

## Na adviseren, snel realiseren!

*De hotellerie is een duidelijke groeimarkt. De vraag naar hotelovernachtingen stijgt enorm in veel regio's en gemeenten. Veel marktpartijen zien kansen en hebben plannen om het bestaande bedrijf te vergroten of nieuw aanbod toe te voegen. ZKA is de laatste jaren erg actief in deze dynamische hotelmarkt. Voor overheden wordt de markt in beeld gebracht of wordt geadviseerd hoe er met de vaak grote planvoorraad moet worden omgegaan. Maar ZKA is ook betrokken bij concrete initiatieven en geeft marktpartijen of overheden hierover markt- en financieel advies. In 2018 werkten wij bijvoorbeeld voor initiatieven in het Rivierenland en Walcheren. Dit zijn twee ontwikkelingen die worden gekenmerkt door een verweving met andere verblijfsvormen en/of door eigen 'content' zoals dagrecreatie of zaalruimten. De adviezen voor deze initiatieven zijn niet in de kast blijven liggen. Nog geen jaar later zijn deze twee ontwikkelingen (spoedig) gerealiseerd of volop in ontwikkeling.*

### Toets onderbouwing Hotel Fruitpark Ochten

In de zomer van 2018 adviseerde ZKA Leisure Consultants het Fruitpark Ochten. In het buitengebied van het dorp Ochten worden door het Fruitpark diverse activiteiten aangeboden aan de recreant: er is een kinderboerderij, een midgetgolf, een educatief fruitpark en recent is een blotevoetenpad aangelegd. Daarnaast zijn er zaalruimten voor zakelijke en particuliere bijeenkomsten en feesten/partijen.

Door de vraag van parkbezoekers en van zakelijke gasten om (langer) te verblijven, heeft het Fruitpark Ochten het plan ontwikkeld om het huidige bedrijf uit te breiden met een hotel. Het plan bestaat uit zo'n 30 kamers op vier-sterrenniveau, een nieuwe vergaderlocatie, een restaurant/ontbijtzaal en een ondersteunende wellness, zwembad en fitness. Dit is onderbouwd vanuit de markt en de exploitatie. Fruitpark Ochten vroeg aan ZKA deze onderbouwing te toetsen.

Na het onderzoek concludeerde ZKA dat het hotel met de bijbehorende voorzieningen een kwalitatief goede toevoeging vormt voor de bestaande onderneming en voor de regio Rivierenland. De marktkansen zijn positief beoordeeld en ondersteunen bovendien de regionale groei-doelstelling. De gehanteerde uitgangspunten in de onderbouwing – de kamerbezetting, prijs- en omzetniveaus en de exploitatiekosten – zijn overwegend realistisch.

Inmiddels, ruim een half jaar na de advisering (april 2019), is de ontwikkeling van Hotel Fruitpark Ochten volop gaande. Het Fruitpark verwacht later deze maand de deuren te openen voor verblijfs-gasten. Fruitpark Ochten zal straks niet alleen een plaats zijn voor een dagje uit. Ook kunnen recreanten hier meerdere dagen verblijven en genieten van het Fruitpark en de directe omgeving. Voor zakelijke gasten is het een aangename plaats voor een bijeenkomst of een werkbezoek van meerdere dagen.

### Laddertoets bestemmingsplan "Park Fort den Haak" Vrouwenpolder

In de gemeente Veere loopt de gebiedsontwikkeling rond het gebied Fort den Haakweg in Vrouwenpolder. Deze ontwikkeling bestaat met hotelkamers/-suites, trekkershutten en recreatiewoningen enerzijds uit verblijfsrecreatie. Anderzijds zijn dagrecreatieve functies (een pitch & putt golfbaan, een outdoor park en een visvijver) een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling.



Fruitpark Ochten

De totale ontwikkeling is door ZKA getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Resultaat van onze analyses was dat de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en een kwalitatieve behoefte. De hotelkamers en andere verblijfsaccommodaties zorgen voor een grotere afzetmarkt en vergroten het markt bereik. Dit leidt tot meer bezoek en, hiermee samenhangend, tot meer behoefte voor de dagrecreatieve onderdelen. Daarnaast hebben een aantal dagrecreatieve functies de potentie als trekker of primair bezoekmotief. De combinatie van verblijfs- en dagrecreatie versterkt elkaar en zorgt in samenhang voor een onderscheidend totaalconcept.

## Na adviseren, snel realiseren!

De toeristische locatiekwaliteiten van het gebied rond de Fort den Haakweg worden hierdoor verder versterkt.

Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk en in uitvoering. De uitbreiding van hotel Duinoord is reeds gerealiseerd. De nieuwbouw van hotel Breezand is gestart en de overige onderdelen bevinden zich in vergunningsfase.

### **Wilt u meer weten over dit onderwerp?**

Neem gerust contact op met Bennie Roelands  
[b.roelands@zka.nl](mailto:b.roelands@zka.nl) of 06 5392 9885.

