

Ruimtelijk-functionele onderbouwing en toets aan ladder, hotel The Green, recreatiegebied Spaarnwoude

Gemeente Velsen



Ruimtelijk-functionele onderbouwing en toets aan ladder, hotel the Green

Gemeente Velsen

| | |
|-------------------------------|---|
| Rapportnummer: | 211X09540.094124_1 |
| Datum: | 1 december 2020 |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Amstellius B.V. |
| Projectteam BRO: | J.C. J Venneboer en D. Goos |
| Trefwoorden: | Hotel, behoefte, Ladder duurzame verstedelijking, effecten |
| Bron foto kaft: | Hollandse Hoogte 14 |
| Beknopte inhoud: | In onderhavige rapportage is de ladder doorlopen t.b.v. een nieuwe hotelontwikkeling in de gemeente Velsen. De conclusie is dat er behoefte is aangetoond en dat de effecten aanvaardbaar zijn. |

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

| | |
|---|----------|
| 1. MANAGEMENTSUMMERY EN LADDER | 2 |
| 2. BEHOEFTE-VERKENNING | 5 |
| 2.1 Het initiatief en verzorgingsbied | 5 |
| 2.2 Trends en ontwikkelingen hotels algemeen | 6 |
| 2.3 Kwantitatieve marktverkenning MRA | 8 |
| 2.4 Hotel-initiatieven in de MRA | 10 |
| 2.5 Kwalitatieve verkenning hotelaanbod nabij planlocatie | 12 |

1. MANAGEMENTSUMMERY EN LADDER

Aanleiding

Het voornemen van initiatiefnemer Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V. is om op Golfbaan Spaarnwoude (Het Hoge Land 2, Velsen-Zuid) een hotel te ontwikkelen. Op het golfterrein is sinds 1981 een restaurant met een golfshop gevestigd, restaurant Graan voor Visch. Golfbaan Spaarnwoude ziet thans een kans in het versterken en verbreden van haar aanbod door het realiseren van een hoogwaardig hotel op de golfbaan, nabij het restaurant. Het hotel maakt voor ontbijt, lunch en diner gebruik van het bestaande restaurant. Hierdoor wordt het te bouwen volume beperkt en de huidige functies worden versterkt.

In het beoogde plan zal bestaande bebouwing worden gesloopt en zal er een hotel met in totaal 149 kamers voor worden teruggebouwd. Aanvullend wordt een beperkt wellness-programma overwogen. Wellness is trending en een aantrekkelijke aanvulling op de combinatie van sport, recreatie en hotelverblijf.

De realisatie van een hotel past niet binnen de kaders van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Spaarnwoude'. Het plangebied is nagenoeg geheel bestemd als 'Recreatie'. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht (zie kader). Gelet op de huidige bestemming en de beperkte jurisprudentie hierover is het niet te garanderen dat er in dit geval formeel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat de ladder doorlopen moet worden. Ook van belang hierbij is dat er in het planinitiatief sprake is van transformatie van bestaande bebouwing op het terrein.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in onderhavige rapportage het hotelprogramma wel getoetst aan de Ladder. De planlocatie betreft de transformatie van een bestaande golfbaan en zodoende is onderhavige rapportage vooral gericht op de behoefte aan de beoogde ontwikkeling en de eventuele effecten hiervan op de leegstand en in het verlengde hiervan het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening).

De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Het Rijk heeft de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Navolgend wordt het planinitiatief aan de Ladder getoetst. Eerst wordt inzicht gegeven in de behoefte aan het planinitiatief. Vervolgens wordt ingegaan op de effecten hiervan op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Voor een verdere cijfermatige toelichting wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk.

Behoeftte aangetoond

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van behoefte aan het beoogde hotel. Hiervoor zijn de volgende argumenten aan te dragen:

- Er is al jaren sprake van een toenemende behoefte aan hotelkamers in de MRA, als gevolg van de (internationale) aantrekkingskracht van Amsterdam, Schiphol en in mindere mate ook van Haarlem. Als gevolg van deze toenemende behoefte neemt ook de gemiddelde bezettingsgraad en de gemiddelde omzet per hotelkamer al jaren toe in de MRA. Deze behoefte zal in de toekomst verder toenemen, als gevolg van het verwachte groeiende aantal overnachtingen.
- Mede als gevolg van de bouwstop voor nieuwe hotelontwikkelingen in de dominante gemeente Amsterdam, zal de vraag naar hoogwaardige hotelkamers in de rest van de MRA, waaronder gemeente Velsen verder toenemen.
- De bestaande planinitiatieven in de MRA kunnen niet voorzien in de toenemende vraag naar hotelkamers, zowel in de MRA als geheel, als de deelregio Zuid-Kennemerland-IJmond, waartoe gemeente Velsen behoort. In deze deelregio is er tot 2025 een tekort van 1.180 hotelkamers becijferd¹.
- Er speelt in de directe omgeving van de planlocatie een aantal andere actuele hotelinitiatieven, maar zij bedienen gelet op ligging en omvang een ander marktsegment dan het beoogde initiatief. Geen van de initiatieven zet specifiek in op golftoerisme.
- Het beoogde gethematiseerde hotel betreft een functionele versterking van een bestaand recreatieterrein door de clustering van bestaande voorzieningen (golfbanen, restaurant en aanvulling met verwante vrijetijdsvoorzieningen etc..). Zodoende wordt een totaalbeleving aangeboden en wordt ingespeeld op actuele consumentenbehoeften.
- De effecten van het Coronavirus zijn waarschijnlijk van tijdelijke aard (zie par. 2.2). Algemeen wordt verwacht dat de hotelbehoefte in 2024-2025 weer op het 'oude peil' zal zijn. Bovendien ervaaarde de golfsport een forse stimulans door het virus: er werd in 2020 (ook op de golfbaan in het gebied) meer gegolfd dan ooit. Deze trend was overigens zichtbaar in alle vormen van buitenrecreatie.

Aanvaardbare effecten

Geconcludeerd wordt dat de effecten van het planinitiatief, om de volgende redenen aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat:

- Er is behoefte aangetoond (lees marktruimte) voor nieuw hotelaanbod. Op basis hiervan ligt het niet in de lijn der verwachting dat er gevestigd hotelaanbod zal verdwijnen als gevolg van dit initiatief. Ter verduidelijking, de gemiddelde bezettingsgraad van

¹ Meest actueel beschikbare cijfers over 2016

een hotelkamer in de MRA groeide de afgelopen jaren aanzienlijk en bedroeg 75% in 2015. Doorgaans is een bezettingsgraad van 65-70% de indicatieve norm voor rendabel economisch functioneren.

- Verder van belang is dat het bestaande hotelaanbod in de gemeente Velsen en de directe omgeving, gelet op ligging, profiel en omvang, een deels andere doelgroep bedient.
- Het planinitiatief sluit aan op het gedachtegoed van de Ladder, te weten duurzaam ruimtegebruik. Het planinitiatief betreft transformatie van bestaande bebouwing. Tevens is er sprake van een ontwikkeling die architectonisch-landschappelijk goed wordt ingepast in het omringende landschap van de golfbaan. Daarnaast zal het gebouw gebruik maken van 100% hernieuwbare energie.
- Het initiatief past in de vigerende beleidskaders (zie ook hoofdstuk 3 in de ruimtelijke onderbouwing). De hotelontwikkeling volgt de ambitie van de Provincie Noord-Holland, voor de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden met behoud, versterking en ontwikkeling van de groenblauwe structuur. Tevens wordt met de ontwikkeling invulling gegeven aan één van de hoofddoelstellingen van de Strategische Agenda Toerisme, namelijk het aantrekkelijk houden van de regio voor toeristen. Bovendien wordt met de ontwikkeling invulling gegeven aan de gemeentelijke ambities, waarbij vertier, avontuurlijke sporten en grote evenementen worden gekoppeld aan verblijf c.q. versterking van de overnachtingsmogelijkheden, waardoor nog meer en intensiever gebruik kan worden gemaakt van de verschillende activiteiten, met name waar het de golfsport gaat.
- Om voorgaand genoemde redenen staat gemeente Velsen positief tegenover deze ontwikkeling.

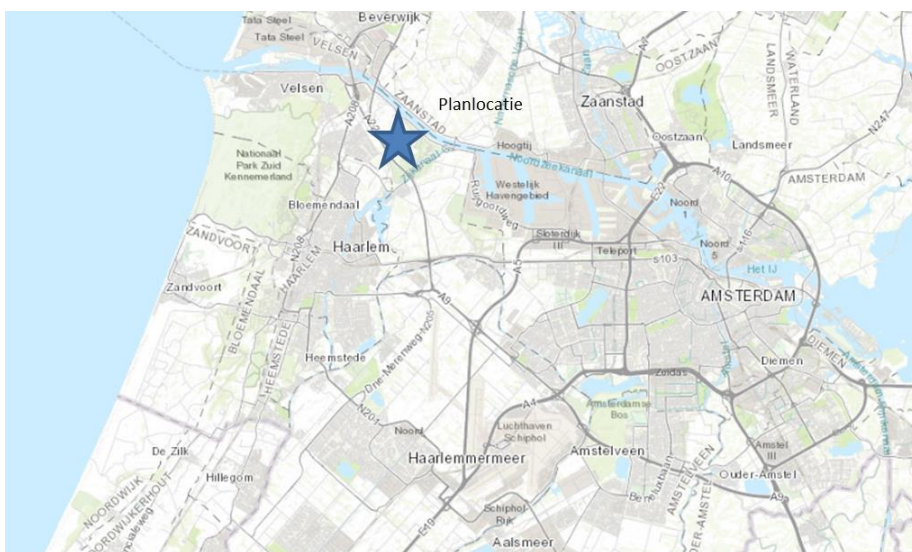
2. BEHOEFTE-VERKENNING

2.1 Het initiatief en verzorgingsbied

Locatie en verzorgingsgebied

Het beoogde hotel zal worden gerealiseerd op Golfbaan Spaarnwoude (Het Hoge Land 2, Velsen-Zuid). Het hotel biedt golfers de mogelijkheid om in een meerdaags arrangement alle holes van de golfbaan te bespelen en andere activiteiten te ondernemen in de regio. Naast golfers zal het hotel ook zakelijke gasten en toeristen herbergen. De planlocatie ligt tussen de kernen Velsen, Haarlem en Amsterdam. Hotels hebben per definitie een ruim verzorgingsgebied omdat de gasten doorgaans niet uit de eigen gemeente afkomstig zijn. Gelet op de nabijheid van de genoemde steden als Haarlem en Amsterdam zal dit hotel ook aantrekkelijk zijn voor gasten, die georiënteerd zijn op Amsterdam en Haarlem. Het ligt immers in het 'zoekgebied' van de bezoekers. Het verzorgingsgebied is zodoende afgebakend op de grenzen van de Metropoolregio Amsterdam MRA².

Figuur 2.1: Planlocatie en regio



² Hiertoe behoren de gemeenten: Aalsmeer, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Beverwijk, Blaricum, Bloemendaal, Diemen, Edam-Volendam, Gooise Meren, Haarlem, Haarlemmerliede-Spaarnwoude, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Hilversum, Huizen, Landsmeer, Laren, Lelystad, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Uitgeest, Velsen, Waterland, Weesp, Wijdemeren, Wormerland, Zaanstad, Zandvoort.

2.2 Trends en ontwikkelingen hotels algemeen

Navolgend zijn de meest relevante trends en ontwikkelingen besproken. Eerst wordt ingegaan op meer algemene trends en ontwikkelingen. Vervolgens meer specifiek op de MRA.

Trends macro-economie

- De sterk aantrekkelijke wereldeconomie zorgt voor een toenemend aantal zakelijke overnachtingen. De (zakelijke) hotelsector is namelijk sterk afhankelijk van het economisch klimaat.
- Het aantal buitenlandse gasten in Nederland is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen. In 2016 is dit aantal met ca. 5% gegroeid ten opzichte van het voorgaande jaar. Het aantal gasten is daarmee naar 15,7 miljoen gestegen. Op basis van de actuele trends en ontwikkelingen (lage euro, Brexit, terrorisme, etc.) verwacht het NBTC een groei van het inkomend toerisme van 3% voor Nederland in 2017. Het aantal buitenlandse (zakelijke) verblijfstoeristen zal daarmee uitkomen op ongeveer 16,2 miljoen; een nieuw recordjaar.
- De provincies Noord- en Zuid-Holland trekken met 9,8 miljoen overnachtingen in 2016 ruim de helft van de zakelijke bezoekers aan³.

Trends consumentengedrag hotels

- De consument is in toenemende mate op zoek naar een unieke ervaring: producten en locaties met een bijzondere of emotionele lading. (Verblijfs)horeca richt zich daarom steeds meer op een totaalbeleving.
- De belevenis- en betekenis-economie worden steeds relevanter. Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot 'leisureland' waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en leisure-concepten kunnen.

Algemene ontwikkelingen hotels

- Mede als gevolg van toenemende concurrentie door schaalvergroting en de opkomst van alternatieven (zoals Airbnb) richten steeds meer hotels zich op doelgroepen. Sommige hotels richten zich zodoende ook op een nichemarkt, bijvoorbeeld golf-toerisme.
- Hotels worden steeds meer met andere functies (zoals leisure, maar ook detailhandel en dienstverlening) gemixt om meer belevingswaarde te creëren en nieuwe innovatieve concepten te realiseren.

³ CBS.nl Meer overnachtingen van zakenreizigers. 1-12-2016
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/48/meer-overnachtingen-van-zakenreizigers>

Het afgelopen decennium zag de opkomst van bijzondere, hoogwaardige hotelconcepten, bijvoorbeeld met een bepaald thema, zoals golf (zie kader). *Golfsport Nederland*

Het aantal golfers in Nederland neemt toe, maar omdat ook het aantal golfbanen is toegenomen is de baanbezetting landelijk gedaald. Wel liggen er ontwikkelkansen in Nederland. Zo trekt Nederland nog nauwelijks golftoeristen aan en daarbij wordt door de vergrijzing een snelle groei van het aantal golfers verwacht. Verder is in de Randstad het aantal golfbanen nog relatief beperkt⁴.

- Hotels profiteren doorgaans sterk van de wervingskracht van andere economische functies (restaurantieve horeca, cultuur, retail, maar ook golfbanen) en vice versa. Hotels zorgen voor een grotere herkenbaarheid van gebieden en zorgen daarbij voor reuring en een hogere belevingswaarde.

Ontwikkelingen en vestigingsmilieu

- Elk hotelprofiel vraagt eigen vestigingsmilieu. Qua locatiekeuze bestaat er een duidelijk onderscheid tussen 'zakelijke' en 'toeristische' hotels.
 - De eerste groep richt zich doorgaans vooral op 'stedelijke' locaties die snel bereikbaar zijn per auto en (in mindere mate) per trein, representatief zijn en in het zicht liggen.
 - Nieuwe 'toeristische' hotels zijn meestal kleiner van omvang, kiezen veelal voor monumentale binnensteden en dorpen of juist een aantrekkelijke locatie in het buitengebied.
- Op locaties in het buitengebied, neemt het aantal hotels en leisure-concepten toe, omdat exploitanten in de keuze voor de vestigingslocatie waarde hechten aan:
 - Combinatiebezoek met andere leisure en horeca in de nabijheid.
 - Een optimale bereikbaarheid met de auto.
 - Ruime beschikbaarheid van (eigen) parkeergelegenheid dicht bij de ingang.
 - Ruime panden met voldoende hoogte, soms op verdieping.
 - Goede herkenbaarheid op een zichtlocatie.
- Ondanks de opkomst van alternatieve aanbieders (Airbnb) heeft de Nederlandse hotelsector een goed toekomstperspectief, door het sterk toenemende aantal buitenlandse (zakelijke) overnachtingen in Nederland. Voorwaarde is dat hotels ruime kamers aanbieden, met voldoende, goede faciliteiten (ruim sanitair, bureau, zitgelegenheid, Wifi, glasvezel, etc.) en aanvullende voorzieningen (lift, lounge, café-restaurant, telewerkplekken, parkeergelegenheid, etc.). Bijzondere perspectieven bestaan er, zoals vermeld, voor thematische en conceptgerichte hotels.

Effecten Coronavirus

Deze laddertoetsing is opgesteld voordat het Coronavirus uitbrak en mede gebaseerd op de relatief forse groeicijfers van de nationale en regionale hotelmarkt tot 2017. Het virus blijkt enorme (negatieve) effecten te hebben op het functioneren van hotels/ horeca in het

⁴ InfoGolf, gaat het goed met de Nederlandse golfsport, geraadpleegd oktober 2017.

algemeen en het einde is nog niet in zicht. De ontwikkeling en effecten van het coronavirus de komende tijd zijn moeilijk te voorspellen, maar zullen waarschijnlijk negatief uitwerken op de marktvraag en het functioneren van de hotelsector in algemene zin gedurende de komende jaren. Waarschijnlijk zullen overnachtingen en bezettingsgraden niet voor 2023/2024 op het 'oude' peil terug zijn (o.a. Hosta 2020, NBTC), mits er dan een vaccin breed beschikbaar is. Hotels ervaren een grootschalig wegvallen van de zakelijke en buitenlandse markt, minder omzetpotentieel voor de eigen horeca (1,5 meternorm) en de dreigende economische recessie. Dit kan de komende jaren leiden tot (extra) faillissementen en leegstand, maar op termijn is een verdere groei zeker realistisch. Ook na eerdere crises en recessies (bijv. 9/11 in 2001, kredietcrisis 2008) groeide de hotelbehoefte in Nederland na enige jaren weer voortvarend verder.

Daarentegen blijken verblijfsaccommodaties in Nederland die zich tevens richten op de binnenlandse markt qua omzet juist sterk van het 'corona-effect' te kunnen profiteren. Nederlanders zijn massaal op zoek naar recreatieve verblijfsmogelijkheden binnen de landsgrenzen, nu dat het reizen naar het buitenland (tijdelijk) onaantrekkelijker en lastiger is. Er wordt nu veel meer gekozen voor vakantie in eigen land. Daarom is het voor actieve recreanten zoals golfers uit heel Nederland aantrekkelijk om een accommodatie te boeken, waar men een paar dagen kan verblijven in combinatie met het beoefenen van hun geliefde buitensport.

Juist de golfsport is als gevolg van het coronavirus sterk gegroeid gedurende 2020. Op de peildatum van 1 oktober 2020 waren er 391.695 bij de NGF geregistreerde golfers in Nederland (bron: Nederlandse Golf Federatie). Dit is een stijging van ruim 3,8% ten opzichte van 2019 (377.180). Door het openbare karakter van Golfbaan Spaarnwoude en het 'pay&play' principe ('niet-leden' die een kaart kopen en de baan op mogen) kon men daar nog sterker profiteren van deze groei in actieve golfers. De verwachting is dat in het algemeen het aantal golfers in Nederland maar ook buiten de lands grenzen verder toeneemt door de populariteit van 'gezonde' buitensporten.

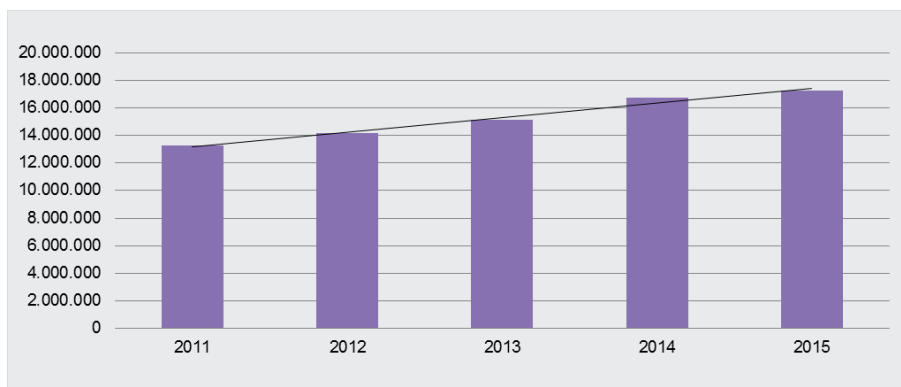
2.3 Kwantitatieve marktverkenning MRA

Vraag en aanbodontwikkeling MRA (behoefte)

- De MRA ziet het aantal (zakelijk) toeristische overnachtingen nu al meer dan 5 jaar op rij groeien (zie volgende figuur).
- Door het verder toenemend aantal toeristische en zakelijke overnachtingen zal ook de toekomstige behoefte aan hotelkamers blijven groeien in de MRA (zie figuur 2.2).
- In navolging van het groeiend aantal overnachtingen, groeit ook het aantal hotelkamers in de MRA (zie figuur 2.3).

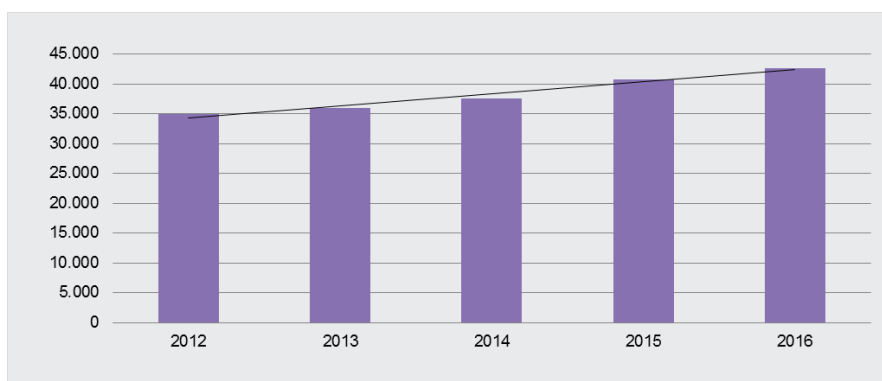
Figuur 2.2: Groei van totaalaantal overnachtingen in MRA⁵

⁵ Gemeente Amsterdam Toerisme in de MRA. 2015-2016



*Actuele cijfers op niveau van de MRA zijn niet beschikbaar.

Figuur 2.3: Groei van het aantal kamers in de MRA⁶



- Het aantal overnachtingen groeit de afgelopen jaren echter sneller dan het aantal kamers en dit uit zich in een toenemende kamerbezetting (zie tabel 2.1) en omzet per hotelkamer in de regio Amsterdam⁷ (zie tabel 2.2).
- De verwachting is dat de omzet per beschikbare kamer in Amsterdam (en de regio) zal toenemen, omdat de gemeente Amsterdam geen medewerking meer verleent aan nieuwe hotels in een groot deel van de gemeente. Ook wordt getracht beleidsmatig de mogelijkheden voor de huisverhuur via Airbnb en soortgelijke platforms te beperken⁸. Als gevolg van de maatregelen neemt de schaarste verder toe.

⁶ Gemeente Amsterdam Toerisme in de MRA. 2015-2016

⁷ Cijfers voor de MRA zijn er niet. Hosta hanteert de grenzen van de stadsregio Amsterdam en Schiphol.

⁸ Gemeente Amsterdam, Overnachtingsbeleid Amsterdam, geraadpleegd oktober 2017

Tabel 2.1: Gemiddelde kamerbezetting naar sterklasse in %⁹

| ster NHC | Amsterdam | | | | | regio | | | | | MRA | | | | |
|-------------|-----------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| 0-1 ster | 72 | 71 | 71 | 73 | 74 | 65 | 62 | 59 | 65 | 63 | 71 | 69 | 67 | 71 | 71 |
| 2 sterren | 77 | 77 | 76 | 81 | 80 | 43 | 53 | 58 | 60 | 55 | 71 | 74 | 74 | 77 | 74 |
| 3 sterren | 79 | 79 | 79 | 84 | 86 | 65 | 63 | 60 | 62 | 67 | 74 | 75 | 75 | 78 | 81 |
| 4 sterren | 79 | 76 | 80 | 82 | 85 | 62 | 62 | 69 | 65 | 66 | 71 | 71 | 77 | 78 | 80 |
| 5 sterren | 66 | 72 | 70 | 73 | 71 | x | x | x | x | x | 67 | 72 | 70 | 74 | 71 |
| 0-2 sterren | 74 | 73 | 73 | 76 | 76 | 56 | 59 | 59 | 64 | 61 | 71 | 71 | 69 | 73 | 72 |
| 3 sterren | 79 | 79 | 79 | 84 | 86 | 65 | 63 | 60 | 62 | 67 | 74 | 75 | 75 | 78 | 81 |
| 4-5 sterren | 76 | 75 | 78 | 80 | 83 | 62 | 62 | 69 | 65 | 66 | 70 | 71 | 76 | 77 | 79 |
| gemiddeld | 75 | 75 | 76 | 79 | 81 | 61 | 61 | 61 | 63 | 64 | 72 | 72 | 72 | 76 | 76 |

Tabel 2.2: Ontwikkeling omzet per beschikbare hotelkamer (in euro's)¹⁰

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|
| Amsterdam en Schiphol | 91 | 93 | 95 | 100 | 108 |
| Nederlands Gemiddeld | 65 | 64 | 66 | 73 | 79 |

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de behoefte aan hotelkamers zal blijven toenemen in de MRA. Met de stop aan nieuwe hotelontwikkelingen in de dominante gemeente Amsterdam zal de behoefte zich spreiden over de regio en zo ook in de gemeente Velsen. De effecten van het Coronavirus zijn waarschijnlijk van tijdelijke aard, maar kunnen ook een blijvend positief effect hebben op deze ontwikkeling (zie par. 2.2).

2.4 Hotel-initiatieven in de MRA

In de ladder moet getoetst worden of de, in de voorgaande paragraaf geconstateerde behoefte, niet kan worden ondervangen middels bestaande planinitiatieven. Recent is in het kader van de hotelstrategie MRA, marktonderzoek¹¹ gedaan naar de marktmogelijkheden voor nieuwe hotelontwikkelingen in de MRA (zie tabel 2.3)

⁹ Gemeente Amsterdam Toerisme in de MRA. 2015-2016

¹⁰ Hosta, Hotel report 2017 (enkel 3 tot 5 sterren hotels opgenomen)

¹¹ Eindresultaten Hotelstrategie MRA, juni 2016, BCI Horwath HTL.

Tabel 2.3: Hotelinitiatieven naar planfase MRA 2016¹²

| Regio | Stadsdeel | Aantal | | | | | Verwachte realisatie | | Kans | Kamers/ initiatief |
|-----------------------------|------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|------------|--------------------|
| | | initiatieven | Idee | Plek | Plan | Project | Totaal | | | |
| Almere Lelystad | | 8 | 705 | 0 | 0 | 180 | 885 | 166 | 19% | 111 |
| Amstelland en de Meerlanden | | 45 | 3566 | 600 | 1490 | 1471 | 7127 | 2180 | 31% | 158 |
| Haarlemmermeer | | 30 | 3256 | 600 | 688 | 1051 | 5595 | 1367 | 24% | 187 |
| Amsterdam | Centrum | 25 | 40 | 418 | 567 | 715 | 1740 | 972 | 56% | 70 |
| | Nieuw West | 13 | 375 | 0 | 0 | 1049 | 1424 | 946 | 66% | 110 |
| | Noord | 20 | 458 | 454 | 1319 | 130 | 2361 | 856 | 36% | 118 |
| | Oost | 27 | 375 | 520 | 1128 | 2108 | 4131 | 2536 | 61% | 153 |
| | West | 8 | 0 | 600 | 247 | 260 | 1107 | 400 | 36% | 138 |
| | Zuid | 13 | 1020 | 450 | 798 | 280 | 2548 | 713 | 28% | 196 |
| | Zuidoost | 1 | 0 | 0 | 0 | 131 | 131 | 118 | 90% | 131 |
| Gooi- en Vechtstreek | | 8 | 200 | 0 | 190 | 162 | 552 | 249 | 45% | 69 |
| Zaanstreek Waterland | | 16 | 580 | 50 | 209 | 163 | 1002 | 265 | 26% | 63 |
| Zuid-Kennemerland en IJmond | | 14 | 462 | 160 | 129 | 241 | 992 | 298 | 30% | 71 |
| Amsterdam totaal | | 107 | 2268 | 2442 | 4059 | 4673 | 13442 | 6542 | 49% | 126 |
| MRA excl. Amsterdam | | 91 | 5513 | 810 | 2018 | 2217 | 10558 | 3159 | 30% | 116 |
| MRA totaal | | 198 | 7781 | 3252 | 6077 | 6890 | 24000 | 9700 | 40% | 121 |

- Uit de voorgaande tabel wordt geconcludeerd dat er in de MRA in totaal een voorraad van harde en zachte planinitiatieven bestaat van ca. 24.000 kamers¹³. Naar verwachting zullen hiervan ca. 9.700 kamers worden gerealiseerd.
- Voor de deelregio Zuid-Kennemerland-IJmond, waartoe gemeente Velsen behoort, bedragen deze cijfers respectievelijk 992 en 298 kamers.
- In het onderzoek is een vraag- en aanbodconfrontatie gemaakt van het aantal benodigde hotelkamers voor de periode tot 2025. Uit de volgende tabel blijkt dat er in totaal tot 2025 ca. 11.800 kamers nodig zijn in de hele MRA.
- Uit de volgende tabel blijkt dat de bestaande planinitiatieven niet kunnen voorzien in de behoefte. De realisatie van nieuw hotelkameraanbod leidt tot de realisatie van 9.507 tot max. 11.656 hotelkamers, terwijl er 11.799 hotelkamers nodig zijn in de MRA. In de deelregio Zuid-Kennemerland-IJmond zijn, na correctie van de nieuw te realiseren initiatieven, 1.180-1.243 nieuwe hotelkamers nodig.
- De conclusie is dat de planinitiatieven in de MRA niet kunnen voorzien in de verwachte behoefte en dat er dus extra hotelkamers nodig zijn om in de behoefte te voorzien.

Tabel 2.4: Hotelkamerbehoefte in de MRA op basis van planinitiatieven¹⁴

| | Aantal kamers | | Kamers nodig | | Verwachte realisatie | Verwachte realisatie nieuw |
|-----------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|----------------------------|
| | 2015 | Aandeel 2015 | in 2025 | Groei kamers | | |
| Almere Lelystad | 647 | 2% | 947 | 300 | 166 | 197 |
| Amstelland en de Meerlanden | 6255 | 15% | 9152 | 2897 | 1987 | 2486 |
| Amsterdam | 30777 | 73% | 37319 | 6542 | 6542 | 6542 |
| Gooi- en Vechtstreek | 706 | 2% | 1033 | 327 | 249 | 298 |
| Zaanstreek Waterland | 415 | 1% | 607 | 192 | 265 | 340 |
| Zuid-Kennemerland en IJmond | 3326 | 8% | 4867 | 1541 | 298 | 361 |
| MRA excl. Amsterdam | 11349 | 27% | 16606 | 5257 | 2965 | 3682 |
| MRA totaal | 42126 | 100% | 53925 | 11799 | 9507 | 11656 |

¹² Eindresultaten Hotelstrategie MRA, juni 2016, BCI Horwath HTL

¹³ Momentopname juni 2016

¹⁴ Eindresultaten Hotelstrategie MRA, juni 2016, BCI Horwath HTL

2.5 Kwalitatieve verkenning hotelaanbod nabij planlocatie

In deze paragraaf wordt het hotelaanbod in de gemeente Velsen en de omgeving van de planlocatie beschreven. Binnen dit gebied zouden eventuele effecten van de beoogde ontwikkeling kunnen optreden. De andere hotels in de MRA liggen verder weg en zijn zo-
doende minder relevant voor dit onderzoek.

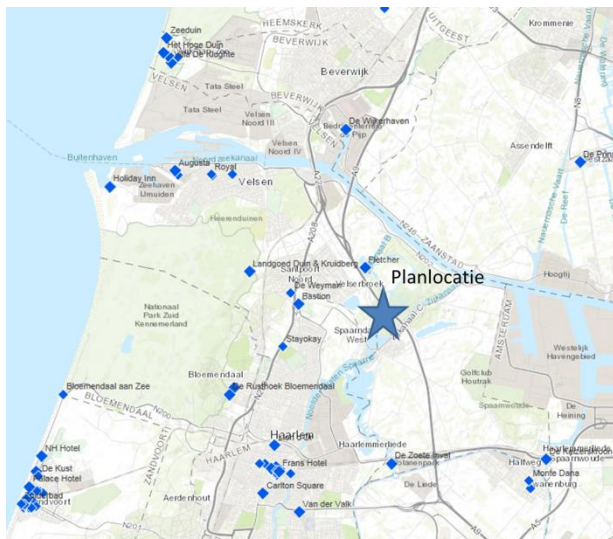
Gemeente Velsen

De gemeente Velsen beschikt over 9 geclassificeerde hotels en B&B's, met in totaal 436 kamers¹⁵. Het hotelaanbod bestaat voornamelijk uit relatief kleinschalige hotels (met uitzondering van Holiday Inn) in het centrumgebied van IJmuiden. De hotels zijn voornamelijk gericht op recreatief-toeristisch bezoek. Het Fletcher hotel Spaarnwoude (20 kamers) is een klein middenklasse hotel gericht op zowel zakelijk als recreatief toeristisch bezoek. Dit hotel ligt buiten het centrumgebied, relatief dicht bij de planlocatie.

Hotels omgeving planlocatie

Nabij de planlocatie bevindt zich het hotelaanbod van Haarlem. Het meest nabij gelegen hotel is het Bastion-hotel. Dit middenklasse hotel bedient zowel de zakelijke als de toeristische markt en ligt goed bereikbaar aan de A208 en heeft 87 kamers. In gemeente Haarlem bestaat het overig hotelaanbod uit overwegend kleinschalige aanbieders in het centrum van Haarlem, behorend tot het midden tot laag segment. Het middenklasse hotel Van der Valk Hotel ligt buiten het centrum, op een goed bereikbare locatie aan de N205.

Figuur 2.4: Hotelaanbod omgeving planlocatie¹⁶



¹⁵ Cijfers aanbod hotel(kamer)s: DNA / CBS peildatum oktober 2017. Verdeling in aantal sterren conform Nederlandse Hotel Classificatie.

¹⁶ Deze gegevens zijn afkomstig van Locatus Retailverkenner en kunnen iets afwijken van de data van horecaDNA

Overige nieuwe hotelinitiatieven omgeving planlocatie

- Voor zover bij BRO bekend zijn er geen relevante hotelinitiatieven in de directe omgeving van de beoogde planlocatie. In de gemeente Velsen spelen verder geen hotel-initiatieven.
- Wel speelt in het centrum van Haarlem een aantal ontwikkelingen maar deze zijn overwegend relatief kleinschalig van aard en richten zich vooral op binnenstedelijk toerisme. Er is bij BRO geen planinitiatief bekend dat specifiek inzet op (golf)toerisme.

Effecten bestaand aanbod

- Op basis van de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de effecten op het bestaande hotelaanbod aanvaardbaar zullen zijn. Als gevolg van de aangetoonde behoefte (marktruimte) zal het bestaand hotelaanbod naar verwachting economisch duurzaam kunnen blijven functioneren.
- De marktruimte (behoefte) in de regio zal naar verwachting nog verder, gelet op de ontwikkelstop voor nieuwe hotelinitiatieven in de dominante gemeente Amsterdam en de beleidsmatige wens om Airbnb te beperken.
- Daarnaast bedient het bestaand omliggend aanbod, gelet op ligging, profiel en omvang deels een ander marktsegment.