

**RAPPORT**  
**"GROEPSACCOMMODATIES in BERKELLAND**  
**en in de regio"**



Anton en Merlin Bauhuis  
Kieftendijk 15  
7161 RL Neede  
(0545) – 291 495

Opgesteld door:  
LTO NOORD ADVIES  
Ing. J.B. Swienink  
Postbus 57  
8100 AB Raalte  
Tel : (0572) 32 82 82  
E-mail: [jbswienink@ltonoordadvies.nl](mailto:jbswienink@ltonoordadvies.nl)

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Vraagstelling .....	3
<b>2.</b>	<b>GROEPSACCOMMODATIES .....</b>	<b>4</b>
2.1	Groepsaccommodaties in de gemeente Berkelland .....	4
2.2	Groepsaccommodaties in de regio.....	5
<b>3.</b>	<b>VERGELIJKING .....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>MARKTVRAAG .....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>SAMENVATTING EN CONCLUSIES .....</b>	<b>10</b>

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Sinds 2005 oriënteren Anton en Merlin Bauhuis, wonende aan de Kieftendijk 15 te Neede, zich op de toekomstmogelijkheden van hun fokzeugenhouderijbedrijf dat namelijk centraal is gelegen in het projectgebied "Dijkendriehoek". In de door de gemeente Berkelland voor dit gebied opgestelde ontwikkelingsvisie is het bedrijf aangemerkt als een transformatielocatie. Dit houdt in dat de gemeente het wenselijk acht de intensieve veehouderij om te vormen tot een andere economische drager passend in het gebied waarin het bedrijf is gelegen. Na een uitgebreide oriëntatie op nieuwe economische activiteiten in de plaats van de intensieve veehouderij, zien Anton en Merlin mogelijkheden in de exploitatie van een aantal luxueuze, ruime, ecologisch verantwoorde groepsaccommodaties gelegen in een natuurlijk coulisseachtig landschap. Zij zien mogelijkheden in de directe omgeving van de accommodaties een aantal nieuwe natuur- en landschapselementen aan te leggen die aansluiten bij en overeenkomen met de in het Dijkendriehoek-gebied al aanwezige natuur- en landschapselementen.

Anton en Merlin hebben de GIBO Groep hun plannen voor de groepsaccommodaties laten toetsen op de technische- en financiële haalbaarheid. In deze toetsing, "Bedrijfsplan Functieverandering aan de Kieftendijk" is de eindconclusie dat een nieuw natuurpark met op termijn de exploitatie van 5 groepsaccommodaties technisch- en financieel haalbaar is. Financieel haalbaar houdt in dat de nieuwe activiteiten op termijn voldoende inkomen opleveren voor het gezin om op normale wijze van te kunnen leven.

Transformatie van varkenshouderij naar recreatie en natuur: landschapsplan projectgebied



De transformatie van de varkenshouderij naar recreatie en natuur houdt concreet in dat het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en gebruik wordt gemaakt van de regeling functieverandering. Alle varkensschuren worden gesloopt met uitzondering van de fundering van één stal nabij de bestaande woning. Op termijn zal die fundering worden gebruikt voor het realiseren van een multifunctioneel gebouw. In dit multifunctionele gebouw worden ruimtes ingericht voor receptie en ontvangst van de gasten, de berging van werktuigen en machines, de stalling van vervoersmiddelen en afhankelijk van de markt en de behoeften en wensen van de gasten, een wellness- en/of sportruimte.

Huidige stallencomplex die op 1 na alle zullen worden gesloopt.



Ten westen van het huidige stallencomplex worden twee bouwkavels ingericht voor de realisatie van twee vrijstaande woningen (750 m<sup>2</sup> per woning + 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen). Deze bouwkavels cq woningen zullen worden verkocht.

Ten oosten wordt een circa 5 hectare groot "natuurpark" ingericht met daarin 5 ruim in het groen gesitueerde zelfstandige groepsaccommodaties (totaal 96 bedden: 2 accommodaties met elk 16 bedden, 2 accommodaties met elk 20 bedden en 1 accommodatie met 24 bedden). Het natuurpark sluit naadloos aan bij de ontwikkeling van 3 hectare nieuwe natuur. De nieuwe natuur in de vorm van poelen, nat bos en nat schraal grasland vormt daarbij samen met de al aanwezige natuur in het Dijkendriehoekgebied, een groot aaneengesloten gebied tot aan de Buurserbeek.

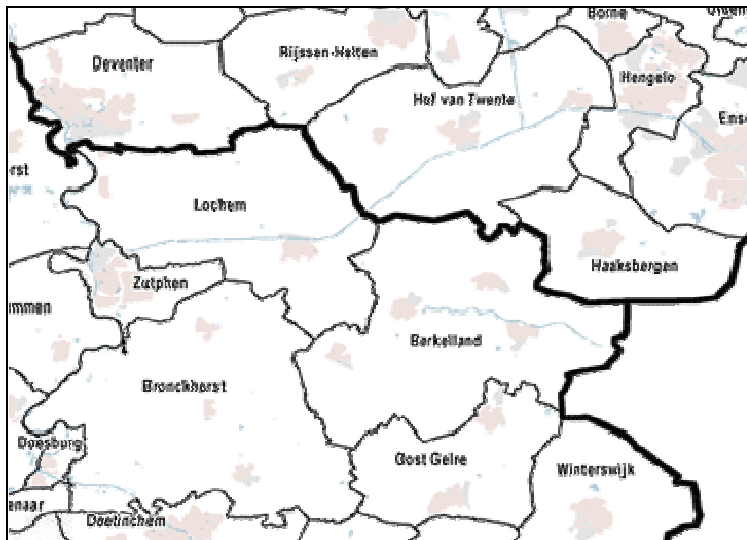
Op 7 hectare landbouwgrond gelegen ten zuiden van de locatie, zal de houtwallenstructuur die karakteristiek is voor het hele gebied, in ere worden hersteld. De landbouwgrond wordt qua gebruik geëxtensiveerd én omgeschakeld naar de biologische productiemethode.

## 1.2 Vraagstelling

De transformatieplannen van Anton en Merlin Bauhuis zijn in diverse vormen verschillende malen toegelicht en besproken met ter zake kundigen van de gemeente Berkelland. De gemeente Berkelland heeft echter de aanvullende voorwaarde gesteld dat er een marktonderzoek voor groepsaccommodaties in de regio uitgevoerd moet worden in combinatie met een inschatting van de planologische restcapaciteit van groepsaccommodaties als vorm van verblijfsrecreatie. Dit conform de voorwaarden van het provinciale streekplan Gelderland 2005:

Pagina 73: Bij nieuwe initiatieven voor complexen van recreatiewoningen dienen eerst bestaande planologische restcapaciteiten binnen de regio te worden betrokken alvorens nieuwvestiging of uitbreiding aan de orde is. Streekplan Gelderland – vastgesteld door PS op 29 juni 2009

Met het voorliggende rapport "Groepsaccommodaties in Berkelland en in de regio" wordt gehoor gegeven aan het verzoek van de gemeente marktonderzoek te verrichten naar groepsaccommodaties in de regio. De regio omvat in dit onderzoek de gemeenten Haaksbergen, Hof van Twente, Lochem, Bronckhorst, Oost-Gelre en uiteraard Berkelland.



Aan de hand van specifieke gebiedskennis, het internet en het recreatienetwerk van GiboGroep en aanverwante organisaties, zijn alle groepsaccommodaties in de regio vanaf 14 bedden geïnventariseerd.

Vervolgens is aan de hand van de aard van de accommodatie bepaald in hoeverre een aanzienlijke uitbreiding van het aantal bedden aannemelijk is.

## 2. GROEPSACCOMMODATIES

### 2.1 Groepsaccommodaties in de gemeente Berkelland

In het streekplan Gelderland 2005 wordt bij recreatiewoningen en stacaravans uitgegaan van een maximummaat per accommodatie van 75 m<sup>2</sup> en 300 m<sup>3</sup> (inclusief berging en kelder). Bij recreatiewoningen gelegen in recreatieparken gaat het in de regel om woningen met 4 tot 6 bedden: hiervoor is de genoemde maatvoering in de praktijk toereikend. Deze maten zijn echter bij lange na niet toereikend voor groepsaccommodaties met 16 bedden of meer. Uit overleg met de provincie is gebleken dat de provincie Gelderland akkoord gaat met een ruimere maatvoering voor groepsaccommodaties dan de in het streekplan genoemde maten.

In het kader van voorliggend onderzoek is als eerste stap een inventarisatie uitgevoerd van de groepsaccommodaties in de gemeente Berkelland. Er is daarbij uitgegaan van een ondergrens per accommodatie van 14 bedden. Gelet op de capaciteiten van de nieuwe accommodaties (16 bedden, 20 bedden en 24 bedden) is het niet aannemelijk dat groepen met minder dan 14 personen van deze accommodaties gebruik zullen maken (accommodaties zijn daarvoor te groot én verhoudingsgewijs qua huur te duur).

Deze inventarisatie heeft 12 accommodaties (met meerdere faciliteiten op 1 adres) opgeleverd met totaal 311 bedden. Iedere accommodatie beschikt gemiddeld over 26 bedden.

Zie tabel 1 voor de adresgegevens, aard van de accommodatie en de bron.

Tabel 1: groepsaccommodatie in de gemeente Berkelland

Naam	Adres	Plaats	Aard	Bed	1	2	3	4	5
Familie Beerten	Klapperdijk 1	7271 LJ Borculo	Vakantieboerderij	22	X		X		X
Erve 't Bijvanck	Bruggertweg 5	7156 NB Beltrum	Gastenverblijf	19	X		X		X
De Vlierhof	Kiefteweg 71	7151 NX Eibergen	Woonboerderij	26	X	X	X		X
Familie ter Raa	Rammelbroek 8	7157 BD Rekken	Groepsaccomm.	14		X			
Familie Leerink	Slotmansweg 1	7152 AC Eibergen	Vakantieboerderij	18		X			
			Vakantieboerderij	10		X			
De Breuker	Stoffersweg 8	7274 GA Geesteren	De Kastanje	30					X
			De Els	28					X
De Boemerang	Ruurloseweg 51	7271 RS Borculo	Kinderkamp	20					X
Martijn Reurink	Schuppelijk 3	7275 CD Gelselaar	Groepsaccomm.	29					X
Marja Jannink	Alexandralaan 11	7271 NN Borculo	Groepsaccomm.	22		X			X
Camping Eversman	Bliksteeg 1	7161 PG Noordijk	De Schoppe	33					X
Erve Veldink	Eibergseweg 42	7273 SR Haarlo	Bijgebouw	25					X
Erve Koelman	Diepenheimswg	7161 LW Neede	Vakantieboerderij	15				X	X

311

Bronvermelding: 1= VVV, 2= groepen.nl, 3= Vekabo, 4= diverse organisaties en 5= Google

## 2.2 Groepsaccommodaties in de regio

De inventarisatie van groepsaccommodaties in de regio heeft voor de verschillende gemeenten de volgende aantallen opgeleverd:

	Accommodaties	Bedden
Gemeente Haaksbergen en Hof van Twente:	14	602
Gemeente Lochem:	11	376
Gemeente Bronckhorst:	9	469
Gemeente Oost-Gelre:	<u>3</u>	<u>195</u>
Totaal	37	1642

In tabel 2 worden deze groepsaccommodaties in de regio gespecificeerd.

Tabel 2: groepsaccommodaties in de regio.

### Groepsaccommodaties in gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente

Naam	Adres	Plaats	Aard	bed	Slpv	1	2	3	4	5
Kamphuis De Meene	Markslagweg 6	7481 RE Buurse		48	4	X				
Natuurvriendenhuis	Alsteedseweg 73	7481 RT Buurse		32	11	X				
De Pol	Meijergaardsweg 6	7481 RM Buurse	Langenberg	44	7	X	X			
			Meijersgaard	14	7	X	X			
			De Deel	8	4	X	X			
			Hooiberg	18	7	X	X			
De Burink's Hof	Haaksbergerweg 37	74811 RR Buurse	Borgstee	30	7	X	X	X		
			Hofstee	40	7	X	X	X		
Erve Kleilutte	Zuiderveldsweg 1a	7468 MA Enter	Vakantiepark met 9 huizen	20	7			X		
				16	7			X		
Manage De Barlo	Enterweg 2	7475 TK Goor	Manage	35	4	X				
De Zwemkolk	Oude Rijssenweg 20	7475 SN Markelo	Scholen	60	5				X	X
De Bovenberg	Bovenbergweg 14	7475 BT Markelo	Camping	60	6				X	X
Snorrewind	Borkeldweg 1	7475 RV Markelo	Manage	40	2				X	X
De Kieft	Twikkelerweg 7	7475 ND Markelo	Vakantiehuis	17	6	X				
Het Lamoen	Enterbroekweg 10	7475 SZ Markelo	Schaapskooi	16	1	X				
Hoestinkhof	Stationsweg 22a	7475 NN Markelo	Theehuis	20	10	X				
Landgoed Kolhoop	Kolhoopsdijk 1	7475 TL Markelo	Boerderij	24	11	X				
Erve Meenderinkboer	Zonneweg 1	7475 AA Markelo	Ruiterkampen	60	15	X				
				602	128					

### Groepsaccommodaties in gemeente Lochem

Naam	Adres	Plaats	Aard	bed	Slpv	1	2	3	4	5
De Waltakke	Bolksbeekweg 7	7241 PH Lochem	Vakantieboerderij	18	8	X		X		
Huiscode loc 656		Lochem	3 Appartementen	14	7	X	X			
Jolinckhoeve	Winkelsdijk 3	7244 RH Barchem	De Delle 1449	24	6	X	X			X
	Winkelsdijk 4	7245 RH Barchem	t'Bakhuus anno 1874	18	6	X	X			X
De Heksenlaak	Zwiepseweg 32	7244 NA Barchem	Camping	50	2	X				
Oltvoort	Lochemseweg 163a	7217 RG Harfsen	Logeerboerderij	14	5	X	X			
Tramzicht	Deventerweg	7245 PM Laren	Groepsaccommodatie	18	5	X	X			X
Villa Schoolthoff	Wittendijk 5a	7216 PL Kring van D	Groepsaccommodatie	44	22	X				
Stayokay Gorssel	Dorterweg 34	7216 PT Kring van D	Hostel	48	8	X				
De Baankreis	Hogenkampsweg 3	7218 BT Almen	Kampeerboerderij	60	1	X				
Camping de Bosrand	Kielersdijk 1	7245 TS Laren	Op camping	68	2					X
				376	72					

Aantal slaapvertrekken Erve Meenderinkboer en Villa Schoolthoff is geschat  
Bronvermelding: 1= VVV, 2= groepen.nl, 3= Vekabo, 4= diverse organisaties en 5= Google

### Groepsaccommodaties in gemeente Bronckhorst

Naam	Adres	Plaats	Aard	bed	Slpv	1	2	3	4	5
Heytinkhorst	Beekstraat 1	7255 KS Hengelo	Kampeerberderij	54	15	X			X	X
De Veldhoeve	Varsselseweg 55	7255 NR Hengelo	Herberg	35	4	X				
De Haverkamp	Vierblokkenweg 3	7255 MZ Hengelo	Kampeerberderij	148	24	X			X	X
Erf Bosgunst	Vordenseweg 80	7255 LE Hengelo	Vakantieboerderij	14	5	X	X			X
De Tienhoeve	Handwijzersdijk 4	7255 MJ Hengelo	Groepshotel	45	16	X	X			X
			Groepshotel	31	11		X			
De Eek	Eekstraat 3	7221 NC Steenderen	Groepsaccommodatie	20	7	X			X	X
Groot Zande	Rijkweg 122	6999 EB Hummelo	Kampeerberderij	50	5	X				X
t Biesterveld	Almenseweg 37	7251 HN Vorden	Kampeerberderij	48	6				X	X
De Hooge Weide	Kostedeweg 7	7251 MZ Vorden	Kampeerberderij	24	8		X		X	

469 101

### Groepsaccommodaties in gemeente Oost-Gelre

Naam	Adres	Plaats	Aard	bed	Slpv	1	2	3	4	5
Beusink Recreatie	Lievelderweg 106	7137 MC Lievelde	De Schoppe	20	2	X				X
			De Deelee	42	2	X				X
			De Hilde (alleen slp)	26	1	X				
Kraanswijk	Klaverdijk 3	7141 HE Groenlo	Boerderijachterhuis	22	6	X				X
Het Reirinc	Oude Winterww 52	7141 HE Groenlo	Boerderij uit 1661	85	28	X				X

195 39

Bronvermelding: 1= VVV, 2= groepen.nl, 3= Vekabo, 4= diverse organisaties en 5= Google

In de gemeenten gelegen rondom de gemeente Berkelland gaat het totaal om 37 groepsaccommodaties met 1642 bedden. Deze bedden zijn verdeeld over 340 slaapvertrekken waardoor iedere accommodatie gemiddeld uitkomt op 5 bedden per slaapvertrek. Het gemiddelde aantal bedden per accommodatie is 44.

Van de 37 accommodaties zijn er 2 die het groepsverblijf aanbieden als een gecombineerd gebruik van een aantal individuele vakantieverblijven (met 4 tot 6 bedden per verblijf). Deze accommodaties hebben niet de beschikking over een centrale ruimte waar alle personen van de groep centraal gebruik van kunnen maken.

3 Accommodaties betreft manages die zich specifiek richten op overnachtingen voor ruitkampen bestaande uit 40 tot 60 personen. Daarnaast zijn er 3 accommodaties met de doelgroep "scholen": relatief eenvoudige en dus goedkope accommodaties met slaapzalen met 15 tot 20 bedden. 3 Accommodaties vormen een onderdeel van een gebouwencomplex van een (groot) kampeerterrein; deze drie hebben gemiddeld 50 tot 60 bedden per gebouw. 1 Accommodatie is een Stayokay jeugdherberg.

Rekening houdende met de hierboven vermelde doelgroepen en de schaalgrootte van de accommodaties, zijn er van de 37 accommodaties in de regio uiteindelijk 25 accommodaties vergelijkbaar met de nieuw te bouwen accommodaties van Anton en Merlin.

Nagenoeg alle bestaande accommodaties zijn ingericht in verbouwde voor- en achterhuizen van voormalige boerderijen. Een enkeling heeft compleet nieuw gebouwd zei het in een oude authentieke stijl met een architectuur die overeenkomt met het landelijke agrarische karakter van de streek.



### **3. VERGELIJKING**

Anton en Merlin zijn van plan om in het "natuurpark" op termijn 5 zelfstandige groepsaccommodaties te bouwen en te exploiteren. De totale capaciteit waarvan wordt uitgegaan is 96 bedden (2 accommodaties met elk 16 bedden, 2 accommodaties met elk 20 bedden en 1 accommodatie met 24 bedden).

De accommodaties worden afzonderlijk verhuurd of als combinatie zodat in principe alle mogelijke combinaties van groepen variërend in grootte van 16 tot 96 personen van de faciliteiten van de verblijven gebruik kunnen maken.

Dat 1 groep van 96 personen gebruik maakt van het hele complex zal naar verwachting bijna nooit plaatsvinden door het ontbreken van centrale voorzieningen op de locatie (er zijn geen feestzalen, vergaderruimtes, zwembaden, restaurants en dergelijke).

Volgens informatie van het Centrum voor Groepen betreft het overgrote deel van de vraag groepsaccommodaties voor 15 tot 25 personen (families, vriendenclubs, bedrijven, etc). Om aan deze vraag tegemoet te komen, bestaat de mogelijkheid een aantal slaapvertrekken in de afzonderlijke accommodaties naar behoefte af te sluiten.

Kanttekening bij de maximum aantallen bedden per accommodatie is dat het aantal bedden incidenteel kan worden verhoogd door op een aantal slaapkamers een extra kinderledikantje bij te plaatsen. Dit biedt de nodige flexibiliteit zodat goed kan worden ingespeeld op de behoeften en wensen van de individuele groepen.

Ten opzichte van het bestaande aanbod van groepsaccommodaties (tabel 1) in de gemeente Berkelland, onderscheiden de nieuwe groepsaccommodaties van Anton en Merlin zich zeer duidelijk. De in een natuurpark gesitueerde accommodaties worden ruim en luxeus opgezet met per accommodatie gemiddeld meer faciliteiten dan de doorsnee accommodatie. De accommodaties zijn daarbij niet op 1 erf gelegen (zoals bij de meeste accommodaties in de regio) maar bevinden zich op ruimte afstand van elkaar met veel groen, privacy en rust rondom de gebouwen.

De in tabel 1 genoemde groepsaccommodaties bevinden zich zover is na te gaan niet op nog in werking zijnde landbouwbedrijven. Het overgrote deel betreft landbouwschuren, boerderijen of bijgebouwen op voormalige landbouwbedrijven. In een enkel geval is de groepsaccommodatie onderdeel van een (groot) kampeerterrein.

Ten opzichte van het bestaande aanbod van groepsaccommodaties in de omliggende gemeenten (tabel 2) gelden soortgelijke opmerkingen als voor het bestaande aanbod in de gemeente Berkelland. Van de 37 accommodaties zijn er 12 wat doelgroepen betreft niet vergelijkbaar (scholen, manages, jeugdherberg, etc) met de accommodaties van Anton en Merlin. De wat doelgroep betreft overeenkomende 25 accommodaties zijn voor het grootste deel verbouwde landbouwschuren, verbouwde voor- en achterhuizen van voormalige boerderijen of landbouwkundig gebruikte bijgebouwen van voormalige landbouwbedrijven. De accommodaties met faciliteiten voor meerdere groepen betreft een clustering van gebouwen op 1 erf. De kans op interacties tussen de verschillende groepen is hierdoor groot (lawaai, parkeren, conflicten, niet kunnen gebruiken van faciliteiten, etc.).

Ook de accommodaties in de regio bevinden zich, zover is na te gaan niet meer op nog in werking zijnde landbouwbedrijven.

#### 4. MARKTVRAAG

In het bedrijfsplan "Functieverandering aan de Kieftendijk" (laatste versie van 10 september 2010) is de vraag beantwoord of de investering in en de exploitatie van in eerste instantie 2 groepsaccommodaties, financieel gezien haalbaar is.

Voor de financiële haalbaarheid is vooral de te realiseren bezetting van de accommodaties een belangrijk kengetal. In de berekeningen is voor het vierde exploitatiejaar uitgegaan van een verhuur van:

32 weekenden (van vrijdagmiddag tot maandagavond: 3 nachten)  
3 midweken (van maandagmorgen tot en met vrijdagmorgen: 4 nachten)  
0 weken (van vrijdagmiddag tot vrijdagmorgen: 7 nachten)  
Totaal aantal nachten verhuurd  $(32 \times 3 + 3 \times 4 + 0 \times 7) = 108$   
Maximaal aantal nachten te verhuren: = 365

Bezetting op basis van het aantal nachten verhuurd = **29,5%**

De bezetting kan ook op basis van de verhuur van het aantal bedden worden berekend. De bruto slaappleatsbezetting bedraagt dan: 20 bedden x 365 nachten = 7300 overnachtingen. In het bedrijfsplan bedraagt het aantal overnachtingen in het vierde exploitatiejaar:

32 x 3 x 18 personen = 1728  
3 x 4 x 18 personen = 216  
0 x 7 x 18 personen = 0  
Totaal = 1944

Bezetting op basis van de slaappleatsbezetting	= <b>26,6%</b>
--	----------------

De berekende bezetting geeft op directe wijze inzicht in de feitelijke marktvraag naar groepsaccommodaties. Het CBS onderzoekt periodiek de stand van zaken in toeristisch Nederland wat betreft de bezetting van hotels, huisjes, campings en groepsaccommodaties. Zo realiseerden de groepsaccommodaties in Nederland in 2009 een nettoslaappleatsbezetting van 23,7%. Uitgesplitst naar provincie bedroeg de nettoslaappleatsbezetting in Overijssel in dat jaar 25,8% en in Gelderland 20,1%.

Deze netto-slaapbezetting van groepsaccommodaties is de laatste jaren vrij constant met relatief kleine schommelingen.

De berekende slaappleatsbezetting voor de accommodaties van Anton en Merlin ligt dus iets hoger dan het in de provincie Gelderland gerealiseerde gemiddelde. Hierbij moet wel bedacht worden dat het gemiddelde sterk wordt beïnvloed door de bezetting van de accommodaties die zich specifiek richten op scholen en sportclubs. Deze accommodaties kunnen weliswaar het hele jaar door groepen ontvangen maar doen dat voornamelijk in de maanden april, mei, juni en september.

Voor familie- en vriendengroepen loopt het seizoen van medio maart tot eind juni/begin juli en van september tot medio november (zie ook seizoenspatroon van toeristische overnachtingen).

Daarnaast richten Anton en Merlin zich met hun onderscheidende accommodaties met name op de familiegroepen die op zoek zijn naar rust, ruimte en ..... vermaak. Ook hierdoor moet het mogelijk zijn een iets hogere bezetting te realiseren dan gemiddeld.

## TOERISME IN NEDERLAND

Het gebruik van logiesaccommodaties 2009  
Centraal Bureau voor de Statistiek  
ISBN 978-90-357-2019-0

---

### Overnachtingen per gast:

Hotels	1,8
Huisjes	4,7
Campings	5,7
Groepsaccommodaties	2,7

### Seizoenspatroon (percentage gasten):

Januari, februari en maart	17%
April, mei en juni	30%
Juli, augustus en september	32%
Oktober, november en december	21%

Meer dan 60% van de gasten komt in de periode van april tot en met september.  
Seizoenspatroon is over de jaren heen constant.

### 84,5 Miljoen toeristische overnachtingen:

Hotels	62%
Huisjes	21%
Campings	12%
Groepsaccommodaties	5%

### 84,5 Miljoen toeristische overnachtingen:

Januari, februari en maart	13%
April, mei en juni	28%
Juli, augustus en september	40%
Oktober, november en december	18%

Buitenlanders gaan vooral naar Noord-Holland, Zuid-Holland en Zeeland.  
Augustus is de toeristische topmaand.

### Netto-slaapbezetting van geopende accommodaties:

Hotels	43,2%	
Huisjes	36,8%	
Campings	11,7%	Bij 3 slaappleaatsen 20%
Groepsaccommodaties	23,7%	

Campings vanaf 20 slaappleaatsen/geen seizoenspleaatsen/gemiddeld 5 bedden per kampeerpleaats.  
Groepsaccommodaties vanaf 20 slaappleaatsen

### Netto-slaapbezetting in Overijssel en Gelderland

	Overijssel	Gelderland
Hotels	35,1%	37,0%
Huisjes	36,6%	30,6%
Campings	12,3%	10,5%
Groepsaccommodaties	25,8%	20,1%

## **5. SAMENVATTING EN CONCLUSIES**

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie kan het volgende worden geconcludeerd:

Er zijn in de gemeente Berkelland 12 groepsaccommodaties (vanaf 14 bedden) met totaal 311 bedden; iedere accommodatie heeft gemiddeld 26 bedden;  
Er zijn in de regio 37 groepsaccommodaties (vanaf 14 bedden) waarvan 25 accommodaties een vergelijkbare doelgroep hebben als Anton en Merlin;  
Deze 37 accommodaties hebben totaal 1642 bedden verdeeld over 340 slaapvertrekken. Per accommodatie gemiddeld 44 bedden en 5 bedden per slaapvertrek. Deze gemiddelden worden sterk beïnvloed door het aantal bedden op de 12 (grotere) accommodaties gelegen in vakantieparken, kampeerterreinen en manages. Ook de accommodaties die zich richten op scholen hebben de beschikking over relatief veel bedden verdeeld over slechts enkele slaapvertrekken (slaapzalen met 15 tot 20 bedden).

De vergelijkbare accommodaties betreft voor het overgrote deel verbouwde landbouwschuren en/of verbouwde voor- en achterhuizen van voormalige boerderijen. Een aantal van deze voormalige boerderijen is zeer oud, monumentaal van karakter en authentiek. Gelet op het authentieke karakter van de meeste groepsaccommodaties is niet aannemelijk dat er vele plannen tot uitbreiding zijn. Zo is bijvoorbeeld slechts 1 van de totaal 49 accommodaties in het plangebied, recentelijk nieuw gebouwd (weliswaar in een boerderijstijl welke de suggestie wekt van een voormalig landbouwbedrijf).

De marktvraag naar groepsaccommodaties is de laatste jaren vrij constant waarbij de groepsaccommodaties in Gelderland een gemiddelde slaapplaatsbezetting realiseren van circa 20%.

In de praktijk wordt een hogere bezetting gehaald aangezien niet alle slaapplaatsen per keer voor 100% worden benut maar de accommodatie wel wordt verhuurd.

De marktvraag is voor Anton en Merlin in het bedrijfsplan verwerkt door uit te gaan van een bezetting van 30% (accommodatiegebruik) of 27% (slaapplaatsbezetting). Bij deze bezettingspercentages is rekening gehouden met seizoensinvloeden en met de bezetting van de grote accommodaties (meer dan 40 bedden en voornamelijk gericht op scholen, sportclubs, ruiterkampen, etc).

### **Conclusie**

Het door Anton en Merlin Bauhuis gekozen concept van ruime, luxueuze zelfstandige groepsaccommodaties gelegen in een parkachtige setting met veel groen, rust, privacy én speelruimte, onderscheid zich in sterke mate van het huidige aanbod van groepsaccommodaties in de gemeente Berkelland en in de omliggende gemeenten. Met een flexibel aantal bedden per accommodatie kunnen Anton en Merlin goed inspelen op wat de klant wil waarbij zowel de accommodatie, het park en de regio voldoende mogelijkheden tot vermaak bieden aan groepen van 16 tot 24 personen.

Bij het op de juiste wijze vermarkten van de nieuwe accommodaties bieden Anton en Merlin een goede meerwaarde aan het al bestaande aanbod in de gemeente.