

**provincie Utrecht
ontwikkeling (zorg)hotel
Landgoed Prattenburg**

**ONDERBOUWING LADDER VOOR
DUURZAME VERSTEDELIJING**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

provincie Utrecht

ontwikkeling (zorg)hotel Landgoed Prattenburg

onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

160111.20160540

projectleider:

ir. R.J.M.M. Schram

auteur(s):

M.G.M.C. Geerts MSc

ing. J. Jansen

Mr. A.L. Wedzinga

planstatus

datum:

10-05-2016

opdrachtgever:

Partners RO

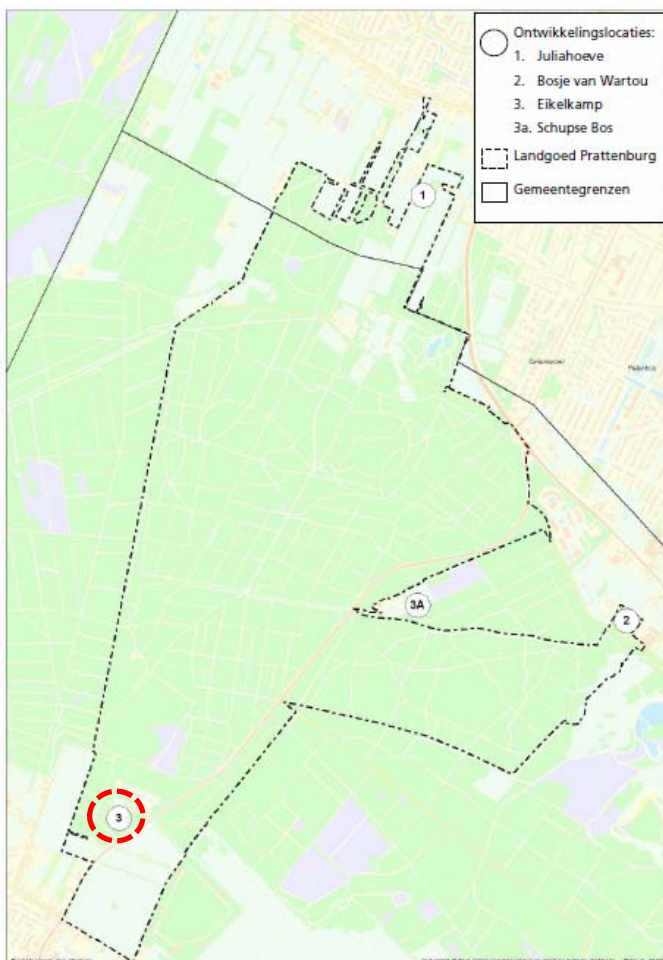
Inhoud

1. Inleiding	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Vraagstelling	3
2. Actuele regionale behoefte	4
2.1. Relevante regio	4
2.2. Trends en ontwikkelingen hotelbranche	4
2.3. Marktsegmenten hotelbranche en regionaal aanbod	6
2.4. Behoeftte aan zorghotels	8
2.5. Conclusie	9
3. Locatiekeuze en ontsluiting	11
3.1. Beleidskader	11
3.2. Locatieafweging: Landgoed Prattenburg	13
3.3. Te verwachten effecten beoogde ontwikkeling	15
3.4. Conclusie locatieafweging en de te verwachten effecten	15
4. Conclusie	17

Bijlage 1: Inventarisatie regionaal hotelaanbod Landgoed Prattenburg

1.1. Aanleiding

De beoogde projectlocatie, aan de Veenendaalsestraatweg 65 in Elst, maakt onderdeel uit van Landgoed Prattenburg, gelegen in het Nationaal Park De Utrechtse Heuvelrug. Landgoed Prattenburg ligt op de grens van de gemeenten Veenendaal en Rhenen en is ruim 430 hectare groot. Daarvan is het merendeel (385 hectare) bos, ruim 17 hectare park en er is een aantal kleine heideterreinen (figuur 1.1).



Figuur 1.1 Ligging Landgoed Prattenburg (*projectlocatie rood gearceerd*, bron: voorontwerp inpassingsplan)

De projectlocatie (nummer 3) is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Consolidatieplan buitengebied Rhenen' bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Met een aanduiding is een jeugdherberg mogelijk gemaakt. Met een tijdelijke vergunning is hier eerder een hostel in gevestigd geweest. Deze vergunning is inmiddels verlopen.

De provincie Utrecht vindt het van belang dat Landgoed Prattenburg duurzaam in stand wordt gehouden met economische dragers. Hiervoor wordt een provinciaal inpassingsplan (PIP) opgesteld. In dit provinciale inpassingsplan (PIP) worden economische dragers planologisch mogelijk gemaakt.

Een van de economische dragers is de ontwikkeling van een (zorg)hotel voor de bovengenoemde locatie. Deels is dit een voorzetting van een bestaand recht, omdat verblijfsrecreatie op basis van het bestemmingsplan mogelijk is. In het PIP wordt voor de beoogde ontwikkeling de bestemming 'horeca' opgenomen ten behoeve van een hotelontwikkeling. De ontwikkeling wordt volledigheidshalve getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een onderbouwing gewenst van de actuele regionale behoefte, de locatiekeuze en de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van het (zorg)hotel. Onderhavige notitie voorziet hierin.

1.2. Vraagstelling

In deze notitie wordt gekeken naar de actuele behoefte aan een (zorg)hotel met maximaal 140 kamers, met bijbehorende (ondergeschikte) functies, zoals een restaurant, receptie, zalen, fitness, zwembad en keuken. In februari 2015 is een behoefteonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor een hotel (Rapportage analyse marktkansen hotel Landgoed Prattenburg, ZKA). Inmiddels is het initiatief voor Landgoed Prattenburg verder geconcretiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met het faciliteren van een zorghotel, waardoor nieuw onderzoek is gewenst. Hierbij wordt gekeken of de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is in relatie tot het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio, conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Op die manier wordt tot een integrale afweging gekomen voor de ontwikkeling van het (zorg)hotel. De onderzoeksvraag is dan ook of het beoogde (zorg)hotel past binnen de kaders van duurzame verstedelijking, zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening¹⁾.

De actuele regionale behoefte wordt op twee manieren beoordeeld:

- kwalitatief: welk segment is passend bij het gebied, wat zijn de passende functies daarbij en hoe verhouden deze functies zich tot het aanwezige aanbod in de regio (soorten hotels).
- kwantitatief: wat is de passende omvang in verhouding tot het aanwezige aanbod. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van het reeds uitgevoerde onderzoek uit 2015.

In het kader van trede 2 en 3 van de ladder wordt beoordeeld of Landgoed Prattenburg een geschikte locatie is om de behoefte op te vangen.

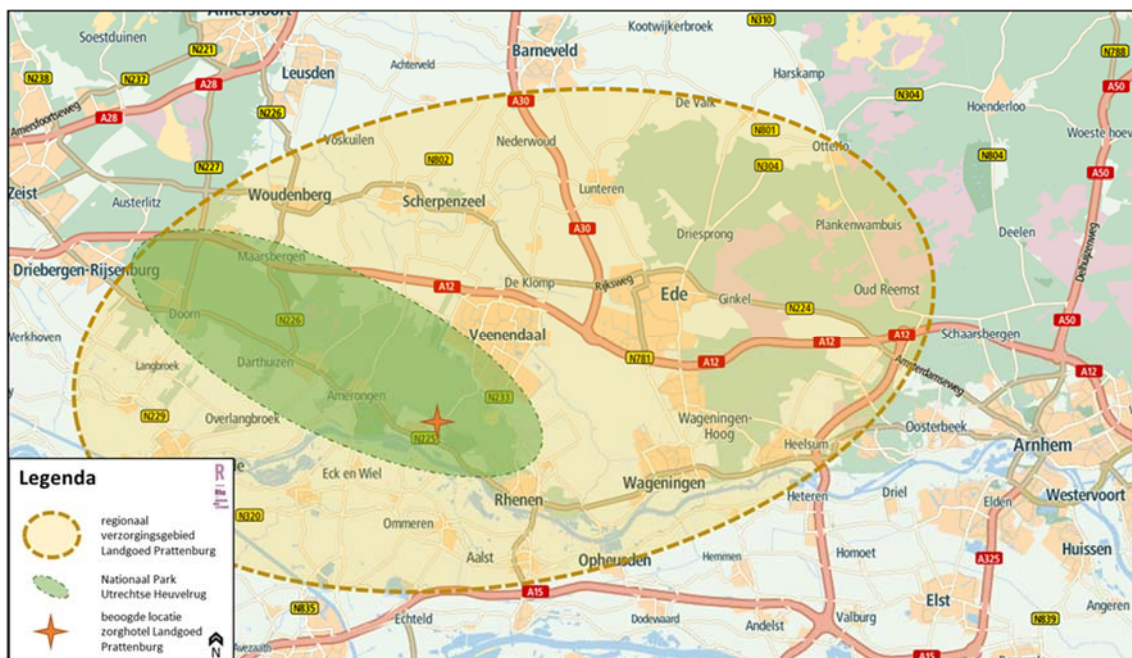
¹⁾ In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een ontwikkeling moet daarin kortgezegd voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?
2. Kan in deze behoefte worden voorzien door herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied?
3. Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan een nieuwe locatie worden gezocht die beschikt over verschillende middelen van vervoer en passend ontsloten is.

2. Actuele regionale behoefte

2.1. Relevante regio

Landgoed Prattenburg maakt onderdeel uit van Nationaal Park De Utrechtse Heuvelrug (figuur 2.1). Potentiële bezoekers van het Nationaal Park zullen op zoek gaan naar een verblijfplaats aansluitend aan het Nationaal Park. De relevante regio voor recreatie is daarom de directe omgeving van Landgoed Prattenburg (zie paragraaf 2.3). De relevante regio voor revalidatieverblijf is breder en ligt aan de oostzijde van Utrecht rond de bevolkingsconcentraties van Ede en Veenendaal (zie paragraaf 2.4).



Figuur 2.1 Ligging projectlocatie ten opzichte van het Nationaal Park De Utrechtse Heuvelrug (recreatief verblijf) en regionaal verzorgingsgebied revalidatieverblijf (ondergrond: TomTom, 2016)

2.2. Trends en ontwikkelingen hotelbranche

Toekomstperspectief

Na een goed 2015 (tot 5% groei van de vraag) zal de vraag naar logies in 2016 verder groeien met circa 3%. Deze groei komt door de aantrekkende economie en de structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen. In algemene zin is er sprake van een neutraal sentiment in de markt; het gevolg van een stijgende vraag versus een toenemend aanbod (Rabobank Cijfers & Trends, 2016). Voor de lange termijn is de prognose gematigd positief. Door toenemend aanbod in de vorm van uitbreiding van het aantal hotelkamers in bestaande hotels en AirBnB wordt onderscheidend vermogen door ligging en concept steeds belangrijker. Verder zijn het realiseren van een goede online profilering en het strak sturen op met name personeelskosten en inkoop de belangrijkste kritische succesfactoren om rendabel te blijven.

Trends voor een hotel

De volgende trends zijn te onderscheiden in de hotelbranche:

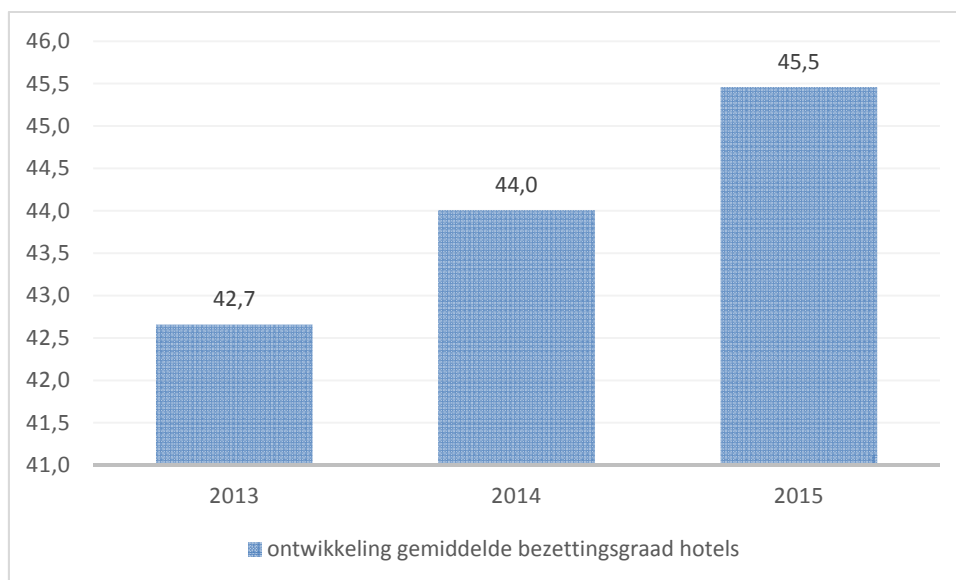
- De opkomst van lowbudgethotels zonder aanvullende voorzieningen als horeca;
- Hotels met meer beleving als tegenhanger hierop;
- Branchevervlechting- en vervaging tussen overnachtingen en recreatie;
- Schaalvergroting en flexibilisering, zodat hotels totaalconcepten worden;
- Als tegenhanger hierop is er een breed aanbod aan kleinschalige hotels.

De volgende (voor Prattenburg relevante) kansen en bedreigingen komen daarbij naar voren:

- Online profilering is van zeer groot belang. De juiste online profilering en de juiste inzet van 'social media' en de vele boekingsplatforms zijn van doorslaggevend belang geworden voor het verleiden van de consument om tot een boeking over te gaan. Consumenten beslissen steeds vaker op basis van de reviews op boekings- en vergelijkingssites;
- Meer aandacht voor duurzaamheid; zowel gericht op milieu als op mens (personeel);
- Het concept aanpassen naar de behoefte van een specifieke doelgroep en daarbij inspelen op maatschappelijke trends zoals vergrijzing, wijzigende samenstelling huishoudens of opkomst nieuwe werken;
- Structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen; in 2014 groeide het aantal toeristen dat Nederland aandeed met bijna 9%. In 2015 was sprake van een verdere groei van en de verwachting is dat deze trend doorzet in 2016;
- Structureel toenemend aanbod. Per regio kan dit sterk verschillen, echter duidelijk is dat afgezien van Amsterdam het grootste deel van Nederland sterk verzadigd dreigt te raken;
- Technologische ontwikkelingen volgen elkaar steeds sneller op en dit leidt tot nieuwe communicatiemiddelen waardoor de noodzaak van face-to-face-bijeenkomsten afneemt;
- 'Dynamic pricing': door middel van yield- (of revenue)management gericht prijzen laten mee ontwikkelen met de vraag, om zo afhankelijkheid van kortingsacties te voorkomen.

Gemiddelde bezettingsgraad hotels

Ondanks dat het hotelaanbod de laatste jaren is toegenomen, is de afgelopen 3 jaar de gemiddelde bezettingsgraad in de hotel, pension en jeugdaccommodatiebranche gestegen (CBS, 2016). Uit onderzoek van Horwath HTL (2015) blijkt dat de gemiddelde bezettingsgraad voor de hotelbranche (exclusief pensions en jeugdaccommodaties) hoger ligt. In 2013 was de gemiddelde bezettingsgraad 67,5%, in 2014 69% en in 2015 69,7%. Deze gegevens zijn in lijn met het geschetste toekomstperspectief.



Figuur 2.2 Ontwikkeling gemiddelde bezettingsgraad hotel, pension en jeugdaccommodatiebranche (CBS, 2016)

Trends en ontwikkelingen in relatie tot het initiatief

De beoogde ontwikkeling van een (zorg)hotel op Landgoed Prattenburg sluit aan op de relevante trends en ontwikkelingen in de hotelbranche. De beoogde locatie heeft een sterke gebiedsidentiteit als onderdeel van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. In dit Nationaal Park is veel ruimte voor rustige vormen van recreatie, zoals een uitgebreid netwerk van wandel-, fiets- en ruiterroutes. Daarnaast zijn er vele landhuizen, kastelen, tabaksschuren en schaapskooien te bezichtigen. Kortom, de toerist/recreant kan volop genieten van natuur en cultuurhistorie. Het initiatief speelt in op de trends beleving én een specifieke doelgroep (zorg).

2.3. Marktsegmenten hotelbranche en regionaal aanbod

Marktsegmenten hotelsector

In de hotellerie wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende vijf marktsegmenten:

- Locatie-gebonden zakelijke vraag: Het gaat bij dit segment om personen die in het kader van een bezoek aan een bedrijf of instelling in de directe omgeving voor één of meerdere nachten een hotelkamer zoeken;
- Vrijtijdsmarkt: onderverdeeld in individuele toeristen, toeristen in het kader van georganiseerde tours (bustours) en informele groepen;
- Zakelijke (meerdaagse) bijeenkomsten: Hierbij kan het zowel gaan om bijeenkomsten van enkele tientallen personen (cursussen, vergaderingen, e.d.) tot enkele honderden personen (congressen, e.d.);
- Passanten: Bij deze doelgroep gaat het zowel om individuen als groepen (veelal touringcars) die in het kader van een reis naar een verder gelegen bestemming onderdak zoeken voor één nacht. Deze passanten kunnen zowel een toeristisch als een zakelijk reisdoel hebben;
- Overflow: Het fenomeen waarbij vraag als gevolg van een te geringe hotelcapaciteit in relatie tot de hotelvraag niet terecht komt op de plaats waar deze feitelijk gegenereerd wordt maar elders, wordt overflow genoemd.

In het navolgende wordt het hotelaanbod in de relevante regio van Landgoed Prattenburg afgezet tegen de marktsegmenten.

Regionaal hotelaanbod Landgoed Prattenburg

In onderstaande (tabel 2.1) is het hotelaanbod binnen de relevante regio van Landgoed Prattenburg in beeld gebracht.

Tabel 2.1 Hotelaanbod regio Landgoed Prattenburg (Booking.com, per 20 april 2016)

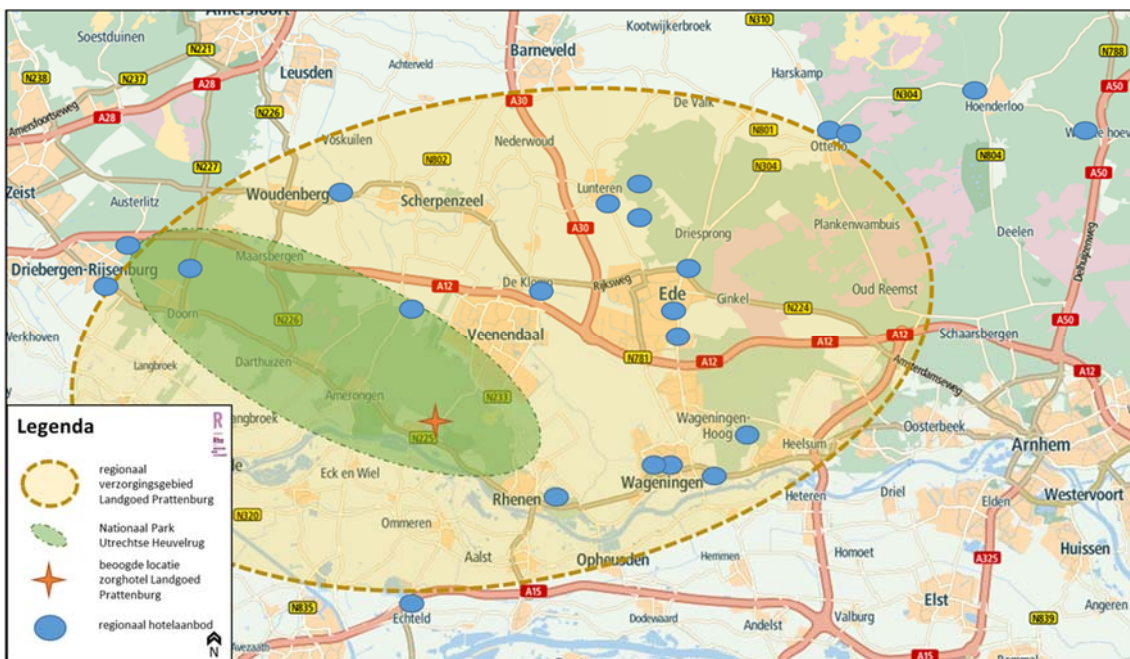
gemeente	aantal hotels	aantal kamers
Ede	10	499
Neder-Betuwe	1	21
Rhenen	1	32
Scherpenzeel	1	23
Utrechtse Heuvelrug	4	241
Veenendaal	1	149
Wageningen	4	324
Woudenberg	1	17

In relatie tot de beoogde ontwikkeling zijn alleen de hotelvoorzieningen meegenomen van enige omvang (> 10 kamers). Een zorghotel heeft een groot aantal kamers nodig om een economisch-duurzame exploitatie mogelijk te maken. Hierbij kan gedacht worden aan de medische voorzieningen en de verplegers die relatief hoge kosten met zich meebrengen. Het gevolg is dat onder andere de Bed & Breakfast voorzieningen niet zijn meegenomen in de inventarisatie. Deze voorzieningen hebben een te

beperkte schaalgrootte voor een zorgfunctie en zijn bovendien vaak specifiek gericht op het segment vrijetijdsmarkt. Voor de inventarisatie is gebruik gemaakt van het actuele hotelaanbod op Booking.com (per 20 april 2016). De complete inventarisatie van de hotels met classificering en segmenten is opgenomen in bijlage 1.

Uit tabel 2.1 kan worden afgeleid dat de omliggende gemeenten Ede, Utrechtse Heuvelrug en Wageningen beschikken over een relatief groot hotelaanbod. Landgoed Prattenburg ligt in de gemeenten Rhenen en Veenendaal. Beide gemeenten beschikken momenteel over één hotel. Van de 23 hotels uit de aanbod inventarisatie zijn 11 hotels geclassificeerd als 3-sterrenhotel en 11 hotels als 4-sterrenhotel. Eén hotel is niet geclassificeerd. De omliggende hotels spelen vooral in op het segment: 'vrijetijdsmarkt' door ligging nabij Nationaal Park De Utrechtse Heuvelrug en Nationaal Park Hoge Veluwe. De grotere hotels (met circa 100 kamers of meer) vertegenwoordigen vaker, ook vanwege de strategische ligging, het zakelijke segment (zowel locatie-gebonden zakelijke vraag als de zakelijke meerdaagse bijeenkomsten) door goede faciliteiten te bieden voor congressen en vergaderzalen. Slechts één hotel speelt in op de relatief nieuwe zorgmarkt, namelijk Hotel Bergse Bossen in Driebergen. Dit hotel heeft structureel een aantal kamers beschikbaar voor gasten met een lichamelijke beperking.

Als gekeken wordt naar de regionale spreiding van het hotelaanbod wordt geconcludeerd dat de ligging van beoogde locatie in het Nationaal Park De Utrechtse Heuvelrug uniek is te noemen. Het overige aanbod ligt grotendeels binnen de bebouwde kom (figuur 2.3).



Figuur 2.3 regionale spreiding hotelaanbod

Kansrijke segmenten Landgoed Prattenburg

Uit het onderzoek: Landgoed Prattenburg 'De Ontmoetingsplaats voor de Utrechtse Heuvelrug op landgoedniveau' (ZKA, 2015) blijkt dat de meest kansrijke doelgroepen voor een hotel op Landgoed Prattenburg de meerdaagse zakelijke bijeenkomsten en de vrijetijdsmarkt (individueel en informele groepen) zijn. Daarnaast zijn er goede uitgangspunten voor de locatie-gebonden zakelijke vraag (met name de bovenkant van de markt). Deze doelgroepmix is gunstig vanuit de bezoekspreiding gedurende de week. Meerdaagse zakelijke bijeenkomsten vinden doorgaans met name plaats van maandag tot en met donderdag. Bezoek door de vrijetijdsmarkt en informele groepen vindt vooral van vrijdag tot en met zondag plaats.

Geconcludeerd wordt dat een hotel van enige omvang gebaat is bij het bedienen van meerdere segmenten. Hierbij is het zorgsegment een relatief nieuwe ontwikkeling, die niet direct gelinkt kan worden aan de 'gevestigde' segmenten. De beoogde ontwikkeling van een (zorg)hotel voorziet in het recreatieve segment, maar ook in het zorgsegment. Enerzijds kunnen cliënten revalideren in een natuurlijke omgeving met de benodigde medische verzorging. Anderzijds kunnen hulpbehoevenden en ouderen zorgeloos recreëren, waardoor zowel de zorgmarkt, als de recreatieve markt worden bediend.

In de volgende paragraaf wordt de behoefte aan het zorgsegment nader onderbouwd.

2.4. Behoeft aan zorghotels

De ontwikkeling van een zorghotel speelt in op de specifieke behoefte van zowel cliënten als recreanten. In de zorg is sprake van de trend dat ziekenhuizen de verblijfsduur van patiënten steeds verder terug dringen. De behoefte aan zorghotels als brugfunctie tussen ziekenhuizen en thuis neemt mede daardoor toe (SNHZ, 2015). Een zorghotel biedt een uitstekende oplossing voor de herstelperiode na een operatie of behandeling. Ook voor overname van mantelzorg of voor een vakantie zonder zorgen is dit concept uitermate geschikt.

Positionering zorghotel

Er bestaat onderscheid in typen zorghotels. Grofweg zijn alle vormen te onderscheiden in twee typen. Het ene type richt zich primair op de zorgbehoefte van een cliënt en het andere type richt zich op een recreatief en/of zakelijk verblijf. Deze hotels kunnen gekoppeld zijn aan een ziekenhuis of kunnen dienen als overbrugging van wachttijd voor een verpleeg- of verzorgingshuis. Verder kunnen cliënten worden opgevangen die ontoereikende thuiszorg krijgen door het wegvallen van mantelzorg. Door de toenemende en dubbele vergrijzing zal de behoefte aan herstel- en revalidatiezorg eveneens toenemen (Zorghotels.nl, 2016).

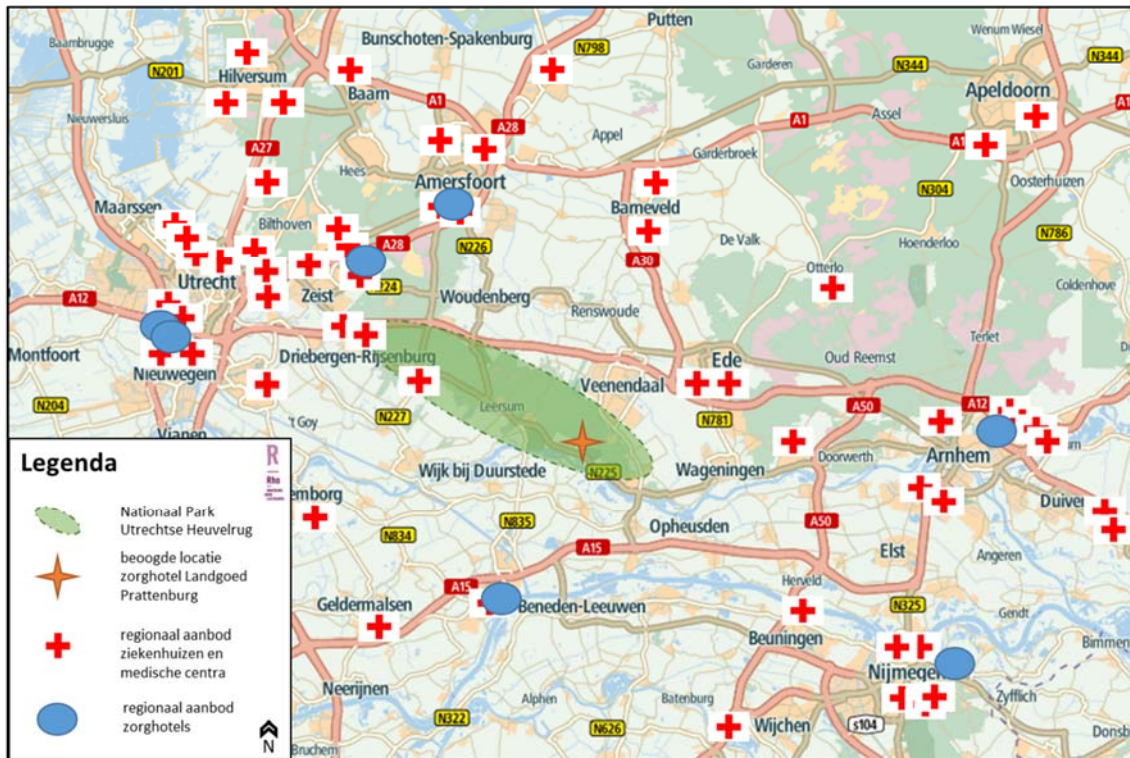
Een groeiende markt

De behoefte aan zorghotels wordt ingegeven door de stijgende zorgkosten, zeker als het gaat om revalidatie en herstel na een ziekenhuisopname. Zorghotels springen in dit gat op de markt door cliënten binnen een veilige en prettige omgeving te laten herstellen. Een langer verblijf in het ziekenhuis is duur en daarmee onwenselijk en onnodig. Ziekenhuizen geven gemiddeld zo'n 900 tot 1.100 euro per nacht uit aan cliënten, maar tegen een fractie van die kosten kunnen zorghotels een overnachting met gelijkwaardige zorg leveren. Een nacht verblijven in het zorghotel in Tiel kost bijvoorbeeld ongeveer € 250,- (Eerste gasten zorghotel checken in bij Van der Valk in Tiel, bron: Omroep Gelderland, 2016). Volgens onderzoek van Care Expert kan circa 710 miljoen euro (2014) bespaard worden door gebruik te maken van zorghotels en gelijksoortige instellingen.

Op 25 november 2015 werd bekend dat staatssecretaris Van Rijn € 20 miljoen extra uittrekt voor tijdelijk verblijf in een zorginstelling. Het kabinet wil dit vanaf 2017 regelen via de vergoeding van zorgverzekeraars, waarmee zorghotels in het basispakket zou komen (Samenwerken in de zorg, 2015). Zorghotels kunnen een lacune vullen in het zorgsysteem van Nederland. In een zorghotel kan een cliënt alle benodigde therapie en begeleiding krijgen om weer terug te kunnen keren naar de vertrouwde thuissituatie, als fase tussen het ontslag uit het ziekenhuis naar de thuissituatie.

Regionaal aanbod ziekenhuizen en medische centra in relatie tot aanbod zorghotels

Voor het aanbod aan zorghotels is de ligging van ziekenhuizen en medische centra relevant. Hier komen naar verwachting de meeste klanten vandaan. Uit de inventarisatie in figuur 2.4 blijkt dat er een grote concentratie bestaat rond de grotere steden. En dan met name aan de oostzijde van Utrecht, in Amersfoort en rond Arnhem en Nijmegen. In de nabijheid van Landgoed Prattenburg beschikt Ede over een medisch centrum en een ziekenhuis.



Figuur 2.4 Regionaal aanbod ziekenhuizen en medische centra in relatie tot zorghotels (Ziekenhuis.nl; Zorghotel.nl, 2016)

Ook de zorghotels liggen met name rond grote woonconcentraties (Zorgkaart Nederland, 2016). Het aanbod ligt verspreid met relatief grotere clusters ten westen en ten oosten van de provincie Utrecht. Ten opzichte van de projectlocatie zijn de dichtstbijzijnde zorghotels gevestigd in Arnhem, Tiel en Utrecht. In Driebergen is weliswaar een hotel gevestigd (Hotel Bergse Bossen) waar structureel een aantal kamers worden gereserveerd voor gasten met een lichamelijke beperking, maar deze biedt geen compleet aanbod aan zorgvoorzieningen.

Geconcludeerd wordt dat in de relevante regio rond de bevolkingsconcentraties van Ede en Veenendaal relatief weinig zorghotels zijn gevestigd in vergelijking met andere delen in de regio en de Randstad.

2.5. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het toekomstperspectief voor de hotelbranche in het algemeen positief is. De vraag naar hotels neemt toe door de aantrekkelijke economie en de toename van het aantal buitenlandse toeristen. Het gevolg is een stijging van de gemiddelde bezettingsgraad over de laatste jaren. Voor de hotelbranche is het van belang dat de beleving van een hotelconcept wordt versterkt, maar ook schaalvergroting, branchevervlochtening en flexibilisering van hotelconcepten zijn de trends van de laatste jaren.

Het beoogde initiatief op Landgoed Prattenburg speelt optimaal in op de actuele trends binnen de hotelbranche door een totaalconcept te bieden met de combinatie van de unieke locatiekenmerken van Landgoed Prattenburg in Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en de groeiende behoefte aan (zorg)hotels. Dit totaalconcept met maximaal 140 kamers speelt in op een specifieke doelgroep, op een kansrijke locatie met een hoge belevingswaarde op het gebied van natuur en cultuurhistorie. Cliënten kunnen in alle rust revalideren midden in Nationaal Park De Utrechtse Heuvelrug, maar ook ouderen of mensen met een zorgvraag kunnen genieten van een vakantie, ongeacht de medische verzorging die zij nodig hebben. De zorgmarkt is een relatief nieuw segment binnen de hotelbranche. Vanuit kwantitatief

oogpunt wordt geconcludeerd dat er een groeiende vraag naar zorghotels is, gelet op de wens om zorgkosten van onnodig verblijf in ziekenhuizen te beperken. Er zijn bovendien relatief weinig zorghotels in de provincie Utrecht.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan een zorghotel op Landgoed Prattenburg.

In het volgende hoofdstuk komen de ruimtelijk relevante aspecten aan bod voor het faciliteren van een (zorg)hotel binnen het Landgoed Prattenburg. Hierbij wordt onderzocht wat de eventuele effecten zijn van beoogde vestiging op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de relevante regio.

3. Locatiekeuze en ontsluiting

3.1. Beleidskader

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (2013)

De rode draad van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (2013) is het behoud van het evenwicht tussen mens, milieu en markt. In Utrecht moet ruimte zijn voor:

- voldoende en divers woningaanbod en een goed voorzieningenniveau, met inbegrip van het culturele aanbod;
- bereikbaarheid;
- een concurrerend vestigingsmilieu voor de kennis- en creatieve bedrijven;
- aantrekkelijke en beleefbare natuur en landschappen;
- een leefomgeving die duurzaam is en anticipeert op klimaatverandering.

Vanuit de hoofdlijnen zijn drie pijlers samengesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling van:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie Utrecht. De behoefte aan een aantrekkelijk landelijk gebied wordt versterkt door de vraag naar een tegenhanger voor de grote binnenstedelijke opgave. Uiteraard is daarbij belangrijk dat stad en land goed met elkaar zijn verbonden. De kwaliteiten sluiten vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap. De provincie Utrecht wil de cultuurhistorische kwaliteiten van vooral de landgoederen en buitenplaatsen behouden.

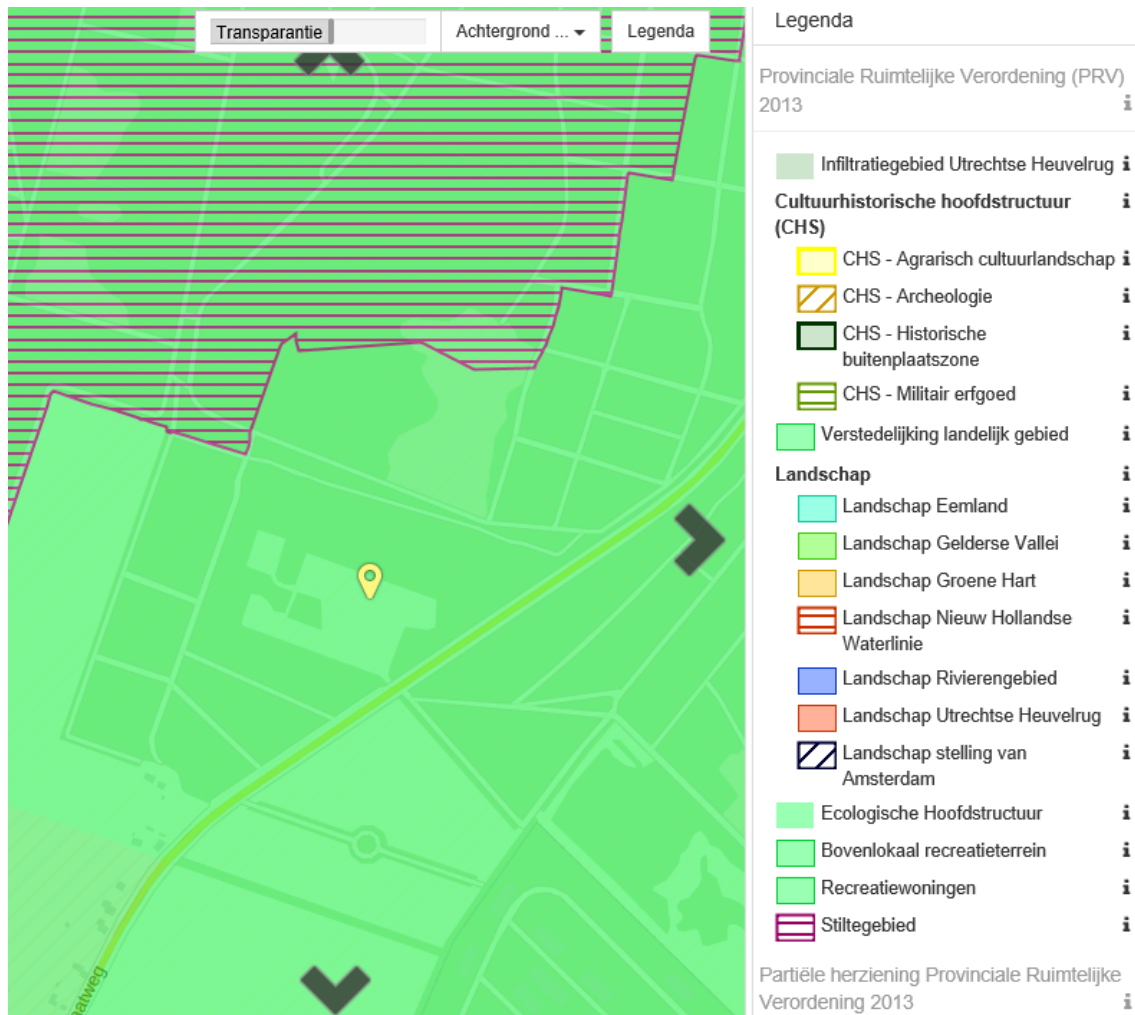
De Utrechtse Heuvelrug manifesteert zich als eenheid, door het doorlopende reliëf, afgewisseld met vlakke en meer open landschappen. Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug vraagt de provincie Utrecht aandacht voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug wil de provincie in dit gebied geen grootschalige ontgrondingen. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het landschap Utrechtse Heuvelrug op een bestaande locatie binnen het landschap, waar al een recreatieve functie bestaat. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling van een (zorg)hotel op een reeds bestaande recreatieve locatie geen onevenredige afbreuk doet aan de kwaliteiten van het landschap.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2013)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (2013) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. Hierbij zijn de drie pijlers uit de PRS (2013) verder uitgewerkt in regels.

De beoogde locatie op Landgoed Prattenburg (figuur 3.1) maakt onderdeel uit van de Cultuurhistorische hoofdstructuur. Een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt moet voldoen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het gebied. Daarbij maakt het gebied onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en Landschap Utrechtse Heuvelrug. Binnen deze structuur zijn geen nieuwe bestemmingen toegestaan die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden (artikel 4.11). Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe functies toegevoegd.



Figuur 3.1 Uitsnede PRV (provincie Utrecht, 2013)

De beoogde locatie betreft een herontwikkeling van een bestaande recreatieve functie binnen het Landschap Utrechtse Heuvelrug. Met de herontwikkeling van de bestaande recreatieve functie worden de kernkwaliteiten van het landschap niet gehinderd en voldoet de beoogde ontwikkeling aan de uitgangspunten van de PRV.

Regionale Structuurvisie WERV

Op de Utrechtse Heuvelrug ligt voor wat betreft verblijfsrecreatie het accent op kwaliteitsverbetering, diversificatie en herschikking van functies, waarbij ook sanering of uitplaatsing naar minder kwetsbaar gebied aan de orde kan zijn. Nieuwe of uitbreiding van bestaande accommodatie wordt voornamelijk voorbehouden aan de gemeente Rhenen. Binnen het WERV-verband moet Rhenen zich verder kunnen profileren als recreatiegemeente met een divers en hoogwaardig aanbod.

Publiekstrekkingen als Ouwehands Dierenpark en de natuurgebieden de Grebbeberg, Utrechtse Heuvelrug en Blauwe Kamer bieden kansen om juist in Rhenen het aanbod aan verblijfsrecreatie te vergroten. Buiten de Veluwe en de Heuvelrug is uitbreiding van de verblijfsrecreatie goed denkbaar. Wel wordt

daarbij voornamelijk gedacht aan kleinschalige ontwikkelingen (zoals 'kamperen bij de boer', 'bed and breakfast') en hotelaccommodatie in de kernen.

Vanuit beleidsmatig oogpunt is het gewenst dat de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie in de gemeente Rhenen worden benut. De beoogde ontwikkeling op Landgoed Prattenburg biedt hiervoor goede mogelijkheden door de unieke ligging in het Landschap Utrechtse Heuvelrug.

Beleids- en Actieplan Recreatie en Toerisme

De gemeenteraad van Rhenen heeft medio 2009 het Beleids- en Actieplan Recreatie en Toerisme gemeente Rhenen (BAP) vastgesteld. Eén van de gewenste projecten daarin is het realiseren van een hotelaccommodatie. Tegelijkertijd speelde destijds het vertrek van de jeugdherberg 'Stay Okay', waarmee Rhenen een landelijke trekker verloor. In het BAP wordt daarom een afzonderlijk punt benoemd: behoud Stay Okay Elst, eventueel elders in de gemeente Rhenen. Ook is de ambitie geformuleerd om van de 13e plek in de provincie Utrecht met betrekking tot het aantal overnachtingen door te groeien naar een plek tussen de 5 en 10.

Door het vertrek van 'Stay Okay' zijn 220 recreatieve overnachtingsplekken verdwenen. Jaarlijks was Stay Okay goed voor 60.000 overnachtingen binnen de gemeente Rhenen. De gemeente Rhenen wil haar positie als recreatieve verblijfsplaats versterken.

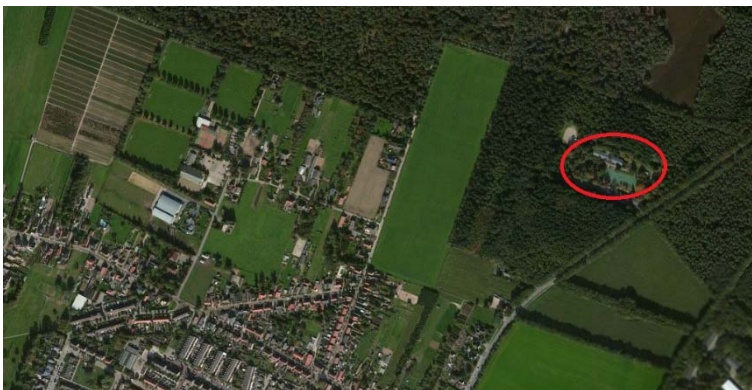
Vanuit beleidsmatig oogpunt is het gewenst dat de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie in de gemeente Rhenen worden benut. Nieuw hoogwaardig en onderscheidend aanbod is kansrijk.

Conclusie

De ontwikkeling van een (zorg)hotel op deze herontwikkelingslocatie is in overeenstemming met het provinciaal -, regionaal - en gemeentelijk beleid.

3.2. Locatieafweging: Landgoed Prattenburg

Landgoed Prattenburg ligt in twee gemeenten aan de oostkant van de Utrechtse Heuvelrug, in de gemeente Rhenen (circa 415 hectare) en Veenendaal (circa 17 hectare). Het landgoed is 432 hectare groot. Daarvan is ruim 380 hectare bos, ruim 19 hectare park en kleine heideterreinen. De overige circa 30 hectare bestaat uit landbouwgrond. Het bos en het park vormen een aaneengesloten geheel. Het bosgebied is opengesteld voor bezoekers, het park is uitsluitend op aanvraag voor groepen te bezichtigen. Op basis van het PIP zijn drie ontwikkelingslocaties binnen het landgoed aangewezen voor nieuwe economische dragers. In dit onderzoek staat één daarvan centraal: de ontwikkeling van een (zorg)hotel. De drie locaties kunnen alle drie m² neutraal worden ontwikkeld, doordat uitruil van vierkante meters mogelijk wordt gemaakt. In figuur 3.2 is de beoogde locatie van het (zorg)hotel weergegeven.



Figuur 3.2 Ligging projectgebied

Zoals eerder is genoemd, was op de betreffende locatie voorheen sprake van een ‘Stay Okay’ jeugdherberg. In figuur 3.3 is een foto van dit complex weergegeven.

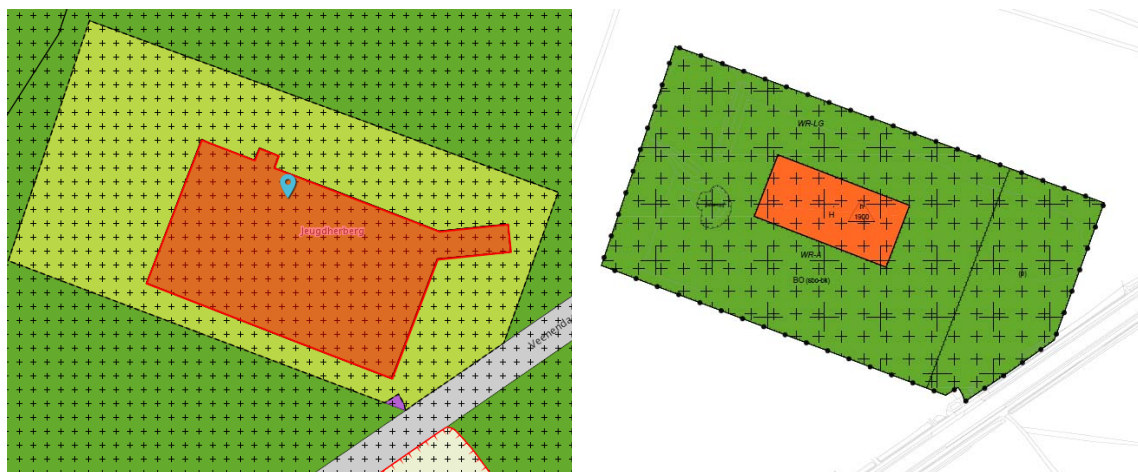


Figuur 3.3 Foto voormalige jeugdherberg Stay Okay

Beleidsmatig zijn er geen andere (voor hotels geschikte) herontwikkelingslocaties beschikbaar binnen het Nationaal Landschap De Utrechtse Heuvelrug. De uitruillocatie Schupsebos (3A) is niet geschikt omdat hier ecologische hoofdstructuur gerealiseerd wordt. Bovendien zijn de bouw mogelijkheden op deze locatie nooit benut en is daarmee fysiek geen sprake van bestaand bebouwd gebied.

Efficiënter ruimtegebruik

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bouwvlak verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, waardoor per saldo minder m² worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte neemt weliswaar toe van 6,5 meter naar 11 meter, maar het bebouwd oppervlak neemt in ruime mate af (figuur 3.4).



Figuur 3.4 Huidige bouwvlak ten opzichte van het toekomstig bouwvlak

Ontsluiting locatie

De beoogde locatie op Landgoed Prattenburg wordt via de N416 ontsloten in noordelijke richting naar de A12. Ook de autobereikbaarheid richting het zuiden is goed te noemen via de N416 naar de provinciale weg N225. Daarnaast is een bushalte gesitueerd bij de oprit van de beoogde locatie (bushalte: Elst, Eijkelkamp). Ook is er voldoende fysieke ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Geconcludeerd wordt dat de locatie passend multimodaal wordt ontsloten.

Conclusie

Met deze locatiekeuze wordt voorzien in de herontwikkeling van bestaande gronden met een vergelijkbare functie, gericht op verblijfsrecreatie, met een efficiënter ruimtegebruik. Vanuit beleidsmatig oogpunt is het gewenst dat de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie in de provincie Utrecht en gemeente Rhenen worden benut. De locatie is zeer kansrijk door haar ligging in het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, met landelijke bekendheid. Door de ligging aan de N233 is de locatie per auto (ook vanaf de A12) goed te bereiken. De merkkracht van Utrechtse Heuvelrug neemt de laatste jaren sterk toe. Landgoed Prattenburg heeft in potentie sterke en onderscheidende kwaliteiten voor een toekomstige (zorg)hotelexploitatie met de ligging in een natuurlijke omgeving met grote naamsbekendheid en goede bereikbaarheid.

3.3. Te verwachten effecten beoogde ontwikkeling**Inpassing beoogde ontwikkeling binnen bestaande leegstand**

Een belangrijk aspect van de ladder is het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Om deze reden is gekeken naar relevant aanbod aan hotelpanden. Momenteel worden geen hotelpanden aangeboden in de provincie Utrecht (Funda in Business; HorecaSite.nl; Bedrijfsvastgoed.nl; Horecamakelaar.nl, per 12 april 2016).

Te verwachten effecten regionaal hotelaanbod

De beoogde locatie op Landgoed Prattenburg is geschikt voor de beoogde ontwikkeling. Er is hier namelijk eerder sprake geweest van een soortgelijke functie. Het (zorg)hotel kan daarom meeliften op de naamsbekendheid van de Utrechtse Heuvelrug. In hoofdstuk 2 is de behoefte aan het concept (zorg)hotel aangetoond. Geconcludeerd wordt dat het toekomstperspectief voor de hotelbranche in het algemeen positief is. Het beoogde initiatief op Landgoed Prattenburg speelt optimaal in op de actuele trends binnen de hotelbranche door een totaalconcept te bieden met de combinatie van de unieke locatiemarken van Landgoed Prattenburg in Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en de groeiende behoefte aan (zorg)hotels.

Uit de inventarisatie uit paragraaf 2.4 blijkt dat er relatief weinig zorghotels zijn gevestigd in de regio Utrecht, terwijl er wel relatief veel medische voorzieningen zijn gevestigd in de regio. De beoogde locatie op Landgoed Prattenburg is een geschikte locatie om de behoefte op te vangen. Het gaat in dit geval om een bestaande recreatieve locatie, waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze opnieuw wordt ingevuld. In de regio is geen sprake van leegstand van soortgelijke locaties die een beter alternatief zouden kunnen zijn. Op basis van de analyse uit hoofdstuk 2 wordt verwacht dat de beoogde ontwikkeling geen substantiële invloed heeft op het hotelaanbod en de marktomstandigheden in de regio. Hier wordt aan toegevoegd dat ondernemers altijd rekening moeten houden met ontwikkelingen en innovaties van concurrenten in welke vorm dan ook. Het bieden van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor een (zorg)hotel op een beleidsmatig gewenste locatie, wordt gezien als positief voor het ondernemersklimaat.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande analyse worden geen significant negatieve effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio Utrecht.

3.4. Conclusie locatieafweging en de te verwachten effecten

De ontwikkeling van een hotel is in overeenstemming met provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Verder is de locatie geschikt voor een hotelfunctie met zowel een zorgfunctie als een recreatieve functie. Het landgoed beschikt namelijk over een goede bereikbaarheid en ligging in het Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug. Er is voldoende ruimte om nieuwe (economische) activiteiten toe te voegen en er is sprake van een bestaande recreatieve locatie. Er zijn geen andere bouw mogelijkheden of

leegstaande panden beschikbaar in of aansluitend aan het Nationaal Park. Locatie 3A is niet geschikt omdat hier ecologische hoofdstructuur wordt gerealiseerd. De locatie is ook nooit bebouwd geweest. Gelet op het beperkte hotelaanbod in de regio en het ontbreken van te koop staand aanbod in de provincie Utrecht, wordt niet verwacht dat de invulling van de beoogde locatie negatieve effecten oplevert voor het marktsegment in de regio.

4. Conclusie

In dit onderzoek is de beoogde ontwikkeling van een (zorg)hotel zorgvuldigheidshalve getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met deze toets wordt een standaard aantal stappen gezet die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van een ontwikkeling wordt gekomen. Het toetsingskader bestaat uit de volgende treden:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt nagegaan in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. als de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt nagegaan in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toets trede 1: Actuele regionale behoefte

In hoofdstuk 2 is de actuele regionale behoefte aan een (zorg)hotel aangetoond. De vraag naar hotels neemt toe, maar ook de gemiddelde bezettingsgraad neemt toe. Het beoogde initiatief op Landgoed Prattenburg speelt in op de meest actuele trends en ontwikkelingen in de hotelbranche. De unieke locatiemarken binnen het Landschap Utrechtse Heuvelrug en de groeiende behoefte aan zorghotels maken een duurzame-exploitatie mogelijk. De zorgmarkt is een relatief nieuw segment binnen de hotelbranche en is een aantrekkelijk totaalconcept, ook om de zorgkosten van onnodig verblijf in ziekenhuizen te beperken. Daarbij wordt geconcludeerd dat er momenteel weinig zorghotels in de provincie Utrecht zijn.

Toets trede 2 en 3: Locatieafweging, ontsluiting en mogelijke effecten

De ontwikkeling van een hotel is in overeenstemming met het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Dit levert dan ook geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling. De beoogde locatie is de enige plek binnen het park waar voldoende ruimte is om nieuwe (economische) activiteiten toe te voegen op een recreatieve herontwikkelingslocatie. Daarbij wordt de locatie multimodaal ontsloten.

Conform het vigerende bestemmingsplan is een recreatieve functie mogelijk. Er zijn geen andere bouw mogelijkheden of leegstaande panden beschikbaar in of aansluitend aan het Nationaal Park De Utrechtse Heuvelrug. De uitruillocatie Schupse Bos is niet geschikt omdat hier ecologische hoofdstructuur wordt gerealiseerd. Bovendien is hier nooit gebruik gemaakt van de aanwezige bouw mogelijkheden, waardoor fysiek geen sprake is van een herontwikkelingslocatie.

Gelet op het beperkte hotelaanbod in de regio en het ontbreken van te koop staand aanbod in de provincie Utrecht, wordt niet verwacht dat de invulling van de beoogde locatie negatieve effecten oplevert voor het marktsegment in de regio. Voor de beoogde ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio Utrecht.

Conclusie

Er is behoefte aan een (zorg)hotel en de locatie is hiervoor geschikt.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Bijlagen

Bijlage 1 Inventarisatie regionaal hotelaanbod Landgoed Prattenburg

gemeente	kern	hotel	aantal sterren	aantal kamers	soort accommodatie	beoogd segment
Ede	Ede	Reehorst	4	88	Hotel	vrijetijd / zakelijk / passanten
		De Bosrand	3	44	Hotel	vrijetijd
		Hotel de Paasberg	3	74	Hotel	vrijetijd / zakelijk / passanten
		50/50 Hotel Belmont	4	50	Hotel	vrijetijd
	Lunteren	Parkhotel Hugo de Vries	3	39	Hotel	vrijetijd
		De Lunterse Boer	3	18	Hotel	vrijetijd
	Otterlo	Grand Cafe Hotel Kruller	3	30	Hotel	vrijetijd
		Boutique Hotel Sterrenberg	4	33	Hotel	vrijetijd
	Hoenderloo	Princess Hotel Victoria	4	109	Hotel	vrijetijd / zakelijk / passanten
		Hotel Buitenlust	3	14	Hotel	vrijetijd
Neder-Betuwe	Echteld	Hotel van Balveren	3	21	Hotel	vrijetijd
Rhenen	Rhenen	Hotel 't Paviljoen	4	32	Hotel	vrijetijd
Scherpenzeel	Scherpenzeel	De Witte Holevoet	4	23	Hotel	vrijetijd
Utrechtse Heuvelrug	Driebergen	Landgoed de Horst		40	Hotel	vrijetijd / zakelijk
		Hotel Bergse Bossen	3	65	Hotel	vrijetijd / zorg
	Doorn	Landgoed Zonheuvel	3	110	Hotel	vrijetijd / zakelijk / passanten
	Overberg	Hampshire Boshotel	4	26	Hotel	vrijetijd
Veenendaal	Veenendaal	Van der Valk hotel Veenendaal	4	149	Hotel	vrijetijd / zakelijk / passanten
Wageningen	Wageningen	Nol in 't Bosch	4	33	Hotel	vrijetijd / zakelijk
		Hotel De Wageningsche Berg	4	108	Hotel	vrijetijd / zakelijk
		Hotel de Wereld	4	14	Hotel	vrijetijd / zakelijk
		Hof van Wageningen Hotel en Congressentrum	3	169	Hotel	vrijetijd / zakelijk
Woudenberg	Woudenberg	Hotel Schimmel	3	17	Hotel	vrijetijd



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**