



Actualisatie ladderonderbouwing horeca en hotel De Kleine Werf Zeestad Den Helder

28 July 2023

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Voor meer informatie

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Actualisatie ladderonderbouwing horeca/hotel De Kleine Werf Den Helder
51014108
Zeestad Den Helder
28 juli 2023
Susanne Brugman
susanne.burgman@sweco.nl
+31 6 82900626

Concept

Inhoudsopgave

Inleiding en samenvatting.....	4
1 Locatie- en projectbeschrijving	6
1.1 <i>Over de projectlocatie Willemsoord</i>	6
1.2 <i>Het plan Willemsoord Zuid</i>	7
1.3 <i>Programma hotel de Kleine Werf</i>	7
2 Relevante beleidskaders	9
3 Behoeftte hotel en short stay	13
3.1 <i>Afbakening van het onderzoeksgebied</i>	13
3.2 <i>Ontwikkeling van de vraag</i>	13
3.3 <i>Ontwikkeling van het aanbod</i>	18
3.4 <i>Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte</i>	21
3.5 <i>Ruimtelijke (economische) effecten</i>	24
4 Behoeftte Horeca	27
4.1 <i>Afbakening van het onderzoeksgebied</i>	27
4.2 <i>Ontwikkeling van de vraag</i>	27
4.3 <i>Ontwikkeling van het aanbod</i>	29
4.4 <i>Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte</i>	30
4.5 <i>Ruimtelijke (economische) effecten</i>	32
5 Quickscans: wellness en vergaderfaciliteiten.....	35
5.1 <i>Wellness.....</i>	35
5.2 <i>Vergaderfaciliteiten.....</i>	37
Bijlage 1 Hotelaanbod Den Helder, Schagen en Hollands Kroon.....	40
Bijlage 2 Berekening marktruimte hotelkamers	42
Bijlage 3 Berekening effecten horeca.....	44
Bijlage 4 Overzicht zakelijke locaties	45

Inleiding en samenvatting

Op de voormalige Rijkswerf Willemsoord vindt men de maritieme geschiedenis van Den Helder terug. Willemsoord is volop in ontwikkeling, waarbij een aantrekkelijk, cultureel, levendig en multifunctioneel stadsdeel ontstaat. Onderdeel van deze gebiedsontwikkeling is de realisatie van 'Hotel De Kleine Werf', een hotel met short stay voorzieningen en een aantal ondersteunende functies. Het programma betreft 8.400 m² bvo en bevat de volgende (commerciële) functies:

- Hotel annex short stay met maximaal 95 kamers (5.000 m² bvo)
- 900 m² bvo horeca, waaronder (hotel-)restaurant, skybar en losse horeca in het gebied
- 1.000 m² bvo vergaderfaciliteiten
- 600 m² bvo wellness
- 900 m² overige functies (niet onderbouwd in deze Ladder)

Het hotel annex short stay met ondersteunende functies valt te kwalificeren als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De Ladder vereist dat de behoefte aan de verschillende functies voor de komende tien jaar (doorgaans de looptijd van een bestemmingsplan) inzichtelijk wordt gemaakt, kwantitatief (bv. in aantallen hotelkamers) en kwalitatief (qua concept, programmering, doelgroep en locatie). Dit rapport bevat twee volledige Ladderonderbouwingen voor het hotel en de horecagelegenheden, en twee quick-scans voor de ondergeschikte voorzieningen (wellness en vergaderfaciliteiten).

Ontwikkeling past binnen de kracht en ambitie van Willemsoord

Het hotel met de verschillende ondersteunende functies draagt bij aan de ontwikkelingen van Willemsoord tot een aantrekkelijk woon-, werk-, recreatie- en uitgaansgebied.

- Willemsoord ligt tussen de haven en het centrum van Den Helder, daar waar een enorme potentie en dynamiek is, zowel zakelijk als toeristisch. Willemsoord wordt het nieuw cultureel hart van de stad.
- Het hotel maakt deel uit van de ontwikkeling van horecacluster 'De Kleine Werf' op Willemsoord. Deze bijzondere locatie met grote cultuurhistorische waarde krijgt met een hotel, short stay, horeca, wellness en vergaderruimten nieuw leven ingeblazen.
- Hotel De Kleine Werf biedt een uniek product voor zowel de zakelijke als toeristisch-recreatieve gast, door:
 1. de cultuur-historische ambiance van de omgeving;
 2. de functiecombinatie (hotel, short stay, horeca, wellness en vergaderen);
 3. de ligging nabij de haven met veel werkgelegenheid (Koninklijke Marine en offshore activiteiten).

Behoeft aan een hotel en short stay in Den Helder

De hotelontwikkeling is zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin te motiveren. Ook zijn de negatieve ruimtelijke effecten naar verwachting (zeer) beperkt.

- **Kwantitatief.** Binnen het onderzoeksgebied (Den Helder, Schagen en Hollands Kroon) is tot 2033 ruimte voor de toevoeging van 55 tot 241 hotelkamers. De maximaal 95 kamers in De Kleine Werf passen binnen deze bandbreedte en zijn daarom goed te motiveren. Daarnaast voorzien wij een extra behoefte aan short stay in Den Helder. De markruimte staat ook uitwisseling tussen het hotel en de short stay functie toe.
- **Kwalitatief.** In kwalitatieve zin vormt het hotel met short stay een aanvulling op het bestaande aanbod. Er zijn slechts twee grotere hotels (>50kamers). Deze liggen beide buiten het centrum en richten zich grotendeels op de toeristisch-recreatieve gast. Hotel De Kleine Werf onderscheidt zich door de gunstige ligging nabij het centrum en de haven, de faciliteiten en look & feel van een modern vijfsterren hotel, de prijs-kwaliteit verhouding, de bereikbaarheid en de focus op zowel de toeristische als de zakelijke markt. Met het toevoegen van nieuw aanbod kan een impuls worden gegeven aan het toerisme en de overnachtingen in Den Helder.
- **(Ruimtelijk) economische effecten.** De komst van het hotel geeft een positieve ruimtelijke impuls aan Willemsoord. Bovendien zijn de effecten van de ontwikkeling op het functioneren van het bestaande

aanbod naar verwachting beperkt. Het hotel voorziet in een specifieke behoefte en trekt door het unieke aanbod eigen vraag aan. Daarnaast opent het hotel pas over enkele jaren, wanneer de hotelmarkt volledig is hersteld van de coronacrisis. Daardoor zijn het toerisme in Den Helder en de vraag naar hotelkamers weer volledig aangetrokken.

De ontwikkeling sluit naadloos aan op de beleidsambities van de provincie, regio en met name de gemeente. Ook de grootste werkgevers in Den Helder staan positief tegenover de komst van een hotel met short stay functie. Hotel De Kleine Werf draagt bij aan het versterken van de overnachtingsmogelijkheden en het toeristisch en zakelijk aanbod van Den Helder.

Behoefte aan horeca in Den Helder

In het plan voor De Kleine Werf is ook horeca opgenomen, namelijk een hotel-restaurant en skybar. Deze zijn zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin te motiveren.

- **Kwantitatief:** In Den Helder betreft de uitbreidingsruimte voor de horecasector ca. 1.400 m² bvo (op basis van horecadichtheid) in 2033. De voorziene 900 m² bvo aan horecavoorzieningen passen binnen deze marktruimte. De toevoeging van horeca in Willemsoord is vanuit kwantitatief oogpunt dan ook goed te motiveren.
- **Kwalitatief:** Het toevoegen van horeca past goed bij het monumentale en iconische karakter van het gebied. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een uniek concept (sky bar) dat goed aansluit op het hotel en aanvullend is ten opzichte van het overige aanbod in Den Helder, en versterkt de horeca het multifunctionele concept van zowel Hotel De Kleine Werf als heel Willemsoord. Tot slot sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de gemeente Den Helder.

Behoefte aan ondersteunende functies

De wellness en vergaderfaciliteiten hebben primair een functie voor de hotelgasten maar zijn ook toegankelijk voor niet hotelbezoekers. De ontwikkelingen zijn zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin te motiveren.

- **Wellness.** In het onderzoeksgebied (Kop van Noord-Holland) is behoefte aan een wellnesscentrum, gerelateerd aan de landelijke dichtheid. Daarnaast past wellness bij het beoogde kwalitatief hoogstaande hotelconcept.
- **Vergaderfaciliteiten.** De marktkansen voor een vergaderfaciliteit lijken richting de toekomst aannemelijk. Hoewel er momenteel voldoende faciliteiten zijn, past een extra faciliteit bij de toekomstige ambities van Den Helder en versterkt het het totaalconcept van De Kleine Werf. Samen met Theater De Kampanje kan Willemsoord het toekomstige brandpunt van culturele en toeristische activiteiten in de regio worden.



Figuur 1 Impressie De Kleine Werf

Bron. Stedenbouwkundig Plan De Kleine Werf Willemsoord, Zeestad B.V.

1 Locatie- en projectbeschrijving

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de belangrijkste locatie- en projectkenmerken van Willemsoord en Hotel De Kleine Werf.

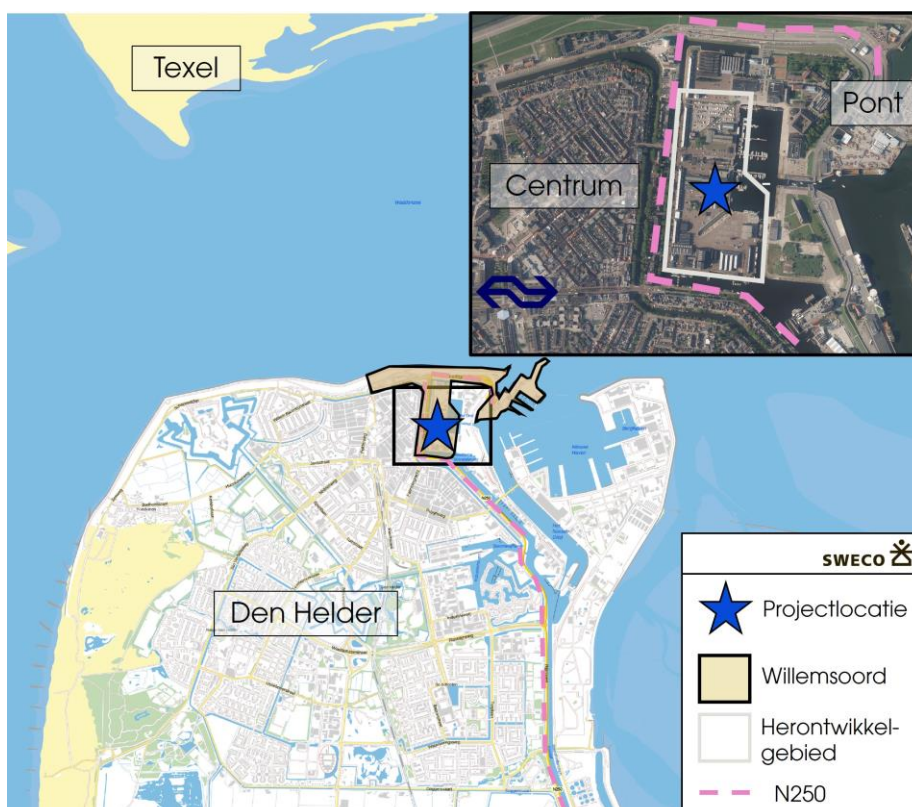
1.1 Over de projectlocatie Willemsoord

Hotel De Kleine Werf ligt in Den Helder, de grootste stad van de Kop van Noord-Holland. De lange (maritieme) historie van Den Helder komt naar voren in een aantal aantrekkelijke historische bezienswaardigheden, zoals musea en forten. Daarnaast beschikt de gemeente over aantrekkelijk stranden die jaarlijks vele toeristen naar de gemeente Den Helder trekken.

Den Helder huisvest de Koninklijke Marine en is een knooppunt voor de offshore-activiteiten op het Nederlandse deel van de Noordzee. Jaarlijkse bezoeken relatief veel tijdelijke werknemers uit deze sectoren Den Helder.

Hotel De Kleine Werf is voorzien op de voormalige Rijkswerf Willemsoord. Dit gebied is sterk verbonden met de Nederlandse Marine, oorlog, veiligheid, techniek, innovatie en enkele toeristische attracties.

Ten westen van Willemsoord ligt het centrum van Den Helder met het station. De N250 scheidt Willemsoord en het centrum. Deze weg vormt de belangrijkste route van en naar de boot naar Texel. Door de ligging en de monumentale gebouwen is Willemsoord goed zichtbaar voor de passanten tussen Den Helder en het Waddeneiland. Ten oosten van het plangebied ligt de haven.



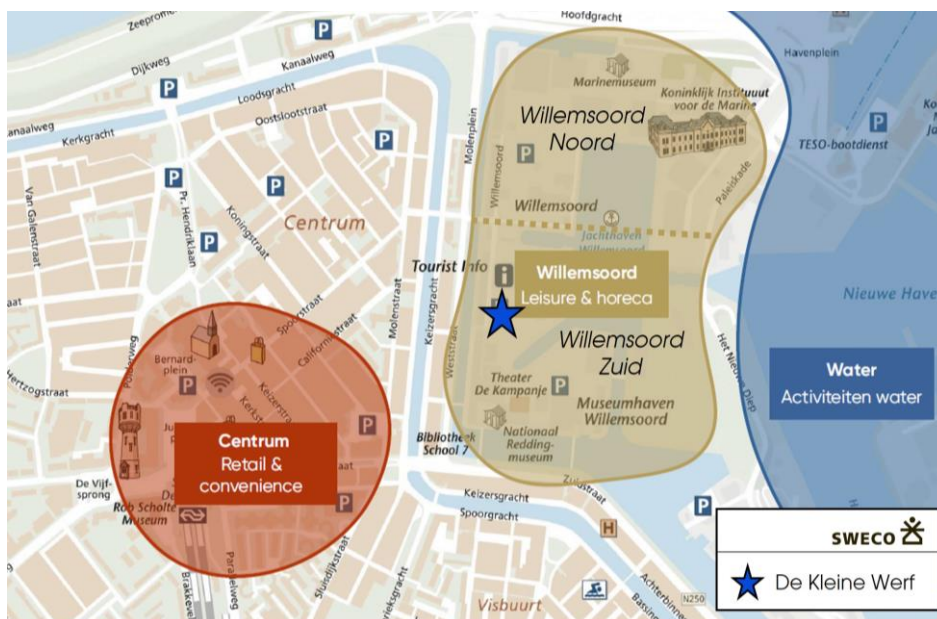
Afbeelding 1. Ligging projectlocatie.

Bron. BRT Achtergrondkaart en Luchtfoto Landelijke Voorziening Beeldmateriaal, bewerking Sweco.

1.2 Het plan Willemsoord Zuid

Het zuiden van Willemsoord is momenteel de belangrijkste culturele en toeristische locatie in Den Helder. De afgelopen jaren kreeg het gebied steeds meer aantrekkingskracht door nieuwe horecagelegenheden en de komst van (culturele) trekkers als theater De Kampanje en bioscoop Kinopolis.

Het plan van de Kleine Werf omvat drie nieuwe horecagelegenheden (totaal metrage van 900 m² bvo) en het hotel annex short stay met ondersteunende functies. De Kleine Werf krijgt daarmee verschillende leisure functies van een kwalitatief hoog niveau.



Figuur 2 Centrum Den Helder en Willemsoord.

Bron. Sandenburg Concept Creation, Zeestad Willemsoord. Bewerking Sweco.

1.3 Programma hotel de Kleine Werf

Hotel De Kleine Werf gaat kamers aanbieden voor de reguliere hotelmarkt en voor kort verblijf (short stay functie) en krijgt ondersteunende functies. Het programma voor De Kleine Werf (ca. 8.400 m² bvo) is als volgt:

Bestemming	Programma stedenbouwkundig plan
Hotel annex short stay	Maximaal 95 kamers (5.000 m ² bvo)
Horeca	900 m ² bvo, waaronder (hotel-) restaurant, skybar en losse horeca in het gebied
Wellness	600 m ² bvo
Congres-/ vergaderfaciliteiten.	1.000 m ² bvo

Tabel 1 Programma Hotel De Kleine Werf

Bron. Stedenbouwkundig Plan De Kleine Werf, Zeestad B.V., 2020.

Voorliggend rapport richt zich op de hotelfunctie, short stay functie en de horecavoorzieningen. Voor het plan geldt:

- De exploitant voor Hotel De Kleine Werf is nog niet bekend.
- De wens is om hier een viersterrenhotel met een vijfsterrenbeleving te realiseren. Een dergelijk concept wordt gezien als een aanvulling op het bestaande aanbod (hierover later meer).
- Het hotel focust zich op recreatieve toeristische doelgroepen en de zakelijke markt. Deze hybride formule zorgt voor een continue bezetting en verkleint de afhankelijkheid van één enkele doelgroep. Dit is van groot belang om onverwachte ontwikkelingen in de toeristisch markt op te vangen, zoals de coronacrisis.

Definiëring short stay

De Nederlandse markt van short stay accommodaties is lastig te definiëren en omkaderen. Het begrip wordt gebruikt voor een veelvoud aan vormen van tijdelijk verblijf.

Er is geen landelijke, wettelijke afbakening van short stay. De vorm van short stay hangt vaak samen met de doelgroep en de verblijfsduur. Zo maken expats eerder gebruik van service/gemeubileerde appartementen terwijl spoedzoekers eerder genoegen nemen met kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals keukens.

Hiermee samenhangend is er een groot prijsverschil in het short stay-aanbod: van € 300 tot € 5.000 per maand.

In deze studie wordt voor short stay uitgegaan van de verblijfsduur die de gemeente Den Helder voor dit begrip hanteert: van enkele weken tot maximaal vier maanden. Ook hotel De Kleine Werf hanteert dit maximum.



2 Relevante beleidskaders

Nationaal beleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Bij een uitbreiding of nieuwvestiging groter dan 500 m² bvo moet de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking worden gemotiveerd. Een onderzoek naar de behoefte heeft tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het Bro dient daarmee de belangen van zorgvuldig ruimtegebruik en ziet erop toe dat (structurele) leegstand wordt voorkomen.

De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen. De onderbouwing van de behoefte dient zowel kwantitatief als kwalitatief van aard te zijn en richt zich op de komende 10 jaar (doorgaans de looptijd van een bestemmingsplan). Kwantitatief duidt op het totale aanbod van hotelkamers (m² bvo), kwalitatief op het specifieke segment waar het aanbod op inspeelt, het soort locatie en/of de functie. Het middel om de behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De behoefte is gelijk aan de (extra) vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode.

Perspectief 2030

Het rapport 'Perspectief 2030' geeft de prognoses en verwachtingen van het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen (NBTC)¹ weer. Het toerisme in Nederland zal tot 2030 sterk groeien. Omdat er zorg bestaat over de druk op toeristische hotspots als Amsterdam en de kustgebieden, is de inzet gericht op een betere spreiding van het aantal toeristen. Toeristen moeten worden verleid om naar andere gebieden te trekken op relatief korte reisafstand, zoals Willemsoord. Daarmee draagt Willemsoord bij aan het verminderen van piekdruk op andere populaire locaties.

Recent heeft NBTC de landelijke **leidraad voor bestemmingsmanagement** gepubliceerd. Met deze leidraad ontwikkelen bestemmingen zich in zeven stappen en laten toerisme en recreatie bijdragen aan sociaalmaatschappelijke, ecologische én economische opgaves. De Kleine Werf op Willemsoord is door het totaalconcept met ondersteunende functies zeer waardevol voor zowel bewoners als bezoekers. Daarnaast kan het bijdragen om andere ontwikkelingen (zoals werkgelegenheid, op de kaart zetten van de gemeente, bezoekersspreiding en bestemmingsontwikkeling) aan te jagen.

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

- Ten behoeve van de Noord-Hollandse economie wil de provincie dat kwalitatief en kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar is voor nieuwe ontwikkelingen.
- De provincie streeft naar duurzaam ruimtegebruik en verdere stedelijke verdichting. De provincie helpt gemeenten daarbij door het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied. Van nieuwe ontwikkelingen moet de nut en de noodzaak worden aangetoond. Dat geldt ook voor De Kleine Werf.

Handreiking Verblijfsrecreatie Provincie Noord-Holland (2014)

De handreiking geeft aan dat de nut en noodzaak van het realiseren van nieuwe hotelplannen onderbouwd moet worden. Aangezien De Kleine Werf ook een nieuw hotelplan is, is een onderbouwing aan de hand van de volgende drie uitgangspunten nodig:

1. Vraag gestuurde ontwikkeling van verblijfsrecreatie.
2. (Her)ontwikkelen van bestaande locaties heeft de voorkeur boven nieuwbouw.
3. Regionale afstemming.

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/toerisme-en-recreatie/toerisme-spreiden>

Regionaal beleid

Regionale Visie Verblifsrecreatie Noord-Holland Noord (2017)

In de Regionale Visie, opgesteld door ZKA en Ontwikkelbedrijf Noord-Holland Noord, is vastgesteld dat er behoefte is aan nieuw aanbod van verblijfsaccommodaties in de regio, ook in Den Helder. Alle nieuwe ontwikkelingen, en dus ook de ontwikkelingen van De Kleine Werf, moeten volgens het opgestelde ontwikkelkader worden getoetst op:

1. Regioversterkend: het initiatief ligt in een uitstekende verblijfsomgeving en versterkt de kenmerken van de deelregio waarop zij georiënteerd is.
2. Meerwaarde in de markt: er is marktruimte voor het onderscheidende marktgerichte concept.
3. Economisch haalbaar: het initiatief is economisch haalbaar.

Regionale Retailvisie Kop van Noord-Holland

- De regio Kop van Noord-Holland zet in op een gezonde en toekomstbestendige retailstructuur (breed palet aan publieksgerichte voorzieningen zoals: detailhandel, horeca, diensten en leisure).
- De regio heeft de ambitie om ruimte te geven aan de ontwikkeling van kansrijke economische clusters, zorg te dragen voor een gezonde woon- en leefomgeving en omgevingskwaliteiten te benutten en te versterken.
- De regio bouwt voort op de bestaande structuur, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat, de toeristische potentie wordt benut en aanbod wordt geconcentreerd.
- Specifiek voor het centrum van Den Helder wordt opgemerkt dat een duidelijke functionele relatie gelegd kan worden met Willemsoord als regionale leisure-attractie.
- De primaire verantwoordelijkheid voor het toetsen van nieuwe retail- of planinitiatieven worden op gemeentelijk niveau getoetst en beoordeeld. De gemeente zal vervolgens de plannen voorleggen aan de regiogemeenten.²

Gemeentelijk beleid

Den Helder Bruist! (2017)

De gemeente heeft de ambitie om meer bezoekers (toeristen) aan te trekken. Hiervoor is een verbreding van het aanbod aan accommodaties noodzakelijk. Nieuwe initiatieven moeten passend zijn bij de aard en karakter van het kerngebied en van de specifieke locatie. Zo sluit De Kleine Werf aan bij het algehele karakter van Willemsoord, gericht op recreëren en uitgaan. In het centrum van Den Helder is ruimte voor overnachtingsvormen als een hotelaccommodatie.

Helders Perspectief

De gemeente richt zich op het stimuleren van wonen en werken in Den Helder. De stad is de afgelopen jaren mooier en aantrekkelijker geworden aan de hand van verschillende stadsvernieuwingsprojecten. Met het programma Helders Perspectief wordt hier de komende jaren verder mee doorgegaan. Ook voor de (nieuwe) werknemers in Den Helder moet passende woonruimte beschikbaar zijn. De Kleine Werf speelt hier op in met de geplande short stay accommodaties.

Woonvisie Den Helder 2020-2025 en Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder (2019)

In Den Helder bestaat een tekort aan passende huisvesting voor tijdelijke werknemers. De gemeente Den Helder is daarom voornemens de huisvestingscapaciteit voor kort verblijf uit te breiden. Het aanbod short stay accommodaties in De Kleine Werf valt onder deze gewenste uitbreiding. Het beleid voor vormen van tijdelijke huisvesting, zoals huisvesting van tijdelijke werknemers, wordt geborgd in bestemmingsplannen en het omgevingsplan.

Bestemmingsplan Willemsoord 2012

Voor de locatie op Willemsoord geldt bestemmingsplan Gemend – uit te werken bestemming. Dit houdt in dat de aangewezen locatie bestemd is voor een diverse groep functies waaronder horeca (categorie 2, 4 zijnde café/bar en 5), short stay appartementen en verblijfsgebied. Dit betekent dat semipermanente of

² Voor detailhandel is in sommige gevallen regionale afstemming verplicht door de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland-Noord (RAC-NHN)

tijdelijke verblijfsaccommodatie in de vorm van short stay appartementen en een hotel mogelijk zijn, maar geen permanente bewoning. Voor short stay geldt een maximum van vier maanden. De Kleine Werf inclusief horeca (type 5) past binnen dit plan.

Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder, Willemsoord-Zuid

- De gemeente Den Helder heeft de visie om Willemsoord meer met het Stadshart te verweven. Om dat te verwezenlijken wordt de open ruimte verkleind en een deel van Willemsoord Zuid bebouwd.
- De gemeente geeft aan dat Willemsoord pas goed kan functioneren als er sprake is van een programma met een zekere kritische massa. Het gebied leent zich, door de ligging nabij het winkelgebied voor een invulling en bestemming in de sfeer van recreëren en uitgaan. Hier sluit hotel De Kleine Werf met ondersteunende functies bij aan. Zo wordt Willemsoord een aanvulling op de binnenstad en geen concurrent van het kernwinkelgebied.

Monitor toerisme en recreatie 2018

De monitor is opgesteld door ZKA Consultants en geeft de gemeente inzicht in hoeveel aantal dagen verblijfstoeristen de gemeente bezoeken en de bestedingen die dit de gemeente jaarlijks oplevert. In de monitor valt het volgende op:

- Uit de Monitor toerisme en recreatie (2018) blijkt dat bijna 40% van de bezoekers van de gemeente iets mist in het toeristisch aanbod in Den Helder. Daarbij wordt onder andere de wens uitgesproken voor meer horeca en ruimere sluitingstijden. Het plan voor De Kleine Werf past dus binnen de wensen van bezoekers in gemeente Den Helder.

Conclusie en samenvatting beleid

Den Helder krijgt in toenemende mate te maken met toeristen en werknemers die op zoek zijn naar tijdelijke huisvesting en een prettige leefomgeving. De Provincie Noord-Holland en de Kop van Noord-Holland hebben ontwikkelkaders geformuleerd om het aanbod aan hotels en horeca te kunnen sturen. Het toevoegen verblijfsaccommodaties en horeca op Willemsoord draagt bij aan de verdere stedelijke verdichting van Den Helder en stimuleert zo duurzaam ruimtegebruik. Bovendien past de ontwikkeling van De Kleine Werf binnen de geschetste beleidskaders en sluit aan op de ambities van de lokale overheden:

- **Hotel.** De komst van het hotel sluit aan op de ambitie om het aantal overnachtingsmogelijkheden in Den Helder te vergroten. De ontwikkeling doorstaat de eerste twee componenten van het regionale ontwikkelkader: het hotel past uitstekend binnen de ambitie van Willemsoord en versterkt de unieke eigenschappen en er is voldoende marktruimte (in dit rapport geconcludeerd).
- **Short stay.** De kamers voor short stay sluiten aan op de ambitie van de gemeente om het aanbod aan woonruimten voor kort verblijf te vergroten. Met een maximale verblijfsduur van vier maanden is de ontwikkeling mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.
- **Horeca³.** De ontwikkeling van horeca past binnen het vigerend beleid. Horeca versterkt toeristisch product van Willemsoord en er worden banen mee gecreëerd. De stad wordt aantrekkelijker voor zowel inwoners en toeristen. Ook wordt aansluiting gezocht met het centrum van Den Helder, een belangrijk doel van de gemeente Den Helder. De horeca-ontwikkeling op Willemsoord doorstaat de toets aan de verschillende beleidskaders.

³ Het horecabeleid voor gemeente Den Helder wordt momenteel geactualiseerd.



3 Behoeftte hotel en short stay

In dit hoofdstuk staat de behoefte aan hotelkamers en kamers voor short stay centraal. Er zijn in totaal maximaal 95 kamers opgenomen in het programma van Hotel De Kleine Werf. Eerst is het onderzoeksgebied afgebakend en dan de behoefte bepaald aan de hand van een confrontatie tussen vraag en aanbod. Ten slotte gaan we in op de eventuele ruimtelijke effecten van de ontwikkeling.

3.1 Afbakening van het onderzoeksgebied

Een zorgvuldig afgebakend onderzoekgebied is essentieel om de behoefte aan hotelkamers en short stay te berekenen. In tegenstelling tot (vrijwel) alle andere stedelijke voorzieningen is het onderzoeksgebied van een hotel niet het direct omliggende gebied, aangezien hotelgasten doorgaans van grote afstand komen. In potentie omvat het onderzoeksgebied de hele wereld, maar voor de (plan)capaciteit is het gebied tot 20 autominuten relevant. Hotelgasten beschouwen alle hotels binnen een reistijd van circa 20 autominuten als acceptabel alternatief. Alle hotels verder dan deze 20 autominuten komen niet in aanmerking.

De gehele gemeente Den Helder is bereikbaar binnen de 20 autominuten vanaf de projectlocatie. Tevens zijn kleine delen van de naburige gemeenten Schagen en Hollands Kroon bereikbaar binnen deze reistijd. Om die reden vormt gemeente Den Helder het primaire onderzoeksgebied en gemeenten Schagen en Hollands Kroon het secundaire onderzoeksgebied.



Figuur 3 Primair en secundair onderzoeksgebied De Kleine Werf.

Bron. BRT Achtergrondkaart, bewerking Sweco.

3.2 Ontwikkeling van de vraag

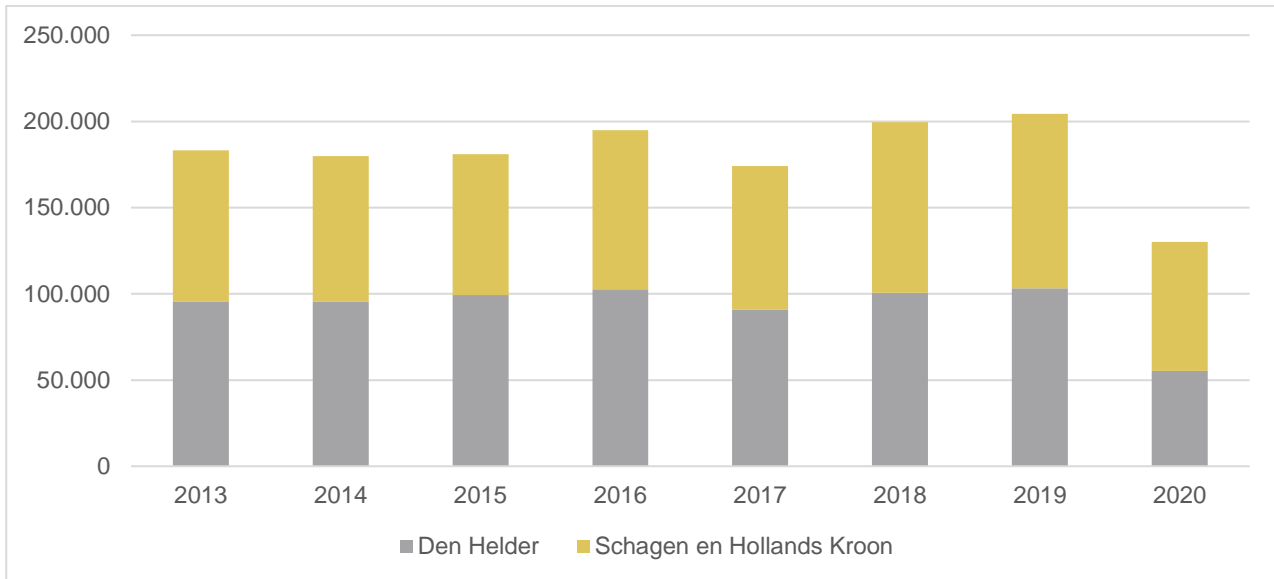
Toerisme en de short stay markt zijn groeimarkten, zowel in Nederland als Den Helder. Op basis van de historische ontwikkelingen van de vraag en de trends en ontwikkelingen bestaat de verwachting dat de vraag tot 2033 toeneemt. Dit wordt in deze paragraaf uiteengezet.

Ontwikkeling aantal hotelovernachtingen 2015-2022

- De vraag naar hotelkamers wordt uitgedrukt in hotelovernachtingen. In Figuur 4 is de ontwikkeling van het aantal hotelovernachtingen in het onderzoeksgebied weergegeven voor de periode 2015-2021 (meest actuele cijfers).
- **Den Helder.** De meest recente gegevens van hotelovernachtingen in Den Helder komen uit de Monitor toerisme en recreatie gemeente Den Helder van ZKA (2021) en de opgave toeristenbelasting over 2021 en 2022:
 - Voor corona vonden er in Den Helder ruim 550.000 overnachtingen plaats, waarvan ruim 100.000 in een hotel plaatsvonden (18%).
 - In 2020 (eerste coronajaar) liep dit terug naar 446.300 toeristische overnachtingen, waarvan 55.300 hotelovernachtingen (12%).
 - Het totaal aantal overnachtingen in Den Helder was in 2021 alweer aangetrokken tot boven niveau van voor corona. Dat jaar vonden er bijna 570.000 overnachtingen plaats in de gemeente. Nog onbekend is hoeveel van deze overnachtingen in hotels plaatsvonden. We gaan ervan uit dat de hotelovernachtingen weer iets waren aangetrokken, maar nog onder het niveau van voor corona liggen (15%, wat overeenkomt met ca. 85.000 hotelovernachtingen).
 - In 2022, het jaar na corona, is het totaal aantal overnachtingen in Den Helder aangetrokken naar 627.000 (boven pre-corona niveau). We verwachten dat het aandeel hotelovernachtingen weer op niveau van voor corona ligt (18%, 113.000 overnachtingen). Hiermee lijkt de markt weer grotendeels hersteld, zij het niet dat 2022 door veel hoteliers als inhaaljaar wordt beschouwd. Omdat 2023 moet uitwijzen of 2022 inderdaad een inhaaljaar is geweest, beschouwen we 2023 als jaar waarin de markt stabiliseert en een normaal post-corona jaar draait. Vanaf 2024 wordt de groei naar verwachting ingezet.
- **Secundair onderzoeksgebied.** Exacte cijfers over het hotelovernachtingen in Schagen en Hollands Kroon zijn niet bekend. Op basis van de vraag- en aanbodgegevens en van de COROP-regio Kop van Noord-Holland kan echter een goede inschatting worden gemaakt.⁴ We schatten dat er in 2022 circa 210.365 hotelovernachtingen plaatsvonden in het totale onderzoeksgebied.⁵
- **Regio Kop van Noord-Holland.** Uit cijfers van Statistiek Logiesaccommodaties (SLA) van het CBS blijkt dat het aantal overnachtingen in de regio (Kop van Noord-Holland) in periode 2015-2022 met ca. 34% is toegenomen. Hiermee ligt de groei hoger dan het landelijk gemiddelde, hier steeg het aantal hotelovernachtingen met 27%. Opvallend is ook dat het aantal overnachtingen in 2022 alweer fors boven het niveau van 2019 lag.

⁴ Aantal bedden Hollands Kroon en Schagen / totaal aantal bedden Kop van Noord Holland = 644 / 5.280 = 12% in 2019 (Bron: HorecaDNA). Berekening aantal overnachtingen: percentage beddenaanbod Schagen Hollands Kroon * totaal overnachtingen Kop van Noord-Holland = 12% * 830.000 = 101.260. 2019 is vervolgens als uitgangspunt gebruikt. Het aantal hotelovernachtingen in de Kop van Noord-Holland is in 2020 met 26% afgenomen (schatting: 74.900 overnachtingen) en in 2021 nog eens met 1,3% (schatting: 73.900). In 2022 nam het aantal overnachtingen weer toe met 47,9% (schatting: 109.300 overnachtingen).

⁵ Schatting voor Den Helder voor 2022 is gemaakt op basis van de groei van de hotelovernachtingen in de COROP-regio Kop van Noord-Holland. Tussen 2021 en 2022 nam het aantal hotelovernachtingen hier met 47,9% toe. Deze groei is ook gehanteerd voor het onderzoeksgebied.



Figuur 4 Ontwikkeling overnachtingen hotel, pension en jeugdaccommodatie in het onderzoeksgebied.

Bron. ZKA, 2021; SLA, 2022; Bewerking Sweco.

- De bezettingsgraad van hotels in Den Helder is niet precies bekend. ZKA gaat in de Monitor Toerisme (2021) uit van 73% bezetting in 2018. Horwath⁶ geeft daarentegen aan dat de bezettingsgraad in dat jaar lag op 65%. Ook voor 2020 lopen de cijfers uiteen, waarbij ZKA uitging van een bezetting van 30% en Horwath van 51%.
- Horwath stelt in het Second Opinion Behoeftonderzoek voor De Kleine Werf dat de verhouding tussen zakelijk en toeristische overnachting pre-covid ongeveer gelijk was. Tijdens de coronapandemie verschoof dit volgens hen naar 37% zakelijk en 63% toeristisch. ZKA geeft daarentegen aan dat de verhouding voor de coronacrisis op 73% zakelijk en 27% toeristisch lag, en tijdens de coronacrisis naar 20% zakelijk en 80% toeristisch is verschoven. Inmiddels zal het zakelijk toerisme weer iets zijn toegenomen. De gemiddelde verdeling binnen de provincie Noord-Holland lag voor corona overigens op 34% zakelijk en 66% toeristisch.

Groeikansen toerisme Den Helder vanaf 2023

In Den Helder zijn groeikansen aanwezig om het verblijfstoerisme te laten groeien. Door het huidig (en toekomstig) aanbod beter te positioneren en verbinden kan Den Helder meer (verblijfs)toeristen aantrekken. Daarnaast wordt het toeristische product komen jaren uitgebreid met attracties en evenementen.

- **Sail Den Helder.** In 2023 vindt het SAIL-evenement in Den Helder plaats. Hier komen naar schatting ruim 350.000 bezoekers op af.
- **Marinedagen.** In 2023 vinden de Marinedagen plaats, in combinatie met Sail Den Helder. Dit tweejaarlijkse evenement trekt naar verwachting minstens 180.000 bezoekers.
- **Houten Speelschip Willemsoord.** Zeestad wil een gigantische houten speelschip gemodelleerd naar een historisch schip op het grasveld bij De Kleine Werf laten verrijzen. De oude replica van het VOC-schip Prins Willem, dat in 2009 is afgebrand, was jarenlang een grote publiekstrekker.
- **Seasaw.** Op de Zeedijk moet een icoon voor Den Helder verschijnen. Het ontwerp komt van Architectenbureau MVRDV en moet één van de toeristische trekkers van der regio worden.

⁶ Voorlopige cijfers Horwath Second Opinion Behoeftonderzoek De Kleine Werf, 2022.

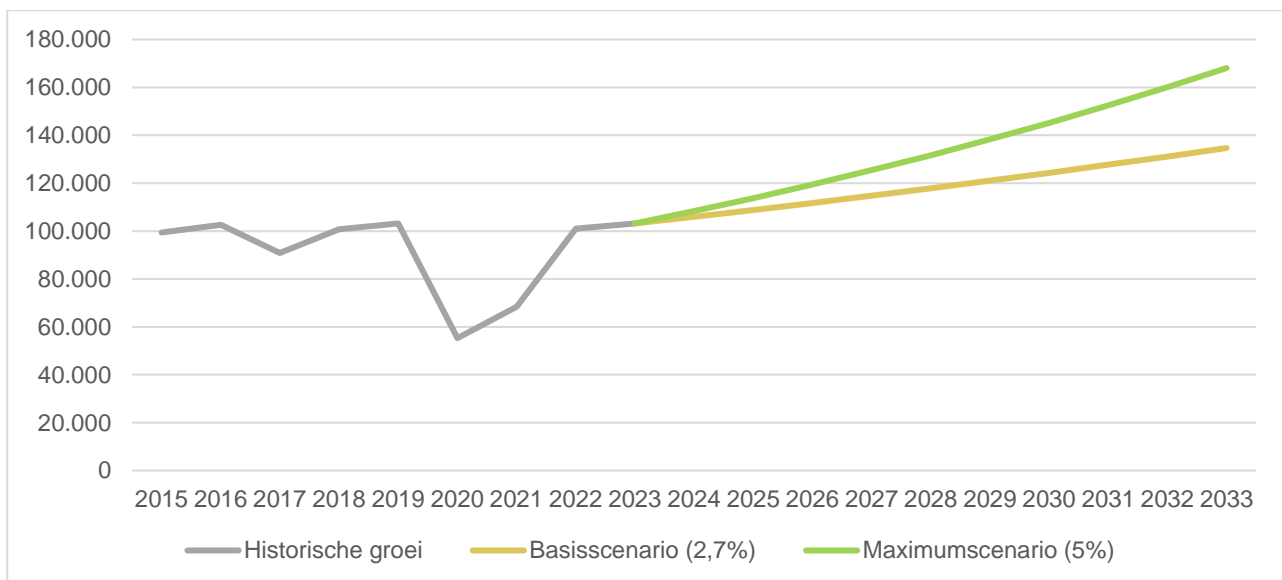
Vraagprognose hotelovernachtingen 2023-2033

De coronacrisis heeft de hotelmarkt in 2020 en 2021 hard geraakt, ook in Den Helder. In 2022 is het aantal overnachtingen voor een groot deel hersteld. Dit vlotte herstel komt (deels) doordat Den Helder met name recreatieve binnenlandse bezoekers en Duitse toeristen ontvangt. We hanteren de volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van de vraag:

- 2022 was een goed jaar voor de hoteliers en de hotelmarkt lijkt goed hersteld van de coronapandemie. Het aantal overnachtingen voor 2022 is niet precies bekend, maar de beschikbare cijfers over 2022 laten zien dat het totale aantal overnachtingen in de gemeente Den Helder ruim boven het niveau van voor corona ligt. Voor hotels komt dit naar schatting neer op circa 113.000 overnachtingen. Doordat 2022 naar verwachting een inhaaljaar was, gaan we er in 2023 vanuit dat het aantal overnachtingen weer op het niveau van 2019 ligt (ca. 103.000).
- De zakelijke markt heeft een grote dip meegemaakt gedurende de coronapandemie. Toch is ook deze markt herstellende. Internationaal zakelijke verkeer hervat zich, maar er was in 2022 nog enige terughoudendheid omtrent grote internationale evenementen. Naar verwachting herstelt de zakelijke markt zich in 2024⁷.

Vanaf 2022 gaan we uit van twee scenario's voor de groei van de overnachtingen:

- **Basisscenario: 2,7%.** Het basiscenario is gebaseerd op de meest voorzichtige groeiverwachting van het NBTC. Het NBTC voorspelt tot 2030 een gemiddeld jaarlijkse groei van het toerisme van 2,7%⁸. Dit hanteren wij als een realistische ondergrens. We trekken dit groeiscenario door tot 2033 en gaan dan uit van circa 135.000 hotelovernachtingen in de gemeente Den Helder.
- **Historische groei en kansen: 5,0%.** De groei van het aantal overnachtingen kan na 2023 hoger uitvallen door de ontwikkelingen op Willemsoord, de versterking van het toeristisch product in Den Helder en het feit dat kustgemeentes in trek zijn. We gaan daarom uit van een groeipercentage van 5% (nagenoeg de historische groei van de COROP regio tot 2019). Dit hanteren we als bovenkant van de bandbreedte. We trekken dit groeiscenario door tot 2033 en gaan dan uit van circa 168.000 overnachtingen in de gemeente Den Helder.



Figuur 5 Prognose overnachtingen hotel, pension en jeugdaccommodatie in Den Helder

⁷ NBTC - Verblijfstoerisme in Nederland in 2022 & 2023

⁸ Het minimum groeiscenario voor de overnachtingen van 2,7% (NBTC, Perspectief 2030, 2018) hebben wij in samenspraak met het NBTC afgestemd en hanteren wij in diverse beleidsvisies, marktonderzoeken en onderbouwingen voor hotelontwikkelingen.

Vraagontwikkeling short stay Den Helder

Er zijn geen openbare statistieken beschikbaar over de vraag naar short stay in Nederland. De vraag naar short stay is zeer divers. De meeste gebruikers van short stay accommodaties hebben een zakelijke reden. Hotel De Kleine Werf richt zich op marinepersoneel, offshore werkers, buitenlandse (kennis)werkers en zzp'ers. De werkgelegenheid in deze sectoren groeit naar verwachting tussen 2019 en 2025 met ca. 4.000 tot 7.000 vacatures⁹. Uit marktanalyse en interviews met de belangrijkste stakeholders in Den Helder blijkt dat de vraag naar short stay groeit¹⁰.

Doelgroep	Ontwikkeling	Vraag
Offshore industrie	Den Helder staat bekend om zijn sterke offshore haven en vliegveld. Door de overgang naar alternatieve energiebronnen stijgt de vraag internationale (kennis)werknemers. ¹¹ Met name de grote bouwprojecten (windpark) en onderhoudsoperaties vragen short stay mogelijkheden nabij de haven.	De haven biedt momenteel 2.500 arbeidsplaatsen in Den Helder. ¹² Tot 2025 ca. 1.000 vacatures extra.
Koninklijke Marine	De Koninklijke Marine is op volle sterkte terug in Den Helder en moderniseert, versterkt haar slagkracht en investeert in materiaal en personeel. De vraag is vooral afkomstig vanuit externe gasten.	Momenteel 7.000 arbeidsplaatsen. Tot 2025 meer dan 2.000 vacatures extra. ¹³
Grote multinationals	De regio Kop van Noord-Holland is populair onder grote internationale bedrijven. Microsoft, en Google hebben grote datacenters in de regio. De vraag is afkomstig van onderhoudsoperaties en externe gasten.	De investeringen moeten leiden tot ruim 500 vaste banen. ¹⁴
Overige organisaties	De werkgelegenheid in zorg, onderwijs, overheid en met name het reguliere bedrijfsleven neemt toe. Ook neemt het aantal flexibele krachten toe (zie regel hieronder), waardoor de vraag naar short stay stijgt.	In 2019 al 26.000 banen, en tot 2025 ca. 3.000 vacatures extra.
Zzp'ers	Verregaande flexibilisering op de arbeidsmarkt leidt tot een extra vraag naar short stay vanuit binnenlandse kenniswerkers. Zzp'ers wisselen veelal projecten op verschillende locaties door het land af.	Tussen 2010 en 2021 is het aantal zzp'ers in de gemeente Den Helder toegenomen van 1.300 tot 1.600 . ¹⁵

- De gemeente Den Helder kent een groeiende vraag naar short stay. Deze conclusie trekt de gemeente in haar woonvisie.
- De vraag vanuit (inter)nationale kenniswerkers is te verdelen in twee hoofdgroepen: zij die alleen wonen en zij die zich met partner of gezin in Den Helder vestigen. De eerste groep neemt vaak genoegen met een kleinere (tijdelijke) woning. Deze woning moet centraal liggen ten opzichte van de voorzieningen in het centrum en de werkgever. Short stay op Willemsoord past hier goed bij.

Gezien de groei van bovengenoemde doelgroepen, de huidige krapte op de woningmarkt en de beleidsaandacht voor short stay in Den Helder verwachten wij dat de vraag naar short stay de komende jaren toeneemt.

⁹ Helders Perspectief, 2019.

¹⁰ Interviews afgenomen door Sandenburg Concept Creation met Hans Broekmolen (directeur Willemsoord), Arjaen Kersten (directeur De Kampanje), Peter van den Berg (Koninklijke Marine), Kees Boelema-Robertus (Marinemuseum), Kees Turnhout (Port of Den Helder), Kees Turnhout (Port of Den Helder), Michiel Wouters (wethouder Economische Zaken), Anke de Vries (citymarketing Den Helder) en Kapitein der Zee Wilko van Zanten (KIM).

¹¹ https://www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/dmf20191009_13158386?utm_source=google&utm_medium=organic

¹² Havenmonitor 2022

¹³ Helders Perspectief

¹⁴ Bron: regiohollandbovenamsterdam.nl, Hollandskroonactueel.nl, DenHelderactueel.nl

¹⁵ Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek via Waarstaatjegemeente.nl

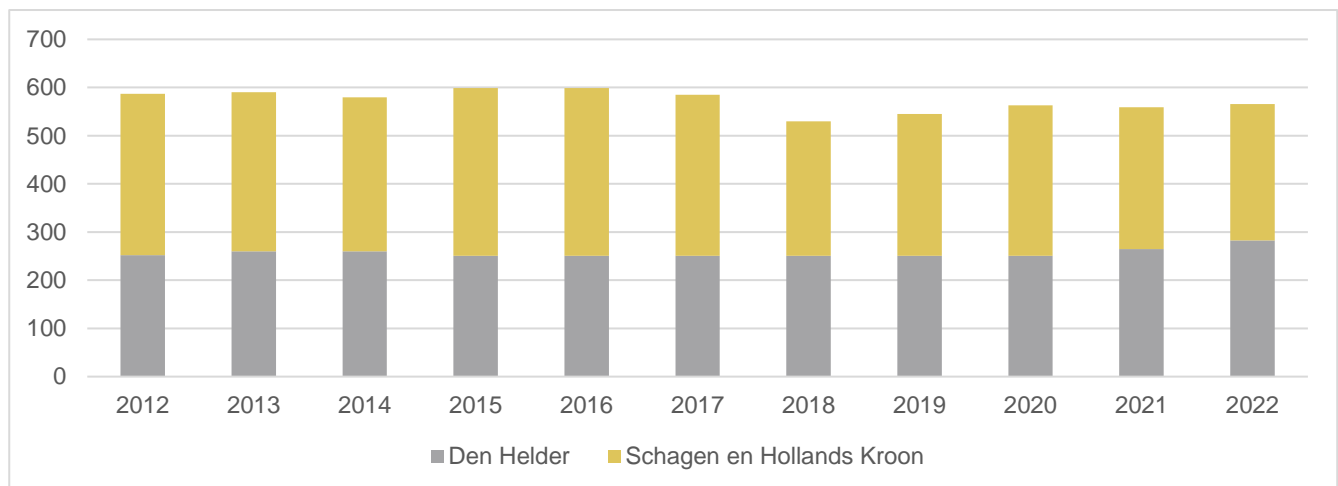
3.3 Ontwikkeling van het aanbod

Waar de vraag naar hotelkamers en short stay afgelopen jaren is toegenomen (voor de coronacrisis), heeft de aanbodontwikkeling nagenoeg stilgestaan. Daarnaast is het planaanbod beperkt. Dit wordt in deze paragraaf uiteengezet.

Kwantitatief aanbod

In Bijlage 1 is het hotelaanbod van Den Helder, Schagen en Hollands Kroon weergegeven op kaart en in een tabel.

- Het aanbod aan hotelkamers in het totale onderzoeksgebied is tussen 2012 en 2022 nagenoeg gelijk gebleven. Den Helder telt momenteel negen hotels met in totaal 274 kamers. Dit aanbod bestaat vooral uit kleine hotels met minder dan 50 hotelkamers in en rondom het centrum van Den Helder. Slechts twee hotels hebben 50 kamers of meer; Hotel Den Helder (74 kamers) en Grand Hotel Beatrix (52 kamers). Deze hotels liggen in het westen buiten de bebouwde kom.
- Schagen telt 228 hotelkamers verdeeld over negen hotels. Net als in Den Helder is het aanbod overwegend kleinschalig met slechts twee hotels met meer dan 50 kamers; Hotel Marktstad (68 kamers) en Fletcher Hotel Callantsoog (62 kamers). Het aanbod ligt geconcentreerd in Callantsoog aan de kust en in de kern Schagen.
- Het aanbod in Hollands Kroon is met slechts twee hotels met in totaal 55 hotelkamers zeer beperkt.



Figuur 6 Ontwikkeling aanbod kamers onderzoeksgebied

Bron. HorecaDNA (2019), eigen inventarisatie

De afgelopen jaren vond weinig vernieuwing of ontwikkeling van nieuw aanbod plaats in het onderzoeksgebied. Dit kan een oorzaak zijn van de beperkte toename van het toerisme in Den Helder. In Nederland is het aantal hotelovernachtingen in de periode 2014-2019 jaarlijks gegroeid met ca. 5% (CBS). Tegelijkertijd nam ook het aanbod jaarlijks met 3% toe. Er lijkt daarmee een correlatie in groei van aanbod en vraag. Omdat er in Den Helder nagenoeg geen groei plaatsvond in het aanbod, verwachten we dat de toename in kamers een positieve impuls kan brengen aan het toerisme in de gemeente.

Kwalitatief aanbod

De hotels in Den Helder verschillen in omvang, concept en segment. Het volgende valt op:

- Het overgrote deel (60%) van het kameraanbod valt in het driesterrensegment.
- Het zijn allemaal zelfstandige hotels. Er zijn geen ketens actief.
- Het grootste gedeelte van de hotels (70%) heeft een inpandig restaurant.

De meeste directe concurrentie ondervindt Hotel De Kleine Werf naar verwachting van de twee grotere hotels in de gemeente, namelijk:

- **Hotel Den Helder.** Dit driesterren familiehotel ligt aan de westelijke rand van Den Helder, tussen de wijk Stad binnen de Linie en Nieuw Den Helder. Het hotel heeft 70 kamers en is daarmee het grootste hotel in de gemeente. Hotel Den Helder trekt families met een groot bowlingcentrum en een midgetgolfparcours. De doelgroep verschilt hiermee grotendeels van Hotel De Kleine Werf.
- **Grand Hotel Beatrix.** Dit viersterrenhotel met 52 kamers ligt in het oude dorp Huisduinen. Van de buitenkant oogt het hotel gedateerd maar de binnenkant is recent gerenoveerd. Het hotel beschikt over een kleine wellnessvoorziening, (uitsluitend voor gasten), een restaurant, twee squashbanen en meerdere conferentieruimtes. Met name zakelijk gasten overnachten hier. Door de ligging buiten de stad verschilt Grand Hotel Beatrix van hotel De Kleine Werf, dat in het cultuurhistorisch centrum van Den Helder komt.



Figuur 7 Hotel Den Helder en Grand Hotel Beatrix.

Bron. Booking.com.

Aanbod short stay

Er zijn geen openbare statistieken beschikbaar over het aanbod van short stay accommodaties in Den Helder. In Nederland zijn circa twintig grotere, gespecialiseerde short stay accommodaties bekend, die voornamelijk in de Randstad liggen. Momenteel kent Den Helder nog geen grote short stay voorziening. Bezoekers van Den Helder die een langer verblijf wensen in een kamer met kitchenette zijn aangewezen op verhuurbare appartementen en recreatieparken. Daarnaast bieden enkele hotels in Den Helder short-stay accommodatie aan:

- **Hotel Den Helder** biedt één kamer met kitchenette. Deze kamer wordt aangeboden als mindervalide kamer.
- **Forest Hotel** heeft één kamer dat als appartement kan worden verhuurd met een keuken.
- **Bosch Duin Strand** heeft twaalf studio's inclusief keuken.

Het aanbod voor short stay in Den Helder bestaat daarnaast uit informeel en formeel aanbod:

- De afgelopen jaren is de verhuur en boeking van voornamelijk verhuuradressen via Airbnb fors gegroeid. In Den Helder waren in 2020 via Airbnb circa 374 appartementen/kamers¹⁶ te boeken.
- Via booking.com zijn nog eens ruim 78 appartementen geschikt voor short stay te boeken (met kitchenette en eigen badkamer). Dit aanbod bestaat uit vakantiehuisjes, appartementen, chalets en campings en bevindt zich met name rondom Julianadorp.
- Daarnaast zijn er aanbieders van tijdelijke woningen actief in regio Den Helder, zoals Woningstichting Den Helder. Deze organisaties bieden gemeubileerde woningen aan onder andere aan (tijdelijke) werknemers.

Ondanks dat de vraag en het aanbod aan short stay accommodaties toeneemt, vormt het overige aanbod weinig concurrentie. Dit komt doordat het hoofdzakelijk individuele woonruimte betreft. Hotel De Kleine Werf

¹⁶ AirDNA

onderscheidt zich van de rest van het aanbod door de centrale ligging en de geïntegreerde voorzieningen als horeca, co-working space en verdere ondersteunende diensten.

Hybride formules: mix van kort en lang verblijf

Sinds een aantal jaren zijn hybride formules in opkomst. Concepten bieden een mix van korte en lange verblijven aan, variërend van één nacht tot een jaar. Voorbeelden van dergelijke formules zijn Joinn en Zoku (zie afbeelding rechts).

Deze formules bieden veel meer dan een kamer. Ze bieden een uniek verblijf met mogelijkheden voor ontmoeting, werken, eten, sporten en services. Mensen die zich aangetrokken voelen tot deze formules zoeken veel meer dan een anoniem verblijf. Het gaat hen om ontmoeten en verbinden. Daarmee bieden deze formules een heel ander aanbod dan reguliere hotels.



Planaanbod

In Den Helder zijn naast Hotel De Kleine Werf andere plannen voor hotels en short stay bekend.

- **Den Helder Airport.** Den Helder Airport ontwikkelt momenteel een luchthaven gebonden bedrijventerrein van circa 3,2 ha aan de zuidzijde van de luchthaven. Hier komt onder andere een short stay voorziening met 52 kamers die uitsluitend beschikbaar is voor luchthavengebonden medewerkers (offshore technici, passagiers en bemanningen van vliegtuigen en helikopters). Het hotel is daardoor niet openbaar toegankelijk of te boeken voor toeristische en (alle) zakelijke doelgroepen en vormt daardoor ook niet directe concurrentie voor de hotels in Den Helder en het onderzoeksgebied. Het is echter mogelijk dat een klein deel van de doelgroep van het toekomstige airporthotel momenteel wel in de hotels in Den Helder overnacht. Omdat het grootste gedeelte momenteel overnacht buiten het totale onderzoeksgebied, zal dit slechts gaan om een klein deel van de toekomstige doelgroep van het airporthotel. Toch kan het airporthotel daardoor een deel van het potentieel van andere hotels wegnemen. Redelijkerwijs kan daarom rekening worden gehouden met het plan en kan een deel van de 52 geplande kamers worden meegenomen als harde plancapaciteit, bijvoorbeeld een kwart van de kamers (13).
- **H.C.R. Wienerhof.** Het reeds gevestigde hotel Wienerhof heeft momenteel 42 kamers. Het hotel heeft een vergunning gekregen om uit te breiden naar een combinatie van 38 hotelkamers en twaalf short stay accommodaties. Dit betekent dat het hotel straks netto vier minder hotelkamers telt, maar wel 12 extra short stay kamers worden gerealiseerd. Omdat de combinatie hotel-short stay overeenkomt met wat in De Kleine Werf voorzien is, gaan we voorzichtigheidshalve uit van een netto toename van 8 kamers.
- **Hotel Cape Horn & Hotel-café Woud.** Deze twee hotels (resp. 6 en 9 kamers) zijn recentelijk gesloten of niet meer te boeken. Omdat er in feite een nieuw hotel in zou kunnen openen zijn beide hotels meegenomen als harde plancapaciteit (totaal 15 kamers).
- **De Nollen.** In het natuurgebied en kunstproject De Nollen zijn 4 gastenverblijven gepland. De ontwikkeling is nog niet hard gemaakt in bestemmingsplan en zijn daarom als zacht te beschouwen.

In het secundaire onderzoeksgebied zijn momenteel ook ontwikkelingen voor hotel en short stay accommodaties:

- **Hotel Waddenpoort.** Dozy Ontwikkeling wenst Hotel Waddenpoort te ontwikkelen in Den Oever. Er is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd maar het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor een hotel. Hoeveel kamers het bestemmingsplan mogelijk maakt is niet bekend. In de twee voorlopige ontwerpen betreft het een hotel met 45 tot 100+ kamers.

- **Groote Keeten.** In juli 2022 maakt de Raad van State het plan voor een hotel met 60 kamers in Groote Keeten niet meer mogelijk en vernietigde het eerder door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan. Ondanks deze uitspraak wil de gemeente Schagen opnieuw proberen een hotel te realiseren op de locatie. Over een eventuele planning is niets bekend. Omdat het bestemmingsplan is vernietigd is het plan niet meer als 'hard' te beschouwen.
- **Hotel Petten.** Camping Corfwater in Petten wil de bestaande camping en hotel ombouwen tot nieuw vakantiepark met 150 vakantiehuisjes, hotel met 240 kamers en 13 appartementen. Het plan voor de vakantiehuisjes is in 2021 vastgesteld. Het plan voor het nieuwe hotel is nog in ontwerpfase en dus geen hard plan.
- **Hotel Dijkzone – Esplanada Noorderhaaks.** Langs de noordelijk dijk zijn plannen van Woonstichting Den Helder voor het realiseren van het Dijkkwartier. Naast 1.200 woningen omvat dit plan een nieuw hotel (met restaurant of grand-café) en B&B's. Het aantal hotelkamers is naar verwachting 50 tot 60 met 400 m² horeca. Het aantal bedden in de B&B's is maximaal 20¹⁷. Het plan voor het hotel en de B&B's is momenteel nog zacht, waardoor onzeker is of het daadwerkelijk uitgevoerd wordt.

De status van de meeste plannen in het secundaire onderzoeksgebied zijn nog onduidelijk ('zacht') en daarmee is ook de impact op hotel De Kleine Werf niet in te bepalen. Het effect van de toekomstige accommodaties bij Den Helder Airport is klein aangezien deze een specifieke doelgroep bedienen die nu voornamelijk buiten het totale onderzoeksgebied verblijft. De twaalf short stay accommodaties in Wienerhof richten zich wel op dezelfde doelgroep als hotel De Kleine Werf. We verwachten dat er voldoende vraag is voor beide short stay accommodaties. Beide aanbieders kunnen prima naast elkaar bestaan. Voorzichtigheidshalve nemen we ze wel mee als harde plancapaciteit.

Harde hotelplannen	Kamers	Ligging onderzoeksgebied
Airport Hotel Den Helder	Relevante plancap. 13 kamers (van de totaal 52 kamers)	Primair onderzoeksgebied
Hotel Wienerhof	8 (4 minder hotelkamers, 12 extra short-stay kamers)	Primair onderzoeksgebied
Hotel Cape Horn & Hotel-café Woud	15 kamers	Primair onderzoeksgebied
Hotel Waddenpoort	45 tot 100+	Secundair onderzoeksgebied
Zachte hotelplannen	Kamers	Ligging onderzoeksgebied
De Nollen	4	Primair onderzoeksgebied
Groote Keeten	60	Secundair onderzoeksgebied
Hotel Petten	240	Secundair onderzoeksgebied
Hotel Dijkzone – Esplanada Noorderhaaks	n.b.	Secundair onderzoeksgebied

Tabel 2 Planaanbod hotels Den Helder, Schagen en Hollands Kroon

3.4 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Kwantitatieve behoefte

De huidige en toekomstige behoefte aan hotels in de regio is afhankelijk van de volgende drie componenten:

1. **De autonome vraag/behoefte naar hotelkamers.** Er is een bandbreedte opgesteld op basis van het huidige aanbod, de minimale bezettingsgraad en de groeiprognoze van het aantal hotelovernachtingen.
2. **Plan capaciteit.** We nemen volgens de richtlijnen van de Ladder alleen de harde plannen mee in de berekeningen.
3. **De vervangingsvraag** als gevolg van veroudering (en onvoldoende mogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en daarmee transformatie naar andere functies.

In Tabel 3 en Tabel 4 zijn de uitkomsten van de kwantitatieve toets weergegeven voor de gemeente Den Helder en het gehele onderzoeksgebied. De volledige berekening is te vinden in Bijlage 2.

¹⁷ Horwath Second Opinion Behoefteteonderzoek De Kleine Werf, 2022.

Parameter primair onderzoeksgebied	Uitkomst
Benodigde extra kamercapaciteit	104 – 198
- Plancapaciteit	36
+ Vervangingsvraag nieuwe kamercapaciteit 2023-2033	14
= Totale behoefte kamercapaciteit	82 – 176

Tabel 3 Uitkomsten behoefteeraming hotels Den Helder.

Parameter totale onderzoeksgebied	Uitkomst
Benodigde extra kamercapaciteit	162 – 348
- Plancapaciteit	136
+ Vervangingsvraag nieuwe kamercapaciteit 2023-2033	30
= Totale behoefte kamercapaciteit	55 – 241

Tabel 4 Uitkomsten behoefteeraming hotels Den Helder, Schagen en Hollands Kroon.

Uit de berekening van de behoefte blijkt dat er in Den Helder in 2033 behoefte is aan 82 tot 176 hotelkamers en in het gehele onderzoeksgebied 55 tot 241 kamers. Het aantal beoogde kamers in Hotel De Kleine Werf bedraagt maximaal 95, daarmee past de ontwikkeling binnen de bandbreedte van de marktruimte tot 2033.

De marktruimte staat **uitwisseling tussen het hotel en de short stay** functie toe. In het hoogseizoen (piektoerisme) kunnen short stay ruimtes worden aangeboden als hotelkamers. Omgekeerd kunnen in het laagseizoen hotelkamers als short stay kamers worden aangeboden. Dit draagt bij aan een continue bezetting en een gezonde exploitatie. Dergelijke flexibele regeling komen vaker voor. Zie het voorbeeld van The Social Hub in Delft in het kader.

Wel dienen enkele kanttekeningen te worden geplaatst bij de **plancapaciteit**. In de marktruimteberekening is uitgegaan van de maximale plancapaciteit, maar bij elk van deze ontwikkelingen is niet duidelijk of deze daadwerkelijk een beroep gaan doen op de marktruimte. Het is bijvoorbeeld goed mogelijk dat de hotels die nu gesloten zijn en meegenomen zijn als hard plan, niet meer terugkeren in het aanbod. Daarnaast valt een deel van de plancapaciteit te bestempelen als short-stay (Wienerhof en het Airporthotel). In de praktijk is het mogelijk dat deze kamers continue verhuurd zijn aan short-stay doelgroepen en dus niet voor de toeristische markt beschikbaar zullen zijn. Ook is in de berekening (totale onderzoeksgebied) uitgegaan van de toevoeging van 100 hotelkamers bij hotel Waddenpoort, het meest uiterste scenario van de plannen die er nu liggen. Omdat de omgevingsvergunning nog niet is vergeven, is het onduidelijk hoeveel en óf er daadwerkelijk kamers gerealiseerd gaan worden. Bij de realisatie van minder hotelkamers ontstaat er meer marktruimte voor het totale onderzoeksgebied.

Tot slot verwachten we dat de marktruimte eerder rond het midden of de bovenkant van de bandbreedte uit zal vallen dan rond de onderkant. De afgelopen 10 jaar heeft er in Den Helder nauwelijks groei van het aanbod plaatsgevonden. Zonder groei en vernieuwing in het aanbod, zal ook de vraag niet verder toenemen. Dit is ook te zien in de zeer beperkte toename van vraag en aanbod in de regio Den Helder in de periode voor de coronapandemie. De ontwikkeling van nieuw aanbod kan een positieve impuls geven aan het toerisme in Den Helder en het aantal overnachtingen doen stijgen. Dit zien we ook in de rest van het land terug.

The Social Hub Delft

The Social Hub (voorheen the Student Hotel) heeft meerdere vestigingen in Nederland, waaronder Delft. In het complex worden 350 kamers aangeboden voor studenten, extended stay en hotel. Daarnaast biedt het concept andere faciliteiten waaronder verschillende vergader- en werkruimten. Gedurende het jaar worden:

- 65 kamers aangeboden als hotelkamer
- 212 voor (buitenlandse) studenten
- 73 voor extended stay

In zomermaanden juli en augustus worden 95 van de studentenkamers toegevoegd aan het aanbod hotelkamers. Hiermee komt het gemiddeld aantal hotelkamers over het jaar op 81 (23% van het totaal aanbod).¹⁸ Dit flexibele concept speelt daarmee in op de fluctuerende vraag van de hotelmarkt.






Kwalitatieve behoefte


Naast de kwantitatieve behoefte is ook de kwalitatieve behoefte voor een Ladderonderbouw van belang. Hierbij speelt zowel de behoefte aan de ontwikkeling van Willemsoord als de behoefte aan een hoogstaand modern hotel in Den Helder een rol.

Hotel past in de gewenste ontwikkeling van Willemsoord

Het is de wens van de gemeente om Willemsoord te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon-, werk-, recreatie- en uitgaansgebied. Willemsoord wordt een interessante gemengde buurt waar van alles te doen en te ervaren is, zowel overdag als in de avond. Dit vraagt om verschillende vrijetijdsfuncties van een hoog kwaliteitsniveau. Naast de ontwikkeling van horeca, de bioscoop en Theater de Kampanje past een kwalitatief hoogwaardig hotel met wellness en vergadervoorzieningen uitstekend bij de ambitie van Willemsoord.

<p>Locatie</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Aantrekkelijke locatie en regio. Het hotel ligt centraal op Willemsoord, een iconische plek met veel historische waarde. Den Helder en Willemsoord zijn in toenemende mate populair onder binnenlandse en buitenlandse toeristen (met name Duitsers). Daarnaast vormt het ook een ideale tussenstop op weg naar Texel. • Bereikbaarheid. De projectlocatie bevindt zich vlak naast de N250 en is daarmee uitstekend bereikbaar voor gasten met de auto. Daarnaast bevindt het centraal station zich op minder dan 10 minuten lopen afstand. Daarmee is de locatie zeer bereikbaar en centraal gelegen voor verschillende vervoersmiddelen.
<p>Onderscheidend concept</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Concept is aanvullend op huidige aanbod. In de omgeving van De Kleine Werf bevinden zich vooral kleinschalige hotels (<40 kamers). De grotere hotels (Hotel Den Helder/Grand Hotel Beatrix) zijn beide buiten het centrum gelegen. Ook zijn de hotels in Den Helder over het algemeen enigszins gedateerd en bestaat het aanbod voornamelijk uit driesterrenhotels. Een modern viersterrenhotel is daarom zeer wenselijk. • Zowel toeristische als zakelijke markt. Den Helder kent momenteel weinig aantrekkelijke hotels voor de zakelijke toerist. Voor een stad als Den Helder die inzet op meer banen, is een grootschalig, kwalitatief en modern hotel met veel faciliteiten voor de zakelijke toerist zeer welkom. • Uniek concept voor zowel kort als lang verblijf. De hybride formule biedt vele aantrekkelijke mogelijkheden voor bedrijven om hun klanten en personeel zowel kort als lang te laten verblijven bij één aanbieder. Deze hybride concepten zijn in opkomst en spelen in op een groeiende gecombineerde vraag. Momenteel heeft Den Helder nog niet een dergelijk aanbod.
<p>Faciliteiten</p> 	<p>De combinatie van de volgende faciliteiten maakt hotel De Kleine Werf een uniek hotel in de regio.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wellness. Momenteel is er maar één hotel in Den Helder met wellness faciliteiten (Grand Hotel Beatrix). Het aanbod in Hotel De Kleine Werf zal echter completer zijn en midden in de stad zijn gelegen. • Horeca (incl. rooftopbar/skybar). Het restaurant en de bar richten zich zowel op gasten van het hotel als inwoners van de gemeente en regio. Een rooftopbar zorgt voor een onderscheidend horecaconcept. In het onderzoeksgebied zijn geen andere rooftopbars te vinden. Vanaf de 8^{de}

¹⁸ Berekening: (10 maanden * 65 kamers + 2 maanden * 160 kamers) / 12 maanden = 81 hotelkamers. 81 hotelkamers van de in totaal 350 kamers = 23% Bron: The Student Hotel Management B.V. in Behoeftanalyse Hotelfunctie The Student Hotel Delft, Horwath HTL, 2017; Onderbouw Ladder voor Duurzame verstedelijking Rho Adviseurs, 2017

	<p>verdieping is een schitterend uitzicht waarneembaar over de haven, het wad en zelfs tot de eilanden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flexibele (vergader) ruimten. De vergader-/evenementenruimten kunnen door flexibele wanden worden gekoppeld waardoor een breed assortiment aan verhuurbare ruimten kan worden aangeboden.
<p>Prijs-kwaliteit verhouding</p> 	<p>Voor hotel De Kleine Werf is een gunstige prijs-kwaliteit beoogd. De uitstraling, faciliteiten en ligging zorgen voor een vijfsterrenbeleving voor de prijs van een viersterrenhotel.</p>

Kwalitatieve behoefte hotel de Kleine Werf

Hotelgasten kiezen hun hotel voornamelijk vanwege de locatie, de functie en het concept. Het aantal sterren dat een hotel heeft is minder belangrijk.¹⁹ Bijzondere kwalitatieve aspecten leiden over het algemeen tot een extra autonome vraag. Onderstaand is op deze aspecten nader ingegaan.

Behoeft short stay

De laatste business case van De Kleine Werf gaat uit van een aanbod aan ca. 40 short stay kamers. Het gebrek aan statistieken en andere getallen over aanbod en vraag in de short stay markt van Den Helder maakt het trekken van een conclusie over de kwantitatieve behoefte aan deze kamers lastig. Wel is huidig aanbod en het planaanbod aan nieuwe short stay-voorzieningen in Den Helder zeer beperkt. Dat terwijl de vraag naar short stay groeiende is. Het toekomstige short-stay hotel bij Den Helder Airport zorgt wel voor nieuw aanbod, maar biedt enkel mogelijkheden voor een selecte doelgroep. In het beleid omtrent tijdelijke huisvesting in Den Helder²⁰ is vastgesteld dat per saldo de extra huisvestingsbehoefte in Den Helder zal neerkomen op enkele honderden plaatsen. Deze behoefte neemt op langere termijn eerder toe- dan af, gelet op de dalende beroepsbevolking in de regio.

Gezien de voorziene verdere groei van diverse short stay-doelgroepen, met name rondom de haven en het gebrek aan planaanbod, voorzien wij een extra behoefte aan nieuwe short stay in Den Helder. Deze behoefte wordt bevestigd door de belangrijkste stakeholders in Den Helder met betrekking tot de werkgelegenheid, zie paragraaf 3.2. De behoefte aan short stay bestaat vooral op aantrekkelijke en centraal gelegen locaties nabij de haven als de Kleine Werf.

3.5 Ruimtelijke (economische) effecten

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening moeten de ruimtelijke en economische effecten in beeld worden gebracht. De beoogde hotelontwikkeling mag niet leiden tot zodanige overcapaciteit dat dit onaanvaardbare leegstand in het onderzoeksgebied veroorzaakt.

Ruimtelijk-economisch impuls

De ontwikkeling van hotel De Kleine Werf op Willemsoord in Den Helder genereert de volgende ruimtelijk-economische impuls:

- **Versterking vestigingsklimaat:** aantrekkelijke hotels die aan de moderne maatstaven voldoen en op een goede locaties gevestigd zijn, versterken het vestigingsklimaat voor bedrijven. Ook dragen hotels bij aan het (toeristisch) concurrentieprofiel van het gebied.
- **Katalysator nieuwe investeringen:** een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. De ontwikkeling maakt het gebied aantrekkelijker en trekt eerder nieuwe gebruikers en investeerders aan.

¹⁹ De deelname van hotels aan het sterrenstelsel is vanaf 1 januari 2015 vrijwillig. Voor de gast betekent de sterrenclassificatie 'slechts' een indicatie van de geboden kwaliteit. Hoe meer sterren een hotel heeft, hoe hoger de verwachtingen van de gast. Er is overigens in de branche al geruime tijd discussie over het huidige sterrenclassificatiesysteem. Volgens diverse hoteliers is de manier van classificeren achterhaald. Bepaalt een schoenpoetsmachine of een broekenpers of het hotel vijf sterren waardig is? Deze faciliteiten worden nauwelijks nog gebruikt, maar volgens de normering moet het hotel er wel over beschikken.

²⁰ Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder 2019

- **Kwaliteitsimpuls Willemsoord:** Met de ontwikkeling van het hotel ontstaat een compleet leisure aanbod op Willemsoord. Het hotel draagt bij aan de duurzame herontwikkeling van het voormalig Rijkswerf.

Effect leegstand, woon-, werk- en leefklimaat

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening leidt een plan niet tot een zodanige overcapaciteit dat er via leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat. Het is nooit met zekerheid te zeggen wat de effecten zijn van de toevoeging van hotel De Kleine Werf op de bestaande hotels. Wel geldt dat hoe meer het hotelconcept afwijkt van het huidige aanbod (segment, concept en doelgroep), hoe kleiner de negatieve effecten van de toevoeging op het bestaande aanbod. Het concept combineert unieke elementen (hotel én short stay mogelijkheid, wellness, flexibele vergaderruimten en rooftopbar) en voorziet daarmee in een specifieke kwalitatieve behoefte en genereert daardoor een eigen vraag.

Daarbij geldt dat de hotelsector (en short stay sector), anders dan bij andere commerciële voorzieningen, niet afhankelijk is van de inwonergroei van het gebied waar het in gelegen is, maar van het aantal toeristen (zakelijk en recreatief) dat de stad bezoekt en er verblijft. We zien dat het toerisme in Nederland en Den Helder, met uitzondering van de coronapandemie, al jaren aan het toenemen is. Ook wat betreft de werkgelegenheid wordt een groei verwacht. Daarom verwachten we niet dat de toevoeging van het hotel met short stay grote effecten zal hebben op het functioneren van andere hotels in de omgeving en dat er daarom van het ontstaan van leegstand niet snel sprake zal zijn. Wel is het van belang dat het hotelaanbod in Den Helder kwalitatief gezien zo goed mogelijk aansluit bij de verblijfswensen van de bezoekers van de stad, en dat er een zo gevarieerd mogelijk aanbod wordt gecreëerd.

Conclusie ruimtelijke effecten

De verwachting is dat de effecten van een nieuw hotel in Den Helder op het bestaande aanbod beperkt zijn. Daarbij combineert het hotelconcept specifieke elementen (zoals concept, doelgroep en functie) en voorziet in een specifieke kwalitatieve behoefte. De effecten zorgen niet voor sterk oplopende leegstand en daarmee aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat. De ontwikkeling van het hotel zorgt dat er een belangrijke ruimtelijke impuls wordt gegeven aan Willemsoord (en daarmee aan Den Helder als toeristische bestemming), waarmee het zich ontwikkelt tot een gevarieerd gebied en aantrekkelijker wordt voor nieuwe investeringen en ondernemers.



4 Behoeft Horeca

In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan horeca op de Kleine Werf. Voor de ontwikkeling wordt gedacht aan 900 m² bvo horeca in het plangebied, bestaande uit o.a. een (hotel-)restaurant, skybar en losse horeca in het gebied.

4.1 Afbakening van het onderzoeksgebied

Om een goede marktberkening te maken is van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. De beoogde horeca op de Kleine Werf krijgt een functie voor meerdere doelgroepen. Primair zullen dit de inwoners, werknemers en bezoekers van Den Helder zijn.

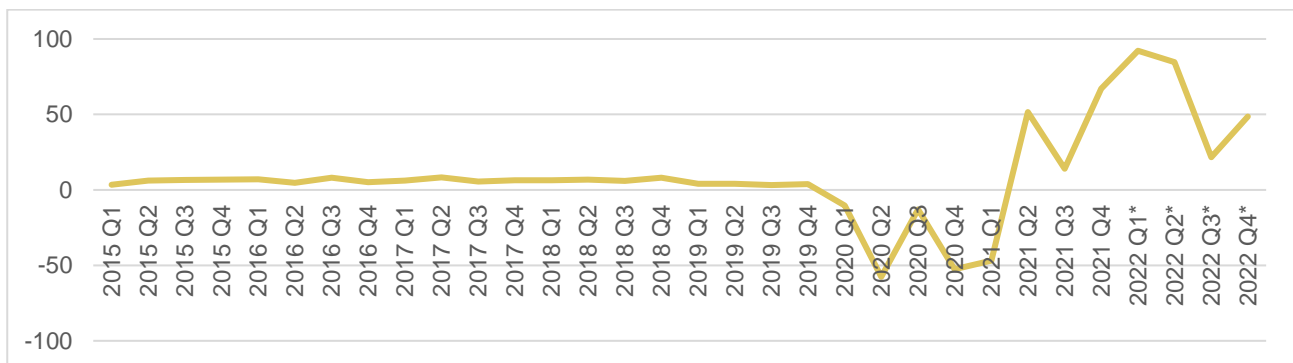
In theorie zijn ook de bewoners en bezoekers uit gemeentes rondom het Den Helder, zoals Schagen en Hollands Kroon, potentiële doelgroepen voor de horeca in Den Helder. In de berekening gaan we voor nu alleen uit van het aanbod en de doelgroepen van Den Helder.

4.2 Ontwikkeling van de vraag

Landelijke ontwikkeling

De vraag naar horeca in Nederland fluctueert hevig sinds de coronapandemie. Pre-covid steeg de omzet jaarlijks met zo'n 6%, zoals te zien in onderstaande figuur. Voor de langere termijn is de verwachting dat de groei van de pre-covid van de afgelopen jaren (gemiddeld 5% per kwartaal) doorzet. Voor de groei op de (middel)lange termijn zijn de volgende trends en ontwikkelingen van belang:

- Door de veranderende samenstelling in huishoudens en het doorbreken van traditionele leefpatronen, wil de consument meer en meer op andere plekken en tijdstippen consumeren. Dit zorgt voor een grotere horecavraag.
- Consumenten kiezen vaker voor meerdere eetmomenten en veelal onderweg. Daardoor is sprake van een opkomst van 'gemak en food-to-go' concepten. Deze bevinden zich op locaties met veel traffic, zoals op bedrijventerreinen, langs verkeersaders, op knooppunten, in winkelcentra en op luchthavens.
- Door inflatie en toenemende kosten is de horeca genoodzaakt de prijzen voor de consument te verhogen. Ondanks de prijsstijgingen blijven consumenten de horeca bezoeken²¹. Er is sprake van een inhaaleffect: consumenten geven het geld dat zij gedurende de coronapandemie niet konden uitgeven nu alsnog uit in de horeca.



Figuur 8 Ontwikkeling omzet horeca Nederland t.o.v. een jaar eerder.
Bron. CBS Statline, 2023 * Voorlopige cijfers

²¹ Bron: RTL Nieuws

Vraag in het onderzoeksgebied

De beoogde horeca op Willemsoord krijgt primair een functie voor drie doelgroepen, te weten inwoners, werknemers en bezoekers.

Inwoners

- In Den Helder wonen momenteel ruim 56.000 mensen. Inwoners van het Den Helder zijn bovengemiddeld vaak 45 jaar of ouder, hebben een relatief lage huishoudensgrootte en laag inkomen (9% onder het landelijk gemiddelde).
- Het aantal inwoners in Den Helder blijft tot 2040 nagenoeg gelijk. De gemeente telt over 10 jaar naar verwachting 56.370 inwoners (2033).

	Inw.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. hh. grootte	Gem. ink. per inw.
Den Helder	56.334	14,2%	10,6%	23,1%	28,3%	23,8%	2	€26.500
Nederland	-	15,4%	12,3%	25,0%	27,3%	20,0%	2,1	€29.200

Tabel 5 Demografische kenmerken onderzoeksgebied.

Bron. CBS Statline 2023. Inkomen betreft 2021 (meest recente cijfers).

Werknemers

- In de gemeente Den Helder waren in 2021 circa 26.390 banen verdeeld over 3.520 werkgevers²². Voor horeca zijn vooral grotere bedrijven in de (zakelijke) dienstverlening interessant. Zij maken relatief veel gebruik van de horeca in een stad. In Den Helder zijn relatief veel dienstverleners, namelijk ca. 75% van de totale werkgelegenheid.
- Het stadhuis van de gemeente Den Helder verhuist naar Willemsoord. Dit is positief voor de afzetkansen voor de beoogde horeca in het gebied.
- Het programma Helders Perspectief moet er voor zorgen dat meer mensen kiezen om in Den Helder te gaan werken. Dit betekent meer banen en daarmee een grotere vraag naar horeca vanuit de groep werknemers. De afgelopen jaren is het aantal banen en vestigingen bedrijven al toegenomen, dus de verwachting is dat deze groei ook in de toekomst zal doorzetten..

Bezoekers

- In 2022 heeft de TESO-bootdienst (van- en naar Texel) meer dan 2,1 miljoen mensen vervoerd. Augustus is de drukste maand met bijna 260.000 passagiers per maand. Hiermee is het aantal vervoerde personen door TESO in 2022 weer op het pre-covid niveau. Texel is op dit moment bezig met strengere regels voor toeristen op het eiland. Wat dit betekent voor toerisme op Texel in de toekomst is nog onbekend.
- De gemeente Den Helder is een toeristische gemeente. De lange (maritieme) historie, het erfgoed met Willemsoord als grootste trekker en de aantrekkelijke stranden dragen eraan bij dat de gemeente Den Helder jaarlijks door vele (dag)toeristen wordt bezocht.
 - In 2020, het jaar dat getekend werd door het begin van de coronapandemie, bedroeg het aantal dagbezoeken aan de gemeente ongeveer 1,6 miljoen²³. In 2018 bedroeg dit nog 1,8 miljoen dagbezoeken.
 - In de gemeente Den Helder vonden in 2020 (eerste coronajaar) circa 446.300 toeristische overnachtingen plaats²⁴ (exclusief overnachtingen op vaste standplaatsen/jaarplaatsen). In 2018 waren dit 571.000 overnachtingen. Het totaal aantal overnachtingen ligt inmiddels weer boven niveau van voor corona. Het toerisme lijkt daarmee goed te zijn hersteld.

²² Lisa werkgelegenheidsregister, 2022.

²³ Horwath Second Opinion Behoefteteonderzoek De Kleine Werf, 2022

²⁴ Horwath Second Opinion Behoefteteonderzoek De Kleine Werf, 2022

- De totale bestedingen van toerisme in de gemeente Den Helder bedroegen in 2020 € 48,8 miljoen (waarvan €12,1 miljoen aan horeca), in 2018 lag dit bedrag nog op € 66,3 miljoen (waarvan € 16,9 miljoen aan horeca).

4.3 Ontwikkeling van het aanbod

Landelijke ontwikkeling

Het aantal eet- en drinkgelegenheden dat actief is in Nederland is de afgelopen jaren flink toegenomen. Tussen 2015 en 2022 groeide het aantal eet- en drinkgelegenheden 38%²⁵. Ook in de coronajaren 2020 en 2021 was er groei zichtbaar. De verwachting is dat deze trend doorzet. Wel zijn er zorgen binnen de horecasector vanwege de toenemende inflatie, stijgende kosten en tekort aan personeel. Mogelijk dat dit effect gaat hebben op het aanbod.

Aanbod in Den Helder

Op basis van de Horecavisie Den Helder (BRO, 2023) is het huidige aanbod horeca in kaart gebracht.

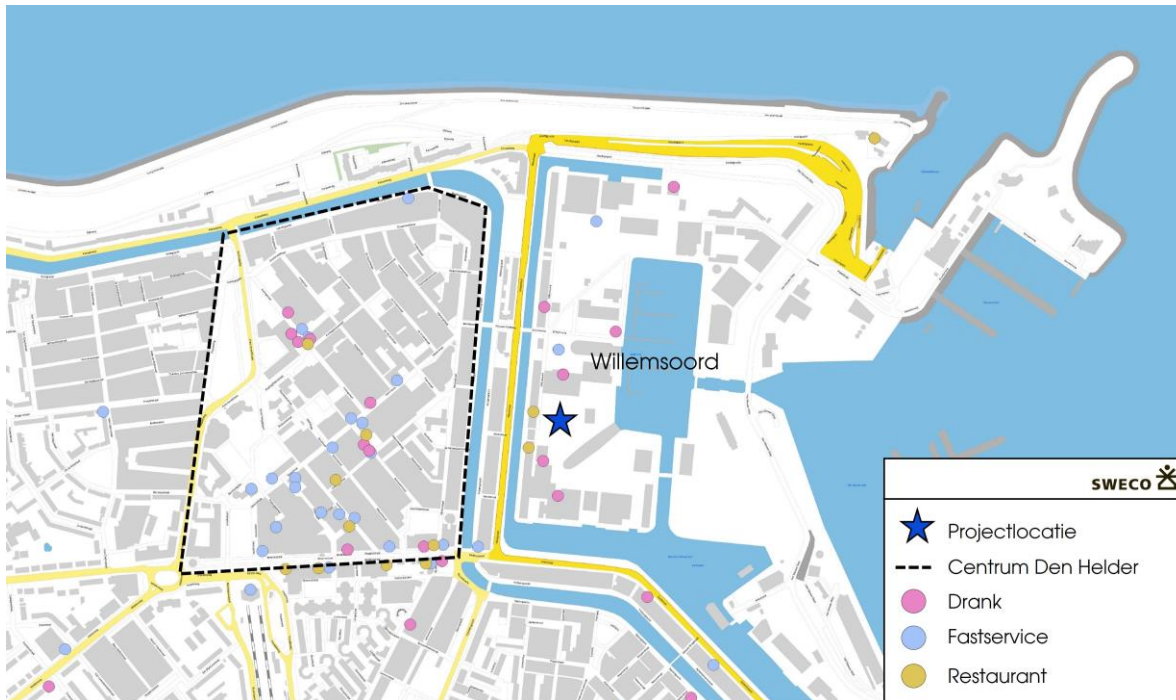
	Vestigingen	Totaal m ² vvo	M ² vvo per vestiging	Aandeel
Drankensector	22	1.875	85	17%
Fastservicesector	66	4.444	67	50%
Restaurantsector	43	8.447	196	33%
Totaal	131	14.766	113	100%

Tabel 6 Aanbod horeca in Den Helder.

Bron. BRO, 2023; op basis van Locatus (peildatum 24 mei 2023)

- De gemeente Den Helder telt 131 horecavestigingen. Dit zijn voornamelijk fastservicevoorzieningen (50%), gevolgd door de restaurantsector (33%) en drankensector (17%). Tezamen hebben de horecavestigingen een oppervlakte van 14.766 m² vvo (ca. 18.458 m² bvo).
- Binnen de gemeente Den Helder is het gros van het aanbod gevestigd in het centrum. De meeste horeca ligt in het zuidelijke deel van het centrum, tussen de Molenstraat, Spoorstraat en Beatrixstraat.

²⁵ CBS Statline, 2022



Figuur 9. Aanbod horeca centrum Den Helder en Willemsoord.

Bron. Op basis van Vastgoeddata en BRT Achtergrondkaart; bewerking Sweco.

Toekomstig aanbod

Voor het bepalen van de kwantitatieve behoefte moet, naast de feitelijke situatie, ook gekeken worden naar plannen die zijn opgenomen in een ruimtelijk besluit (harde plancapaciteit). Voor Den Helder zijn bij ons geen (harde) horecaplannen bekend.

4.4 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

De behoefte aan horeca op Willemsoord is zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwd. Voor de kwantitatieve behoefte is een berekening op basis van horecadichtheden gemaakt. Via de dichthedenanalyse is vastgesteld wat de behoefte aan horeca is op basis van vergelijkbare gemeenten.

Kwantitatieve behoefte

Om de behoefte te bepalen is een vergelijking gemaakt van horecadichtheden. Hierbij is gebruik gemaakt van het aantal horecavestigingen per 1.000 inwoners. Het aanbod in Den Helder is vergeleken met het aanbod in de benchmarkgemeentes²⁶. Het volgende valt op:

- De horecadichtheid in Den Helder bedraagt 2,3 vestigingen per 1.000 inwoners. Dit is iets lager dan het gemiddelde uit de benchmark (2,5).
- Gekeken naar de drie afzonderlijke sectoren valt op dat de restaurantsector in Den Helder ondervertegenwoordigd is ten opzichte van de benchmarkgemeenten. Het aantal verkooppunten in de fastservicesector en drankensector ligt in Den Helder resp. hoger dan en gelijk aan het gemiddelde van de benchmark.
- Het aantal horecagelegenheden per 1.000 inwoners is in Den Helder lager dan in Schagen maar hoger dan in Velsen en Kampen. Dit heeft er waarschijnlijk mee te maken dat in Schagen overwegend veel toerisme is en dus meer vraag naar horeca is.

²⁶ In de benchmark is zoveel mogelijk een vergelijking gemaakt met gemeenten met een vergelijkbaar profiel in omvang (aantal inwoners) en locatie (randen van Nederland). De volgende gemeente zijn gebruikt: Den Helder, Harlingen, Hoorn, Kampen, Schagen, Velsen en Vlissingen.



Figuur 10 Vergelijking horecadichtheid (in verkooppunten) per 1.000 inwoners

Bron. BRO, 2023; op basis van Locatus.

Voor De Kleine Werf is horeca in verschillende categorieën beoogd en gewenst. De kwantitatieve uitbreidingsruimte is daarom berekend op basis van de totale dichtheid:

- In vergelijking met de gemiddelde horecadichtheid van de benchmarkgemeenten is er ruimte om horeca toe te voegen in Den Helder. Er is een verschil van circa 0,2 vestigingen per 1.000 inwoners.
- Omdat het huidige en toekomstige (2033) inwonertal van Den Helder nagenoeg gelijk is, betekent dat een uitbreidingsruimte van circa 10 vestigingen op dit moment en in de toekomst. Uitgaande van een gemiddelde oppervlakte van horeca van 141 m² bvo²⁷, komt dat neer op een uitbreidingsruimte van ca. 1.400 m² bvo in gemeente Den Helder.

De dichthedenberekening laat de marktruimte op basis van inwonergroei zien. De toename van toerisme in Den Helder of de regio wordt hierin niet meegenomen. Omdat we wel een toename van overnachtingen verwachten is het waarschijnlijker dat de marktruimte in werkelijkheid hoger uit zal vallen.

Den Helder 2033	
Inwoners	56.374
Potentieel aanbod²⁸ (vkp)	140
Huidig aanbod (vkp)	131
Uitbreidingsruimte²⁹ (vkp)	9
Uitbreidingsruimte³⁰ (m² bvo)	1.400

Tabel 7 Uitbreidingsruimte horeca Den Helder.

Bron. Sweco, op basis van BRO (2023)

²⁷ Op basis van gemiddelde omvang horecagelegenheid van Den Helder (113 m² vvo) met een wvo/bvo factor van 1,25.

²⁸ Berekening: aantal inwoners / 1.000 * 2,5 (gemiddelde dichtheid benchmark)

²⁹ Berekening: potentieel aanbod – huidig aanbod

³⁰ Berekening: uitbreidingsruimte (vkp) * 141 m² bvo

Binnen Den Helder is Willemsoord een logische locatie voor het toevoegen van horeca. De buurt ligt op een strategische locatie met voorzieningen met afgeleide horecabestedingen (zoals theater en bioscoop), nabij het centrum van Den Helder en in een gebied met aantrekkelijke cultuurhistorische gebouwen. De beoogde horeca in De Kleine Werf op Willemsoord is kwantitatief dan ook goed te motiveren.

Kwalitatieve behoefte

Het toevoegen van horeca draagt bij aan de versterking van de positie van Willemsoord en de ruimtelijk-functionele structuur van het gebied. Daarbij zijn de volgende zaken van belang:

- De invulling met horeca versterkt de uitstraling van het monumentale en iconische karakter van het gebied. Het geeft een belangrijke impuls aan Willemsoord en genereert een autonome aantrekkingskracht.
- Het is tevens de wens van de gemeente Den Helder om Willemsoord te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon-, werk-, recreatie- en uitgaansgebied. Horeca draagt bij aan het multifunctionele karakter van het gebied en daarmee aan de doelstellingen van de gemeente.
- In de afgelopen jaren heeft de gemeente horecavestigingen op enkele onwenselijke locaties in Den Helder wegbestemd. Dit biedt ruimte op horeca op kansrijke plekken te ontwikkelen, zoals in voorzieningencusters of binnen Willemsoord.
- Toevoegen van horeca is in lijn met de landelijke trends en ontwikkelingen. De vraag naar horeca is de afgelopen jaren flink toegenomen en voor de coronapandemie steeg de winst jaarlijks.

4.5 Ruimtelijke (economische) effecten

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat de beoogde ontwikkeling van horeca niet tot zodanige overcapaciteit leidt dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat.

Ruimtelijke economische impuls

De ontwikkeling van horeca op Willemsoord genereert de volgende ruimtelijk economische impuls:

- **Versterking vestigingsklimaat:** aantrekkelijke horeca die aan de moderne maatschappen voldoet en op een goede locatie is gevestigd, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee aan het concurrentieprofiel van het gebied.
- **Katalysator nieuwe investeringen:** een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en trekt het nieuwe gebruikers en investeerders aan.

Effecten op bestaande structuur

Horeca is een heterogene sector. Het is dan ook op voorhand lastig te bepalen wat de omzeteffecten zijn op de bestaande structuur. Hoe meer die invulling afwijkt van het huidige aanbod (functie, sector, concept en doelgroep), hoe kleiner de effecten. Om het maximale omzeteffect te bepalen zijn de effecten getoetst aan de hand van het toevoegen van maximaal 890 m² bvo horeca.

Wij schatten de verdringingseffecten voor de bestaande horeca in omzettermen op circa 2,44% **voor de gemeente Den Helder**.³¹ Dergelijke percentages zijn acceptabel en nauwelijks merkbaar. Daarbij worden de beperkte negatieve effecten snel weer ingelopen doordat de horeca hoge groeicijfers laat noteren.

Door het clusteren van horeca kunnen de vestigingen juist ook van elkaar profiteren. Met een aantrekkelijk cluster kunnen gasten worden verleid meerdere horecagelegenheden te bezoeken. Zo versterken de horecaondernemingen elkaar en kunnen ze van een andere profiteren.

³¹ In Bijlage 3 is de volledige berekening voor de effecten opgenomen

N.B.: voor de invulling van de horecavestigingen kunnen ook bestaande horecaondernemers elders in Den Helder worden verleid zich op Willemsoord te vestigen. Hiermee wordt het verdringingseffect beperkt.

Woon-, leef- en ondernemersklimaat

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontvricting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied het voorzieningenniveau op peil blijft. De effecten van voorliggende ontwikkeling zijn niet van dien aard dat sprake zal zijn van onacceptabele uitval.

Conclusie

De ontwikkeling van horeca op Willemsoord wordt niet tot nauwelijks merkbaar voor reeds bestaande horecavestigingen. Het draagt juist positief bij aan de bezoekerseconomie en het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven in Den Helder. Verder is de ontwikkeling zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt goed te motiveren:

- **Kwantitatief:** In Den Helder betreft de uitbreidingsruimte voor horeca ca. 1.400 m² bvo (op basis van horecadichtheid) in 2033. De ontwikkeling op de Kleine Werf past hier binnen.
- **Kwalitatief:** Het toevoegen van horeca past goed bij het monumentale en iconische karakter van het gebied. Daarnaast versterkt horeca het multifunctionele concept van zowel Hotel De Kleine Werf als heel Willemsoord. Tot slot sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de gemeente Den Helder.



5 Quickscans: wellness en vergaderfaciliteiten

In dit hoofdstuk staat de behoefte aan overige functies van Hotel De Kleine Werf centraal: wellness (600 m² bvo) en vergaderfaciliteiten (1.000 m² bvo). De functies zijn ondersteunend aan de hoofdfunctie (hotel met short stay). De behoefte is daarom vastgesteld aan de hand van een quickscan. Hierbij is eerst het onderzoeksgebied afgebakend, waarna de behoefte is bepaald aan de hand van een confrontatie tussen vraag en aanbod.

5.1 Wellness

Bij hotel De Kleine Werf is 600 m² bvo wellness voorzien. De wellness wordt ingevuld met verschillende sauna's, een zwembad, whirlpool, kleedruimten en een bar (zelfservice). In totaal komen er vier cabines, waarmee het volgens de classificatie van Van Spronson³² om een middelgrote wellness gaat. De wellness is zowel toegankelijk voor hotelbezoekers als niet-hotelbezoekers. De vraag komt grotendeels van de bezoekers van het hotel. Voor niet-hotelbezoekers geldt dat Nederlanders gemiddeld genomen bereid is om 35 tot 50 minuten te reizen voor een wellnesscentrum.³³ De wellness krijgt een functie voor de gehele COROP-regio Kop-van Noord-Holland.

Vraag naar wellness

Landelijke ontwikkeling

Steeds meer Nederlanders maken gebruik van wellness. Uit de meest recente cijfers³⁴ blijkt dat:

- In Nederland in 2018 ca. 19 miljoen wellnessactiviteiten hebben plaatsgevonden;
- Ca. 10% van de Nederlandse bevolking één of meerdere keren per jaar een sauna bezoekt;
- Nederlandse saunabezoekers gemiddeld 9 keer per jaar naar de sauna gaan.
- 3% van de Duitse toeristen bezoekt een wellness tijdens een bezoek aan Nederland.

50% is vrouw



57% is hoogopgeleid



Gemiddelde leeftijd is 42 jaar



Vraag in onderzoeksgebied

In de Kop van Noord-Holland wonen ruim 381.000 mensen. De inwoners verdienen minder dan landelijk gemiddeld en het percentage hoogopgeleiden ligt relatief laag. Tot 2033 neemt de bevolking naar verwachting toe tot ca. 399.900 inwoners.³⁵ Dit is positief voor het potentieel voor de wellness.

	Inw.	% vrouw	% man	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. HH. Grootte	Gem. Ink. Per Inw.
Den Helder	56.334	50,3%	49,7%	14,2%	10,6%	23,1%	28,3%	23,8%	2	€26.500
Kop van NH	381.066	50,1%	49,9%	15,1%	11,6%	22,4%	28,3%	22,5%	2,2	€27.700
Nederland		49,7%	50,3%	15,4%	12,3%	25,0%	27,3%	20,0%	2,1	€29.200

Tabel 8. Demografische kenmerken Den Helder en Kop van Noord-Holland.

³² Van Spronsen & Partners, Het Wellnesscentrum in beeld, 2015: Klein: 1-2 cabines, Middel: 3-4 cabines, Groot: 5-9 cabines, Landelijk: 10+ cabines

³³ Van Spronsen & Partners, Het Nationaal Saunabezoekers Onderzoek, 2017

³⁴ NBTC-NIPO Research, CVTO, Van Spronsen & Partners, Het Nationaal Saunabezoekers Onderzoek, 2017

³⁵ Primos, 2023

Bron. CBS Statline 2023. Inkomen betreft 2021 (meest recente cijfers).

Aanbod wellness

Er zijn naar schatting 143 kleine en (middel)grote openbare wellnesscentra in Nederland.³⁶ De gemiddelde wellnessdichtheid (aantal wellnesscentra per 100.000 inwoners) bedraagt daarmee 0,81.

- De hoogste wellnessdichtheid bevindt zich in Drenthe (2,39), Friesland (2,14) en Zeeland (2,06)
- De laagste wellnessdichtheid bevindt zich in Noord-Holland (0,48), Zuid-Holland (0,42) en Utrecht (0,36).

In de provincie Noord-Holland zijn 16 wellness aanbieders, waarvan de meeste in en rondom Amsterdam. In de Kop van Noord Holland zijn twee sauna's gevestigd.

1. Sauna de Bongerd. Gelegen in Oostwoud op ca. 45 autominuten. Middelgrote sauna met 4 cabines en een buitenruimte.
2. Sauna Suomi. Gelegen in Hoorn op ca. 45 autominuten. Grote sauna met 7 cabines.

Naast het reguliere aanbod is privé-sauna het Kuurhuys gelegen in Hippolythushoef.

Kwantitatieve behoefte wellness

De behoefte aan wellness is berekend vanuit de dichtheid aan wellnesscentra in de regio. De wellnessdichtheid in de Kop van Noord-Holland blijft met 0,52 aanbieders per 100.000 inwoners achter bij de landelijke dichtheid. In het onderzoeksgebied is dan ook de nodige uitbreidingsruimte voor wellness. Wanneer de landelijke dichtheid als referentie wordt genomen, is er behoefte aan nog twee wellnesscentra.³⁷ De plannen voor wellness bij hotel de Klein Werf passen binnen deze marktruimte.

	Aantal wellness	Inwoners	Dichtheid
Kop van Noord-Holland	2	381.066	0,52
Nederland	143	17.590.000	0,81

Tabel 9. Aanbod en dichtheid wellnesscentra onderzoeksgebied.

Bron. WellnesscentrumNederland.nl, 2022; saunagids.nl, 2022

Kwalitatieve behoefte wellness

- De cultuurhistorische waarde van Willemsoord en de ligging aan de haven, zorgt voor een unieke locatie voor wellness. In de Kop van Noord-Holland bestaat momenteel geen soortgelijk aanbod, waarmee de ontwikkeling iets toevoegt aan het bestaande aanbod.
- Een wellnessvoorziening past bij uitstek bij een viersterrenplus-hotel met vijfsterren uitstraling. Met de wellness kan dus een compleet luxe hotel worden gerealiseerd waarmee Willemsoord tot een kwalitatief hoogstaand leisuregebied kan worden ontwikkeld.
- Tot slot is het toevoegen van wellness in lijn met de landelijke trends. Tussen 2010 en 2019 is het aantal sauna's toegenomen met 20,9%.

Conclusie behoefte

De wellnessfaciliteit is zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin goed te motiveren. Het is een voorziening die in ondersteunend zin veel waarde toevoegt aan het luxe totaalconcept van het viersterren(+)hotel van De

³⁶ Website WellnesscentrumNederland.nl en saunagids.nl *Fitnessbedrijven en zwembaden met saunafaciliteiten, spa's en thermen zonder sauna, privé-sauna's, gay-sauna's en alle overige bedrijven die sauna bieden als nevenactiviteit, zijn niet meegenomen in deze 140 bedrijven.

³⁷ Berekening: 381.066 (inwoners onderzoeksgebied) / 100.000 * (gemiddelde wellnessdekking NL van 0,81) minus (huidig aanbod onderzoeksgebied van 2)

Kleine Werf. Daarbij past het goed bij de recreatieve uitstraling en invulling van Willemsoord en is de ontwikkeling in lijn met de landelijke trends.

5.2 Vergaderfaciliteiten

Bij het hotel De Kleine Werf is 1.000 m² bvo aan flexibele vergaderruimten voorzien. De ruimten zijn primair gericht op meetings, congressen en evenementen maar kunnen ook worden gebruikt als (tijdelijke) werkplekken, scrumruimten of kunstgalerie. Daarnaast is het mogelijk om samen met de Theater de Kampanje (tevens gelegen op Willemsoord) grote congressen te organiseren. Deze voorzieningen kunnen elkaar versterken.

Voor de multifunctionele zalen (met name ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten en vergaderingen) beschouwen we als onderzoeksgebied de gemeenten Den Helder, Schagen en Hollands Kroon. Dit zijn de gemeenten waaruit de meeste vraag naar vergaderfaciliteiten wordt verwacht.

Vraagontwikkeling vergaderfaciliteiten

De vraag naar vergaderfaciliteiten komt voornamelijk vanuit de zakelijke markt. Deze kent de volgende karakteristieken:

- In totaal zijn er ca. 66.000 banen en ca. 13.400 bedrijfsvestigingen³⁸ in het onderzoeksgebied (Tabel 10).
- Voor vergaderruimten zijn vooral grotere bedrijven in de (zakelijke) dienstverlening interessant. Zij maken relatief veel gebruik van externe vergaderlocaties. In het onderzoeksgebied zijn 7.080 (collectieve, zakelijke en overige) dienstverleners gevestigd. Dit is ca. 53% van het totale aantal vestigingen.
- In Den Helder zijn relatief de meeste dienstverleners gevestigd (61% van het totaal aantal vestigingen).
- Er wordt een groei in werkgelegenheid verwacht, met name in Den Helder. Tot 2025 ca. 4.000 tot 7.000 extra banen (ten opzichte van 2020).³⁹ Deze groei is de afgelopen jaren al ingezet.

Gemeente	Banen	Vestigingen	Dienstverleners
Den Helder	26.390	3.520	2.140
Schagen	21.750	4.840	2.640
Hollands Kroon	17.960	5.040	2.300

Tabel 10 Aantal banen en bedrijfsvestigingen in het onderzoeksgebied.

Bron. LISA Vestigingenregister 2021.

Naast de directe vraag vanuit de bedrijvigheid verwachten we ook enige vraag vanuit de toekomstige grootschalige evenementen in de gemeente, zoals:

- **Sail Den Helder.** Elke vijf jaar vindt het SAIL-evenement in Den Helder plaats. Hier kwamen dit jaar ruim 200.000 bezoekers op af. Mede door het slechte weer was het bezoekersaantal lager dan verwacht.
- **Marinedagen.** Tegelijkertijd met SAIL vonden dit jaar ook de Marinedagen plaats in Den Helder. In 2022 vond het evenement ook plaats en trok toen 35.000 bezoekers. Wanneer het volgende event plaatsvindt is nog niet bekend.
- **Wooden Boat festival.** Enkele jaren vond het evenement niet plaats, maar het plan bestaat om in de zomer van 2024 het Wooden Boat festival weer te organiseren op Willemsoord. Het gaat om een festival met straattheater, muziek, oude ambachten en feesten.

³⁸ Locatie van een onderneming, instelling of zelfstandige beroepsbeoefenaar (dat wil zeggen elke fabriek, werkplaats, kantoor, winkel of andere bedrijfsruimte, dan wel elk complex daarvan) waarin of van waaruit een economische activiteit of zelfstandig (vrij) beroep wordt uitgeoefend door minimaal 1 werkzaam persoon.

³⁹ Helders Perspectief

Aanbod vergaderfaciliteiten

Er is geen databestand dat al het aanbod aan zalen/vergader/congresfaciliteiten bijhoudt. We baseren ons daarom op het HorecaDNA-bestand⁴⁰, deskresearch en een eigen inventarisatie. We kijken alleen naar de relevante concurrentie, waar zakelijke bijeenkomsten en vergaderingen kunnen worden gehouden. In Bijlage 4 is een overzicht van de 29 geïnventariseerde vergaderfaciliteiten weergegeven. Het volgende valt op:

- In totaal zijn er 11 hotels met ten minste één vergaderruimte. Hiervan zijn Hotel Wieringenmeer (400 gasten), Hotel Den Helder (300 gasten) en Hotel Marktstad (300 gasten) het grootst.
- De gemeente Den Helder en Schagen kennen elk 11 vergaderfaciliteiten. Wel kent Den Helder de faciliteiten met de grootste capaciteit.
- De grootste locatie is De Kampanje (naast hotel de Kleine Werf) met een capaciteit ruim 1.200 mensen en ca. 8.000 m² bvo.
- Gemiddeld hebben de locaties ruimte voor ca. 200 mensen en bedraagt de oppervlakte 350 m² bvo.

Er zijn buiten Hotel De Kleine Werf geen ontwikkelingen bekend voor nieuwe vergader en/of congresruimten.

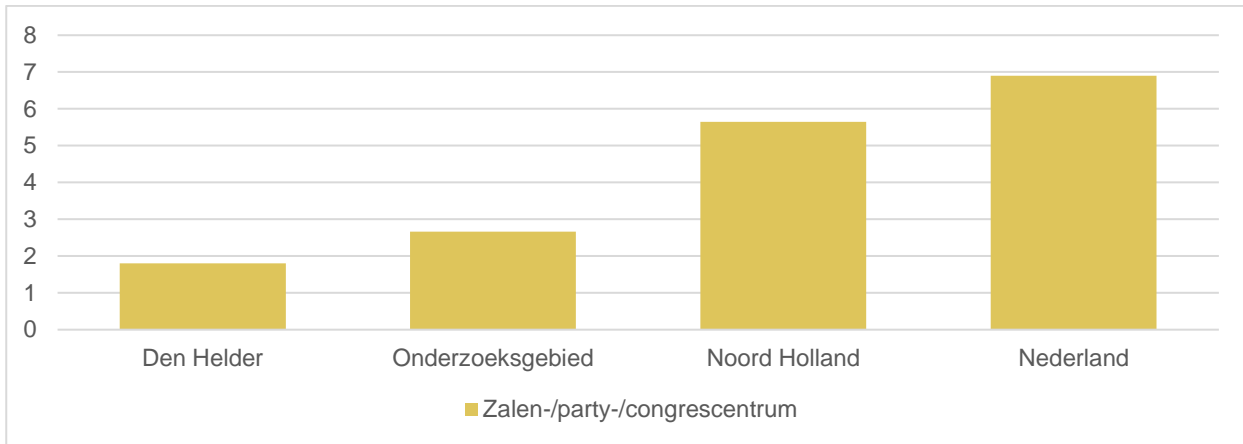
Behoefte vergaderfaciliteiten

Om de behoefte voor een congrescentrum in kaart te brengen is gekeken naar de dichtheid aan congreslocaties (aantal congreslocaties ten opzichte van het aantal inwoners). Hiervoor is gebruik gemaakt van de database van HorecaDNA, waarin het aantal 'Zalen-/Party-/Congrescentrum' per gemeenten zijn opgenomen.⁴¹ In Figuur 12 is de dichtheid in Den Helder en het totale onderzoeksgebied afgezet tegen de dichtheid in de provincie Noord-Holland en Nederland. Het valt op dat de dichtheid aan congreslocaties in het onderzoeksgebied en met name Den Helder, lager ligt. Dit duidt op marktruimte voor nieuwe vergader/congresfaciliteiten. De dichtheden voor zalen-, party- en congrescentra dienen echter met de nodige marges te worden geïnterpreteerd, om de volgende twee redenen:

- Zalen en vergaderruimten die ongeschikt zijn aan bijvoorbeeld een hotel of restaurant, zijn niet ingedeeld bij 'Zalen-/Party-/Congrescentrum' van HorecaDNA, maar in een andere categorie (zoals hotel of café-restaurant). Daardoor zijn niet alle locaties meegenomen en is het beeld incompleet.
- Bij de dichthedenvergelijking is het aantal verkooppunten afgezet tegen het inwoneraantal. Voor de deelsector 'Zalen-/Party-/Congrescentrum' is naast het inwonertal juist ook de zakelijk-economische context van belang. Zeker congrescentra moeten het vooral hebben van zakelijke bezoekers. Juist op Willemsoord is er sprake van groot zakelijk-economisch potentieel en dynamiek (waar de vergelijking met het inwoneraantal een incompleet beeld geeft).

⁴⁰ HorecaDNA heeft twee deelsectoren waar de vergaderfaciliteiten onder kunnen vallen, te weten 'Ontmoetingscentrum, Sociëteit' en 'Zalen-/Party-/Congrescentrum'.

⁴¹ HorecaDNA.nl, 2019 (meeste recente cijfers)



Figuur 11 Aantal verkooppunten per 100.000 inwoners in deelsector zalen-/party-/congrescentrum.

Bron: HorecaDNA, 2019.

Wel zijn er ook risico's verbonden aan het ontwikkelen van vergaderfaciliteiten op De Kleine Werf. Zo heeft Theater De Kampanje nu al veel capaciteit en geeft deze aan nu al moeite te moeten doen om de programmering voor (zakelijke) evenementen vol te krijgen. Daarnaast lijkt de marine een geschikte doelgroep van de vergaderfaciliteiten, maar hebben deze hun eigen faciliteiten op het marineterrain, wat de komende jaren ook nog op de schop gaat. De vraag is op dit moment dan ook of een extra faciliteit wel levensvatbaar is.

Echter, de locatie op Willemsoord en de combinatie met hotel maken De Kleine Werf wel tot een geschikte vergader- of congreslocatie. Zeker de hotelfunctie kan ervoor zorgen dat zakelijke events sneller voor Willemsoord zullen kiezen, vanwege de dan gunstige overnachtingsmogelijkheden. De aanwezigheid van (kwalitatief goede) overnachtingsmogelijkheden is voor de zakelijke reisbranche namelijk evident.

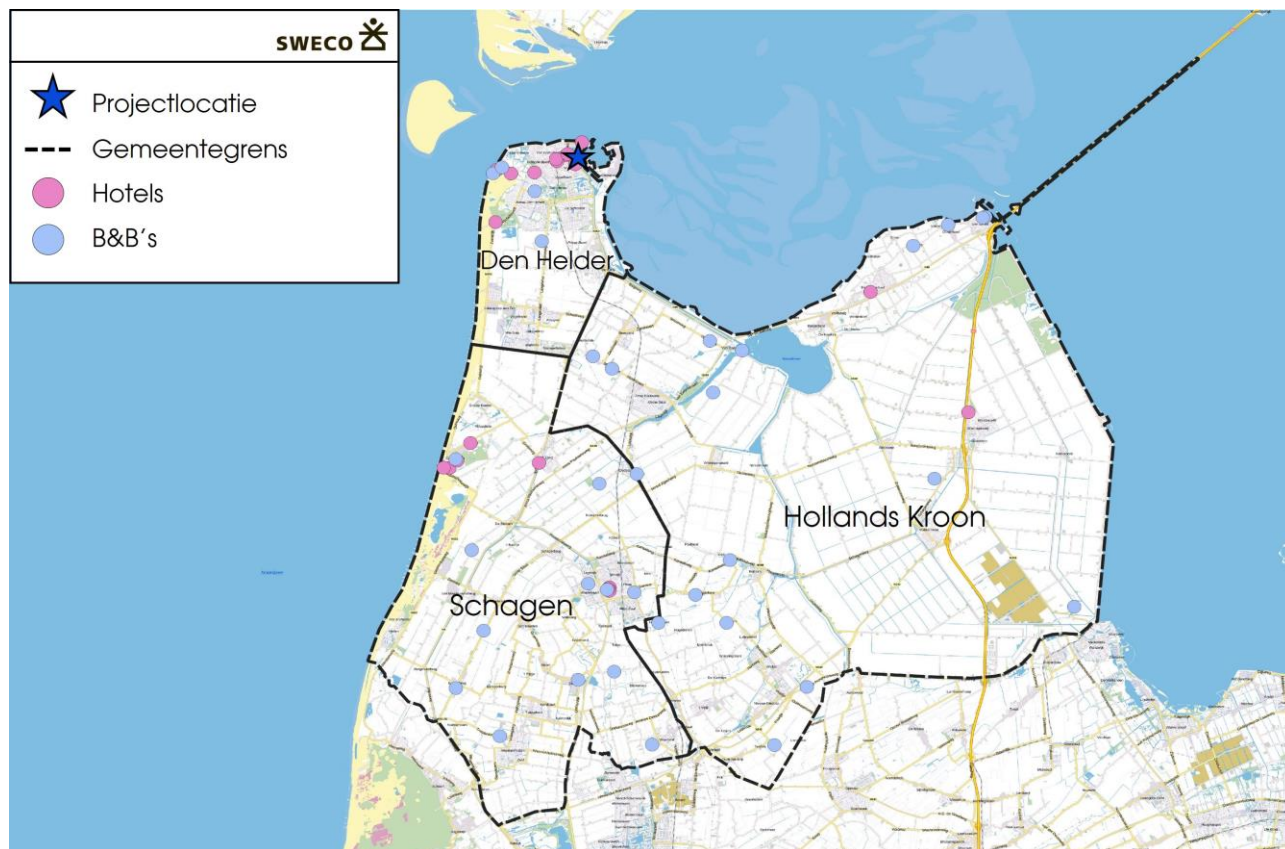
In de toekomst kan een samenwerking met Theater De Kampanje ook interessant zijn. Willemsoord kan zich daardoor ontwikkelen tot het toekomstige brandpunt van culturele en toeristische activiteiten in de regio. De bereikbaarheid is door de ligging nabij het station en naast de haven (grootste bron van bedrijvigheid) uitstekend.

De levensvatbaarheid van de vergaderfaciliteit lijkt richting de toekomst dus gunstiger. Wel raden we aan de inrichting en opzet van de vergaderfaciliteit op de Kleine Werf zo te vormen dat het voor andere doeleinden gebruikt kan worden, zoals flexibele werkplekken. Inzetten op multifunctioneel gebruik is belangrijk om de impact op bestaande vergaderfaciliteiten op Willemsoord te beperken en eventuele achterblijvende resultaten op te vangen.

Conclusie behoefte

Momenteel is er beperkte behoefte aan een nieuwe vergaderfaciliteit op De Kleine Werf, mede gezien het reeds aanwezige aanbod. Wel sluit een vergaderfaciliteit goed aan bij de ambities die Den Helder heeft om meer banen en vestigingen aan te trekken. Ook het totaalconcept van De Kleine Werf wordt versterkt met het toevoegen van een vergaderfaciliteit naast het hotel, de short-stay en horeca. Daarnaast kan met De Kleine Werf en naastgelegen Theater De Kampanje een sterke beurs-, congres- en vergaderlocatie worden neergezet. Wel stimuleren we een multifunctioneel inzetbare inrichting en opzet van de vergaderfaciliteit, zodat bij een achterblijvend programma de ruimte voor andere doeleinden kan worden benut.

Bijlage 1 Hotelaanbod Den Helder, Schagen en Hollands Kroon



Figuur 12 Aanbod hotels en B&B's in het onderzoeksgebied.

Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Sweco.

Naam	Straat	Sterren	Kamers
Den Helder			274
Hotel De Werf	Weststraat 83		8
Bosch Duin Strand	Jan Verfaillieweg 622	3	10
Hotel Den Helder	Marsdiepstraat 2	3	74
Grand Hotel Beatrix	Badhuisstraat 2	4	52
H.C.R. Wienerhof	Parallelweg 7	3	42
Hotel Lands End	Havenplein 1	3	49
Forest Hotel	Julianaplein 43A	3	25
StadsHerberg Helsdeur	Zuidstraat 52		8
Hotel The Baron Crown	Duinweg 34	3	6
Schagen			228
SoHotel	Markt 15		13
Hotel Marktstad	Markt 22	4	68
Fletcher Badhotel Callantsoog	Abbestederweg 26	3	62
Strandhotel De Horn	Previnaireweg 4A	3	30
Hotel Pension 't Zwaantje	Duinroosweg 36	2	14

Slot Hotel Schagen	Slotplein 4	3	13
Duynsuites aan Zee	Zeeweg 2	4	12
Hotel The Ark	Oude Rijksweg 96	2	10
Hotel van Schagen	Markt 23	4	6
Hollands Kroon			86
Van der Valk Hotel Wieringermeer	Terpstraat 49	4	48
Bloemenlust Breezand*	Burg. Lovinkstraat 3		24
Hotel de Brug Anna Paulowna*	Binnenhaven 2		7
Hotel West Inn	Beltstraat 79		7
Totaal			588

Tabel 11 Hotel in het onderzoeksgebied.

Bron. Vastgoeddata 2023 en eigen inventarisatie. * Hotel momenteel gesloten, maar dient wel te worden beschouwd als plancapaciteit

Bijlage 2 Berekening marktruimte hotelkamers

Voor de berekening van de totale behoefte aan extra kamercapaciteit tot 2033 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:⁴²

- **Huidig aanbod onderzoeksgebied:** 274 kamers in Den Helder en 588 kamers in het gehele onderzoeksgebied in 2022, zie Bijlage 1.
- **Gemiddelde kamerbezetting.** Op basis van een berekening van de gemiddelde kamerbezetting in 2018 (bij een bezettingsgraad van 73%, 100.700 overnachtingen en 251 kamers dat jaar) komen we uit op een gemiddelde bezetting van ca. 1,5 personen per kamer.
- **Benodigde bezettingsgraad.** In de branche is het gebruikelijk om voor een gezonde exploitatie te rekenen met een bezettingsgraad van 60 tot 65%. In de behoefte-raming gaan we uit van 65%, omdat de sector de afgelopen jaren veel inkomsten heeft misgelopen door de coronacrisis en het voor behoud van een gezonde exploitatie daarom voor veel hotel nodig is om een hogere bezetting te draaien. Het break-even-point, het punt waar de totale opbrengsten gelijk zijn aan de totale uitgaven, ligt overigens gemiddeld lager dan die 60%.
- **Verwachte (groei van de) vraag.** Voor de verwachte groei gaan wij uit de laatste prognoses van het NBTC⁴³ waarbij de vraag jaarlijks vanaf 2023 weer geleidelijk groeit. Voor de groeiverwachting hanteren wij een bandbreedte gebaseerd op een laag scenario (landelijke groeiprognose van het NBTC⁴⁴ met een jaarlijkse groei van 2,7%) en een hoog scenario (gebaseerd historische groei COROP regio en kansen met een jaarlijkse groei van 5,0%).
- **Plancapaciteit.** De harde plancapaciteit in Den Helder bedraagt 36 kamers. Voor het gehele onderzoeksgebied bedraagt dit 136. Zie voor een overzicht van de plannen hoofdstuk 3.
- **Vervangingsvraag.** De vervangingsvraag is het gevolg van veroudering (en onvoldoende mogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en transformatie naar andere functies zoals bijvoorbeeld (tijdelijke) migrantenhuisvesting. Navraag bij Locatus (de dataleverancier van verkooppunten in Nederland) en het Kenniscentrum Horeca leert dat zij geen specifieke cijfers hebben over de vervangingsvraag, maar een autonome uitval/vervangingsvraag van zo'n 0,5% - 1% van de voorraad per jaar hanteren. De vervangingsvraag is berekend voor een periode van tien jaar. Het is aannemelijk dat de coronacrisis tot een hoger aantal faillissementen en daarmee in de werkelijkheid een hogere vervangingsvraag zal leiden. Voorzichtigheidshalve gaan we in deze berekening uit van 0,5%. Dit achten we als redelijk percentage, gezien een deel van het huidige aanbod in Den Helder (14 kamers) en het secundair onderzoeksgebied (29 kamers) momenteel al dicht is, en het onzeker is of deze opnieuw ingevuld worden met een hotel.

Parameter	Minimum 2033	Maximum 2033	Berekening
Aantal verkochte kamers 2023 (niveau 2019)	68.791	68.791	103.186 overnachtingen 2023 / gemiddelde kamerbezetting van 1,5
Aantal verkochte kamers in 2033	89.792	112.053	103.186 overnachtingen 2023 * (1,027 en 1,05 ^ 10) / 1,5 gemiddelde kamerbezetting
Extra vraag 2023-2033	21.001	43.262	Verkochte kamers 2033 – verkochte kamers 2023
Waarvan op te vangen binnen bestaande capaciteit	-3.784	-3.784	(Huidig kameraanbod 289 * bezettingsgraad 65% * 365) – verkochte kamers 2023
Waarvan extra capaciteit benodigd	24.785	47.047	Extra vraag – bestaande capaciteit

⁴² Deze methodiek is door Bureau Stedelijke Planning eerder gevolgd in Ladder-onderbouwingen en Raad van State-procedures, onder meer voor de (hotel)ontwikkeling Den Haag-Spuikwartier (OCC), zie ook Uitspraak 201506639/1/R6.

⁴³ NBTC, Ontwikkelingen inkomend toerisme in 2020, 28 september 2020

⁴⁴ NBTC, Perspectief 2030, 2018

Benodigde extra kamercapaciteit 2033	104	198	(Extra benodigde capaciteit / 365) / 65%
– Plancapaciteit	36	36	
+ Vervangingsvraag	14	14	Huidig kameraanbod 289 * 0,5% * 10 jaar
Behoefte	82	176	Benodigde aantal kamers – plancapaciteit + vervangingsvraag

Tabel 12 Behoefteraming hotels Den Helder in 2033 bij minimale (2,7%) en maximale (5,0%) groei.

Parameter	Minimum 2033	Maximum 2033	Berekening
Aantal verkochte kamers 2023 (niveau 2019)	136.298	136.298	204.446 overnachtingen 2023 / gemiddelde kamerbezetting van 1,5
Aantal verkochte kamers in 2033	177.907	222.014	204.446 overnachtingen 2023 * (1,027 of 1,05 ^ 10) / gemiddelde kamerbezetting van 1,5
Extra vraag 2023-2033	41.609	85.717	Verkochte kamers 2033 – verkochte kamers 2023
Waarvan op te vangen binnen bestaande capaciteit	3.205	3.205	(Huidig kameraanbod 603 * bezettingsgraad 65% * 365) – verkochte kamers 2023
Waarvan extra capaciteit benodigd	38.404	82.511	Extra vraag – bestaande capaciteit
Benodigde extra kamercapaciteit 2033	162	348	(Extra benodigde capaciteit / 365) / 65%
– Plancapaciteit	136	136	
+ Vervangingsvraag	29	29	Huidig kameraanbod 603 * 0,5% * 10 jaar
Behoefte	55	241	Benodigde aantal kamers – plancapaciteit + vervangingsvraag

Tabel 13 Behoefteraming hotels Kop van Noord-Holland in 2033 bij minimale (2,7%) en maximale (5,0%) groei.

Bijlage 3 Berekening effecten horeca

Voor de berekening van de effecten is uitgegaan dat maximaal 50% van de omzet van de beoogde horeca ten koste gaat van bestaande horeca in Den Helder. De overige 50% komt voor rekening van aanbieders elders in de regio, nieuwe klanten van buiten het marktgebied (marktverruiming), deels aanboren nieuwe markt en uit andere foodkanalen (bijvoorbeeld supermarkten, catering, bedrijfskantines, To Go). Verder zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- **Huidig horeca-aanbod Den Helder (vkp):** 131 vestigingen.⁴⁵
- **Huidig horeca-aanbod Den Helder (m² bvo):** in Den Helder is momenteel 14.766 m² vvo (verkoopvloeroppervlakte) gevestigd. Omgerekend naar bvo (brutovloeroppervlakte) gaat het om 18.458 m² bvo (omrekenfactor van 0,8).

Omzeteffect Den Helder	
Verdringing (50%)	450 ⁴⁶
Omzeteffect (%)	2,44% ⁴⁷
Effect op leegstand (%)	1,22% ⁴⁸
Effect op leegstand (m² bvo)	225 ⁴⁹

Tabel 14 Omzeteffect horeca Den Helder

Omzetderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetzaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt, zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren. Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetderving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Omgerekend naar oppervlakte gaat het om maximaal 225 m² bvo (bij toevoeging van 900 m² bvo).

⁴⁵ BRO, op basis van Locatus (2023)

⁴⁶ Berekening: 900 m² bvo (toevoeging Willemsoord) * 0,5

⁴⁷ Berekening: 450 m² bvo / 18.458 m² bvo (huidig aanbod Den Helder) * 100%

⁴⁸ Berekening: 2,44% * 0,5

⁴⁹ Berekening: 1,22% * 18.458 m² bvo (huidig aanbod Den Helder)

Bijlage 4 Overzicht zakelijke locaties

Naam	Gemeente	Type locatie	Zalen	Capaciteit
De Kampanje	Den Helder	Ontmoetingscentrum	5	1.230
Ahoj	Schagen	Ontmoetingscentrum	3	515
Het Wapen van Holland	Hollands Kroon	Zalen-/Party- /Congrescentrum	4	400
Hotel Wieringermeer	Hollands Kroon	Hotel	5	400
De Vriendschap 't Veld	Hollands Kroon	Zalen-/Party- /Congrescentrum	3	300
Dorpshuis Prins Maurits	Hollands Kroon	Ontmoetingscentrum	1	300
Hotel Den Helder	Den Helder	Hotel	3	300
Hotel Marktstad	Schagen	Hotel	5	300
Dorpshuis Zalenverhuur Kolfweid	Schagen	Ontmoetingscentrum	2	200
Verenigingsgebouw 't Centrum	Schagen	Ontmoetingscentrum	4	200
Leven van de wind	Hollands Kroon	Zalen- en congrescentrum	2	200
Aquacentrum Den Helder	Den Helder	Sportaccommodatie	4	195
Grand Hotel Beatrix	Den Helder	Hotel	5	150
de Polderei	Hollands Kroon	Restaurant	2	150
Landal Beach Resort Ooghduyne	Den Helder	Vakantiepark	3	150
Fletcher Badhotel Callantsoog	Schagen	Hotel	8	150
Verenigingsgebouw De Jutter	Den Helder	Ontmoetingscentrum	2	150
Nieuwe Nes	Schagen	Zalen- en congrescentrum	3	150
H.C.R. Wienerhof	Den Helder	Hotel	1	125
Hotel The Ark	Schagen	Hotel	1	90
Slot Hotel Schagen	Schagen	Hotel	1	80
Kookerij Brammetje	Den Helder	Restaurant	1	80
Robin's Keuken - Golfbaan Dirkshorn	Schagen	Horeca. bij sportacc.	2	75
Landgoed Hoenderdaell	Hollands Kroon	Landgoed/Dierenpark	1	50
Helderse Valleei	Den Helder	Educatief centrum	1	44
Forest Hotel	Den Helder	Hotel	1	30
Dorpshuis Uijkijk	Schagen	Ontmoetingscentrum	2	30
Piet Pann	Schagen	Horeca	1	30
Den Helder Airport	Den Helder	Vliegveld	1	15
Totaal				5.940

Tabel 15 Overzicht vergaderlocaties in het onderzoeksgebied.

Bron Sweco op basis van eigen inventarisatie en HorecaDNA.