen & Partners eigen fotomateriaal



Bron: google.nl



Bron: google.nl

1. Profielschets & concept beoordeling

1.2 Impressie toekomstige situatie

Bron: Bestemmingsplan herontwikkeling Bodewes, Hasselt, 29-11-2017, SWECO



1. Profielschets & concept beoordeling

1.3 Concept en voorzieningen

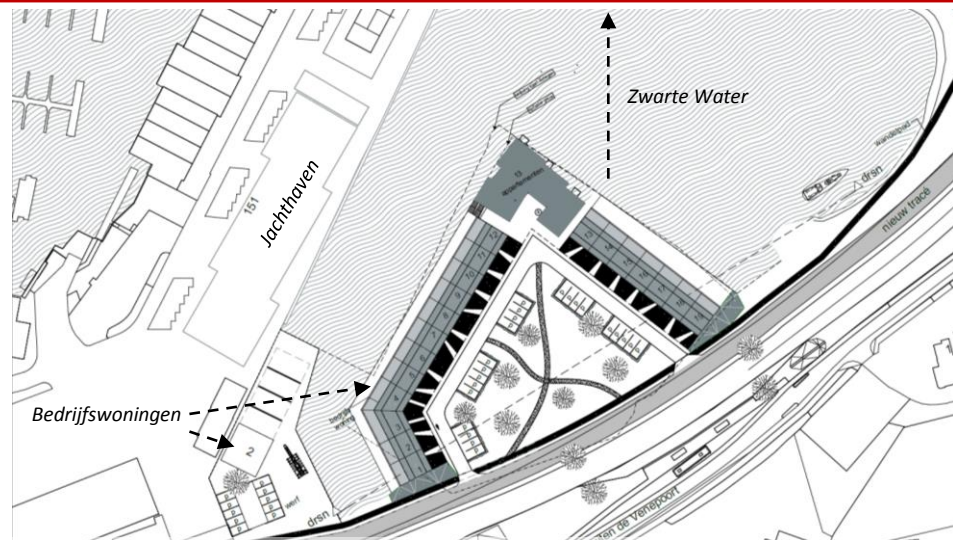
Conceptuele invulling

- De bestaande bebouwing van de scheepswerf wordt vrijwel volledig gesloopt. Hiervoor komt in de plaats een recreatieverblijfscomplex: het Venepoort Bolwerk.
- Het concept bestaat uit een luxe niveau recreatie- of vakantieappartementencomplex met beperkte aanverwante gastenvoorzieningen. Het programma omvat:
 - 31 eenheden; 13 gestapelde eenheden en 18 grondgebonden eenheden.
 - Twee bedrijfswoningen met ruimte voor de benodigde faciliteiten. Eén daarvan is in het complex gelegen. De andere is buiten het complex gelegen en betreft het voormalige kantoorgebouw van de scheepswerf.
 - Er wordt in deze fase nog geen rekening gehouden met faciliteiten als restaurant, wellness, zwembaden of andere all-weather voorzieningen.
- De recreatieverblijven liggen aan de waterzijde. De entrees naar de recreatieverblijven zijn vormgegeven als scheggen in het groen dijklichaam. De zichtlijnen vanuit de woningen aan de rechterzijde beoordelen wij als fraai met wijds uitzicht. De zichtlijnen vanaf de linkerzijde bieden zicht op de jachthaven en woningen.
- De beoogde locatie is omringd door water met aansluiting richting het Zwarte Water. Dit is tevens de vaarroute voor de jachthaven. Het meertje is beperkt qua oppervlakte en niet geschikt voor zwemmen of pleziervaart.
- In het plan zijn voldoende parkeervoorzieningen opgenomen volgens landelijke norm.

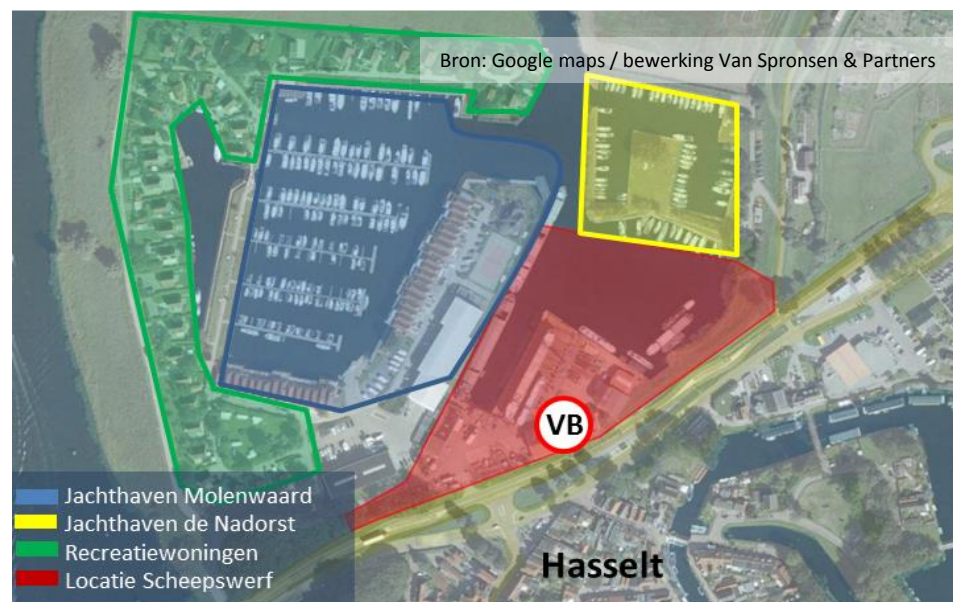
Direct omliggende voorzieningen

Direct naastgelegen bevinden zich twee jachthavens en een terrein met recreatiewoningen:

- Jachthavens:** Dit betreffen jachthaven en camping Molenwaard met 300 ligplaatsen en De Nadorst met circa 80 ligplaatsen. Beide jachthavens zijn uitsluitend gericht op het aanbieden van ligplaatsen met geen tot weinig passantenplaatsen. De camping biedt een terrein met trekkershutten van beperkte omvang. Er zijn geen horecafiliteiten aanwezig waardoor dit voor potentiële toeristische bezoekers niet interessant is. Gezien de inrichting en uitstraling is er geen koppeling met conceptuele invulling van Venepoort Bolwerk te verwachten.
- Recreatiepark:** Het recreatiepark bestaat uit 70 bungalows. Voor deze woningen geldt een recreatieve bestemming maar het grootste deel is permanent bewoond. Er is geen commerciële verhuurorganisatie of label vindbaar. Voor de permanente bewoning geldt een uitsterfconstructie (de vergunningen om permanent te bewonen zijn individueel gekoppeld). Het ontbreekt aan verdere centrale voorzieningen en er is geen koppeling of concurrentie met het beoogde plan te verwachten.
- Supermarkt:** tegenover de locatie is een supermarkt (EMTÉ) gevestigd.



Bron: Bestemmingsplan herontwikkeling Bodewes, Hasselt, 29-11-2017, SWECO



1. Profielschets & concept beoordeling

1.4 Oppervlaktes en inrichting

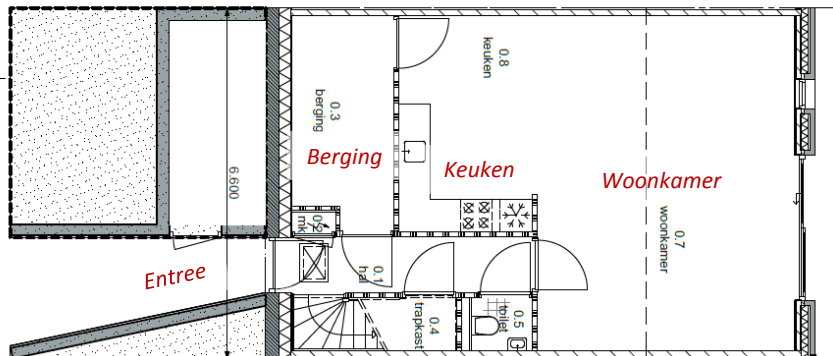
Oppervlaktes en capaciteiten

- Recreatie appartementen (13): Gelijkvloers appartement met woonkamer (incl. keuken), een tweetal slaapkamers, badkamer en berging. Het totale oppervlakte varieert en ligt tussen de 60m² en 70m².
- Grondgebonden recreatieverblijven (18): Begane grond met woonkamer, keuken en berging. Op de 1^{ste} verdieping zijn tweetal slaapkamers en badkamer aanwezig. Totale oppervlakte varieert tussen de 60 en 70m².

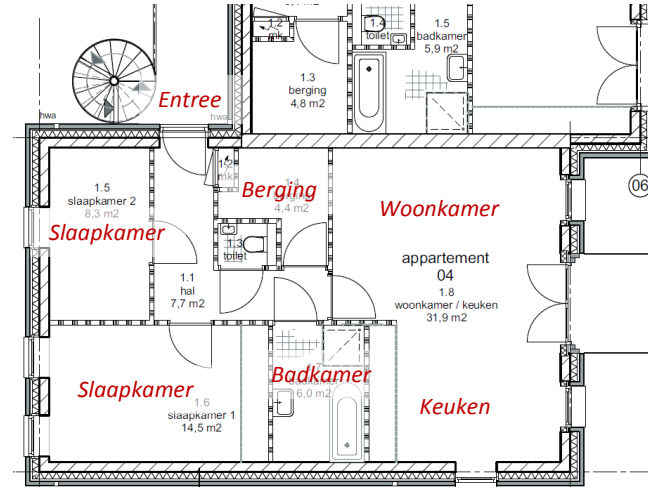
Inrichting en serviceniveau

- **Service:** Om invulling te kunnen geven aan de gewenste service- en dienstverlening voor recreatie in het hogere segment zijn een 24-uurs aanbod van service en diensten nodig. Denk hierbij aan onderhoud, schoonmaak, informatievoorziening en bewaking. De twee ingetekkende bedrijfswoningen kunnen daarbij dienst als ontvangstruimte (receptie) met facilitaire ruimtes en als beheerderswoning.
- **Inrichting:** de appartementen zijn ruim ingericht met aanwezigheid van luxe basisvoorzieningen zoals premium bedden, luxe domotica (elektronisch comfort), kwaliteitskeuken met koffiefaciliteiten en eigen berging.
- **Samenwerking lokale spelers:** voor de invulling van restauratieve voorzieningen wordt gedacht aan ontbijt- en maaltijdservice in samenwerking met lokale aanbieders in horeca en retail.

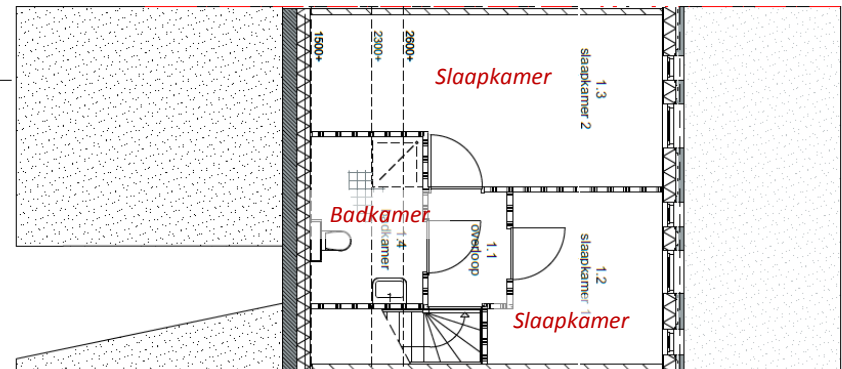
Grondgebonden recreatieverblijven: begane grond



Appartements



Grondgebonden recreatieverblijven: eerste verdieping



1. Profielschets & concept beoordeling

1.5 Locatie & bereikbaarheid

Locatie en zichtbaarheid

- Venenpoort Bolwerk ligt direct ten noorden van de N331 in Hasselt naast de brug over het Zwarte Water. De locatie ligt ten noorden van het centrum van Hasselt.
- **Zichtbaarheid:** Vanaf de doorgaande weg is de locatie goed zichtbaar. De architectuur en ontwikkeling zorgt voor een goede herkenbaarheid en uitstraling.
- **Ontsluiting:** De huidige ontsluiting en verkeerssituatie rondom de locatie is slecht. Locatie is enkel omslachtig bereikbaar via de stadskern. In het plan wordt de ontsluiting sterk verbeterd. Er wordt een parallelweg gecreëerd om recreatieverkeer veilig toegang tot het terrein te verschaffen.
- **Ligging:** Het terrein is gelegen tussen natuurgebied De Weerribben Wieden en de stadskernen Zwolle en Kampen. De afstand is te overbruggen met auto en fiets. De locatie is hiermee rustig en enigszins geïsoleerd gelegen ten opzichte van de toeristische gebieden.
- **Nationaal landschap IJsseldelta:** Erkenning van dit toeristische gebied als Nationaal Landschap door het Rijk in 2005. De IJsseldelta is één van de twintig Nationale Landschappen die Nederland telt. In de IJsseldelta zijn drie Hanzesteden te vinden, te weten Hasselt, Kampen en Zwolle. De locatie is centraal in de IJsseldelta gelegen.
- **Bereikbaarheid auto:** Met de auto is de locatie in 16 minuten te bereiken vanaf Zwolle. Vanaf Giethoorn en Kampen is de locatie in 25 minuten te bereiken. De bereikbaarheid is hiermee goed als doelbestemming.
- **Bereikbaarheid OV:** Tegenover het pand is een bushalte gelegen met een goede verbinding richting Hasselt en omliggende dorpen. Op deze halte rijden 5 buslijnen en vertrekt ieder kwartier een bus. Er is geen treinstation in de nabijheid gelegen. Bereikbaarheid is hiermee voldoende.

Omliggende voorzieningen en aantrekkelijkheid

- **Hasselt:** Kleinschalige Hanzestad met historische binnenstad. De plaats kent een sterk toeristisch seizoenspatroon met drukte in de zomerperiode (terrassen, fietsers) en weinig tot geen toerisme in de overige seizoenen.
- **Culinair:** Hasselt kent geen restaurants met een culinaire onderscheiding (Bib Gourmand, Michelin ster). Met drie restaurants, drie café bedrijven en een snackbar is de aantrekkelijkheid van het dorp laag te noemen buiten het zomerseizoen.
- **Landelijk tourvaarnet (BRTN):** In het noordwesten van Overijssel ligt een fijnmazig vaargebied, dat zeer aantrekkelijk is voor de toervaart vanwege de aanwezige natuur, cultuurhistorie en landschappelijke waarde. Door de afwezige mogelijkheden voor recreatie aan het water zijn er beperkt mogelijkheden tot aansluiting met het Venenpoort Bolwerk.
- **Landelijke fietsroute (LF-route):** Bewegwijzerde langeafstand routes en zeer geschikt voor fietsvakanties. Hasselt fungeert als knooppunt voor diverse routes, waardoor veel (fiets) traffic ontstaat. Aansluiting met Venenpoort Bolwerk is goed. De routes lopen direct langs beoogde locatie.
- **Lange afstand wandelpaden (LAW):** Landelijk dekkend routenetwerk in Nederland: bos en heide, polders en landgoederen. Zoveel mogelijk over onverharde paden en wegen. Maar ook dorpen en historische steden zijn in de wandelroutes opgenomen. LAW 12 loopt door Hanzestad Hasselt en loopt vlak langs het Venenpoort Bolwerk. Dit sluit goed aan bij beoogde doelgroepen.



1. Profielschets & concept beoordeling

1.6 Segmentatie

Bronnen: Van Spronsen & Partners, Recron en NRIT Recreatie & Toerisme

Toeristische markt

Gezinnen – Multi generaties vakanties

- Circa 52% van de bezoekers.
- Grootouders, ouders en kleinkinderen.
- Nauwelijks langer dan een week.
- **Niet kansrijk** wegens ontbreken faciliteiten



Doelgroep

55+ senioren >

- Groeiende doelgroep met veel bestedingsruimte.
- Vrienden of stellen zonder (klein)kinderen.
- Hoge eisen aan kwaliteit en service. Behoeftte aan totaalpakket services zonder poespas.
- Verkennen omgeving: elektrische fietstochten, wandelingen.
- **Kansrijk. Belangrijke focus op (niche)doelgroep in kwalitatief hogere segment dat gericht is op water en natuur. Deze doelgroep is niet gebonden aan grootschaligheid en brede voorzieningen.**



Sportgroepen, verenigingen

- Sportteam uitjes, jubilea van verenigingen.
- Behoeftte aan activiteiten op/rondom het park
- Vaak in het voorseizoen/aan het einde van het sportseizoen, met name lang weekend.
- Behoeftte aan grote, ruime bungalows.
- **Niet kansrijk** wegens ontbreken faciliteiten



Zorgvakanties

- Zorgvakanties voor senioren, gehandicapten of rolstoelgebruiker. Ingericht met ruime faciliteiten voor gasten met functiebeperking.
- **Niet kansrijk** wegens ontbreken faciliteiten en aangepaste voorzieningen in huidige planvorming.
- **Mogelijk kansrijk** indien ingezet wordt op alternatieve invulling en aanwendbaarheid van het terrein (zie volgende pagina).



Zakelijke markt

Zakelijke markt

- Overnachten in combinatie met vergaderen, congressen, incentives, evenementen en teambuilding activiteiten.
- Zowel short- als long-stay.
- **Niet kansrijk** wegens ontbreken faciliteiten



Particuliere markt

Niet passende binnen bestemming

Long-stay

- Lang verblijf vanaf 3 weken tot circa 1 jaar voor tijdelijke huisvesting. Bijvoorbeeld in geval van echtscheiding, verhuizing, starters in lage- en midden inkomensklasse of tijdelijk geplaatste werknemers in hogere segment.
- **Beperkt kansrijk. Niet passend in bestemming.**



Zorg-appartementen

- Zorgwoningen: Behoeftte aan (tijdelijke) verblijfsaccommodatie voor ouders met zorgindicatie, mindervaliden, gasten met een handicap, gasten met ademhalingsproblemen, jongerenbegeleiding.
- **Beperkt kansrijk vanwege ligging. Concurrerende aanbieders natuurrijk gelegen (zie bijlage). Niet passend in bestemming.**



Zorghotel

- Zorghotel functie: Gasten die na intensieve operatie(s) lang- of kortdurig herstel proces ingaan.
- **Niet kansrijk** wegens ligging verwijderd van ziekenhuis en ontbrekende zorgfaciliteiten. Niet passend in bestemming.

1. Profielschets & concept beoordeling

1.7 Visie en bestemmingsplan

Visie en strategie

- Scheepsbouwbedrijf Bodewes vertrekt uit Hasselt en laat de voormalige werf aan de Van Nahuysweg achter, gelegen tussen de stadsrand en de jachthavens. Dit gebied wenst de gemeente Zwartewaterland samen met partners aantrekkelijker te maken door de zichtbaarheid naar de havens te vergroten en de levendigheid ervan naar de binnenstad uit te laten stralen. Het voornemen is om de scheepswerf te her-ontwikkelen tot een plek waar meerdaagse verblijfsrecreatie centraal staat en waarbij het Bolwerk Venepoort zichtbaar wordt gemaakt.
- De locatie en het beschikbaar ontwikkelingsvolume zijn relatief beperkt. De ingetekende voorzieningen laten de geschiedenis van de locatie terugkomen. De keuze voor een luxe niveau verblijfsrecreatief aanbod gericht op een hoog segment gebruiker sluit aan bij de wens en visie om ruimte te bieden aan onderscheidende initiatieven.

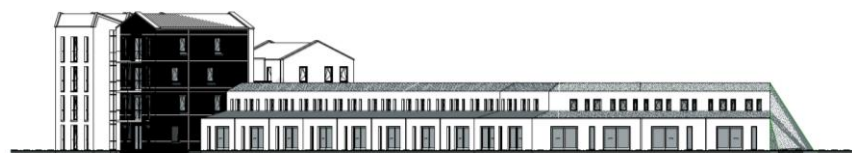
Bestemmingsplan, faciliteiten en functies

- Om de scheepswerf te her-ontwikkelen is reeds een bestemmingswijziging opgesteld waarbij de hoofdactiviteit van het perceel wordt gewijzigd naar de functie 'Recreatie'. Het plangebied ligt binnen het aangewezen gebied voor 'verblijfsrecreatie'. Wat inhoudt dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in nieuwe recreatieverblijven indien het betreft: *'De nieuwbouw van een complex van recreatieverblijven waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd en tevens sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatieverblijven onderdeel uitmaakt.'*
- Deze bestemming laat de mogelijkheid tot het aanbieden van ondergeschikte horecafuncties: *"ondersteunend aan de hoofdactiviteit lichte horeca is toegestaan, hieronder wordt verstaan Een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dag-café's, dag-restaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven.* In het plan bestaat hiermee ruimte tot de toekomstige ontwikkeling van passende voorzieningen gericht op hoogwaardig toerisme.

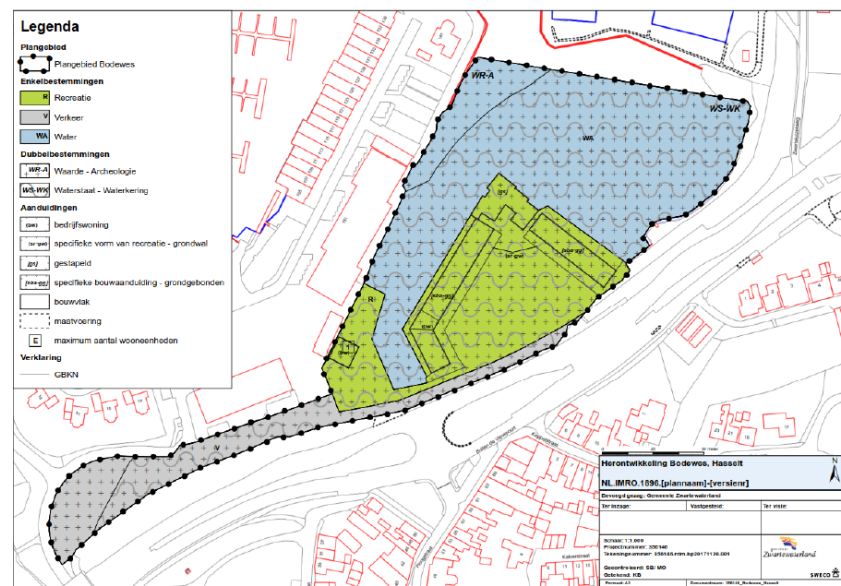
Alternatieve aanwendbaarheid

Als alternatieve aanwendbaarheid kan nagedacht worden over de inrichting van de appartementen gericht op zorg-vakanties, of invulling als pension/hotel voorziening; specifieke segmenten met dito eisen qua accommodatie. De appartementen dienen aangepast te worden en kunnen in samenwerking met initiatieven als 'Schipper mag ik ook eens varen' worden gebruikt. De volgende aandachtspunten gelden:

- De afwezigheid van voorzieningen is een nadeel. Deze groepen maken graag gebruik van faciliteiten als horeca of doelgroep baden voor fysieke ontspanning.
- De appartementen zijn voor deze doelgroep relatief beperkt qua oppervlakte. De rolstoel toegankelijkheid wordt met de verdiepingen mogelijk beperkt.
- Dit betreft een alternatieve aanwendbaarheid binnen recreatieve functie / bestemming. De mogelijkheid hiertoe maakt de locatie toekomstbestendig en flexibele invulling mogelijk. Het sluit aan bij een groeiende doelgroep en biedt perspectief op lange termijn.



Aanzicht Venepoort Bolwerk waterzijde links



Figuur 19 – Verbeelding bestemmingsplan herontwikkeling Bodewes

Voorbeeld weergave bestemmingsplan

Bron: Bestemmingsplan herontwikkeling Bodewes, Hasselt, 29-11-2017, SWECO

2. Marktanalyse

2. Marktanalyse

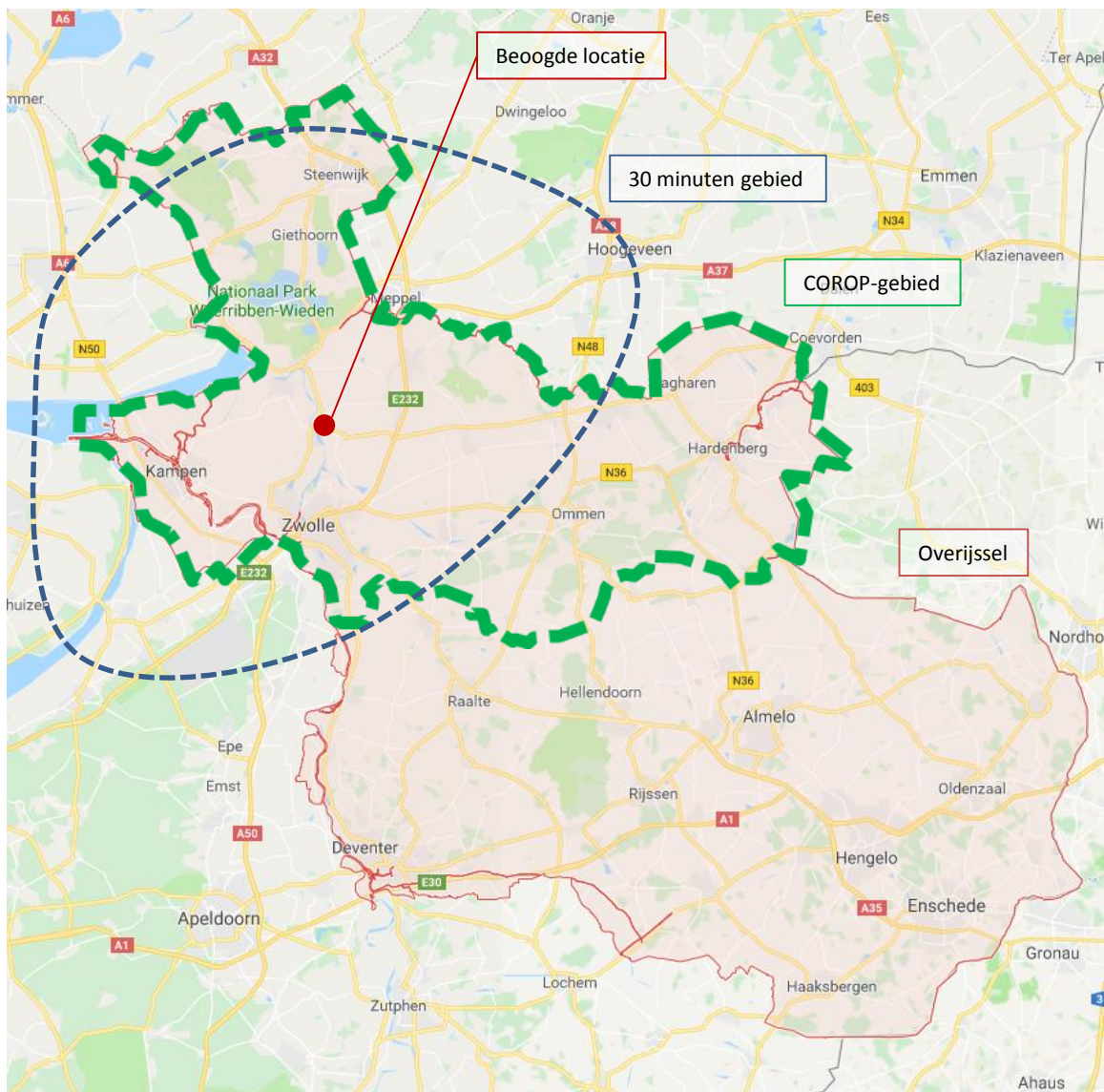
2.1 Onderzoeksgebied

Onderzoeksgebied

- In de hiernaast weergegeven kaart is het 30-minuten gebied, het COROP-gebied en Overijssel weergegeven.
- Om zowel kwalitatief als kwantitatief een juiste analyse te maken is gekeken naar het COROP-gebied van de beoogde locatie, om alvorens het COROP-gebied te vergelijken met de provincie en het landelijk gemiddelde.
- Als onderzoeksgebied voor de vraag- en aanbodsituatie zijn daarom de volgende gebieden in kaart gebracht:
 - COROP-gebied (Noord-Overijssel):** Dit gebied bestaat uit 8 gemeenten (Dalfsen, Hardenberg, Kampen, Ommen, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle) met in totaal circa 365.000 inwoners.
 - Overijssel:** Als referentiekader brengen Overijssel met circa 1.150.000 inwoners in beeld.
 - Nederland:** Als referentiekader brengen we tevens Nederland met circa 17.200.000 inwoners in beeld.

Toelichting

- Bij de vaststelling van de behoefte aan huisjesterreinen dient het verzorgingsgebied te worden vastgesteld. Hierbij dient te worden ingeschat binnen welke regio (cirkel) de gasten een accommodatie keuze zullen maken.
- Herkomst gasten: Gasten kunnen vanuit heel het land of buitenland afkomstig zijn. Bij het selecteren van een verblijfsaccommodatie oriënteert men zich in een bepaald gebied op basis van functie (gebruik) en de afstand.
- Kooppemoeitebereidheid: De reisafstand (en reistijd) die een gemiddelde gast maximaal wenst af te leggen tussen de verblijfsaccommodatie en de doelbestemming van de reis. De kooppemoeitebereidheid bepaalt het verzorgingsgebied, gezien vanaf de beoogde locatie. Voor het huisjesterreinen segment geldt een kooppemoeitebereidheid van circa 30 minuten (auto).
- Segmentatie: De verschillende doelgroepen van huisjesterreinen bestaan uit toeristische en zakelijke segmenten.
- Vervoersmiddel: Het grootste deel van bezoekers bezoekt een huisjesterrein met de auto. Vandaar dat bij de vaststelling van het verzorgingsgebied de cirkel vanuit auto-rijminuten wordt bepaald.



2. Marktanalyse

2.2 Kwantitatieve aanbod- en vraag analyse

Aanbod

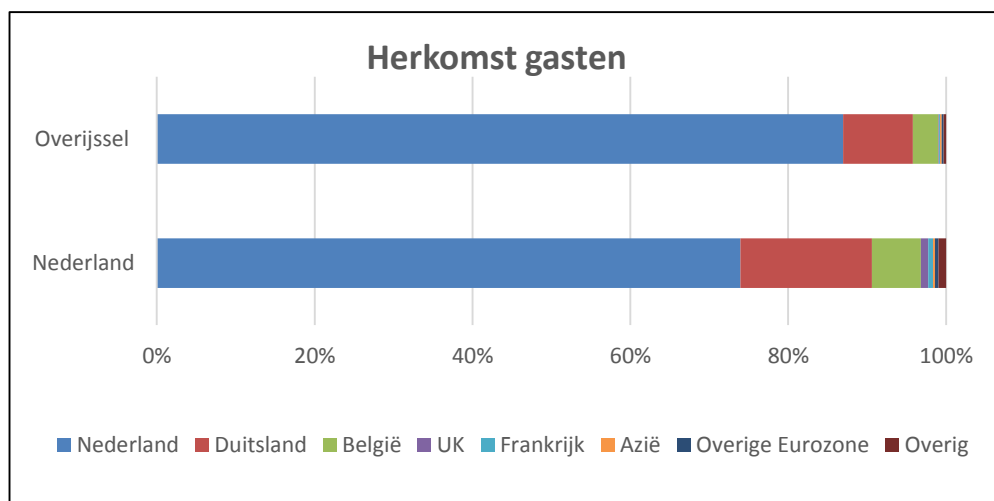
- De cijfers hebben betrekking op huisjesterreinen. Onder dit type verblijfsaccommodatie vallen zomerhuisjes, stacaravans, vakantiehuisjes of bungalows. Een terrein wordt meegerekend vanaf 10 slaapplekken (CBS).
- COROP:** Er geldt een relatief hoog aantal huisjesterreinen per 100.000 inwoners in het COROP-gebied Noord-Overijssel in vergelijking tot de provincie en het landelijk gemiddelde. Het aantal slaapplekken per 1.000 inwoners is zeer hoog in vergelijking tot Overijssel en Nederland.
- Ontwikkeling:** In vergelijking tot de provincie en het landelijk beeld is de ontwikkeling van het aantal terreinen relatief laag (+2%). De ontwikkeling van het aantal slaapplekken is echter fors (+12% positief). Dit duidt op schaalvergroting en ruimte in de markt.
- Schaalgrootte:** Het gemiddeld aantal slaapplekken in Noord-Overijssel is hoog met 232 per terrein. Een huisjesterrein telt gemiddeld 198 slaapplekken in Nederland. In de provincie Overijssel ligt dit aantal aanzienlijk lager met 151 plaatsen.

Vraag

- De gegevens inzake het aantal overnachtingen zijn uitsluitend op provinciaal (Overijssel) en landelijk niveau bekend. Er zijn geen gegevens inzake het COROP gebied voorhanden.
- Het aantal overnachtingen op huisjesterreinen in Overijssel is de afgelopen vijf jaar met 9% gestegen naar een totaal van ruim 2 miljoen in 2016. In vergelijking tot de landelijke groei (17%) is dit enigszins beperkt. Opvallend is dat het aantal gasten daarbij nauwelijks toenam. De groei is vrijwel volledig toe te schrijven aan verlenging verblijfsduur. In Nederland steeg het aantal gasten wel fors.
- De gemiddelde verblijfsduur op een huisjesterrein ligt op 4,6 dagen (Overijssel). Dit is gelijk aan het landelijk gemiddelde.
- Het aandeel buitenlandse overnachtingen in Overijssel (16%) is relatief laag ten opzichte van het landelijk beeld (31%). De provincie wordt gekenmerkt door met name binnenlands toerisme. Met name in de Randstedelijke provincies en Zeeland ligt het aandeel buitenlandse overnachtingen hoog. De overige provincies kennen een vergelijkbaar beeld met Overijssel.
- Bezoekers komen met een gezelschap van gemiddeld 4,5 personen en besteden gemiddeld € 175,- per bezoek (€ 33,- per nacht).

Aanbod analyse	Corop	Provincie	Landelijk
	Noord-Overijssel	Overijssel	Nederland
Huisjesterreinen	61	160	1.517
Ontwikkeling (2013-2017)	2%	7%	8%
Per 100.000 inwoners	16,7	14,0	8,9
Slaapplekken	14.141	24.102	300.402
Ontwikkeling (2013-2017)	12%	5%	4%
Per 1.000 inwoners	38,8	21,1	17,6
Gemiddeld aantal slaapplekken per terrein	232	151	198

Vraag analyse	COROP	Overijssel	Nederland
Overnachtingen	GEEN GEGEVENS	2.153.000	37.027.000
Ontwikkeling (2012-2016)		8,8%	17,4%
Gasten		466.000	7.978.000
Ontwikkeling (2012-2016)		0,4%	15,9%
Gemiddelde verblijfsduur		4,6	4,6
Herkomst gasten (overnachtingen)			
Binnenlands		84%	69%
Buitenlands		16%	31%



2. Marktanalyse

2.3 Bezetting

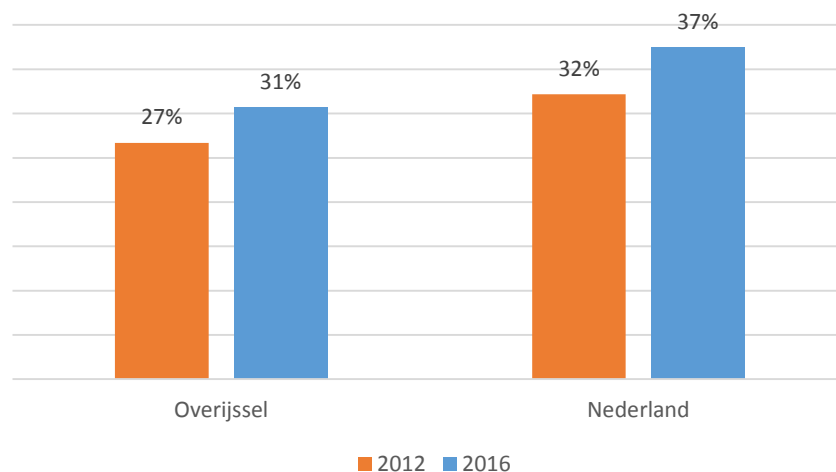
Bezetting

- De gemiddelde bezettingsgraden van op de huisjesterreinen is berekend op provinciaal (Overijssel) en landelijk niveau. De bezetting betreft het aantal overnachtingen gerelateerd aan het aantal beschikbare slaapplekken.
- De gemiddelde bezetting van een slaapplek op huisjesterreinen in Overijssel lag in 2016 op 31%. Dit is een stijging in lijn met het landelijke beeld. Landelijk lag de bezetting in 2016 op 37%.
- In de winterperioden is circa 10% van de slaapplekken in Overijssel niet beschikbaar. Hiermee wordt rekening gehouden in de cijfers. Landelijk ligt dit percentage op circa 15%.

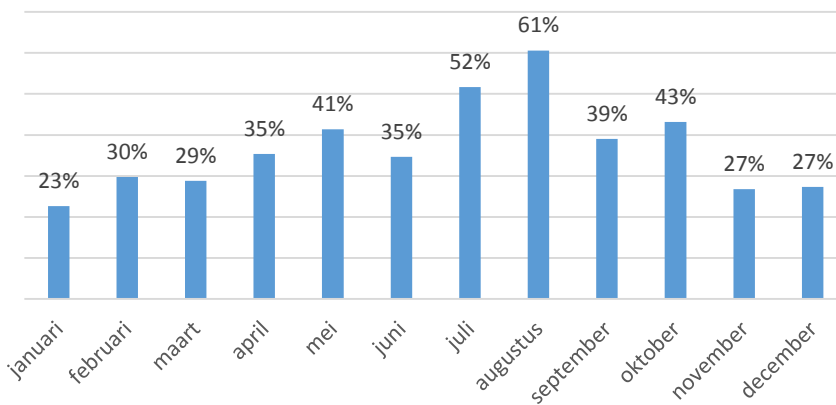
Seizoenspatroon

- Door het jaar heen schommelt de gemiddelde bezetting op een huisjesterrein tussen de 23% en 61%.
- Deze sterke schommelingen worden veroorzaakt door de sterke focus op het toeristische segment waarbij dit sterk weers- en vakantieafhankelijk is. De overall bezetting is hierdoor relatief laag.

Bezettingsgraad slaapplekken



Gemiddelde bezetting slaapplekken (NL)



2. Marktanalyse

2.4 Kwalitatieve aanbod analyse

Kwalitatief aanbod

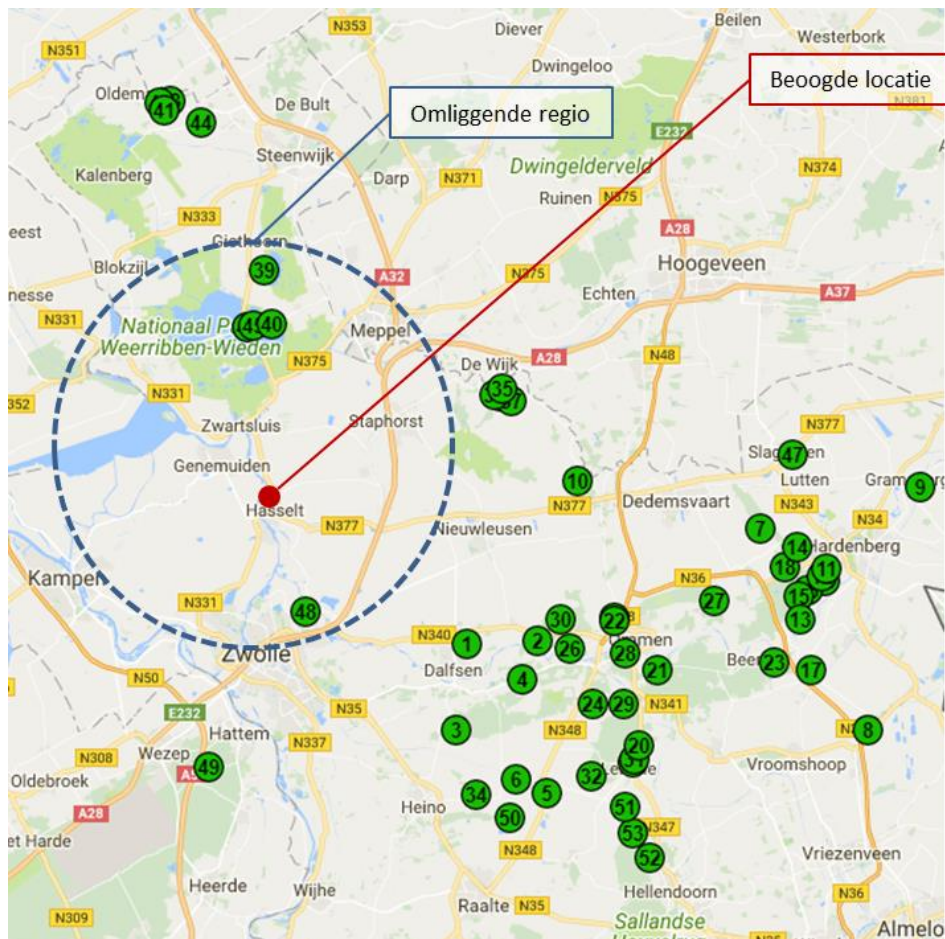
- Onderstaand is een kwalitatieve analyse van huisjesterreinen uitgevoerd. Onder dit type verblijfsaccommodatie vallen zomerhuisjes, stacaravans, vakantiehuisjes of bungalows. Een terrein wordt in onze analyse meegerekend vanaf 25 slaappleatsen.
- Kleinschalige aanbieders: het gebied telt circa 33 aanbieders (60%) aanbieders met minder dan 100 huisjes. De gemiddelde schaalgrootte is 31 huisjes. Dit zijn vrijwel allemaal campings met een deel vaste huisjes en / of stacaravans.
- Grootschalige aanbieders: het gebied telt circa 21 aanbieders met meer dan 100 huisjes. Gemiddeld aantal huisjes bedraagt 176. Dit zijn deels campings maar voor belangrijk deel grote parken met een compleet commercieel product en faciliteiten.
- Binnen dit gebied bevinden zich 13 (27%) terreinen in een waterrijke- en 35 (73%) in een bosrijke omgeving.
- Er zijn duidelijke concentraties zichtbaar rond Hardenberg en Ommen, en rond Weerribben-Wieden vanwege de natuurrijke omgevingen.
- Alle parken beschikken over openbare voorzieningen, zoals binnen- en buitenzwembaden, restaurant, supermarkt, snackbar en sportvoorzieningen.
- 90% van de parken beschikt over een zwembad (binnen of buitenzwembad).
- 74% biedt een restaurant of snackbar. De overige liggen bij een stad of bieden barbecue faciliteiten aan (campings)
- 59% biedt sportvoorziening aan. Dit varieert van een enkel voetbal/volleybal veld tot aan een speelparadijs of bootcamp parcours.

Concurrentie in omliggende regio

- Zwolle: Vakantiepark Molecaten de Agnietenberg te Zwolle (nr. 48) gelegen aan de Agnietenplas. Camping met drie chalets (4-6 personen) en 1 groepsaccommodatie voor 18 personen. Relatief kleinschalige concurrent. Goed niveau huizen. Diverse voorzieningen: restaurant, snackbar, supermarkt en sportvoorzieningen.
- Weerribben-Wieden: Tweetal huisjesterreinen op circa 22 autorijminuten afstand:
 - Vakantiepark Giethoorn (nr. 39): Middelgroot huisjesterrein (59 huisjes), met restaurant en bootverhuur. Bungalows van goede kwaliteit.
 - Waterpark Belterwiede (nr. 40): Middelgroot huisjesterrein (64 huisjes), met restaurant en snackbar. Bungalows van hoogwaardige kwaliteit.

Conclusie

- Het gebied rondom de beoogde locatie kent een zeer laag aandeel huisjesterreinen.
- Met name concentratie in en rondom bossen in het Vechtdal en in nationaal park Weerribben-Wieden nabij plassen en wateren.
- Het ontbreekt aan luxe vakantieappartementen. Er is een beperkt aanbod van luxe bungalows in een kleinschalige setting.



2. Marktanalyse

2.5 Toekomstige ontwikkelingen

Toelichting

Door ons bureau is navraag gedaan bij alle gemeentes in het onderzoeksgebied naar bekende toekomstige plannen voor uitbreidingen van bestaande of vestiging van nieuwe recreatieparken of verblijfsaccommodaties. Tevens heeft een online-search plaatsgevonden naar bekendgemaakte plan-initiatieven.



Vakantiepark 't Giethmenseveld – Ommen

- Uitbreiding van bestaand park van 172 bungalows.
- Omvat totaal 50 bungalows op het park.
- Uitbreiding staat gepland voor 2017-2020.

Ponypark Slagharen – Slagharen

- Uitbreiding van bestaand park.
- Totale uitbreiding van 91 -100 bungalows.
- Ruim 60 zijn opgeleverd begin 2017.
- Tevens uitbreiding van faciliteiten.

Buitenplaats de Rieverst – IJhorst

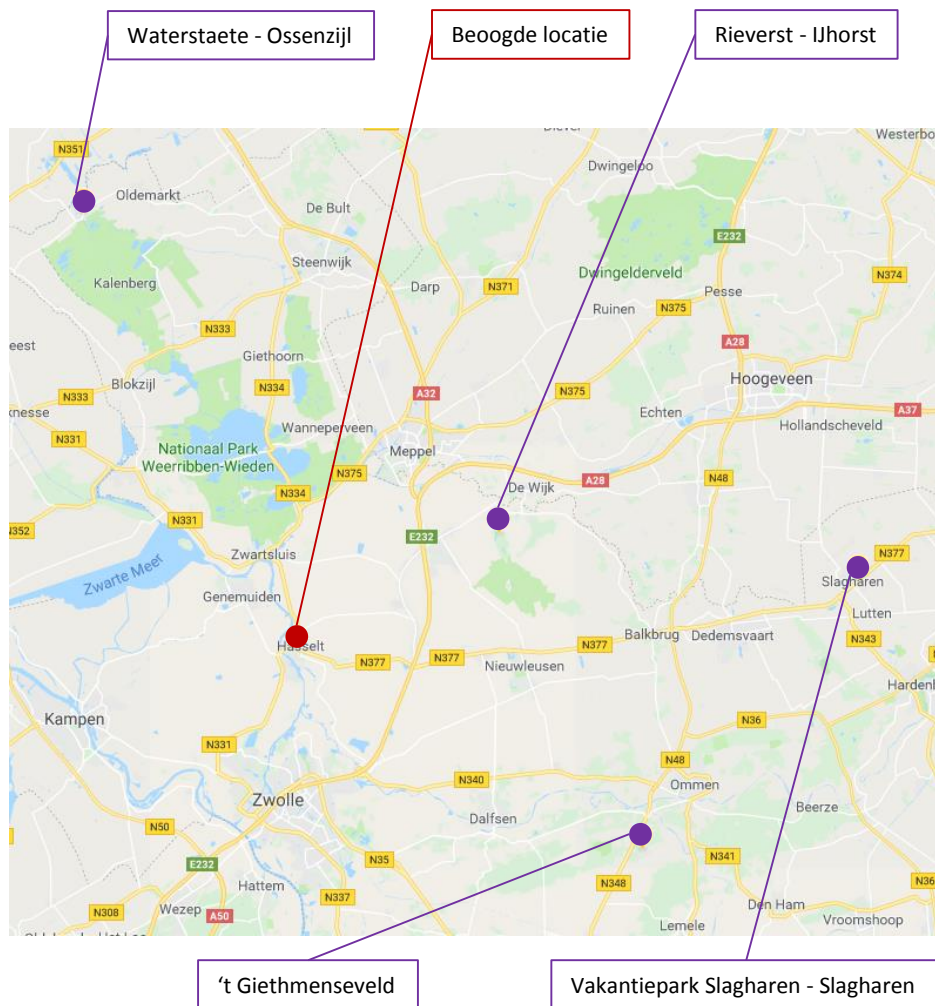
- Realisatie van een nieuw vakantiepark.
- 25 kavels van elk gemiddeld 2.500m². Zeer ruim.
- Mooi in natuur gelegen met luxe afwerkingsniveau.
- Verkoop en bouw gestart.

Vakantiepark Waterstaete – Ossenzijl

- Realisatie van een nieuw vakantiepark met woningen en verhuur; 60 vakantiehuisen, 6 woningen en een groepsaccommodatie.
- Luxe niveau uitvoering vanaf € 250.000,-.
- Bouw van het park is gestart in augustus 2017.

Conclusie

Bovenstaande ontwikkelingen gelden als toekomstige aanbieders waarmee rekening wordt gehouden in de behoeftebepaling. In totaal betreft dit een uitbreiding van 1.460 slaapplekken in het onderzoeksgebied.



3. Behoeftebepaling

3.1 Marktbeeld regionaal

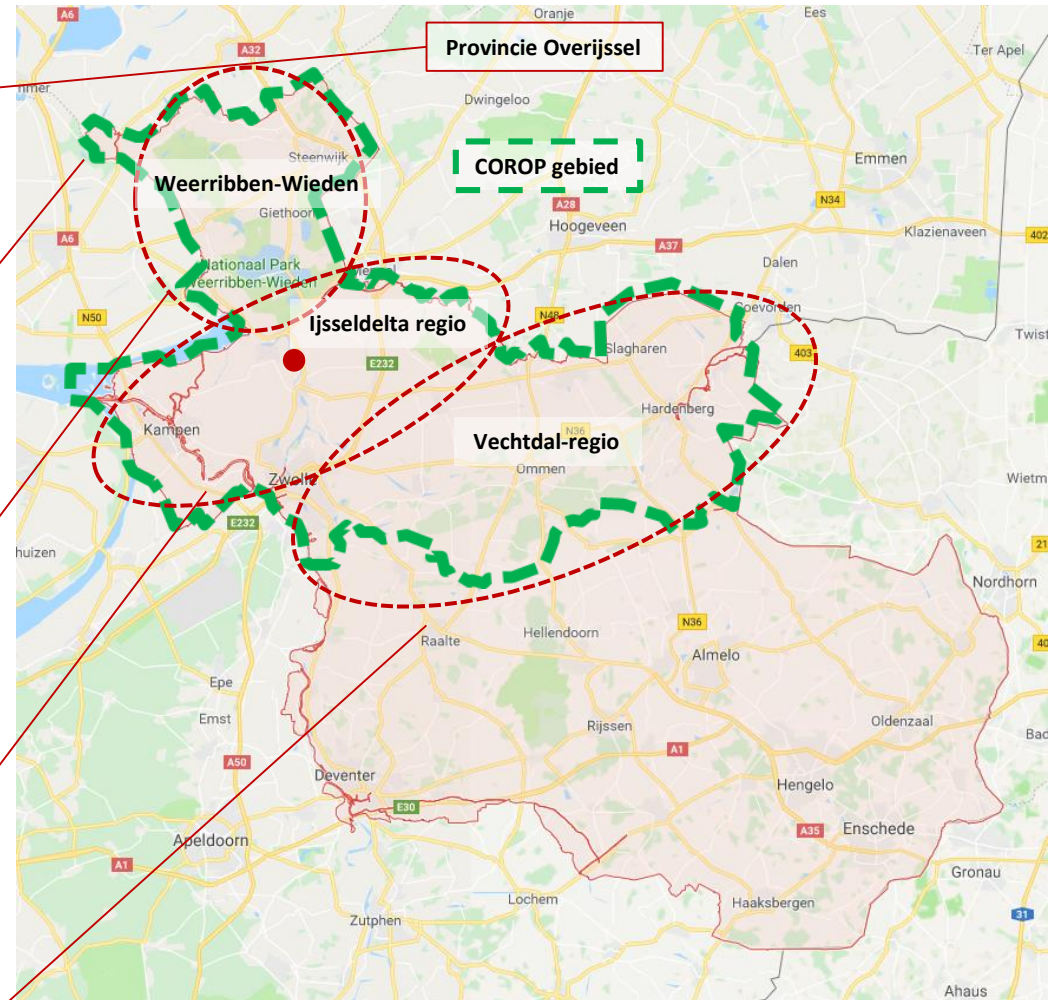
Aantal aanbieders: 168 bungalowparken en camping met bungalows.
Gemiddeld aantal slaapplekken: 5 per huisje / bungalow (alle parken).
Aantal slaapplekken: 24.102 (19.225 geopende plaatsen).
Overnachtingen huisjesterreinen: 2.153.000
Bedbezettingspercentage: **30,7%**

Aantal aanbieders: 61 (52 vanaf 25 slaapplekken) bungalowparken
Aantal slaapplekken: 14.141 (12.110 geopende plekken)
Correctiefactor bezetting: n.v.t.
Overnachtingen: 1.356.000
Bedbezettingspercentage: **30,7%**

Aantrekkelijk toeristisch gebied (watersport en bosrijk)
 Aantal aanbieders: 8
 Slaapplaatsen vrije verhuur: indicatief 1.465
 Correctiefactor: + 2% op provincie
 Overnachtingen: 167.350
 Bedbezettingspercentage: **31,3%**

Locatie is gelegen midden in de toeristische regio van de IJsseldelta.
 Aanbieders: 6 bungalowparken
 Slaapplaatsen vrije verhuur: indicatief 952
 Overnachtingen: 84.227
 Bedbezettingspercentage: **24,2%**

Aantrekkelijk toeristisch gebied bosrijke natuur
 Aanbieders: 38 bungalowparken
 Slaapplaatsen vrije verhuur: indicatief 9.607
 Correctiefactor: +2% op provincie
 Overnachtingen: 1.097.430
 Bedbezettingspercentage: **31,3%**



3. Behoeftebepaling

3.2 Marktaandeel toekomstige situatie

Marktaandeel

- Voor het bepalen van het marktpotentieel voor onderhavige plannen, is een inschatting gemaakt van het onderzoeksgebied (COROP Noord-Overijssel).
- Concentratiegebied correctie: Voor de concentratiegebieden Weerribben-Wieden en Vechtdal is het vraagdeel ingeschat. Daarbij houden we rekening met een licht hogere bezetting per slaappleats vanwege de bekendheid, uitstraling en voorzieningen.
- Bezettingsgraden 2017: Voor de huidige situatie is berekend dat in het omliggend gebied (resterend aanbod) de bedbezetting circa 28% bedraagt.
- Toekomstige ontwikkelingen aanbod: Bij het aanbod van de bedrijven in de verschillende onderzoeksgebieden, is rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelingsplannen. In de hiernaast weergegeven tabel zijn de aantallen opgenomen.
- Toekomstige ontwikkeling vraag: wij houden rekening gehouden met een verdere toename in vraag vanuit de doelgroepen van circa 10% de komende vijf jaren op basis van de groei afgelopen periode.
- Verwachte bezettingsgraden 2021: In de toekomstige situatie is per gebied het toekomstige aanbod toegevoegd. Hierbij is tevens het plan van Venepoort Bolwerk toegevoegd. De gemiddelde bezettingsgraad neemt hierbij af tot circa 20% in het rest-gebied COROP.

Gemeente	Gebied	Plan	Info	Slaappleatsen
Zwart-Waterland	IJsseldelta	Venepoort bolwerk	31 vakantie appartementen	124
Ommen	Vechtdal	Bungalowpark 't Giethmenseveld	Uitbreiding van 50 bungalows	300
Hardenberg	Vechtdal	Ponypark Slagharen	Uitbreiding van 100 bungalows	600
Staphorst	IJsseldelta	Buitenplaats de Rieverst Ijhorst	25 kavels van 2.500m ² voor bungalows	200
Steenwijkerland	Weerribben-Wieden	Nieuw vakantiepark Ossenzijl	60 vakantiehuizen	360
Totaal				1.584

Huidige situatie 2017

Marktaandeel Noord-Overijssel 2017	Terreinen	Huisjes	Slaappleatsen vrije verhuur	%	Bezetting fair	Correctie	Bezetting verwacht	Overnachtingen gebieden
Weerribben-Wieden	8	560	1.465	12%	30,7%	2,0%	31,3%	167.350
Vechtdal	38	3.673	9.607	80%	30,7%	2,0%	31,3%	1.097.430
IJsseldelta	6	365	952	8%	30,7%	-21,0%	24,2%	84.227
Totaal huidig	52	4.598	12.024	100%			30,7%	1.349.008

Toekomstige situatie 2021

Marktaandeel Noord-Overijssel 2021	Slaappleatsen	Toekomstig	Totaal	%	Toekomstige overnachtingen (+10%)	Toekomstige bezetting
Weerribben-Wieden	1.465	360	1.825	13%	184.085	27,6%
Vechtdal	9.607	900	10.507	77%	1.207.173	31,5%
IJsseldelta	952	324	1.276	9%	92.650	19,9%
Totaal huidig	12.024	1.584	13.608	100%	1.483.909	29,9%

3. Behoeftebepaling

3.3 Behoeftebepaling Venepoort Bolwerk

Uitgangspunten

- De onderstaande marktverwachting vertaalt de situatie die kan worden verwacht vanaf circa jaar 2021.
- Hierbij is rekening gehouden met de vestiging van de in beeld gebrachte bedrijven. Er is rekening gehouden met een groei in de marktvraag van 10% over vijf jaren. Dit kan mogelijk hoger of lager liggen.
- Wij zijn uitgegaan van het huidige aantal aanbieders waarbij dit over de komende jaren kan verminderen als gevolg van sluitingen en faillissementen.
- Wij zijn uitgegaan van de huidige marktsituatie. Deze is voor de recreatiesector op dit moment positief gezien de meerjaren groei.

Behoeftebepaling

- Specifieke marktpositie Venepoort Bolwerk:** Wij houden rekening met de specifieke conceptuele invulling en marktpositie van het plan. Dit plan wordt hierbij 100% ingezet voor verhuur.
- Effecten op marktaandeel:**
 - Het uitvoeringsniveau en uitstraling van de appartementen is relatief hoger dan het marktgemiddelde. Dit zorgt voor een positief effect op het marktaandeel. Wij schatten in dat dit een positief effect heeft van 10% op het marktpotentieel.
 - De afwezigheid van voorzieningen zorgt in combinatie met hoge kwaliteitsniveau voor aantrekken van een nichemarkt binnen het 55+ segment. Deze focus op hoogwaardige recreatie zorgt voor een smallere doelgroep met een verwacht effect op het aantal gebruikers van +/- 10%.
 - De rustige ligging van het terrein is niet optimaal door het ontbreken van recreatiemogelijkheden op het water en de permanent bewoonde bungalows in de omgeving. De uitstraling van de naastgelegen voorziening zorgt naar verwachting voor een effect op het marktaandeel van +/-10%.
 - De rustige natuurlijke omgeving biedt relatief beperkt jaarrond voorzieningen voor recreatieve doelgroepen. Cultuur, watersport, bosrijke omgeving, horecaconcentraties en andere toeristische trekpleisters zijn verder weg gelegen. Dit heeft een verwacht effect van circa +/- 10%.
- Totaal effect marktaandeel:** Het totaal effect op marktaandeel schatten wij in op +/- 20%. De keuze voor kwalitatief hoogstaande recreatie zal in de regel een versmalling van marktaandeel met zich meebrengen. Dit sluit aan bij de visie.
- Totaal verwachte overnachtingen:** Op basis van gemiddelde bedbezettingspercentage in het gebied van 19,9% is de correctie vanuit bovengenoemde correctiefactoren doorgerekend. De toekomstige verwachte bedbezetting is hiermee bepaald op 16%. Dit komt neer op een verwacht totaal overnachtingen van tussen 6.500 en 8.000 overnachtingen op jaarbasis.

Correctiefactoren Venepoort Bolwerk	Effect marktaandeel
Kwaliteit en uitvoeringsniveau appartementen	10%
Voorzieningen en faciliteiten	-10%
Uitstraling en ligging omgeving	-10%
Recreatieve voorzieningen (omgeving)	-10%
Totaal	-20%

Behoeftebepaling Venepoort Bolwerk	Uitkomst
Aantal eenheden	31
Aantal slaapplekken	124
Totaal beschikbaar	45.260
Bedbezetting IJsseldelta regio	19,9%
Bedbezetting incl. correctiefactor	15,9%
Totaal overnachtingen	7.203

Conclusie behoefte bepaling

- Gezien bovenstaande uitkomsten is sprake van een substantiële behoefte naar het beoogde planinitiatief van Venepoort Bolwerk.
- De behoefte uitgedrukt in overnachtingen bedraagt tussen de 6.500 en 8.000 overnachtingen op jaarbasis voor de toekomstige situatie vanaf 2021.

Verdringingseffect

- Er is zeer beperkt sprake van een verdringingseffect op de regionale markt.
- Het relatief lage aantal verhuurbare eenheden zorgt voor beperkt effect. Het beperkte marktaandeel als gevolg van het concept beperkt het marktaandeel verder.
- Voor het hele COROP geldt theoretisch een effect van circa +/-1% op de bezetting gemiddeld. De vraagbepaling is echter vanuit een lokaal verzorgingsgebied (Rest-gebied COROP) vastgesteld. Hierbij is het potentieel verdringingseffect op de lokale spelers circa +/- 10% op bezetting. Gemiddelde bezetting gaat hierbij van circa 22% naar 19%.

Bijlagen

Bijlagen

Aanbod

Algemeen							Faciliteiten						
Nr.	Naam	Locatie	Prijsniveau	Camping	Bungalows	Stacaravan	Aantal huisjes	Zwembad	Restaurant	Snackbar	Supermarkt	Wellness	Fietsverhuur
1	Buitenplaats Gerner	Bos	€ 175	Nee	Ja	Nee	151	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja
2	Vakantiepark Lodgepark 't Vechtdal	Water	€ 404	Ja	Ja	Nee	9	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
3	Camping Starnbosch	Bos	€ 346	Ja	Ja	Ja	13	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja	Ja
4	Camping het Tolhuis Vechtdalcamping	Bos	€ 364	Ja	Ja	Nee	9	Ja	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja
5	Camping Heidepark	Bos	€ 394	Ja	Ja	Ja	9	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja
6	Natuurkampeerterrein de Rietkraag	Bos	€ 180	Ja	Ja	Nee	0	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja
7	Vakantiepark Het Stoetenslagh	Water	€ 376	Ja	Ja	Nee	92	Ja	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja
8	Landal de Vlegge	Water	€ 227	Nee	Ja	Nee	163	Nee	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja
9	T Hooze Holt	Bos	€ 624	Nee	Ja	Nee	234	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Nee
10	Camping 't Reestdal	Bos	€ 617	Ja	Ja	Nee	8	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
11	Vakantiepark de kleine Belties	Bos	€ 412	Ja	Ja	Ja	303	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee
12	Kampeerdorp de Zandstuive	Bos	€ 290	Ja	Ja	Nee	65	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja
13	Familiepark de Vechtvallei	Bos	€ 250	Nee	Ja	Nee	171	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	Ja
14	Ardoer vakantiepark Rheezerwold	Bos	€ 0	Ja	Ja	Ja	29	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee
15	Camping Sprookjescamping de Vechtstreek	Water	€ 304	Ja	Ja	Ja	105	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
16	Camping Familiecamping de Belten	Water	€ 415	Ja	Ja	Nee	34	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee
17	Camping de Pallegarste	Bos	€ 360	Ja	Ja	Ja	349	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja
18	Camping de Klimberg	Water	€ 0	Ja	Ja	Ja	170	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee
19	Camping Veurink	Bos	€ 325	Ja	Ja	Nee	2	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
20	De Lemeler van Esch Natuurcamping	Bos	€ 277	Ja	Ja	Ja	14	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja
21	Recreatiecentrum Besthmenerberg	Bos	€ 359	Ja	Ja	Nee	52	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja
22	De Wilde Roos	Bos	€ 306	Nee	Ja	Nee	103	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
23	Beerze Bulten	Bos	€ 266	Ja	Ja	Nee	57	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee
24	Bungalowpark 't Giethmenseveld	Bos	€ 265	Nee	Ja	Nee	223	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja
25	Landgoed de Lindenberg	Water	€ 400	Nee	Ja	Nee	147	Nee	Nee	Ja	Nee	Ja	Nee
26	Resort de Arendhorst	Water	€ 195	Ja	Ja	Nee	76	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja
27	Camping de Kleine Wolf	Bos	€ 317	Ja	Ja	Ja	51	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja
28	Camping de Koeksebelt	Bos	€ 237	Ja	Ja	Nee	28	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee
29	Camping Bergzicht	Bos	€ 220	Nee	Ja	Ja	11	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee
30	Vakantiepark Ommen Calluna	Bos	€ 295	Ja	Ja	Ja	300	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee
31	Camping de Eskamp	Bos	€ 0	Ja	Ja	Ja	3	Ja	Nee	Ja	Nee	Nee	Nee
32	Buitenplaats Berg en Bos	Bos	€ 195	Nee	Ja	Nee	5	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
33	Vakantiepark Imminkhoeve	Bos	€ 0	Nee	Ja	Nee	6	Nee	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja
34	Camping Heino	Bos	€ 350	Ja	Ja	Ja	41	Nee	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja
35	Landschapspark Striks Erve	Bos	€ 246	Nee	Ja	Nee	45	Nee	Nee	Nee	nee	nee	Nee
36	Natuurpark "de Witte Bergen"	Bos	€ 369	Nee	Ja	Nee	84	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja
37	Resort Reestervallei	Bos	€ 530	Nee	Ja	Nee	152	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee
38	Familiecamping de Vossenburcht	Bos	€ 211	Ja	Ja	Ja	42	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee
39	Vakantiepark Giethoorn	Water	€ 440	Nee	Ja	Nee	59	Nee	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee
40	Waterpark Belterwiede	Water	€ 0	Nee	Ja (villa's)	Nee	64	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee	Ja
41	Villapark de Weerribben	Bos	€ 225	Nee	Ja	Nee	81	Ja	Ja	Nee	nee	Ja	Ja
42	Recreatiecentrum de Eikenhof	Bos	€ 0	Ja	Ja	Nee	10	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee
43	Camping Krolsbergen	Bos	€ 267	Ja	Nee	Ja	18	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee
44	Camping Natuurdomein 'De Landerije'	Bos	€ 0	Ja	Ja	Nee	6	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
45	Camping de Kettingbrug	Water	€ 0	Ja	Ja	Ja	200	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
46	Camping de Blauwe Hand	Water	€ 223	Ja	Nee	Ja	122	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
47	Vakantiepark Slagharen	Bos	€ 0	Ja	Ja	Nee	400	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja
48	Molecaten Park De Agnietenberg	Water	€ 239	Ja	Ja	Nee	33	Nee	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja
49	Vakantiepark Molecaten De Leenkule	Bos	€ 375	Ja	Ja	Ja	113	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
50	Vakantiepark Krieghuusbelten	Bos	€ 225	Ja	Ja	Ja	26	Ja	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja
51	Vakantiepark hof van Salland	Bos	€ 613	Nee	Ja	Nee	125	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	Ja
52	Vakantiepark Roompot Hellendoorn	Bos	€ 272	Ja	Ja	Nee	90	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja
53	Camping Eelerberg	Bos	€ 140	Ja	Ja	Ja	7	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja

Huisjesterreinen

- Huisjesterrein: Een terrein met een aantal zomerhuisjes, stacaravans, (vakantie-)bungalows of (vakantie-)appartementen, die hoofdzakelijk voor verhuur door de exploitant of beheerder van het complex beschikbaar zijn.
- Appartementen die verhuurd worden met hoteldienstverlening, worden niet als huisjescomplex beschouwd maar als (appartementen)hotel.
- Appartementen zonder hoteldienstverlening, die vaak deel uitmaken van een groter gebouw, worden beschouwd als bungalow of zomerhuisje.
- De bron hanteert een ondergrens van minimaal 10 slaappleatsen voor deze accommodaties.

Kampeesterreinen

- Kampeesterrein: Een terrein of een deel van een terrein met toeristische slaappleatsen, waarop kan worden overnacht in tenten, toercaravans, kampeerauto's, tenthuisjes of trekkershutten.
- Deze tabel hanteert een ondergrens van minimaal 4 toeristische standplaatsen voor deze accommodaties.

Totaal open accommodaties

- Logiesaccommodatie die in de betrokken maand geopend is voor gasten. Sluiting kan voorkomen door bijvoorbeeld seizoen, verbouwing of persoonlijke omstandigheden.

Slaappleatsen

- Ieder bed of ruimte in een logiesaccommodatie waar één persoon kan slapen. Alle eenpersoonsbedden of andere eenpersoonsslaappleatsen in hotels en pensions worden als één slaappleat geteld; tweepersoonsbedden worden als twee slaappleatsen geteld.
- Bij huisjesterreinen en groepsaccommodaties worden alle eenpersoonsbedden of andere eenpersoonsslaappleatsen als één slaappleat geteld; tweepersoonsbedden worden als twee slaappleatsen geteld.
- Slaappleatsen in vast verhuurde huisjes of bungalows tellen niet mee. Op kampeesterreinen telt een standplaats voor vijf slaappleatsen. Slaappleatsen op vaste standplaatsen tellen niet mee.