



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Behoefteonderzoek
Hotelontwikkeling
Van der Valk Exclusief
Hotel Heerenveen

31 AUGUSTUS 2023

**Behoefteteonderzoek hotelontwikkeling
Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen**



Hilversum, 31 augustus 2023
Drs. E.G. Hoogendoorn MRICS RV



Rokade Planontwikkeling BV

De heer [REDACTED]
Postbus 336
8000 AH Zwolle
post@rokade.info

Hilversum, 31 augustus 2023

Geachte heer [REDACTED]

Hierbij hebben wij het genoegen u de rapportage aan te bieden aangaande het behoefteonderzoek naar een mogelijke hotelontwikkeling van Van der Valk Exclusief Hotel op de locatie afslag 11, A32. Deze studie is uitgevoerd in overeenstemming met ons voorstel d.d. 25 januari 2023 en uw opdrachtbevestiging d.d. 3 februari 2023.

Alhoewel de in het rapport opgenomen schattingen met zorg zijn opgesteld op basis van ons onderzoek en de informatie welke op het moment van de studie aan ons ter beschikking werd gesteld, kunnen wij geen garanties geven voor de realisatie ervan. De uitbraak van het COVID-19 virus zorgt voor een grotere onzekerheid dan normaal kan worden verwacht. Geen rekening is gehouden met de gevolgen van mogelijke verstoringen voortkomende uit wijzigingen in het politieke of economische beleid in Nederland, de rest van Europa of elders. Zoals gebruikelijk met betrekking tot marktonderzoek dienen onze conclusies te worden beschouwd als geldig voor een beperkte tijdsperiode en dienen ze te worden onderworpen aan regelmatige herziening.

Dit rapport is opgesteld ten behoeve van de voorlichting van onze cliënt en voor hem betrokken partijen. Het is niet toegestaan dat deze rapportage wordt gepubliceerd, overgenomen of geciteerd, noch gedeeltelijk noch in zijn geheel, zonder onze voorafgaande goedkeuring, welke redelijkerwijs niet zal worden onthouden.

Wij hebben de samenwerking met u bij de voorbereiding van dit rapport bijzonder op prijs gesteld en zijn gaarne bereid nadere toelichting te geven.

Hoogachtend,
HORWATH HTL

[REDACTED]
[REDACTED]

Disclaimer

Dit rapport heeft betrekking op het geplande Van der Valk Exclusief Hotel in Heerenveen.

De conclusies in de rapportages die door ons worden opgesteld, inclusief financiële projecties, zullen nooit op enige manier worden gegarandeerd. Wij hebben aangenomen dat er geen contractuele verbindingen anders dan beschreven in dit rapport verbonden zijn aan de exploitatie die de waarde kunnen beïnvloeden. Onze conclusies en aanbevelingen komen voort uit onze analyses. Wij zullen nooit garanderen dat deze analyses tot een positieve uitkomst leiden. Wij zijn niet verantwoordelijk voor het aanpassen van de rapporten naar aanleiding van gebeurtenissen of omstandigheden die na publicatie bekend worden. Echter, wij zijn beschikbaar om de mogelijkheden voor aanpassingen te bespreken.

Onze rapporten zijn gebaseerd op aannames, schattingen en andere informatie voortkomend uit marktonderzoek en onze kennis van de bedrijfstak. Sommige aannames zullen mogelijk niet gerealiseerd worden en onverwachte gebeurtenissen of omstandigheden kunnen plaatsvinden. De feitelijke resultaten kunnen daarom afwijken van de projecties in onze rapporten, en deze afwijkingen kunnen substantieel zijn.

Auteursrecht

Alle rechten voorbehouden; onze rapporten zijn bestemd voor informatie aan de opdrachtgever en zijn geschikt voor presentatie aan voor de opdrachtgever relevante partijen. Het rapport, de inhoud of verwijzingen naar ons bedrijf mogen alleen na onze schriftelijke toestemming worden opgenomen of geciteerd in een prospectus, waardering of andere overeenkomst of document. Wanneer de opdrachtgever deels of geheel gebruik wil maken van de informatie uit onze rapporten, verzoeken wij om Horwath HTL als bron te vermelden.

© 2023 door HORWATH HTL

Inhoudsopgave

1	ACHTERGROND, DOEL EN METHODE VAN AANPAK.....	7
1.1	ACHTERGROND	7
1.2	METHODE VAN AANPAK.....	7
2	INTRODUCTIE EN SAMENVATTING EERDERE ONDERZOEKEN.....	10
2.1	INTRODUCTIE GEPLANEDE HOTELONTWIKKELING	10
2.2	SAMENVATTING EERDERE ONDERZOEKEN	11
2.2.1	<i>Decisio, 16-02-2016, 'Economisch onderzoek nieuw te vestigen hotel aan de A32 te Heerenveen'</i>	11
2.2.2	<i>Van Spronsen, 10-04-2017, 'Notitie Hotelbouwplannen'</i>	12
2.2.3	<i>Decisio, 22-05-2017, 'Analyse reacties consultatietraject Van der Valk Hotel Heerenveen' ...</i>	12
2.2.4	<i>Decisio, 09-07-2017; 'reactie op Notitie Hotelbouwplannen van Van Spronsen'</i>	13
2.2.5	<i>Van Spronsen, 13-12-2017, 'Concept Hotelvisie Heerenveen'</i>	13
2.2.6	<i>ZKA, 13-03-2020, 'Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân'</i>	14
2.2.7	<i>Provinciale Staten Fryslân, 22-05-2020, 'Beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 NL'</i>	15
2.2.8	<i>ZKA, 2021, 'Actieplan vitale logiesaccommodaties binnen het programma Gastvrij Fryslân'</i>	16
2.2.9	<i>ZKA, 15-09-2021, 'Quick-scan regionale hotelmarkt'</i>	18
2.2.10	<i>Decisio, 03-02-2022, 'Actualisatie marktstudie Van der Valk Heerenveen'</i>	18
2.2.11	<i>Gemeenten Zuidoost-Friesland, 07-03-2022, 'Regionale Toeristische Ontwikkelstrategie'</i>	18
2.3	GEMEENTE HEERENVEEN, NOVEMBER 2022, 'LEIDRAAD VITALE VERBLIJFSACCOMMODATIES'	19
3	LOCATIE- EN OMGEVINGSANALYSE	21
3.1	LOCATIE.....	21
3.1.1	<i>Ligging</i>	21
3.1.2	<i>Skoatterwâld</i>	22
3.2	HET ONDERZOEKSKADER	24
3.3	INFRASTRUCTUUR.....	27
3.4	ZAKELIJK KLIMAAT.....	29
3.4.1	<i>Demografie en werkgelegenheid</i>	29
3.4.2	<i>Economie en zakelijke markt</i>	30
3.4.3	<i>Kantoren en bedrijventerreinen</i>	31
3.5	TOERISTISCH KLIMAAT	34
3.5.1	<i>Natuurgebieden</i>	34
3.5.2	<i>Steden en dorpen</i>	34
3.5.3	<i>Verblijfsbezoekers Fryslân</i>	37
3.5.4	<i>Toeristische ontwikkelingen</i>	39
4	AANBODANALYSE.....	41
4.1	ONTWIKKELING VAN HET HOTELAANBOD	41
4.2	SPREIDING HOTELAANBOD ONDERZOEKSKADER HEERENVEEN	42
4.3	SEGMENTATIE HOTELAANBOD	43
4.4	OVERZICHT HOTELAANBOD GEMEENTE HEERENVEEN	45
4.5	RELEVANTE HOTELMARKT ONDERZOEKSKADER HEERENVEEN	46
4.6	TOEKOMSTIG HOTELAANBOD	50
5	VRAAGANALYSE	53
5.1	OVERNACHTINGEN	53
5.1.1	<i>Nederland</i>	53
5.1.2	<i>Fryslân</i>	54
5.1.3	<i>COROP-gebieden onderzoekskader</i>	54
5.2	HOTELRESULTATEN IN NEDERLAND	56
5.3	HOTELRESULTATEN NOORD-NEDERLAND	57
5.4	RESULTATEN RELEVANTE HOTELMARKT ONDERZOEKSKADER HEERENVEEN.....	58
5.5	MARKTSEGMENTATIE	58
5.6	VERWACHTE TOEKOMSTIGE VRAAG NAAR HOTELS	59
5.7	PROGNOSE VERWACHTE GROEI RELEVANTE HOTELMARKT ONDERZOEKSKADER HEERENVEEN.....	61
6	CONCEPTANALYSE	62
6.1	HOTELONTWIKKELING	62

6.1.1	<i>Hotelconcept</i>	62
6.1.2	<i>Hotelontwerp</i>	63
6.2	POSITIONERING EN BRANDING.....	64
6.2.1	<i>Van der Valk Hotels & Restaurants</i>	64
6.2.2	<i>'Van der Valk Exclusief' concept</i>	65
6.2.3	<i>Van der Valk Voorschoten staak</i>	66
7	BEHOEFTEANALYSE	70
7.1	UITGANGSPUNTEN.....	70
7.2	MARKTRUIMTEBEPALING	71
7.3	CONFRONTATIE MARKTRUIMTE	71
7.4	KWANTITATIEVE BEHOEFTEBEPALING	72
7.5	KWALITATIEVE BEHOEFTEBEPALING	72
8	CONCLUSIE	75

1 Achtergrond, doel en methode van aanpak

Dit hoofdstuk is bedoeld om inzicht te geven in de achtergrond en het doel van het onderzoek. Daarnaast zijn de wijze waarop het onderzoek is verricht en de wijze waarop de rapportage is opgebouwd toegelicht.

1.1 Achtergrond

In 2019 heeft de gemeenteraad van Heerenveen een principebesluit genomen voor de vestiging van een Van der Valk Hotel aan de Oranje Nassaulaan en de oprit naar de A32 (afrit 11). De huidige plannen gaan uit van een langgerekt gebouw van ongeveer 30 meter hoog. In de eerste twee bouwlagen zijn de bar, het restaurant en de congresfaciliteiten voorzien, met aansluitend een terras. In het hogere deel van het gebouw bevinden zich maximaal 140 kamers. In een kelder onder het gebouw en op het parkeerterrein op de kavel is – in het huidige ontwerp – ruimte voor circa 247 parkeerplaatsen.

De gemeente Heerenveen bereidt momenteel een (procedure) bestemmingsplan voor waarmee de vestiging van het geplande Van der Valk hotel in Heerenveen mogelijk gemaakt kan worden. Na het in werking treden van het bestemmingsplan kan de bouwvergunning verleend worden. De planning is dat er in 2025 gestart wordt met de uitvoering.

Voor het geplande hotel zijn reeds verschillende marktonderzoeken uitgevoerd. In 2016 is door Decisio een rapport opgesteld. In 2017 is door Van Spronsen & Partners gereageerd op dit rapport waarna Decisio die opmerkingen weer van commentaar heeft voorzien. In 2021 heeft de eigenaar van Golden Tulip Tjaarda een quick scan regionale hotelmarkt van ZKA aangeleverd. In februari 2022 heeft Decisio het eerdere marktonderzoek geactualiseerd.

Voor de onderbouwing marktruimte acht de gemeente Heerenveen het zeer wenselijk dat er een actueel onderzoek wordt uitgevoerd, waarbij ook enkele aspecten worden meegenomen die in eerdere onderzoeken wellicht onvoldoende aan bod zijn gekomen. Enkele aandachtspunten hierbij zijn:

- Bekijken kamerbezetting i.p.v. bedbezetting
- Hanteer representatieve regio, zowel voor zakelijke markt, maar ook toeristische markt
- Impuls nieuw hotel aan marktvraag
- Capaciteit en bezetting hotels in Heerenveen

Rokade Planontwikkeling heeft, in overleg met de gemeente Heerenveen, opdracht gegeven aan Horwath HTL voor het uitvoeren van dit behoefteonderzoek.

De resultaten van dit onderzoek en/of de toekomstige marktontwikkelingen zijn voor de familie Van der Valk niet doorslaggevend in de besluitvorming om in de gemeente Heerenveen een Van der Valk Exclusief Hotel te realiseren. Op basis van de inzichten van de familie Van der Valk, en met name de jarenlange kennis en ervaring, is de familie Van der Valk van mening dat met zekerheid kan worden gesteld dat het onderhavige plan haalbaar is én veel toegevoegde waarde heeft voor de gemeente Heerenveen en de omliggende regio's.

1.2 Methode van aanpak

Deze studie naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen bestaat uit de volgende onderdelen:

Introductie en samenvatting eerdere onderzoeken

Ter introductie wordt een korte beschrijving gegeven van het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen. Vervolgens wordt een beknopte samenvatting gegeven van de belangrijkste bevindingen

en conclusies in de eerder uitgevoerde onderzoeken van Decisio, Van Spronsen & Partners en ZKA. Ook worden de relevante beleidsplannen beschreven, waaronder de beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028.

Locatie- en omgevingsanalyse

De geplande hotellocatie aan de Oranje Nassaulaan en de oprit naar de A32 is geanalyseerd, waarbij onder meer wordt ingegaan op de bereikbaarheid, zichtbaarheid en uitstraling van de directe omgeving. Het relevante marktgebied is afgebakend aan de hand van het verwachte verzorgingsgebied en de aantrekkingskracht op verschillende doelgroepen. In de basis wordt uitgegaan van een straal van circa 30 autominuten rondom de hotellocatie. Binnen deze straal vallen onder meer Joure, Sneek, Leeuwarden, Drachten en Wolvega. Voor statistische informatie wordt daarnaast gebruik gemaakt van de regio-indelingen zoals gehanteerd door onder meer CBS, met name de regio Zuidoost Fryslân. Aan de hand hiervan wordt een beeld geschetst van de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen in de gemeente Heerenveen en de regio. Onder meer wordt ingegaan op de infrastructuur en de belangrijkste demografische, economische en toeristische kenmerken. Specifiek is ingegaan op de economische gevolgen van de coronacrisis en de huidige inflatie.

Aanbodanalyse hotelmarkt

Het aanbod in de regio Heerenveen/ Zuidoost Fryslân op het gebied van de hotels is in verschillende studies nauwgezet omschreven. In de aanbodanalyse worden de huidige verhoudingen en actuele ontwikkelingen in het aanbod van hotels in Heerenveen en de gedefinieerde regio in kaart gebracht. Mede gebruikmakend van input van gemeentes en de eerder uitgevoerde onderzoeken is een inventarisatie gemaakt van het huidige hotelaanbod en toekomstige hotelinitiatieven. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de mogelijke concurrenten van het toekomstige hotel, op basis van de locatie en het concept.

Vraaganalyse hotelmarkt

In de vraaganalyse wordt specifiek ingegaan op de vraagzijde van de hotelmarkt in Heerenveen en de gedefinieerde regio. Hierbij wordt de ontwikkeling van de gemiddelde kamerbezetting en gemiddelde kamerprijzen over de afgelopen vijf jaar in kaart gebracht. Tevens wordt een analyse gegeven van de ontwikkelingen in de belangrijkste marktsegmenten, verdeeld in zakelijke en toeristische doelgroepen. Ook wordt een analyse gegeven van mogelijke nieuwe doelgroepen, in aansluiting op aanbevelingen uit het Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân (ZKA, 13 maart 2020). Tot slot wordt per marktsegment een projectie gegeven voor de verwachte toekomstige ontwikkelingen.

Conceptanalyse

Op basis van de voorgaande analyses wordt een analyse gegeven van de beoogde invulling van het hotelconcept van Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen en de doelgroepen die het hotel naar verwachting zal kunnen bedienen. Hierbij wordt onder meer bekeken hoe het concept zich verhoudt tot de bestaande hotels in Heerenveen en de regio. Ook wordt ingegaan op positionering, sterrenclassificatie, aantal en type kamers en de ondersteunende voorzieningen, om tot een beoordeling te komen van toegevoegde waarde van het concept. Op basis hiervan wordt de mogelijke positie van het hotel op de markt bepaald, alsmede de potentie om eigen of additionele marktruimte te creëren.

Behoefteanalyse

De uitkomsten van de analyses van locatie, omgeving, aanbod, vraag en concept zijn verwerkt in de berekeningen voor de kwantitatieve behoefteanalyse. Hierin is voor de periode van de eerstkomende tien jaar het huidige en verwachte toekomstige aanbod in aantallen geconfronteerd met de huidige en verwachte toekomstige vraag in aantallen, waardoor een beoordeling kan worden gegeven van de behoefte aan een nieuw hotel in de gedefinieerde regio. Tevens is berekend bij welke kwantiteit voor het huidige en verwachte toekomstige aanbod er een reëel risico op onevenredige leegstand kan

ontstaan. In de kwalitatieve behoefteanalyses wordt onderzocht wat de aansluiting is van het beoogde hotel op kwaliteiten in locatie en concept waar in de lokale markt de grootste behoefte aan lijkt te zijn.

Conclusie en advies

De analyses en bevindingen zijn verwerkt in het concluderende hoofdstuk ten aanzien van de marktruimte voor en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen.

2 Introductie en samenvatting eerdere onderzoeken

Ter introductie wordt een korte beschrijving gegeven van het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen. Vervolgens wordt een beknopte samenvatting gegeven van de belangrijkste bevindingen en conclusies in de eerder uitgevoerde onderzoeken van Decisio, Van Spronsen & Partners en ZKA. Ook wordt de beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 beschreven.

2.1 Introductie geplande hotelontwikkeling

Van der Valk wil een Exclusief Hotel vestigen in Heerenveen op de locatie afslag 11, A32, parallel aan de Oranje Nassaulaan. Het concept voor het Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen is gebaseerd op het Van der Valk Exclusief Hotel dat in ontwikkeling is in Woerden.

Het gebouw krijgt een hoogte van ca. 30 meter. In de eerste twee bouwlagen zijn de bar, het restaurant en de congresfaciliteiten voorzien, met aansluitend een terras. In het hogere deel van het gebouw bevinden zich de kamers. Qua architectuur heeft de gevel een horizontale en open structuur, waarbij veel gebruik gemaakt wordt van glas. Het hotel wordt toegankelijk gemaakt door een extra afslag te creëren vanaf de rotonde. Deze aansluiting kan volgens de gebruikelijke, verkeersveilige richtlijnen worden ontworpen.¹ In een kelder onder het gebouw en op het parkeerterrein op de kavel is – in het huidige ontwerp – ruimte voor ca. 247 parkeerplaatsen.

Het project bestaat op hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:

- Kamers: maximaal 140
- Congrescentrum (vergader- en werkplekken): maximaal 1.000 m² bvo
- Restaurant: maximaal 800 m² bvo
- Bar: maximaal 150 m² bvo
- Terras: maximaal 200 m² bvo
- Parkeerplaatsen: minimaal 222

Een impressie van het gebouw is weergegeven in onderstaande figuur.

¹ Bron: Gemeente Heerenveen, 16 februari 2023

Figuur 1. Impressie Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen



Bron: P.A.M. Teunissen Architectenbureau / website gemeente Heerenveen

2.2 Samenvatting eerdere onderzoeken

Er zijn sinds 2015 verschillende rapporten en studies verschenen die te maken hebben met of relevant zijn voor de onderhavige studie. In deze paragraaf wordt een beknopte inventarisatie gegeven van de bevindingen en conclusies van de volgende rapportages:

1. Decisio, 16-02-2016, 'Economisch onderzoek nieuw te vestigen hotel aan de A32 te Heerenveen'
2. Van Spronsen, 10-04-2017, 'Notitie Hotelbouwplannen'
3. Decisio, 22-05-2017, 'Analyse reacties consultatietraject Van der Valk Hotel Heerenveen'
4. Decisio, 09-07-2017, 'reactie op Notitie Hotelbouwplannen van Van Spronsen'
5. Van Spronsen, 13-12-2017, 'Concept Hotelvisie Heerenveen, Fase A: onderzoeksgebied en hotelaanbod'
6. ZKA, 13-03-2020, 'Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân'
7. Provinciale Staten Fryslân, 22-05-2020, 'Beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 NL'
8. ZKA, 2021, 'Actieplan vitale logiesaccommodaties binnen het programma Gastvrij Fryslân'
9. ZKA, 15-09-2021, 'Golden Tulip Tjaarda Oranjewoud'
10. Decisio, 03-02-2022, 'Actualisatie marktstudie Van der Valk Heerenveen'
11. Gemeente Heerenveen, november 2022, 'Leidraad vitale verblijfsaccommodaties'

In hoofdstuk 7 wordt besproken hoe het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen aansluit op de aanbevelingen die in de verschillende rapportages worden gedaan.

2.2.1 *Decisio, 16-02-2016, 'Economisch onderzoek nieuw te vestigen hotel aan de A32 te Heerenveen'*

31 pagina's, opdrachtgever: Gemeente Heerenveen

Inhoud

Eerste toets voor een Van der Valk hotel bij afslag 11, A32, met circa 100 kamers. Decisio voert een vrij algemene toets uit. Daaruit wordt geconcludeerd dat er weinig tot geen kwantitatieve marktruimte is, maar dat er vanuit kwalitatief oogpunt mogelijkheden kunnen zijn voor het geschetste 'totaalconcept' met hotel, restaurant, zalen, zwembad, fitness en wellness. Er zijn al wel vergelijkbare hotels (o.a. Van

der Valken Sneek, Drachten, Wolvega en Leeuwarden (destijds i.o.), maar zou voor Heerenveen een vernieuwing kunnen bieden.

Geconcludeerd wordt verder dat volgens de gemeentelijke structuurvisie een hotel wenselijk is indien dit de ontwikkeling in het Sportstadgebied ondersteunt. De Structuurvisie beoogt een locatie tussen het centrum en het Sportstadgebied, daar voldoet de locatie afrit 11, A32 volgens Decisio niet aan.

Als het Abe Lenstra Stadion het centrum van het Sportstadgebied is ligt het 1,4km daar vandaan. De locatie ligt 2,6 km van het Thialf IJstadion, aan de andere kant van Heerenveen.

Geconcludeerd wordt dat de locatie niet de bestemming heeft voor hotel, bioscoop of casino.

In relatie tot de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt geconcludeerd dat 1. Er in kwantitatieve zin weinig behoefte kan worden geconstateerd, maar dat 2. Er in kwalitatieve zin wel sprake is van marktruimte.

Reflectie in relatie tot gepland hotel

Geconstateerd moet worden dat de kwantitatieve analyse vrij grofmazig is uitgevoerd hetgeen de betrouwbaarheid niet bevordert. De nota geeft aan dat een hotel dat het Sportstadgebied ondersteunt, een goede toegevoegde waarde biedt. De beoogde locatie is op loopafstand van het Sportstadgebied. De constatering dat een hotel op de locatie afrit 11 aan de A32 niet aan de juiste kant van het Sportstadgebied zou liggen lijkt vrij arbitrair gesteld.

2.2.2 Van Spronsen, 10-04-2017, 'Notitie Hotelbouwplannen'

7 pagina's, opdrachtgever: Golden Tulip Oranjewoud

Inhoud

Van Spronsen gaat minutieus door het rapport van Decisio, en komt met 28 opmerkingen. In grote lijnen wordt daarin gesteld dat Decisio niet het correcte onderzoeksgebied heeft gehanteerd maar is uitgegaan van een te algemene markt. Ook wordt geconstateerd dat de bestaande hotellerie groei prima kan opvangen en dat er bij de bestaande hotels voldoende uitbreidingsplannen zijn om de eventueel benodigde groei van het aanbod op te vangen. Van Spronsen constateert dat de vraag zich negatief ontwikkelt en er dus geen ruimte is voor meer hotelkamers.

In relatie tot de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' concludeert Van Spronsen, in navolging van Decisio, dat er geen kwantitatieve marktruimte is. Van Spronsen vindt de onderbouwing van Decisio dat er wel kwalitatieve marktruimte is onvoldoende en beargumenteert het tegenovergestelde, en dat er dus geen ruimte is voor het hotelinitiatief.

Het document is ondertekend door Golden Tulip Oranjewoud, Georganiseerde Horecabedrijven centrum Heerenveen, Restaurants Het Gerecht & Postkantoor te Heerenveen, Hajé Hotels & Restaurants, en de Van der Valken Sneek, Wolvega, Leeuwarden en Drachten.

2.2.3 Decisio, 22-05-2017, 'Analyse reacties consultatietraject Van der Valk Hotel Heerenveen'

15 pagina's, opdrachtgever: Gemeente Heerenveen

Inhoud

Decisio is gevraagd om alle ontvangen reacties van een consultatieronde over de aanvraag van Van der Valk voor een hotelontwikkeling bij afslag 11, A32 te analyseren en te bundelen ter ondersteuning van de besluitvorming door het College van B&W en de gemeenteraad in juni en juli 2017.

Aangegeven is dat het een kwalitatieve analyse betreft.

Inwoners van Skoatterwâld en Oranjewoud zijn vaker tegen dan voor de komst van het van der Valk hotel, vanwege toename verkeersdruk, verstoring van rust, past niet in omgeving, weinig toegevoegde waarde voor lokale economie en werkgelegenheid. Positieve geluiden zijn er ook: hotel zorgt voor economische impuls, werkgelegenheid en vernieuwing van het aanbod in horeca. Daarnaast heeft men vertrouwen in Van der Valk als ondernemer.

De groep 'inwoners van Heerenveen en omgeving' is verdeeld, de argumenten voor en tegen zijn vergelijkbaar. Hetzelfde geldt voor de groep 'Heerenveense ondernemers'.

Reflectie in relatie tot gepland hotel

Een mogelijk Van der Valk Hotel op de genoemde locatie krijgt vanuit dit consultatietraject zowel positieve als negatieve aspecten mee, zonder duidelijke conclusie.

2.2.4 Decisio, 09-07-2017; 'reactie op Notitie Hotelbouwplannen van Van Spronsen'

2 pagina's, opdrachtgever: Gemeente Heerenveen

Inhoud

Decisio reageert op document nr. 2; Notitie Hotelbouwplannen van Van Spronsen. Decisio concludeert dat, ondanks dat Van Spronsen het onderzoek op een andere manier aanpakt, de uiteindelijke conclusies grotendeels hetzelfde blijven: kwantitatief geen ruimte. Waar Van Spronsen ook geen kwalitatieve ruimte ziet, blijft Decisio dat wel zien.

2.2.5 Van Spronsen, 13-12-2017, 'Concept Hotelvisie Heerenveen'

Fase A: onderzoeksgebied en hotelaanbod

22 pagina's, opdrachtgever: Hoteloverleg Heerenveen/ Golden Tulip Oranjewoud

Inhoud

In dit onderzoek werkt Van Spronsen gedetailleerd uit wat in de eerdere 'Notitie Hotelbouwplannen' in grote lijnen stond aangegeven. Er wordt een grondig onderbouwde keuze gemaakt van het onderzoeksgebied, een uitgebreid overzicht geboden van de drie- en viersterrenhotels in dat onderzoeksgebied, en er worden vijf doelgroepen c.q. marktsegmenten omschreven.

Er wordt gesteld dat er 1.782 drie- vier- en vijfsterren hotelkamers zijn in het gebied tussen 0 en 30 minuten afstand van de locatie. Daarvan zijn er 770 vier- en vijfsterrenkamers, Hotel Lauswolt is het enige vijfsterrenhotel in de hele regio met 66 kamers.

Als de vijf doelgroepen/ marktsegmenten worden omschreven: Individuele zakengast, MICE (conferentie)gasten, Individuele toeristen, Groepstoeristen, en als enige bijzondere segment: Sportgebruikers.

De mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het gebied worden geïnterpreteerd, met aantallen kamers, faciliteiten en aanduiding harde of zachte plancapaciteit. In de gemeente Heerenveen worden naast het geplande Van der Valk Heerenveen met 140 kamers – waarvoor per december 2017 volgens Van Spronsen het bestemmingsplan nog moest worden aangepast en welke dus onder zachte plancapaciteit werd gerekend - zes 'harde' plannen (waarvoor dus reeds bestemming is) genoemd. Hiervan zijn hotels: Hajé (nu 47 3* kamers, plan voor 50 kamers), Fletcher (nu 42 4* kamers), en Goerres (nu 12 4* kamers). De omvang van uitbreidingen van Fletcher en Goerres zijn niet bekend.

Reflectie in relatie tot gepland hotel

Het rapport is nog steeds in concept status en betreft een deel A, dat houdt alleen de bovengenoemde inventarisatie in. Het deel B, dat zich zou richten op het vaststellen van een hotelvisie voor de regio, is voor zover bekend niet verschenen.

Uit deze rapportage kunnen daarom eigenlijk geen definitieve conclusies richting een mogelijk Van der Valk Hotel worden getrokken.

2.2.6 ZKA, 13-03-2020, 'Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân'

137 pagina's, opdrachtgever: Toerisme Alliantie Fryslân

Inhoud

Het doel van het Vitaliteitsonderzoek Logiesaccommodaties Fryslân was om een 'foto' te maken van het huidige functioneren van de logiessector en om aan te geven wat de logiessector in Fryslân nodig heeft om de ambities uit de beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 te realiseren.

ZKA heeft een grondig onderzoek uitgevoerd naar de gehele logiessector in de provincie Fryslân. Vervolgens zijn conclusies getrokken voor de vijf deelregio's, waarvan voor dit onderzoek de conclusies voor de regio Zuidoost (Smallingerland, Opsterland, Heerenveen, Ooststellingwerf en Weststellingwerf) het meest relevant zijn, naast de conclusies over de vitaliteit van de logiessector.

Voor de hotels in Fryslân wordt geconcludeerd:

Hotels: de basis is op orde en vaak zijn de hotels nu (nog) goed genoeg voor met name de seniorenmarkt. Kenmerkend zijn de vele kleine hotelletjes (6-12 kamers) in plattelandskernen die ook een lokale café- en restaurantfunctie vervullen. Financieel hebben zij het zwaar en de kwaliteit voor de toerist is middelmatig en gewoon. De zakelijke hotelmarkt heeft een relatief beperkte omvang in Fryslân (ca. 20-30% van alle overnachtingen, ten opzichte van 40% landelijk). In Leeuwarden is ongeveer 50% van de overnachtingen zakelijk.

Verder wordt gesteld dat op het gebied van toeristische organisatie regie nodig is om de toekomstbestendigheid van de logiessector te waarborgen. Hiervoor geldt dat:

1. Betere en meer medewerkers nodig zijn
2. Vernieuwing en innovatie ontbreekt
3. Toeristische clusters (ecosystemen) nauwelijks worden gemanaged

Geconcludeerd wordt tenslotte voor heel Fryslân dat:

1. De omgevingskwaliteit bijzonder hoog is
2. De vitaliteit van de Friese reguliere logiessector 'bêst' is,
3. ... mar noch net 'bêst genoch' en toekomstbestendig
4. De logiessector kan haar omgevingskwaliteiten beter verzilveren
5. Want het groeipotentieel is groot
6. Hiervoor zijn toekomstbestendige product-markt-combinaties nodig
7. Daarmee komt goed zicht op een flinke groei in bestedingen

In het rapport wordt de vitaliteit van de gehele toeristische sector in Fryslân geanalyseerd. Enkele relevante kengetallen voor deze rapportage zijn dat hotels met 63% bijzonder hoog scoren op vitaliteit. De vraag is volgens ZKA in de periode 2008 - 2018 harder gegroeid (gemiddeld 1,8% per jaar) dan het aanbod (gemiddeld 0,8% per jaar).

ZKA onderbouwt in zijn rapportage voor de periode 2020-2030 een autonome groei van 2,5% per jaar te verwachten voor de hotelmarkt in de provincie Fryslân. De verwachte jaarlijkse groei in de regio Noordwest Fryslân wordt geraamd op 3,5%, voor de overige regio's hanteert ZKA een groeivoet van

tussen de 2% en 3%. ZKA berekent dat er een marktruimte van circa 1.000 extra hotelkamers in Fryslân zou zijn over een periode van 12 jaar. Er zijn echter weinig plannen, zowel hard als zacht, voor nieuwe hotelkamers in de gehele provincie. Alleen in de regio Zuidoost Fryslân speelt een omvangrijk plan voor nieuw hotelaanbod. Dit betreft echter een zacht plan.

De verwachte marktruimte verschilt sterk per regio. De meeste marktruimte wordt gezien in Noordwest en Zuidwest Fryslân. Noordwest vanwege sterke groei van de vraag, Zuidwest vanwege het grote niet-vitale aanbod dat naar verwachting de komende jaren gaat verdwijnen. In deze twee regio's zijn echter geen harde plannen. In Noordwest zijn door ZKA in het geheel geen harde of zachte plannen voor hotelkamers geïnventariseerd; in Zuidoost alleen zachte plannen, voor in totaal 260 hotelkamers. De plannen zijn niet nader gespecificeerd.

In Zuidoost Fryslân wordt beperkte ruimte gezien voor nieuw hotelaanbod. Deze marktruimte is in het rapport niet expliciet gekwantificeerd. De vitaliteit van de bedrijven in Zuidoost is minder hoog dan in de andere regio's: 50% heeft te weinig perspectief.

Geadviseerd wordt voor Zuidoost:

1. Geef het gebied meer allure; zet de kernkwaliteiten in de etalage (accommodatie)
2. Transformeren (accommodaties)
3. Vernieuw en versterk toeristische clusters

Reflectie in relatie tot gepland hotel

Een mogelijk Van der Valk Hotel voldoet aan vrijwel alle voorwaarden die in het Vitaliteitsonderzoek worden gesteld:

- Het brengt vernieuwing en innovatie
- De vitaliteit van de logiesector krijgt de broodnodige impuls
- Het grote groeipotentieel wordt structureel benut
- Van der Valk biedt een duurzaam en toekomstbestendig product
- De gewenste structurele groei in bestedingen wordt gerealiseerd
- Volgens ZKA is er ruimte voor circa 1.000 kamers, maar zijn er te weinig plannen om die ruimte in te vullen
- De geregistreerde lage vitaliteit van Zuidoost krijgt een stevige impuls

2.2.7 Provinciale Staten Fryslân, 22-05-2020, 'Beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 NL'

30 pagina's

Inhoud

Slimme groei; dat is hét begrip waar de beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 om draait. Meer groeien, maar op een slimme manier zodat heel Fryslân profiteert van toerisme. Hierin wordt onder andere voortgeborduurd op het Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties door ZKA. Met betrekking tot het versterken van de vitaliteit van de logiesaccommodaties wordt beleid ingezet dat leidt tot:

1. Betere clustervorming van logiesaanbod met partijen in de omgeving
2. Ondersteuning van conceptontwikkeling, meer bedrijven met een eigen passend gezicht
3. Hogere bezettingsgraden
4. Groter aantal volledig circulaire logiesbedrijven, meer sociale inclusie, laagdrempeligheid voor kwetsbare groepen

Reflectie in relatie tot gepland hotel

Een mogelijk Van der Valk Hotel zal op alle vier de beleidspunten een actieve en positieve bijdrage kunnen leveren.

2.2.8 ZKA, 2021, 'Actieplan vitale logiesaccommodaties binnen het programma Gastvrij Fryslân'

113 pagina's, opdrachtgever: Provincie Fryslân

Inhoud

Eén van de zeven opgaven van het Uitvoeringsprogramma Gastvrij Fryslân is het werken aan vitale logiesaccommodaties. Het 'Actieplan vitale logiesaccommodaties binnen het programma Gastvrij Fryslân' geeft invulling aan deze opgave. Het is tot stand gekomen na een uitgebreide beleidsscan en diverse gesprekken met sectorspecialisten en logiesondernemers.

In het actieplan wordt de volgende definitie gegeven:

Een vitale logiesaccommodatie:

1. *is nu en in de toekomst in staat in te spelen op de behoeften van de markt;*
2. *realiseert op zijn locatie met zijn opstellen en organisatie een duurzaam gezonde exploitatie;*
3. *heeft draagvlak in de samenleving vanwege zijn bijdrage aan brede welvaart (ruimtelijke kwaliteit, banen, bestedingen, voorzieningen, circulariteit, ed.);*
4. *heeft vertrouwen bij zijn financiers.*

Qua deelsectoren zijn de reguliere Friese logiesaccommodaties opgesplitst naar Bungalowparken, Kampeerterreinen, Hotels, Jachthavens, Groepsaccommodaties en Mix-bedrijven. Gesteld wordt dat er voor de ene deelsector in de toekomst meer kansen liggen dan voor de andere. Marktruimte wordt gezien voor "bepaalde hotelformules, type bungalowparken, kleinschalige (boetiek)logiesvormen, vernieuwende vormen van kamperen", naast "kansen voor campers bij jachthavens en kampeerterreinen".

Het actieplan bevat regionale accenten om de Friese groeiambitie in ruimte en tijd handen en voeten te geven:

- Slimme groei in ruimte vindt plaats door de toeristische vraag (en het profijt hiervan) beter over Fryslân te verdelen.
- De focus van het actieplan in toeristisch drukke gebieden ligt dan ook anders dan in toeristisch minder drukke gebieden.
- Slimme groei in tijd zorgt ervoor dat het actieplan vooral focust op deelsectoren met kansen voor seizoenverbreding.

De beschikbare middelen worden tot en met 2023 met name ingezet voor logiesaccommodaties met perspectief die zelf stappen willen (en soms moeten) maken om vitaler te worden. Vanuit dit actieplan kunnen deelsectoren, Friese gemeenten en bedrijven gemakkelijk vertaalslagen maken naar hun eigen situatie.

De ambitie van het Friese actieplan vitale logiesaccommodaties is als volgt:

Logiesaccommodaties vervullen een sleutelrol in de Friese slimme groeiambitie. Met hun beddencapaciteit zorgen ze voor toeristische spreiding in de tijd (seizoenverbreding) en ruimte (nieuwe bestemmingen). Met steeds meer kwaliteit spelen zij in op de behoeften van de veeleisende toerist. Logiesaccommodaties bevorderen brede welvaart door hun bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit, voorzieningen, banen, stuwende economische bestedingen en leefbaarheid. Ze maken Fryslân mooier. De uitzonderlijk hoge kwaliteit van de natuurlijke en culturele omgeving voeren ze op een eigenzinnige manier tot in de finesses door in hun producten en dienstverlening. In 2028 prikkelen grotere en kleine verduurzaamde logiesaccommodaties de zintuigen van gasten. Het hele jaar door hoor, zie, ruik, proef en voel je op een innovatieve wijze de cultuur en omgeving in Friese logiesaccommodaties. Zo bieden logiesaccommodaties in 2028 voor gasten en bewoners in alle Friese regio's een hogere toegevoegde waarde.

De ambitie is vertaald naar wervende streefbeelden:

- Logiesaccommodaties benutten hun capaciteit steeds meer jaarrond, tegen marktconforme prijzen en bezettingsgraden;
- De omgeving en natuur vormt de ontwerpbasis van logiesaccommodaties. Fraaie en vernieuwende (landschaps)architectuur verbindt logiesaccommodaties met hun omgeving.
- De eigenheid van de Friese regio's en de natuurlijke omgeving wordt versterkt door de beeldkwaliteit, het interieur en architectuur van centrale gebouwen en logiesaccommodaties. Daardoor ervaren gasten eigentijds comfort in Friese sferen;
- Bedrijfsbeslissingen worden van nature genomen vanuit duurzame en circulaire overwegingen;
- Bij nieuwe of herontwikkelingen worden de veranderende marktwensen van de gast altijd in het bedrijfsconcept verwerkt;
- Karakteristieke gebouwen en (erfgoed)locaties worden benut door logiesaccommodaties;
- Publieke voorzieningen, cultuur- en natuuraanbod en dagrecreatief aanbod smelten in productconcepten en dienstverlening samen met logiesaccommodaties;
- Ambachtelijke kwaliteit leidt tot intense ervaringen en tevreden gasten. Er is genoeg van het gemiddelde en daarom zet de logiessector in op bijzondere product-markt-combinaties;
- Naast de huidige toeristische bestemmingen en clusters zijn er ook nieuwe toeristische bestemmingen en clusters ontwikkeld.

De streefbeelden zijn gevisualiseerd met enkele voorbeelden, waaronder *'eigenzinnige, gastvrije en persoonlijke (boetiek)hotels die met oprechte aandacht inspelen op de wensen van de cultuur- en natuurtoerist'*.

Drie strategielijnen zijn uitgezet om de Friese logiesambitie te bereiken:

1. Vitaliseren van bestaand aanbod: het vernieuwen en beter laten presteren van bestaande logiesaccommodaties.
2. Ruimte bieden voor slimme (her)ontwikkelingen: het uitnodigen van nieuwe logiesaccommodaties die bijdragen aan slimme groei.
3. Werken aan florerende bestemmingen met logies als stuwende motor: logiesaccommodaties floreren als de bestemming floreert en vice versa.

Het algemene doel dat wordt nagestreefd voor het reguliere logiesaanbod in Fryslân luidt als volgt: In 2028 heeft Fryslân ongeveer 55% meer vitale bedrijven en ongeveer 45% minder niet-vitale bedrijven. Dit kan worden bereikt door de vitaliteit van logiesaccommodaties met perspectief te verbeteren, door vitaal aanbod toe te voegen en door aanbod zonder perspectief in de logiessector uit de sector te halen.

De hoofddoelstelling voor reguliere logiesaanbod komt in praktijk tot stand door de vitaliseringsdoelstellingen concreet te maken voor deelregio's en de deelsectoren. In het Actieplan is voor de regio Zuidoost een doelstelling bestemmingsontwikkeling voor 6 bedrijven, verdeeld in 3 bungalowparken, 2 hotels en 1 mix-bedrijf.

Reflectie in relatie tot gepland hotel

Een mogelijk Van der Valk Hotel zal zich profileren als een vitale logiesaccommodatie volgens de hierboven gehanteerde definitie, bijdragen aan de 'slimme groeiambitie' zoals geformuleerd, meer kwaliteit bieden aan de veeleisende toerist, en wordt gebouwd vanuit een sterke duurzaamheidsgedachte.

Een mogelijk Van der Valk Hotel sluit concreet aan op de strategielijnen 2. en 3. die zijn uitgezet om de Friese logiesambities te bereiken.

2.2.9 ZKA, 15-09-2021, 'Quick-scan regionale hotelmarkt'

31 pagina's, opdrachtgever: Golden Tulip Oranjewoud

Inhoud

In deze rapportage werkt ZKA verder vanuit het hiervoor genoemde Vitaliteitsonderzoek naar een regioscan voor Zuidoost Fryslân, waarbij Golden Tulip Hotel Tjaarda centraal wordt gesteld.

Geconstateerd wordt dat er in Zuidoost 16 hotels zijn met 620 kamers.

Hoewel de studie verder gefocust is op de positie van Hotel Tjaarda, wordt beredeneerd dat er een mogelijke marktruimte in Zuidoost is van 20 – 30 kamers tot 2030 van het regulier hotelaanbod. Op basis hiervan wordt gesuggereerd dat er geen ruimte is voor de Van der Valk plannen (Heerenveen en uitbreiding Drachten). Wel wordt geconstateerd dat nieuw aanbod dat conceptueel onderscheidend is ten opzichte van het huidige aanbod voor de nodige additionele vraag kan zorgen. Aangegeven wordt echter dat er een veel sterkere groei van de vraag nodig is om de hotelinitiatieven te laten slagen, en dat anders de bezettingsgraden bij de bestaande hotels sterk onder druk komen te staan.

2.2.10 Decisio, 03-02-2022, 'Actualisatie marktstudie Van der Valk Heerenveen'

35 pagina's, opdrachtgever: Gemeente Heerenveen

Inhoud

Decisio geeft in deze studie een actualisatie van de in 2016 uitgevoerde analyse. Een globale update wordt gegeven van de Nederlandse hotelmarkt, een meer specifieke van de markten in Fryslân en met name Zuidoost Fryslân. De conclusies blijven overeind dat er in kwantitatieve zin geen sprake is van behoefte aan extra kamers, terwijl in het nieuwe Van der Valk in kwalitatieve zin voldoende onderscheidende potentie wordt gezien om de realisatie daarvan te rechtvaardigen. Opgemerkt wordt dat de kwalitatieve ruimte beperkt is omdat er ook drie andere Van der Valken (Sneek, Drachten, Leeuwarden) op snelweglocaties zijn gelegen met een vergelijkbaar concept.

2.2.11 Gemeenten Zuidoost-Friesland, 07-03-2022, 'Regionale Toeristische Ontwikkelstrategie'

64 pagina's.

Inhoud

De gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Weststellingwerf en Smallingerland hebben in het kader van de Regio Deal Zuidoost Friesland samen een regionale toeristische ontwikkelstrategie opgesteld. Het toerisme in Zuidoost-Friesland, gepositioneerd als 'Het Andere Friesland', neemt toe. De balans tussen de groeiende aantrekkingskracht van de regio op bezoekers en de belangen van het gebied en de inwoners moet goed blijven. De essentie is: toerisme is geen doel op zich, maar een middel om bij te dragen aan brede welvaart. Hoe de gemeenten daaraan gaan werken, staat beschreven in de ontwikkelstrategie.

Recreatie en toerisme zijn belangrijke sectoren in Zuidoost-Friesland. Zowel bewoners als bezoekers gaan hier op vakantie, komen wandelen in een van de natuurgebieden, brengen een bezoek aan de dorpen of gaan actief sporten in de omgeving. Dat biedt kansen voor ondernemers, werkgelegenheid voor de inwoners, maar verstevigt ook het draagvlak onder de voorzieningen. Er is ruimte voor groei, maar de gemeenten willen een optimale balans ontwikkelen tussen toenemende toeristische druk en de draagkracht van de leefomgeving.

De regio zet in op:

- Samen met de sector investeren in de ontwikkeling van het toeristisch product;
- Versterken van de marketing en promotie van het gebied;
- Sturen van bezoekersstromen zodat natuurkwaliteiten behouden blijven en de impact van het toerisme positief bijdraagt aan slimme groei en brede welvaart.

De doelen voor 2030 omvatten onder meer:

- De vrijetijdsector is verduurzaamd, sluit aan bij de wensen van bezoekers en is een inspiratiebron voor andere sectoren.
- Het bestaande logies aanbod is geïntensiveerd en er is ruimte geboden aan slimme (her)ontwikkelingen.
- De gemiddelde bestedingen van de gast zijn gestegen met 20% (inflatie buiten beschouwing gelaten)
- Werkgelegenheidsaandeel is gegroeid naar het Friese gemiddelde van 7% (toename van 1.650 banen).
- Het aantal overnachtingen is toegenomen met 20% naar 920.000

De regionale toeristische ontwikkelstrategie is een deelproject van de Regio Deal Zuidoost Friesland. Dit is een samenwerking van de gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland, Weststellingwerf, Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân en het Rijk. Voor het onderdeel Recreatie en Toerisme binnen de Regiodeal ontvangt de regio een Rijksbijdrage van € 1 miljoen.²

Reflectie in relatie tot gepland hotel

Ook hier geldt dat het gelande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen kan bijdragen aan de geformuleerde doelen voor 2030. Het beoogde hotelbedrijf is duurzaam, vitaal en gericht op de wensen van de gast. Met het beoogde kwaliteitsniveau en de gelande voorzieningen zal de gemiddelde besteding van de gast naar verwachting hoger zijn dan het huidige gemiddelde. Ook vormt het hotelbedrijf een aanzienlijke bijdrage aan de werkgelegenheid.

2.3 Gemeente Heerenveen, november 2022, 'Leidraad vitale verblijfsaccommodaties'

22 pagina's

Inhoud

Het aantal en de complexiteit van vooroverleggen en (principe)aanvragen van initiatiefnemers die een (jaarrond) overnachtingsmogelijkheid, zowel kleinschalig als grootschalig, willen realiseren in de gemeente Heerenveen neemt toe. Gezien de veelheid en verscheidenheid aan initiatieven en plannen, kwantiteits- en kwaliteitsvraagstukken, de belangen van initiatiefnemers en de belangen van een duurzame doorontwikkeling van het logiesaanbod, heeft de gemeente Heerenveen een leidraad vastgesteld. Verdere aanleiding voor het opstellen van een gemeentelijke leidraad logies was:

- De marktruimte in de regio is beperkt.
- De vitaliteit van de logiesbedrijven in Zuidoost Fryslân is lager dan in andere Friese regio's.

Eén van de doelstellingen van de leidraad is om met de ontwikkelingen bij te dragen aan brede welvaart, in aansluiting op de provinciale en regionale ambitie. Logiesaccommodaties, indien divers, passend en vitaal, bevorderen brede welvaart door hun bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit, voorzieningen, banen, stuwende bestedingen, bijdrage aan maatschappelijke opgaven en leefbaarheid.

² Bron: website Toerisme Alliantie Friesland

De gemeentelijke ontwikkelprincipes zijn:

1. Vernieuwend/aanvullend logiesaanbod; 'jaarrond excellent' en 'vergroot de markt'
2. Aansluiting bij natuur en cultuur(historie); 'bijdragen aan versterken van ruimtelijke kwaliteit'
3. Bijdrage aan maatschappelijke opgaven; 'economie, behoeften van de samenleving, leefbaarheid'
4. Circulaire en duurzame ontwikkeling en exploitatie
5. Echt ondernemerschap; 'focus op langjarige exploitatie'

Reflectie in relatie tot gepland hotel

Het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen kan invulling geven aan de genoemde ontwikkelprincipes. Ondernemerschap en lange-termijnvisie zijn kenmerkend voor de hotelketen, die is opgericht in 1939. Bovendien richt Van der Valk zich in hoge mate op duurzame ontwikkeling en exploitatie, naast de bijdragen aan economie, samenleving en leefbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op Van der Valk als keten en hotelconcept.

3 Locatie- en omgevingsanalyse

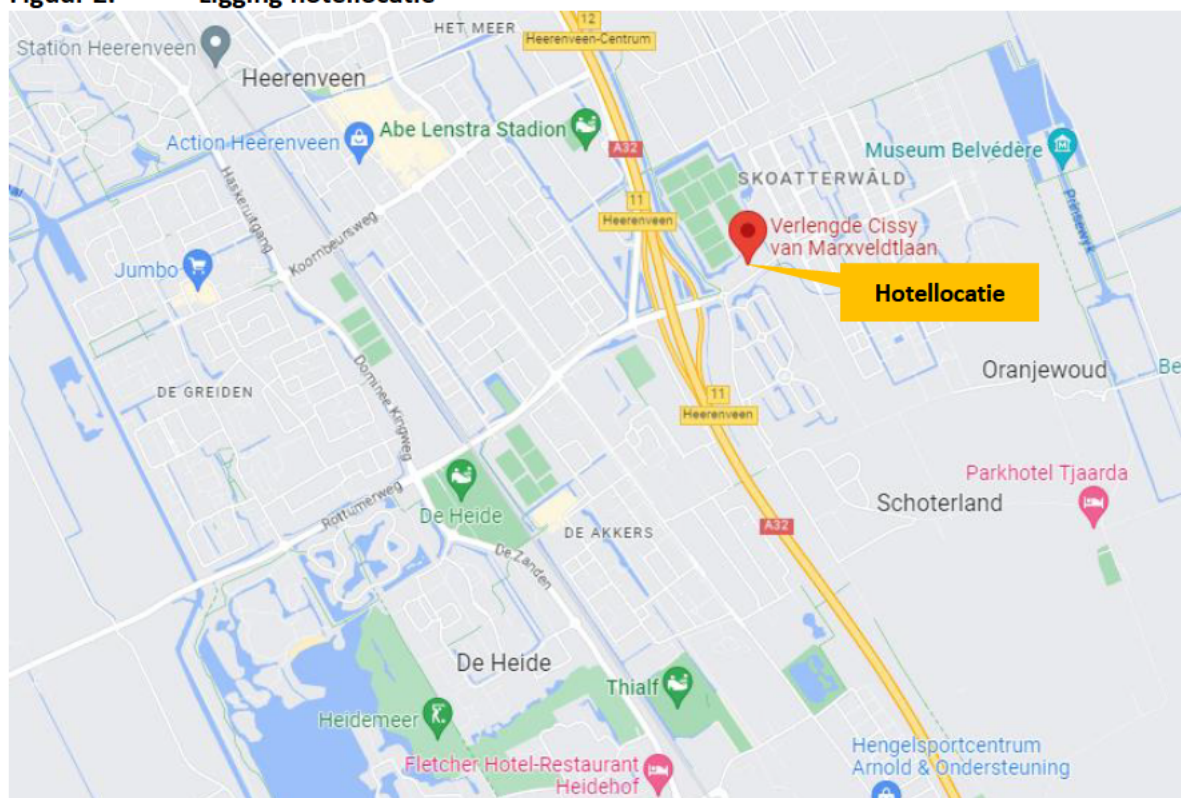
De geplande hotellocatie aan de Oranje Nassaulaan en de oprit naar de A32 is geanalyseerd, waarbij onder meer wordt ingegaan op de bereikbaarheid, zichtbaarheid en uitstraling van de directe omgeving. Het relevante marktgebied is afgebakend aan de hand van het verwachte verzorgingsgebied en de aantrekkingskracht op verschillende doelgroepen. Hierbij wordt uitgegaan van een straal van circa 30 autominuten rondom de hotellocatie. Voor statistische informatie wordt daarnaast gebruik gemaakt van de regio-indelingen zoals gehanteerd door onder meer CBS, met name de regio Zuidoost Fryslân. Aan de hand hiervan wordt een beeld geschetst van de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen in de gemeente Heerenveen en de regio. Onder meer wordt ingegaan op de infrastructuur en de belangrijkste demografische, economische en toeristische kenmerken. Specifiek is ingegaan op de economische gevolgen van de coronacrisis en de huidige inflatie.

3.1 Locatie

3.1.1 Ligging

De beoogde hotellocatie zal zich vestigen op de locatie afslag 11 van de snelweg A32 in de gemeente Heerenveen.

Figuur 2. Ligging hotellocatie



Bron: Google Maps

De hotellocatie ligt op circa 20 minuten loopafstand van het centrum van Heerenveen, of 3 minuten per auto. De directe omgeving wordt gekenmerkt door woonwijken en de bossen / Parklandschap Oranjewoud. In de omgeving van de hotellocatie liggen onder meer het Abe Lenstra Stadion (12 minuten loopafstand) en IJstadion Thialf (4 minuten per auto). Direct naast de hotellocatie liggen de

trainingsvelden van SC Heerenveen, in sportpark Skoatterwâld. Internationaal Bedrijventerrein Friesland ligt op circa 5 autominuten.³

De hotellocatie heeft een WalkScore van 45. Deze bereikbaarheidsscore gaat over de bereikbaarheid van voorzieningen (restaurants, bars, supermarkten, parken, scholen, winkels, en entertainment) binnen 5 tot 30 minuten loopafstand. Wanneer er veel voorzieningen in de buurt zijn kan de score maximaal 100 zijn. Een score van 45 geeft aan dat voor veel voorzieningen een auto (of OV) nodig is.⁴ Museum Belvédère en het Museumpark Landgoed Oranjewoud liggen op circa 1,7 kilometer (circa 5 minuten per fiets of circa 20 minuten lopen).⁵

3.1.2 Skoatterwâld

De wijk Skoatterwâld in Heerenveen is een parkachtig project, grenzend aan de bossen van Oranjewoud. Een prachtige nieuwbouwwijk met volop natuur, water en architectuur. Er wordt in drie delen nieuwbouw ontwikkeld in de wijk Skoatterwâld.

Figuur 3. Wijk Skoatterwâld



Bron: website Skoatterwâld

Bewerking: Horwath HTL

³ Bron: Google Maps

⁴ Bron: Vastgoeddata / Walkscore

⁵ Bron: Google Maps

Figuur 4. Kadastrale kaart locatie KPE00-E-2156



Bron: Kadastralekaart.nl

Bewerking: Horwath HTL

Slechts een deel van het perceel is bedoeld voor het hotel. De beoogde kavel voor het hotel heeft een oppervlakte van 12.000 m² en is voorzien van de benodigde (hoofd)ontsluitingen vanaf de Oranje Nassaulaan. Het hotel, met een footprint van circa 2.500 m², is gepland op de zuidzijde van de kavel. In overeenstemming met de CROW-normen zijn voor het hotel circa 247 parkeerplekken opgenomen in het ontwerp.⁶

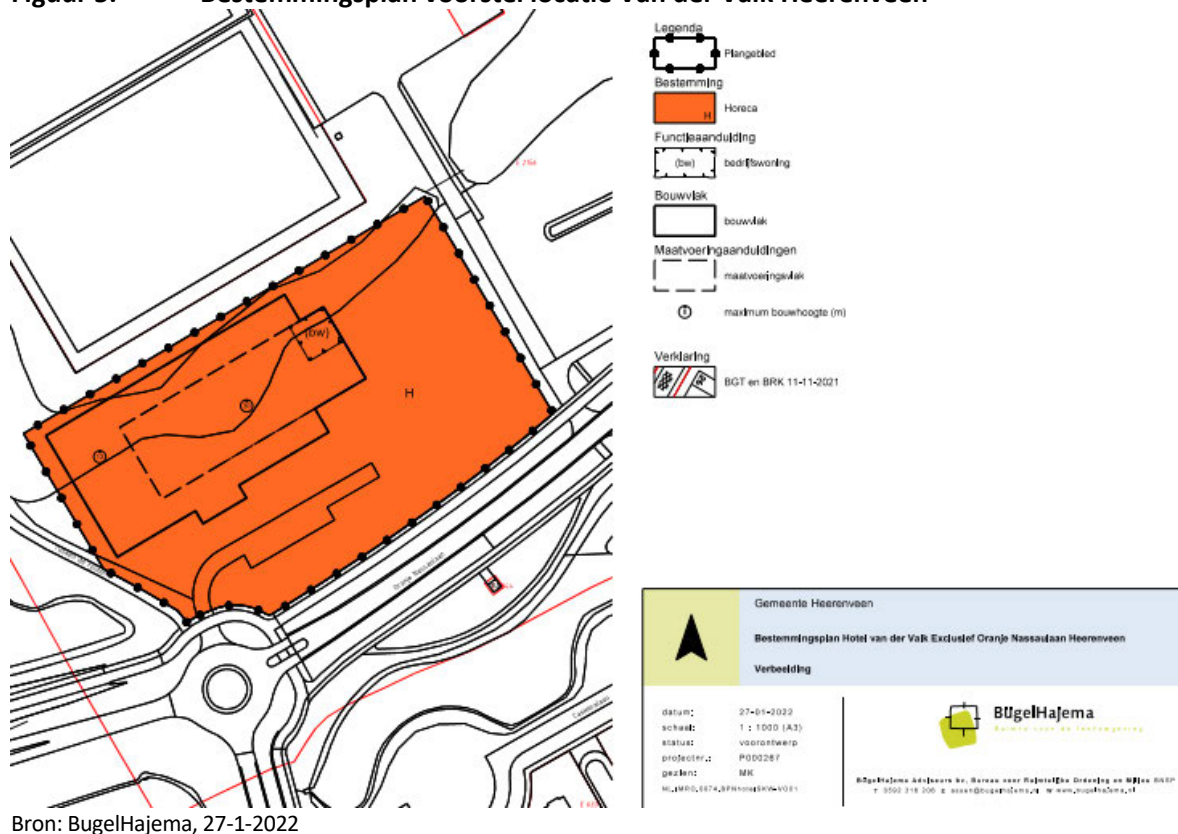
De kavel heeft binnen het vigerende bestemmingsplan “2^e en 3^e fase Skoatterwâld”, vastgesteld door de gemeente Heerenveen op 4 augustus 2014.⁷ De gemeente Heerenveen bereidt momenteel een (procedure) bestemmingsplan voor waarmee de vestiging van het geplande Van der Valk hotel in Heerenveen mogelijk gemaakt kan worden. In het ontwerp-bestemmingsplan krijgt de locatie de bestemming Horeca. De planning is het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan in het derde kwartaal van 2023 te publiceren.⁸

⁶ Bron: Rokade Planontwikkeling, 25 mei 2023

⁷ Bron: RuimtelijkePlannen.nl

⁸ Bron: Gemeente Heerenveen, 24 mei 2023

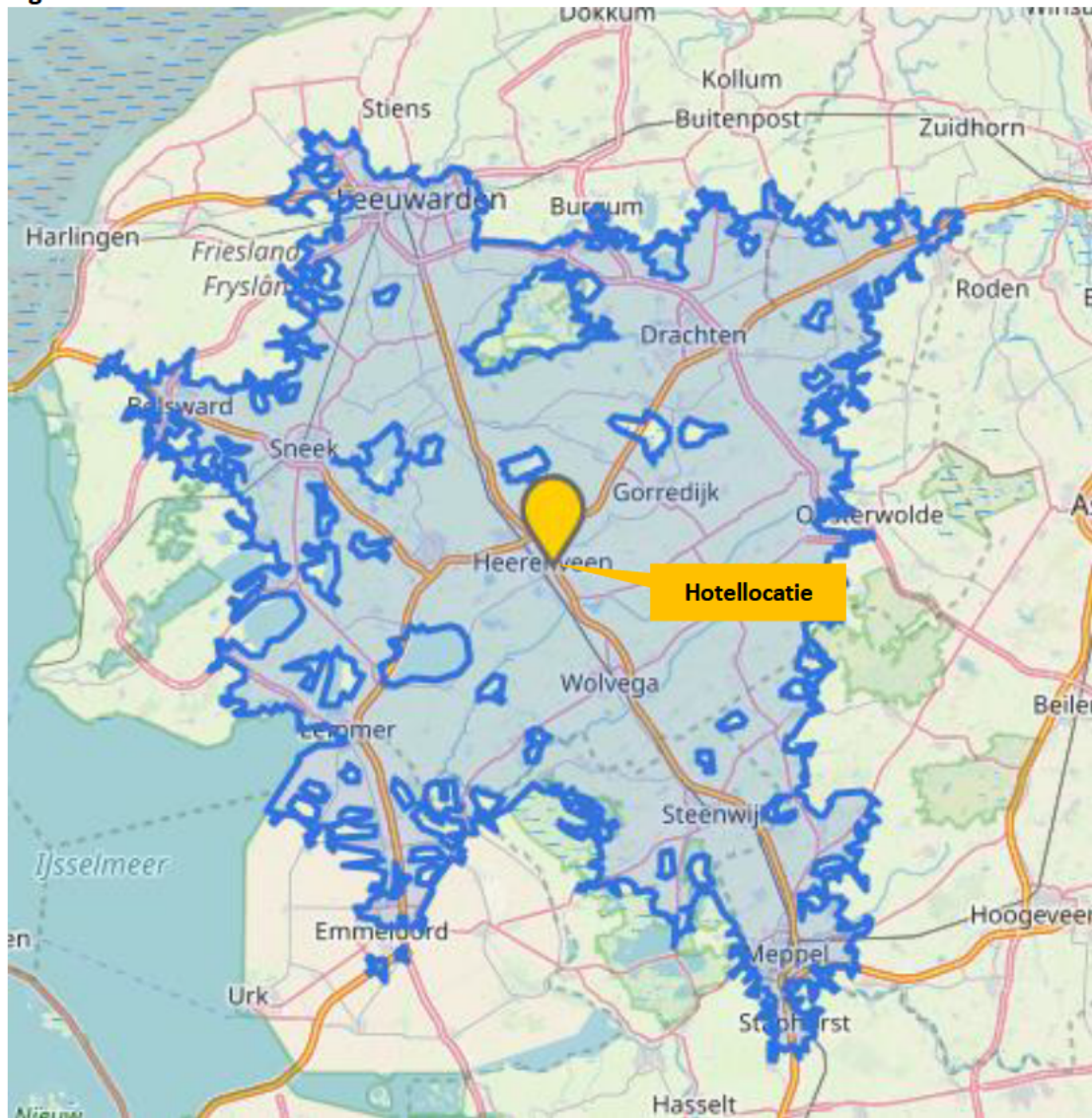
Figuur 5. Bestemmingsplan voorstel locatie Van der Valk Heerenveen



3.2 Het onderzoekskader

Dit onderzoek heeft betrekking op de hotelmarkt op een afstand van nul tot dertig autominuten van de locatie Heerenveen. Deze is in eerdere onderzoeken, onder andere van Van Spronsen & Partners al gehanteerd en biedt ook volgens Horwath HTL een goede basis.

Figuur 6. Onderzoekskader: 0 – 30 autominuten van locatie Heerenveen



Bron: Vastgoeddata / OpenStreetMap

Bewerking: Horwath HTL

Binnen deze straal vallen onder meer Leeuwarden, Joure, Sneek, Drachten, Wolvega, Steenwijk, Meppel en Emmeloord.

Voor statistische informatie wordt daarnaast gebruik gemaakt van de regio-indelingen zoals gehanteerd door onder meer CBS.

Het COROP-gebied⁹ Zuidoost-Friesland omvat de gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland en Weststellingwerf. Binnen de gemeente Ooststellingwerf ligt onder meer het dorp Oldeberkoop binnen het onderzoekskader. Gemeente Opsterland omvat onder meer Gorredijk en Beetsterzwaag. De gemeente Smallingerland wordt gevormd door Drachten en enkele kleinere plaatsen. De gemeente Weststellingwerf omvat onder meer Wolvega en Noordwolde. Het COROP-gebied Zuidoost-Friesland komt daarmee redelijk overeen met het gekozen onderzoekskader.

⁹ De COROP-indeling is op overwegend statistisch-inhoudelijke gronden omstreeks 1970 ontworpen door de COördinatiecommissie Regionaal OnderzoeksProgramma. De COROP-indeling is een regionaal niveau tussen gemeenten en provincies in. Bij de opzet van de indeling stond het nodale indelingsprincipe voorop. (Bron: CBS)

Buiten het COROP-gebied Zuidoost-Friesland vallen met name Joure, Sneek, Lemmer, Leeuwarden, Steenwijk, Giethoorn, Meppel en Emmeloord. Joure en Sneek (gemeente Súdwest-Fryslân) en Lemmer (gemeente De Fryske Marren) vormen samen het grootste deel van COROP-gebied Zuidwest-Friesland. De gemeente Leeuwarden maakt deel uit van het COROP-gebied Noord-Friesland, samen met onder meer de Friese Waddeneilanden. Steenwijk en Giethoorn maken deel uit van de gemeente Steenwijkerland in het COROP-gebied Noord-Overijssel. Gemeente Meppel maakt deel uit van het COROP-gebied Zuidwest-Drenthe. Emmeloord valt onder de gemeente Noordoostpolder en het COROP-gebied Flevoland.

Onderstaande tabel en figuur geven de gemeenten en COROP-gebieden weer die zijn opgenomen in het onderzoekskader.

Tabel 1. COROP-gebieden en gemeenten onderzoekskader Heerenveen

COROP-gebied	Gemeenten	Belangrijkste plaatsen
Zuidoost-Friesland	Heerenveen	Heerenveen, Oranjewoud
	Ooststellingwerf	Oosterwolde, Appelscha
	Opsterland	Gorredijk, Beetsterzwaag
	Smallingerland	Drachten
	Weststellingwerf	Wolvega
Zuidwest-Friesland	De Friese Meren	Joure, Lemmer
	Súdwest-Fryslân	Sneek, Bolsward
Noord-Friesland (gedeeltelijk)	Leeuwarden	Leeuwarden
	Tytsjerksteradiel	Bergum, Hardegarijp
Zuidwest-Drenthe (gedeeltelijk)	Meppel	Meppel
	Westerveld	Havelte, Dwingeloo
	De Wolden	Zuidwolde
Noord-Overijssel (gedeeltelijk)	Steenwijkerland	Steenwijk, Giethoorn
Flevoland (gedeeltelijk)	Noordoostpolder	Emmeloord

Bron: Horwath HTL / CBS

Figuur 7. COROP-gebieden en gemeenten onderzoekskader Heerenveen



Bron: Horwath HTL / Vastgoeddata

Naast Zuidoost-Friesland wordt daarom voor statistische informatie ook gekeken naar het COROP-gebied Zuidwest-Friesland. De gebieden Noord-Friesland, Noord-Overijssel en Zuidwest-Drenthe worden hierbij buiten beschouwing gelaten, omdat deze gebieden voor een groot deel buiten het onderzoekskader vallen.

3.3 Infrastructuur

Hotelgasten van Van der Valk reizen voor het grootste deel per auto. Exacte cijfers zijn echter niet beschikbaar.

De locatie in Heerenveen is goed bereikbaar per auto, dankzij de ligging aan de afrit van de A32. De A32 verbindt Leeuwarden met Meppel en gaat daar over in de A28 naar onder meer Zwolle en Utrecht. Bovendien is de A32 middels knooppunt Heerenveen, op circa 3 kilometer van de hotellocatie, verbonden met de A7 tussen enerzijds de Afsluitdijk en Amsterdam en anderzijds Groningen en de Duitse grens.¹⁰

Het dichtstbij zijnde treinstation is Station Heerenveen, op circa 3 kilometer (6 autominuten) van de hotellocatie. In de huidige situatie zijn de dichtstbijzijnde bushaltes op circa 10 minuten loopafstand. Vanaf hier rijden verschillende bussen in circa 15-20 minuten naar het station.¹¹ Station Heerenveen is een Intercitystation met directe verbindingen naar onder meer Leeuwarden, Meppel, Zwolle, Utrecht, Rotterdam, Amsterdam, Den Haag en luchthaven Schiphol.¹²

¹⁰ Bron: Google Maps

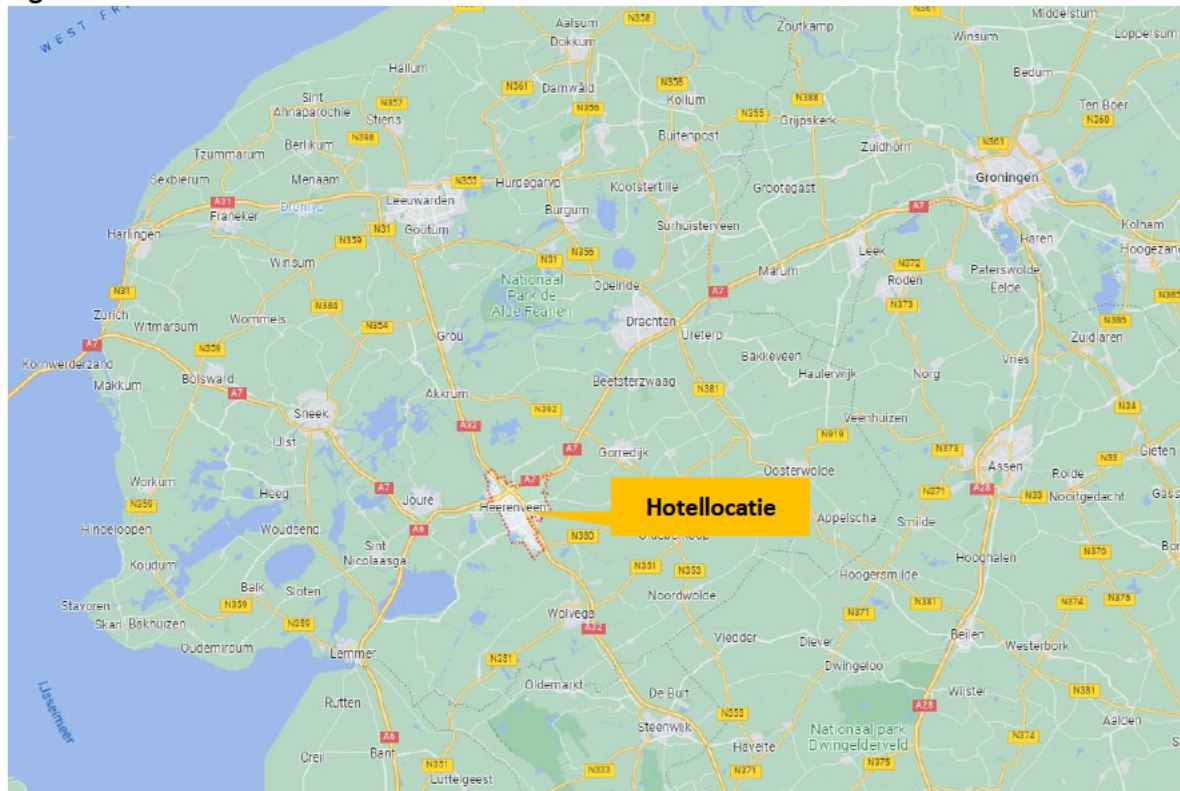
¹¹ Bronnen: Google Maps / Arriva

¹² Bron: NS

Heerenveen is één van de stations aan de voorgestelde spoorlijn tussen Lelystad en Groningen. Deze zogenoemde Lelylijn, met treinen die een snelheid tot 200 kilometer per uur kunnen bereiken, krijgt volgens de plannen ook stations in Emmeloord en Drachten. In het regeerakkoord van december 2021 besloot het kabinet om de Lelylijn te gaan realiseren. Budgettair is er tot 2038 geld gereserveerd op de begroting.¹³

De dichtstbijzijnde regionale luchthaven is Groningen Airport Eelde, op 43 minuten rijafstand. Groningen Airport voert voornamelijk vakantievluchten uit op 10 bestemmingen in 5 landen.¹⁴

Figuur 8. Bereikbaarheid Heerenveen



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

Heerenveen biedt parkeermogelijkheden in en rondom de binnenstad op straat, in parkeergarages en op parkeerterreinen. Bij station Heerenveen liggen twee P+R terreinen.¹⁵

De volgende tabel geeft een indicatie van de bereikbaarheid van Heerenveen. Hieruit blijkt dat de voornaamste bestemmingen in Fryslân en Groningen binnen een reisafstand van circa 60 minuten per auto liggen. De grotere steden als Amsterdam, Arnhem, Utrecht en Den Haag maar ook Schiphol liggen op een rijafstand van circa 85 tot 120 minuten. Internationale steden als Bremen, Antwerpen en Brussel liggen op een rijafstand van 2,5 tot 3,5 uur.

¹³ Bron: Bureau woordvoering kabinetsformatie, 15-12-2021

¹⁴ Bron: Groningen Airport Eelde

¹⁵ Bron: Digitaal Parkeerloket Heerenveen

Tabel 2. Bereikbaarheid Heerenveen (uitgangspunt centrale stations)

Bestemming	Afstand in km	Reistijd per auto in minuten*	Reistijd per OV in minuten*
Sneek	26	25	40
Leeuwarden	31	30	25
Harlingen	55	40	50
Groningen	59	45	55
Groningen Airport Eelde	64	50	100
Amsterdam	127	85	110
Arnhem	129	90	110
Utrecht	134	100	100
Amsterdam Airport Schiphol	138	90	110
Den Haag	180	120	150
Rotterdam	191	130	140
Eindhoven	210	140	160
Bremen	237	160	250
Antwerpen	256	180	180
Brussel	304	210	225

Bronnen: Google Maps, NS

*) afgerond op 5 minuten, exclusief eventuele vertraging

Geconcludeerd wordt dat de beoogde hotellocatie relatief goed bereikbaar is per auto en per openbaar vervoer.

3.4 Zakelijk klimaat

3.4.1 Demografie en werkgelegenheid

De gemeente Heerenveen telt per 1 januari 2022 in totaal 51.119 inwoners. Dit is 27,1% van de bevolking in Zuidoost-Friesland en 7,8% van de Friese bevolking. Het gebied Zuidoost-Friesland telt in 2022 188.763 inwoners, het gebied Zuidwest-Friesland 141.897. Tussen 2014 en 2022 is de bevolking van Heerenveen met 2,4% toegenomen. Dit is sneller dan de provinciale groei in Fryslân in deze periode (1,2%), maar minder snel dan het landelijk gemiddelde (4,5%).¹⁶

Gedurende 2021 bestond de potentiële beroepsbevolking, de bevolking tussen 15 en 74 jaar, in de gemeente Heerenveen uit 38.000 inwoners. Het werkloosheidspercentage in Heerenveen in 2022 bedroeg 3,4%. Daarmee lag de werkloosheid iets onder het provinciale en landelijke gemiddelde van 3,5%, maar iets boven het gemiddelde in Zuidwest- en Zuidoost-Friesland van 3,3%.¹⁷

De gemeente Heerenveen telt in 2021 33.810 banen, verdeeld over 5.390 vestigingen. Dit is 36% van het aantal banen en 29% van het aantal vestigingen in Zuidoost-Friesland. Zoals is te zien in de volgende tabel heeft de sector Zorg het grootste aandeel in de werkgelegenheid qua aantal banen in Zuidoost-Friesland. Deze wordt gevolgd door de sectoren Handel, Industrie en Zakelijke diensten. Circa 12% van het aantal banen (21% van het aantal vestigingen) in de regio Zuidoost-Friesland wordt gerekend tot de zakelijke dienstverlening, doorgaans een van de belangrijkste zakelijke vraaggeneratoren in de hotelserie. De naastgelegen regio Zuidwest-Friesland heeft een vergelijkbare verdeling met 64.510 banen, waarvan 13% in Zakelijke diensten.

¹⁶ Bron: StatLine CBS, maart 2023

¹⁷ Bron: StatLine CBS, 14 februari 2023

Tabel 3. Werkgelegenheid Zuidwest-Friesland per sector

Sector	Vestigingen		Banen	
	#	%	#	%
Landbouw en visserij	1.840	11%	4.330	7%
Industrie	1.170	7%	9.100	14%
Nutsbedrijven	40	0%	310	0%
Bouw	1.790	11%	4.650	7%
Handel	2.470	15%	11.150	17%
Vervoer en opslag	490	3%	2.270	4%
Horeca	670	4%	3.410	5%
Informatie en communicatie	490	3%	900	1%
Financiële instellingen	110	1%	400	1%
Zakelijke diensten	3.170	20%	8.290	13%
Overheid	30	0%	1.870	3%
Onderwijs	770	5%	3.740	6%
Zorg	1.560	10%	10.870	17%
Overige diensten	1.550	10%	3.230	5%
Totaal	16.140	100%	64.510	100%

Bron: LISA, 2021

3.4.2 Economie en zakelijke markt

De vraagontwikkeling naar hotelkamers heeft zich historisch op een gelijke wijze ontwikkeld als de Nederlandse economie, met meestal een grotere impact op de vraag vanuit de zakelijke markt en een minder groot effect in de toeristische markt.

Nationaal en internationaal werden de jaren 2009 tot 2013 gedomineerd door de kredietcrisis en de Eurocrisis. Voor Nederland was dit duidelijk zichtbaar in de afnemende groei of krimp (2012 en 2013). Tot aan de coronacrisis in 2020 was sprake van een aanhoudende economische groei.

Uit de volgende tabel blijkt dat de economische groei in de provincie Fryslân in de afgelopen jaren gemiddeld iets onder het landelijke niveau lag. De COROP-regio Zuidoost-Friesland lag gemiddeld tussen het landelijke niveau en het provinciale niveau in. Met name in de periode 2016-2019 presteert de economie in de regio goed.

Tabel 4. Historische economische groei

Locatie	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	Gem.
Nederland	1,3	1,6	-1,0	-0,1	1,4	2,0	2,2	2,9	2,4	2,0	-3,9	4,9	1,3
Fryslân	0,8	3,0	-2,3	-1,6	1,6	-1,4	1,2	1,4	1,6	3,0	-2,1	4,1	0,8
Zuidoost-Friesland	2,6	6,1	-2,2	-3,1	-3,0	-1,6	2,6	2,4	2,4	2,5	-1,4	4,9	1,0

Bron: StatLine CBS, maart 2023

* voorlopige cijfers

In 2020 was sprake van een economische krimp als gevolg van de coronapandemie. De krimp was in Zuidoost-Friesland minder sterk dan op provinciaal en landelijk niveau. In 2021 is in alle regio's sprake van een sterk herstel.

De Russische inval in Oekraïne heeft ook economische gevolgen voor Nederland. Het grootste gevolg voor Nederland is op dit moment een nog hogere energieprijis. In 2022 was de inflatie (CPI) 10,0%. Voor 2023 en 2024 verwacht het CPB een inflatie van respectievelijk 3,0% en 3,1%. De landelijke economische groei neemt naar verwachting af, van 4,5% in 2022 tot 1,6% in 2023 en 1,4% in 2024.

Voor 2025-2027 wordt gerekend met een jaarlijkse economische groei van circa 1,1% en een inflatie (CPI) die afneemt van circa 2,5% tot 2,3% per jaar.¹⁸

3.4.3 Kantoren en bedrijventerreinen

De kantorenmarkt in de Provincie Fryslân heeft in 2021 goed gepresteerd. De kantooropname kwam uit op 17.900 m², een niveau dat sinds 2016 niet meer is behaald. Nog opvallender was dat het aanbod met 19% daalde tot 46.400 m². In Fryslân zien we al meerdere jaren op rij dat het aanbod in hard tempo daalt. De verhouding tussen de vraag en aanbod is inmiddels dusdanig klein, dat op provinciaal niveau gesproken kan worden van een krappe markt. Dat neemt niet weg dat de Friese kantorenmarkt weinig dynamisch is. De opleving van de vraag naar kantoorruimte in Fryslân is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan kleine opnames. Circa 38% van het opnamevolume in 2021 vond plaats in de oppervlakteklasse tussen 200 en 500 m². In de periode 2016 tot en met 2020 was het aandeel van dit segment gemiddeld 21% op jaarbasis. Nog eens 33% van alle transacties in 2021 had een oppervlakte tussen 500 en 1.000 m².

Grote kantoorgebruikers in Fryslân zijn nagenoeg allemaal gevestigd in Leeuwarden. Veel hiervan zijn momenteel eerder geneigd in kantoorgebruik te dalen dan te groeien. De Friese hoofdstad kent al enkele jaren een lage vraag naar kantoorruimten. Gebrek aan goed aanbod is een van de redenen achter de lage opname, maar ook een verschuiving van vraag naar plaatsen als Drachten en Heerenveen speelt een rol. De hoogste kantooropname in de provincie vond voor het tweede jaar op rij plaats in Drachten (gemeente Smallingerland).

Ook in Heerenveen was sprake van een goed vraagniveau. Met een opname van 3.200 m² herstelde Heerenveen van een zeer matig 2020, waarin nauwelijks kantoorruimte werd opgenomen. In de rest van de provincie is de activiteit van kantoorhoudende bedrijven minder groot. In plaatsen als Sneek, Joure en Lemmer zijn incidenteel transacties van kantoorgebruikers.

In de gemeente Heerenveen is het aanbod met 83% gedaald ten opzichte van vijf jaar geleden. Inmiddels staat nog circa 1.800 m² in aanbod en hebben kantoorgebruikers moeite om geschikte kantoorruimten te vinden. Rond het Abe Lenstra stadion en K.R. Poststraat zijn nog enkele kantoren beschikbaar. Het grootste kantoormetrage in aanbod in de provincie Fryslân staat in Joure (gemeente Fryske Marren), waar op het Douwe Egberts terrein een object van ruim 11.500 m² beschikbaar is.¹⁹

De opbouw en dynamiek van de bedrijfsruimtemarkt van de drie noordelijke provincies (Fryslân, Groningen en Drenthe) is in grote lijnen vergelijkbaar. De vraag komt hoofdzakelijk van kleinere bedrijven met een lokale of regionale binding. Rond de grotere steden is de vraag gevarieerder en is er bijvoorbeeld meer behoefte aan distributieruimten. De vraag van grote gebruikers en vanuit de logistieke sector is de laatste jaren beperkt. Het afgelopen jaar werd in de noordelijke provincies 339.500 m² bedrijfsruimte opgenomen en slonk het aanbod tot 368.000 m². Daarmee is sprake van een zeer krappe markt met forse prijsstijgingen tot gevolg.

Heerenveen realiseerde met 46.000 m² de hoogste opname in Noord-Nederland. De twee grootste transacties, beiden rond 10.000 m², vonden plaats in een object aan de Venus op Internationaal Bedrijvenpark Friesland. Onder meer boodschappenbezorger Picnic vestigt hier een nieuw distributiecentrum.

Het aanbod op de vrije markt onderging vorig jaar een spectaculaire daling. Het niveau nam met ruim 41% af tot circa 370.000 m² in Q1 van 2022. Het aantal objecten met aanbod daalde in deze periode

¹⁸ Bron: CPB Centraal Economisch Plan 2023, 9 maart 2023

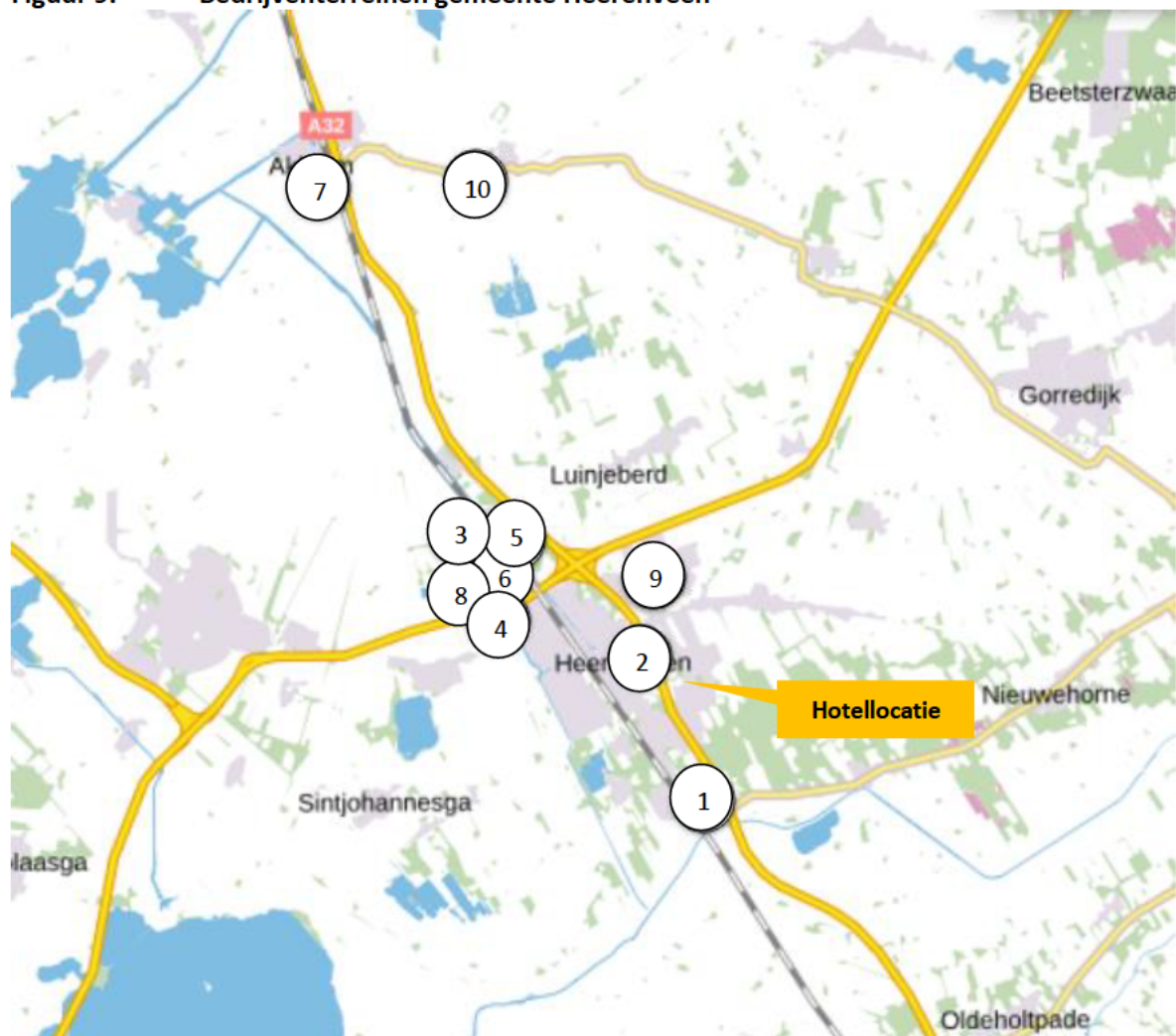
¹⁹ Bron: NVM Kantorenmarkt 2022

van 525 naar 313. De meest opvallende daling van het aanbod vond plaats in Heerenveen, waar het beschikbare aanbod daalde van 74.500 m² naar 6.600 m². Naast het sterke opnameniveau, speelt hier mee dat een groot object van 33.000 m² uit het aanbod is gehaald, omdat de gebruiker (Lidl) het pand blijft gebruiken.²⁰

De 5 gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân hebben begin 2019 met de provincie afspraken gemaakt over de hoeveelheid bedrijventerreinen. Ondanks dat er hectares uit de markt genomen worden, blijft er een overschot aan bedrijfsterrein beschikbaar. De regio acht dit noodzakelijk in verband met mogelijke ruimtevraag in de toekomst.²¹

De gemeente Heerenveen telt 10 bedrijventerreinen, zoals weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 9. Bedrijventerreinen gemeente Heerenveen



Bron: Gemeente Heerenveen

²⁰ Bron: NVM Bedrijfsruimtemarkt 2022

²¹ Bron: Plaatsengids Zuidoost Fryslân

Tabel 5. Bedrijventerreinen Heerenveen

nr.	Naam	Oppervlakte	Beschikbaar	Typering
1	Bedrijventerrein Heerenveen Zuid	71,6 ha.	geen	oudste bedrijventerrein
2	Bedrijventerrein Sportstad Heerenveen	20.000 m ² BVO	3.500 m ² BVO	hoogwaardige kantoorlocatie
3	Bedrijventerrein Nijehaske	6,3 ha.	geen	grootschalige detailhandel
4	Businesspark Friesland	39,3 ha.	enkele kavels	representatief
5	Bedrijventerrein Leeuwarderstraatweg	21,3 ha.	geen	gemengd
6	Bedrijventerrein Kanaal	57,7 ha.	geen	metaalsector, watergebonden
7	Bedrijventerrein Spikerboor en Polsleatwei	33,2 ha.	Spikerboor geheel uitgegeven	woon- en werklocaties
8	Bedrijventerrein Haskerveen	60,0 ha.	10-12 kavels	zware milieucategorie, gemengd, circulariteit
9	Internationaal Bedrijvenpark Friesland (IBF)	240 ha.	selectieprocedure 20 kavels	logistiek, zuivel
10	Bedrijventerrein Bornego	kleinschalig	geen	lokale functie
11	KNO-locatie	30,0 ha. (op termijn)	kavels van ca. 2 ha.	gemengd, logistiek, duurzaam

Bron: Gemeente Heerenveen

Bewerking: Horwath HTL

De drie bedrijventerreinen die het dichtst bij de hotellocatie liggen zijn Bedrijventerrein Heerenveen Zuid, Sportstad Heerenveen en Internationaal Bedrijvenpark Friesland (IBF).

Heerenveen-Zuid is het oudste bedrijventerrein van Heerenveen en dateert uit de jaren vijftig. Momenteel telt het bedrijventerrein ongeveer negentig ondernemingen die in totaal aan ca. 2400 mensen werk bieden. Bedrijven die zich op dit bedrijventerrein hebben gevestigd zijn onder andere Accell (Batavus/Koga), Portena Logistiek, Royal Smilde, Metaprint, Royal Jongbloed, Caparis Rijwielen en Caparis Foodpack.

Sportstad Heerenveen is een hoogwaardige en duurzame kantoorlocatie tegenover het Abe Lenstrastadion. Gevestigde bedrijven zijn onder andere Sportclub Heerenveen, Univé, Rabobank, PMH Investments, Priore Accountants, Dommerholt Advocaten, Technion, CTO Heerenveen, Elken en Inzet Uitzendbureau.

Internationaal Bedrijvenpark Friesland heeft een strategische ligging in de oksel van het Klaverblad A7-A32, met zichtlocaties langs de A7 en A32. Het is een ruim opgezet bedrijvenpark, met directe ontsluiting op snelwegen en daarmee uitermate geschikt voor logistiek. Naast diverse logistieke dienstverleners is op het IBF een zuivelcluster gevestigd met grote productievestigingen van Royal A-ware Foodgroup, Fonterra, Henri Willig, Ausnutria Hyproca en Oranje Nutrition. Andere gevestigde bedrijven zijn AB Transportgroup, Bakker Logistiek en Warehousing, Tetrapak, Glen Dimplex, Body & Fitshop, Lidl DC en Zebra. In september 2022 is de selectieprocedure gestart voor 20 kavels op het bedrijventerrein.²²

Het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen kan goed inspelen op de huidige en toekomstige zakelijke vraag die wordt gegenereerd door de bedrijven- en kantorenlocaties in de omgeving. De

²² Bron: Gemeente Heerenveen

aanhoudende vraag naar locaties geeft aan dat de zakelijke vraag naar hotelovernachtingen naar verwachting zal toenemen.

3.5 Toeristisch klimaat

Zuidoost Fryslân onderscheidt zich van de overige Friese regio's door het landschappelijke karakter. Geen landschap van klei, grote meren of vlakke weilanden, maar een zeer bosrijke omgeving met hoge zandgronden en parken. De regio wordt gekenmerkt een fijnmazig fiets- en wandelnetwerk, met een groot aantal knooppunten. Ook zijn er verschillende vaarroutes, waaronder de Turfroute. De regio kent vele natuurgebieden, met drie Nationale Parken en een Nationaal Landschap. Daarnaast trekken de verschillende dorpen en steden veel toeristisch bezoek.

3.5.1 Natuurgebieden

Nationaal Park de Alde Feanen, circa 17 kilometer ten noorden van Heerenveen, biedt verschillende natuurrecreatieactiviteiten aan zoals bijvoorbeeld watersporten en wandelroutes. Dit waterrijke natuurgebied is ontstaan vanuit veenaufgravingen en bestaat uit honderden kleine eilandjes.

Nationaal Park de Weerribben-Wieden ligt op de grens van Fryslân en Overijssel, circa 25 kilometer ten zuiden van Heerenveen. Het is het grootste aaneengesloten laagveenmoerasgebied van Noordwest-Europa, met moerasbossen, slootjes, plassen en meren omgeven door hoge rietkragen en bloemrijke hooilanden.

Nationaal Park het Drents-Friese Wold ligt op de grens van Fryslân en Drenthe, circa 25 kilometer ten zuidoosten van Heerenveen. Het is na de Veluwe het grootste bosgebied van Nederland maar staat vooral bekend om haar zandduinen.

Noardlike Fryske Wâlden is een landschappelijk aantrekkelijk en uniek gebied tussen Dokkum en Drachten, circa 25 kilometer ten noordoosten van Heerenveen. Het is één van de 20 Nationale Landschappen in Nederland. Het eeuwenoude coulisselandschap met duizenden kilometers elzensingels en houtwallen is vrijwel intact gebleven. Daarnaast zijn in dit Nationaal Landschap vrij veel pingo's en pingoruïnes te vinden. Deze ronde meertjes zijn restanten uit de ijstijd.²³

Parklandschap Oranjewoud ligt direct ten oosten van Heerenveen, op circa 1,5 kilometer van de hotellocatie. Dit koninklijke bos ligt ten oosten van Heerenveen en bestaat uit een verzameling voormalige landgoederen met lange lanen, parken met royale eiken en beuken, een handjevol overgebleven landhuizen, waterpartijen en kleine weilandjes tussen de bossen. Ook ligt hier het museumpark met Museum Belvédère, een museum voor moderne kunst in relatie tot het Friese landschap.²⁴

3.5.2 Steden en dorpen

Heerenveen staat bekend als één van de grootste en sportiefste plaatsen van Fryslân, dankzij onder meer SC Heerenveen en de grote sportevenementen in ijsstadion Thialf en het Abe Lenstra Stadion. Sportstad Heerenveen biedt onder meer een indoor skeelerbaan. Heerenveen heeft een gezellig centrum met vele terrasjes, een groot aanbod aan shoppingmogelijkheden en Museum Heerenveen alsmede Museum Belvédère. Ook biedt Heerenveen een bioscoop en een theater. In de regio Heerenveen worden jaarlijks veel evenementen georganiseerd, van kleine evenementen tot grootse

²³ Bron: Toerisme Regiomarketing Zuidoost Friesland

²⁴ Bron: Staatsbosbeheer

evenementen die duizenden bezoekers trekken, zoals de Gondelvaart, het Oranjewoudfestival en Night of The Koemarkt.²⁵

Akkrum is het watersportdorp van de gemeente Heerenveen. Daarnaast biedt het dorp een jachthaven, fraaie parken, een breed winkelaanbod met bijzondere speciaalzaken en verschillende restaurants.²⁶

Oosterwolde is een oud dorp in het zuidoosten van Fryslân, met de Drentse karaktertrekken van een brinkdorp. Appelscha is een vakantiedorp en toeristische trekpleister aan de rand van het Nationaal Park het Drents-Friese Wold.²⁷

Het karaktervolle dorp Beetsterzwaag in de gemeente Opsterland ligt aan de rand van de Friese Wouden op circa 15 kilometer van Heerenveen. Het dorp wordt gekenmerkt door historische panden van die in de 18^e en 19^e eeuw door de adel bewoond werden. Daarnaast biedt het dorp galleries, gespecialiseerde winkels en wandel- en fietsroutes.²⁸ Ook telt Beetsterzwaag verschillende hoog aangeschreven restaurants, waaronder het met Michelinster bekroonde De Heeren Van Harinxma op Landgoed Lauswolt.²⁹

Drachten, op circa 22 kilometer van Heerenveen, ligt op een kruispunt van zowel wegen als landschappen, en wordt gezien als de plek waar voorzieningen zoals winkelcentra en scholen te vinden zijn in Noord-Nederland. De omgeving is rijk aan water, bos, heide en platteland. Drachten telt één museum, 'Museum Dr888'.³⁰

Wolvega ligt op circa 10 kilometer van Heerenveen, in de gemeente Weststellingwerf. Wolvega is onder meer bekend van de drafbaan in het Victoriapark. Daarnaast biedt Wolvega culinaire voorzieningen op hoog niveau, zoals restaurant Smink.³¹

Joure is een dorp met een stedelijk karakter, op circa 7 kilometer van Heerenveen. Joure is bekend van de jaarlijkse Friese ballonfeesten, de gezellige Midstraat, Park Heremastate, de jachthaven en van Douwe Egberts koffie en Pickwick thee. In Joure is het allereerste winkeltje van Douwe Egberts te vinden, naast het Museum Joure.³²

Lemmer, op 17 kilometer van Heerenveen aan de IJsselmeerkust, staat bekend om het strand, de geschiedenis en de terrasjes. Het gemaal van Lemmer, het Ir. D.F. het Woudagemaal, is het grootste nog functionerende stoomgemaal ter wereld en is uitgeroepen tot UNESCO Werelderfgoed.³³

Elfstedenstad Sneek, circa 18 kilometer van Heerenveen, is een levendige stad in Zuidwest-Friesland met een groot winkelaanbod en vele gezellige terrasjes in het centrum. Jaarlijks vindt in Sneek het grootste, op binnenwater georganiseerde, zeilwedstrijdenevenement van Europa plaats; de Sneekweek.³⁴

²⁵ Bron: Toerisme Regiomarketing Zuidoost Friesland

²⁶ Bron: Toerisme Regiomarketing Zuidoost Friesland

²⁷ Bron: Toerisme Regiomarketing Zuidoost Friesland

²⁸ Bron: Toerisme Regiomarketing Zuidoost Friesland

²⁹ Bron: Guide Michelin 2023

³⁰ Bron: Toerisme Regiomarketing Zuidoost Friesland

³¹ Bron: Toerisme Regiomarketing Zuidoost Friesland

³² Bron: VVV Waterland van Friesland

³³ Bron: VVV Waterland van Friesland

³⁴ Bron: VVV Waterland van Friesland

Leeuwarden is de hoofdstad van de provincie Fryslân en ligt op circa 30 kilometer van Heerenveen. Leeuwarden is een stad met veel monumenten waarvan meer dan de helft is gelegen in het historische centrum en een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en musea. Leeuwarden kent tien musea die vele duizenden bezoekers per jaar trekken, waaronder het Fries Museum, Tresoar, Prinsessehof, Oldehove en het Natuurmuseum Fryslân. Daarnaast biedt Leeuwarden een thuisbasis aan het eerder omschreven WTC Expo en een vestiging van Holland Casino, wordt Stadsschouwburg De Harmonie in Leeuwarden gerekend tot de vijf grootste schouwburgen van Nederland, heeft Leeuwarden sinds 2015 een hypermoderne ijsshal die meer dan 180.000 bezoekers per jaar aantrekt en biedt Leeuwarden door de aanwezigheid van de jachthaven en de bevaarbare grachten in de binnenstad mogelijkheden voor waterrecreatie.³⁵ Leeuwarden was in 2018 de Culturele Hoofdstad van Europa. Het aantal bezoeken aan de gerelateerde evenementen kwam uit op 5,4 miljoen.³⁶

Nationaal Park De Alde Feanen en het dorp Earnewâld vormen het toeristische centrum van de gemeente Tytjerksteradiel. De 17 dorpen die Tytsjerksteradiel rijk is hebben ieder hun eigen karakter. Burgum is het grootste dorp en biedt onder meer diverse winkels en watersportmogelijkheden.³⁷

Meppel, op circa 33 kilometer van Heerenveen en op de grens van het onderzoeksgebied, biedt enkele culturele instellingen, waaronder Schouwburg Ogterop en Kunsthuis Secretarie. Veel bezienswaardigheden in de stad zijn gelieerd aan het handelsverleden en bestaan. Veel bezoekers worden aangetrokken door omliggende natuurgebieden zoals De Wieden, De Weerribben, het Reestdal en Dwingelderveld en combineren natuurrecreatie met een bezoek aan de stad Meppel.³⁸

Westerveld en de omgeving eromheen wordt gezien als fiets- en wandelgebied. De gemeente Westerveld bestaat uit de vier hoofdkernen Diever, Dwingeloo, Havelte en Vledder/Frederiksoord. Westerveld profileert zich op het gebied van natuur, hier zijn veel campings en vakantieparken te vinden. De toeristen die naar deze regio toe komen zijn vooral op zoek naar unieke ervaringen, vaak geassocieerd met de natuur.

Steenbergen is een oude buurtschap met een eigen markegebied. Andere merken in de buurt waren Kerkenbosch, ten Arlo en Wemmenhove. Al deze merken samen hoorden tot het kerkelijk “kerspel” Zuidwolde.³⁹

Steenwijk is een vestingstad, gelegen op circa 20 kilometer van Heerenveen. De winkelstraten van Steenwijk voeren langs monumenten die herinneren aan een verleden vol strijdgeweld, zoals de stadswallen die een belangrijke rol speelden tijdens de Tachtigjarige Oorlog. Steenwijk biedt verder onder meer een theater, een stadsmuseum en diverse restaurants in vaak historische panden.⁴⁰

Het dorp Giethoorn, op circa 25 kilometer van Heerenveen geldt als een van de grootste attracties in de regio. Het dorp, dat ongeveer 2.600 inwoners heeft, trekt jaarlijks massaal bezoekers aan. De bekendste activiteiten zijn het varen met een fluisterbootje, stadswandelingen en het Museum De Oude Gaarde. Tot op heden is niet bekend hoeveel toeristen er jaarlijks naar het dorp komen, maar

³⁵ Bronnen: Marketing Leeuwarden, Buurtmonitor Gemeente Leeuwarden en andere

³⁶ Bron: Artikel Friesch Dagblad d.d. 1 maart 2019

³⁷ Bron: Gemeente Tytjerksteradiel

³⁸ Bron: Gemeente Meppel

³⁹ Bron: Marketing Drenthe

⁴⁰ Bron: Stichting MarketingOost

wel dat ongeveer 70% van Chinese afkomst is. Een veelgenoemde schatting voor het aantal Chinese toeristen in Giethoorn is 350.000.⁴¹

De stad Emmeloord, die pas sinds 1992 stadsrechten heeft, ligt centraal in de Noordoostpolder. De Noordoostpolder is zowel een polder als een gemeente en omvat onder meer Schokland, het voormalige eiland in de Zuiderzee dat door de drooglegging onderdeel werd van de nieuwe polder. Noordoostpolder wordt gekenmerkt door de vele tulpenvelden. Emmeloord biedt een winkelcentrum met unieke conceptstores en boetiekjes. Activiteiten zijn onder meer de Draf- en renbaan Emmeloord en het strand van de Wellerwaard.⁴²

3.5.3 Verbliffsbezoekers Fryslân

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van de ontwikkeling van het aantal verblijfbezoekers in de provincie Fryslân. In hoofdstuk 5 wordt specifiek ingegaan op de aantallen hotelovernachtingen en de resulterende bezettingsgraden.

Tussen 2012 en 2018 steeg het aantal gasten en overnachtingen in de provincie Fryslân sterk. In 2019 kwamen er in totaal 361.000 buitenlandse gasten naar de provincie die samen 1,6 miljoen overnachtingen genereerden. In 2020 en 2021 daalde dit onder invloed van de coronacrisis, tot circa 144.000 gasten en 610.000 overnachtingen. In 2022 steeg het buitenlands toerisme weer. Volgens de voorlopige cijfers van CBS werden in 2022 in totaal 1,4 miljoen overnachtingen gegenereerd door 341.000 buitenlandse gasten.

België is de belangrijkste buitenlandse bron, gevolgd door Duitsland en Verenigd Koninkrijk. In 2019 kwam 91% van de buitenlandse overnachtingen uit Europa, en 36% uit België ; in 2021 is dit toegenomen tot respectievelijk 95% en 41%.

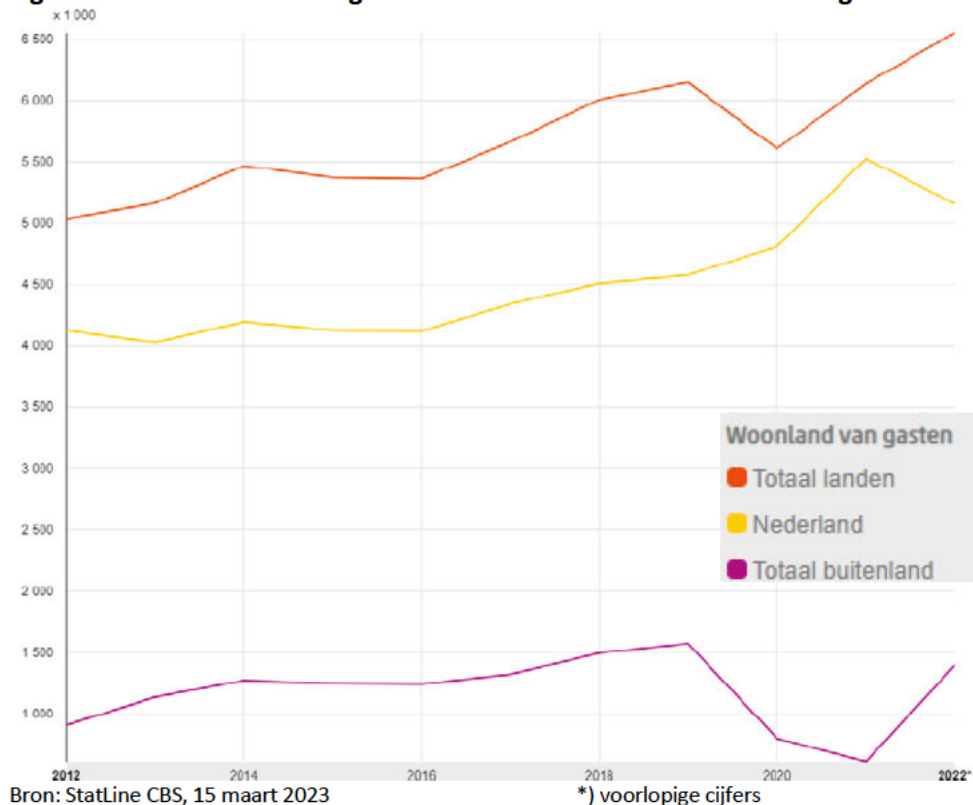
Het binnenlandse toerisme in Fryslân steeg van 1,3 miljoen gasten en 4,1 miljoen overnachtingen in 2012 naar 1,4 miljoen gasten en 4,6 miljoen overnachtingen in 2019. Na een daling in 2020 waren in 2021 en 2022 weer sterke stijgingen zichtbaar. In 2021 trok de provincie een recordaantal van 1,6 miljoen binnenlandse gasten en 5,5 miljoen binnenlandse overnachtingen. In 2022 steeg het aantal binnenlandse gasten naar 1,7 miljoen, maar zakte het aantal overnachtingen terug tot 5,1 miljoen.

Per saldo was het aantal overnachtingen van binnen- en buitenlandse gasten in 2022 ruim 6,5% hoger dan in het recordjaar 2019.

⁴¹ Bron: De Stentor / BNN VARA / Volkskrant / NVM

⁴² Bron: websites Visit Flevoland

Figuur 10. Overnachtingen door binnenlandse en buitenlandse gasten in Fryslân



Tussen 2012 en 2019 nam vooral het aantal overnachtingen bij huisjesterreinen sterk toe. Het aantal overnachtingen in hotels/pensions/jeugdaccommodaties nam tussen 2015 en 2018 toe, maar daalde in 2019. Het aantal overnachtingen in groepsaccommodaties en op kampeerterreinen bleef tussen 2012 en 2019 relatief stabiel. Opvallend is dat in 2020 alle accommodatietypes sterk geraakt werden door de coronacrisis, behalve de kampeerterreinen. Terwijl het aantal overnachtingen in hotels en groepsaccommodaties daalde tot het laagste niveau in 8 jaar, steeg het aantal overnachtingen op kampeerterreinen naar een recordniveau.

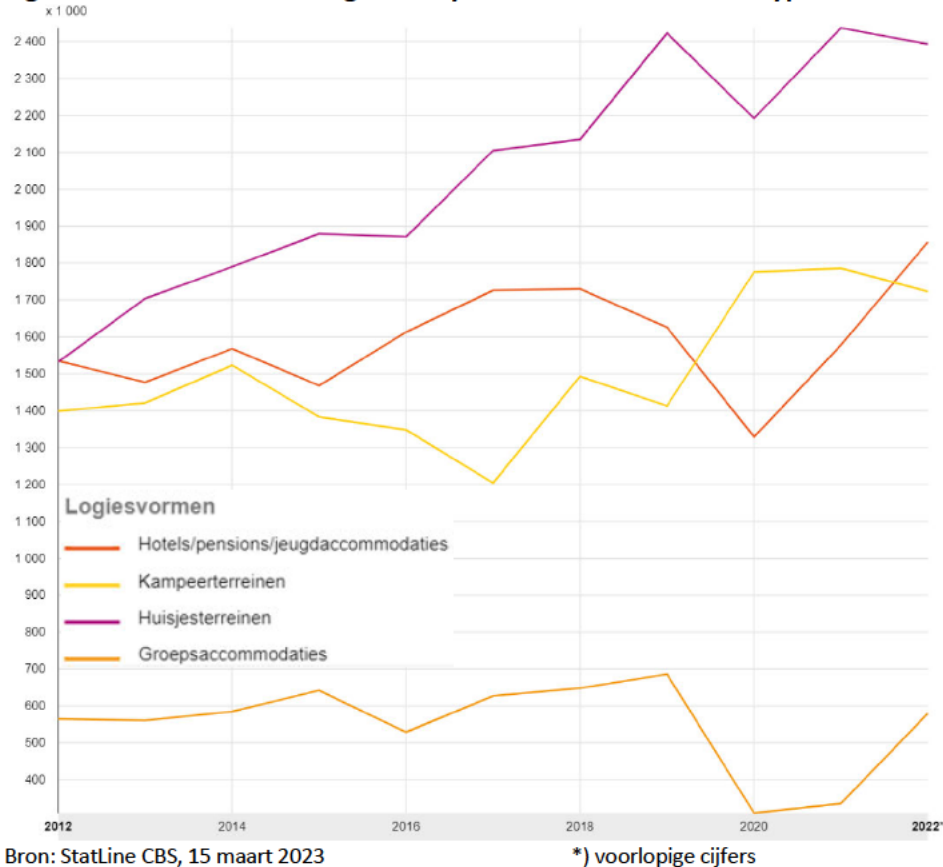
In 2021 lieten hotels en huisjesterreinen een vrij sterk herstel zien. Het aantal overnachtingen in groepsaccommodaties bleef historisch laag, met name als gevolg van de coronabeperkingen zoals de 1,5 meter-maatregel. Het aantal overnachtingen op kampeerterreinen steeg licht verder. In 2022 is het aantal hotelovernachtingen hersteld tot recordniveau en laten ook de groepsaccommodaties weer een stijging zien. Het aantal overnachtingen op huisjesterreinen en kampeerterreinen daalde licht, maar bleef boven het niveau van 2019.

Het NBTC verwacht voor Nederland als geheel dat het inkomen toerisme in 2023 verder doorgroeit ten opzichte van vorige jaar (+16%), maar het pre-coronaniveau zal nog niet gehaald worden (92% van het niveau in 2019). Naar verwachting groeit het binnenlands toerisme eveneens verder (+2%). De European Travel Commission (ETC) gaat voor Europa uit van 9-10% groei in 2023 in de internationale aankomsten binnen Europa vergeleken met 2022. Vanuit dit Europese perspectief bekeken is de verwachting voor Nederland voor 2023 dat het verdere herstel van het inkomend toerisme bovengemiddeld is.

Het verleden heeft laten zien dat de groei van het toerisme nooit lineair plaatsvindt, maar altijd met perioden van stijgingen en dalingen. Lange termijn groeiverwachtingen, vertaald naar een gemiddeld groeipercentage per jaar, zijn hiermee altijd een sterk versimpelde weergave van de werkelijkheid. Om deze reden vormt de coronacrisis voor NBTC nog geen aanleiding om de verwachting voor het

inkomend toerisme in 2030 aan te passen. Hierin voorspelde NBTC dat het inkomend verblijfstoerisme zou groeien van 18 miljoen in 2017 naar 29 miljoen in 2030.⁴³

Figuur 11. Overnachtingen in Fryslân naar accommodatietype



3.5.4 Toeristische ontwikkelingen

De gemeente Heerenveen spant zich in om Recreatie en toerisme te verbeteren, zoals door vaststelling en uitvoering Visie Waterrecreatie. Hierbij is voor de jaren 2022, 2023 en 2024 een budget van totaal € 150.000 beschikbaar gesteld. Het doel van de visie Waterrecreatie is om de ambities voor de komende jaren op het gebied van Waterrecreatie vast te leggen, een afwegingskader te bieden voor initiatieven en projecten en het ontwikkelperspectief te benutten. Dit door de basis op orde te krijgen, het aanbod te verbijzonderen, de profilering te optimaliseren en de zichtbaarheid en vindbaarheid te vergroten.⁴⁴

Stichting Toerisme Regiomarketing Zuidoost Friesland (ZOF) vertegenwoordigt de gemeenten Heerenveen, Smallingerland, Weststellingwerf, Ooststellingwerf en Opsterland. Samen met Merk Fryslân vermarkt ZOF de regio buiten de provinciegrenzen. Vervolgens voorziet ZOF de toeristen van informatie via online en offline kanalen.

⁴³ Bron: NBTC,

⁴⁴ Bron: Gemeente Heerenveen, Raadsvoorstel Visie Waterrecreatie, december 2021

ZOF positioneert de regio als “Het Andere Friesland... mooier, smakelijker, interessanter!”. Zuidoost Friesland biedt rust, ruimte en natuur voor een weekend weg van het drukke leven of een vakantie met het gezin.⁴⁵

De gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Weststellingwerf en Smallingerland hebben in 2021/2022 in het kader van de Regio Deal Zuidoost Friesland samen een regionale toeristische ontwikkelstrategie opgesteld. De gemeenten zijn de afgelopen jaren diverse toeristische projecten gestart, met als doel dat toerisme moet bijdragen aan brede welvaart. Dit zijn onder meer:

- 17 projecten in de Regionale Ontwikkelstrategie
- Realisatie van 13 TOP's (Toeristische Overstappunten)
- 5 regionale entreelocaties om bezoekers van buiten de regio te ontvangen (Akkrum, Appelscha, Bakkeveen, Drachten en Driewegsluis)
- Diverse fiets- en wandelroutes, waaronder 11 beleefroutes

De positionering als Het Andere Friesland, onderscheidend van de overige Friese regio's, wordt gezien als één van de belangrijkste vraaggeneratoren voor een mogelijke logiesuitbreiding, zoals een hotel.

⁴⁵ Bron: website Stichting Toerisme Regiomarketing Zuidoost Friesland

4 Aanbodanalyse

Het regionale aanbod op het gebied van hotels is geanalyseerd en een vergelijking is getrokken met het provinciale en nationale aanbod. Hierbij is niet alleen het huidige aanbod bestudeerd, maar tevens het verwachte toekomstige aanbod. Specifieke aandacht is besteed aan de directe concurrenten van het hotel.

4.1 Ontwikkeling van het hotelaanbod

In 2023 is 6,0% van het aantal Nederlandse hotels gevestigd in de provincie Fryslân met 3,0% van het aantal hotelkamers. Hotels in de provincie zijn gemiddeld van een aanzienlijk kleinere omvang (19 kamers) dan in de hele Nederlandse markt (38 kamers). Daarnaast blijkt dat er over de periode 2012-2023 sprake was van een krimp in het aantal hotels en hotelkamers in de provincie, terwijl het landelijke aanbod sterk toenam.

Circa 18% van de hotels in de provincie Fryslân en 16% van de hotelkamers zijn gelegen in de regio Zuidoost-Friesland. De regio Zuidwest-Friesland is vergelijkbaar in omvang, met 20% van de hotels en 14% van de hotelkamers. De meeste hotels liggen in Noord-Friesland. Mede dankzij de hotels in Leeuwarden en de Waddeneilanden vertegenwoordigt Noord-Friesland circa 60% van de hotels en 70% van de hotelkamers.

Het aantal hotels in Zuidoost-Friesland daalde tussen 2012 en 2019, maar nam in 2020-2022 weer toe. Per saldo telt de regio in 2023 42 hotels met 742 hotelkamers. Dit is één hotel meer dan in 2012. Het aantal hotelkamers is echter in dezelfde periode met 25% gedaald.

Ook de overige regio's in Fryslân lieten dalingen zien in aantal hotels en hotelkamers. De daling was het sterkst in de regio Zuidwest-Friesland.

Tabel 6. Historische ontwikkeling hotelaanbod

	Nederland		Provincie Fryslân		Zuidwest-Friesland		Zuidoost-Friesland	
	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers
2012	3.505	110.905	281	5.255	69	1.012	41	991
2013	3.510	113.813	276	5.281	69	1.046	39	997
2014	3.561	117.917	272	5.199	82	1.255	35	919
2015	3.525	118.121	263	5.050	78	1.219	32	860
2016	3.585	121.021	264	5.135	79	1.251	35	843
2017	3.636	124.049	261	5.126	81	1.222	34	823
2018	3.760	131.903	272	5.130	82	1.212	34	774
2019	3.806	138.546	257	4.884	80	1.180	34	687
2020	3.816	142.322	254	5.014	80	1.154	37	726
2021	4.044	147.398	272	5.114	82	1.118	43	781
2022*	4.233	147.268	293	5.079	93	1.052	44	790
2023*	3.945	149.188	235	4.519	48	624	42	742
Groei	13%	35%	-16%	-14%	-30%	-38%	2%	-25%
CAGR	1,1%	2,7%	-1,6%	-1,4%	-3,2%	-4,3%	0,2%	-2,6%

Bron: CBS StatLine, 15 maart 2023

Bewerking: Horwath HTL

*) voorlopige cijfers CBS

CAGR = compound annual growth rate = jaarlijks samengesteld groeipercentage

Behalve geclassificeerde hotels, bevat dit ook ongeclassificeerde pensions, Bed & Breakfasts, hostels en appartementen met hoteldienstverlening. Als peildatum geldt de maand januari.

4.2 Spreiding hotelaanbod onderzoekskader Heerenveen

Binnen het onderzoekskader zijn 134 hotels geïnventariseerd met in totaal 3.540 hotelkamers. Het totale huidige hotelaanbod per gemeente binnen het onderzoekskader is weergegeven in de onderstaande tabel. De tabel toont het actuele aanbod per april 2023.

De gemeente Leeuwarden is de grootste hotelgemeente, met 20% van het totale kameraanbod. Na Leeuwarden is Súdwest-Fryslân de gemeente met het grootste aandeel in hotelkamers (16%), gevolgd door Meppel (12%), Steenwijkerland (10%) en De Fryske Marren (10%). De regio Zuidoost-Friesland vertegenwoordigt in totaal 20% van het kameraanbod. De gemeente Heerenveen is de grootste gemeente binnen het COROP-gebied Zuidoost-Friesland, met 6% van het totale hotelkameraanbod binnen het onderzoekskader.

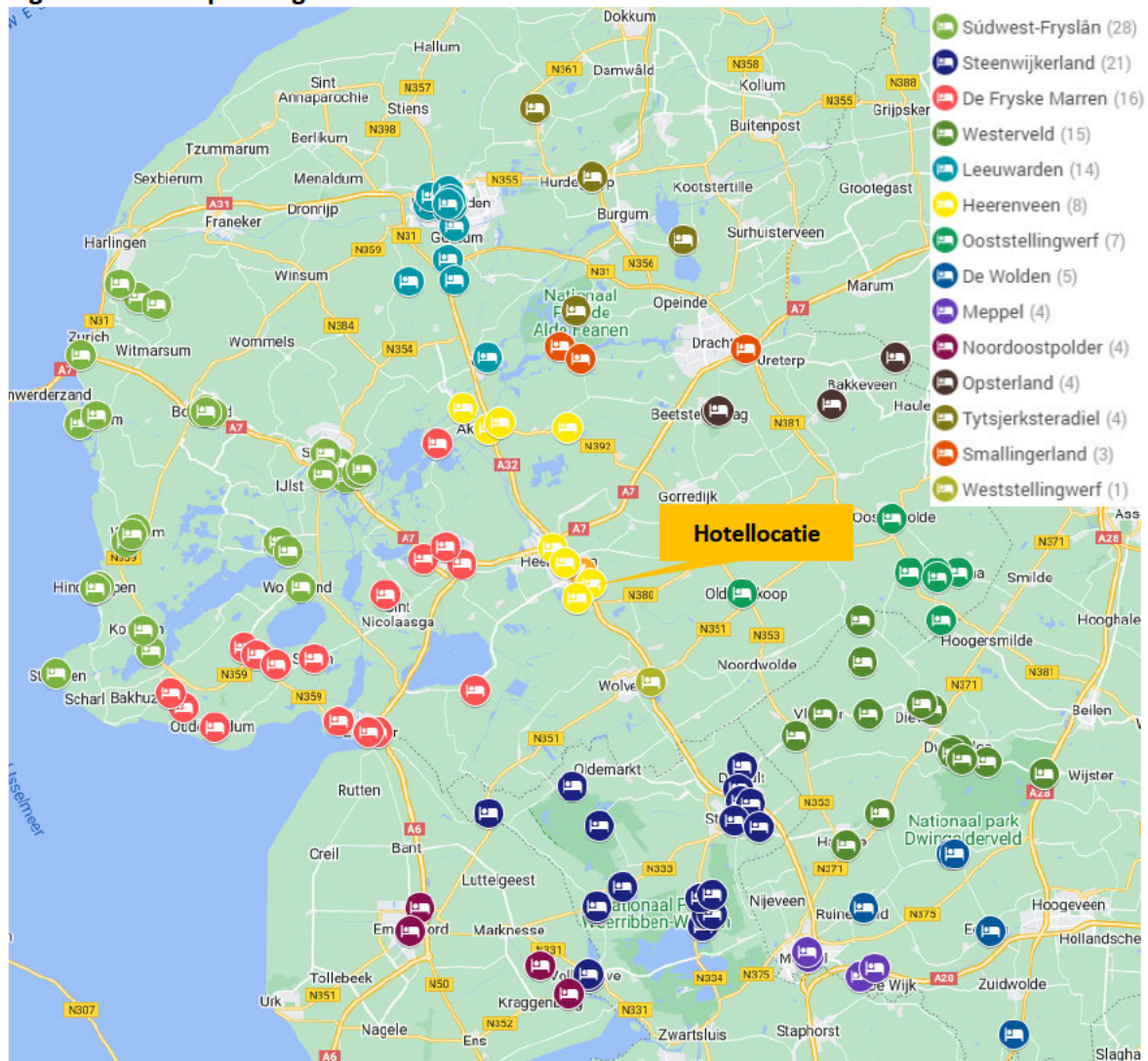
Tabel 7. Logiesaanbod onderzoekskader Heerenveen per gemeente (2023)

	Hotels	Kamers	Kamers/Hotel	Marktaandeel kamers
Heerenveen	8	216	27	6%
Ooststellingwerf	7	140	20	4%
Opsterland	4	118	30	3%
Smallingerland	3	122	41	3%
Weststellingwerf	1	105	105	3%
Subtotaal Zuidoost-Friesland	23	701	30	20%
De Fryske Marren	16	345	22	10%
Súdwest-Fryslân	28	556	20	16%
Subtotaal Zuidwest-Friesland	44	901	20	25%
Leeuwarden	14	697	50	20%
Tytsjerksteradiel	4	107	27	3%
De Wolden	5	79	16	2%
Westerveld	4	35	9	1%
Meppel	15	410	27	12%
Steenwijkerland	21	337	16	10%
Noordoostpolder	4	273	68	8%
Subtotaal Overig	67	1.938	29	55%
Totaal	134	3.540	26	100%

Bronnen: Horwath HTL , HorecaDNA, diverse websites

De spreiding van de hotels in de gemeenten binnen het onderzoekskader is weergegeven in de volgende figuur. Op de kaart is een duidelijke concentratie van hotels zichtbaar in het centrum van Leeuwarden. Daarnaast zijn clusters van hotels zichtbaar bij onder meer Drachten, Dwingeloo, Steenwijk en Sneek. Veel hotels liggen langs de snelwegen A6, A7 en A32. Ook liggen relatief veel hotels langs de IJsselmeerkust.

Figuur 12. Spreiding hotels onderzoekskader Heerenveen



Bron: Google Maps / Horwath HTL

4.3 Segmentatie hotelaanbod

Sinds 1969 werden Nederlandse hotels in één tot en met vijf sterren ingedeeld. Echter, de afgelopen jaren sloten de normen van de Nederlandse Hotel Classificatie niet meer goed aan op de eigenschappen van de moderne Nederlandse hotelmarkt. Daarom is per 1 januari 2015 de verplichte deelname aan de verouderde Nederlandse Hotel Classificatie afgeschaft en wordt vanaf 1 januari 2016 de Nederlandse Hotel Classificatie opgevolgd door de Europese Hotel classificatie met deelname op vrijwillige basis. Per april 2023 zijn nog maar 1.092 van de 3.945 hotels in Nederland officieel geclassificeerd.⁴⁶ Hierdoor is het niet meer mogelijk een totaalbeeld van de segmentatie van hotels in Nederland te geven.

In de praktijk positioneren veel ongeclassificeerde hotels zich echter nog altijd met een sterrenniveau op boekingsites. Onderstaande tabel is gebaseerd op een combinatie van officiële en onofficiële classificaties.

⁴⁶ Bron: website Hotelsterren.nl / KHN

Binnen het onderzoekskader worden 103 van de 134 hotels gepositioneerd op twee tot vijfsterrenniveau. Deze hotels vertegenwoordigen 91,5% van het totale kameraanbod. De viersterrenkamers vormen 59% van het geclassificeerde aanbod, de driesterrenkamers 36%. De regio telt verder één vijfsterrenhotel en 6 tweesterrenhotels, maar geen éénsterhotels.

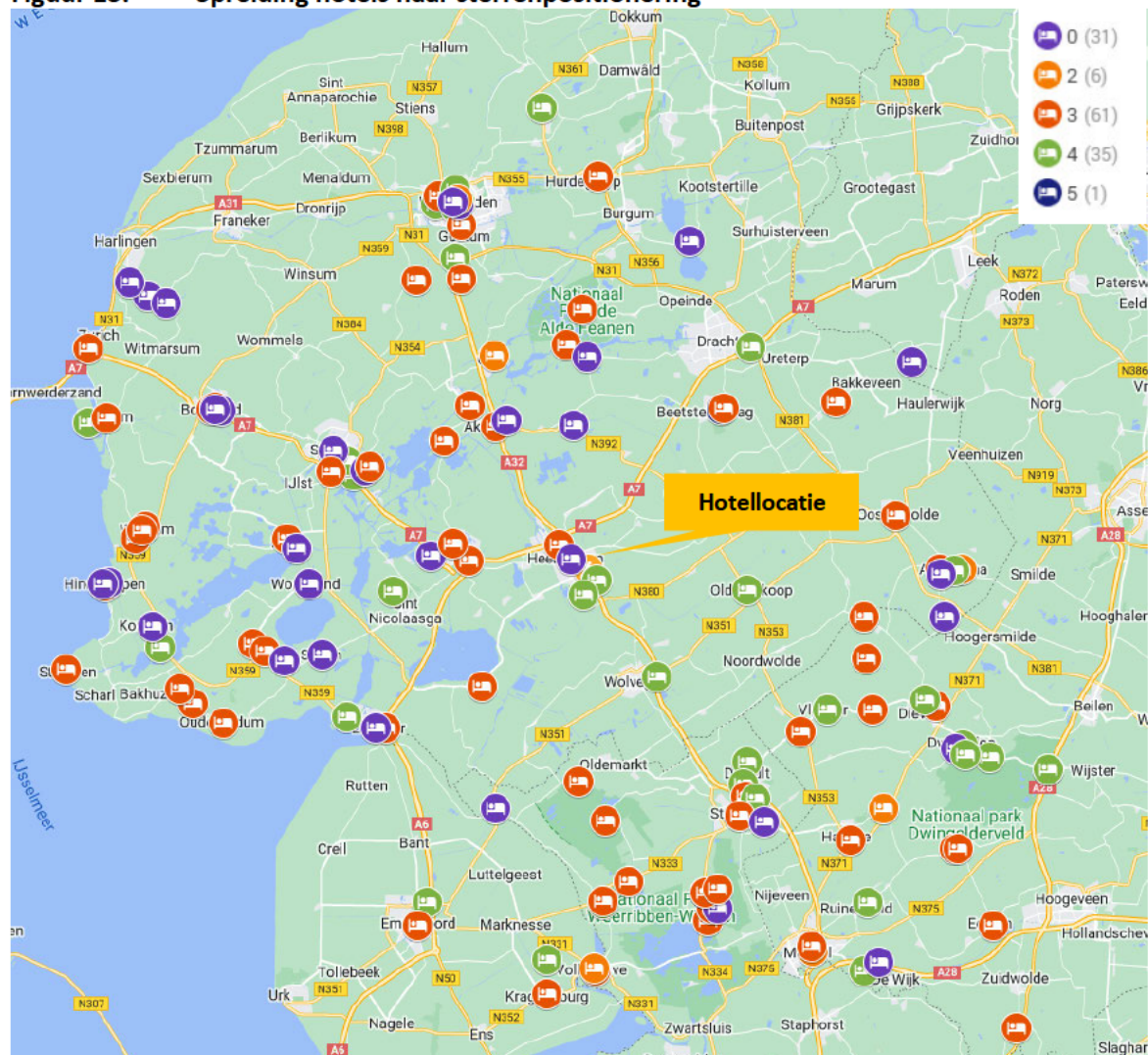
Tabel 8. Segmentatie hotelaanbod onderzoekskader Heerenveen, 2023

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel gecl. kamers
5 sterren	1	65	65	1,8%	2,0%
4 sterren	36	1.896	53	53,6%	58,5%
3 sterren	60	1.170	20	33,1%	36,1%
2 sterren	6	108	18	3,1%	3,3%
1 ster	0	0	0	0,0%	0,0%
Totaal geclassificeerd	103	3.239	31	91,5%	100,0%
Ongeclassificeerd	31	301	10	8,5%	
Totaal	134	3.540	26	100,0%	

Bron: Horwath HTL

De spreiding van de hotels in de verschillende sterrencategorieën is weergegeven in de volgende figuur.

Figuur 13. Spreiding hotels naar sterrenpositionering



Bron: Google Maps, Horwath HTL

4.4 Overzicht hotelaanbod gemeente Heerenveen

Onderstaande tabel geeft het overzicht van het huidige hotelaanbod in de gemeente Heerenveen.

Tabel 9. Hotelaanbod gemeente Heerenveen

	Hotel	Plaats	Class.	# kamers
1	Parkhotel Tjaarda	Oranjewoud	4	70
2	Fletcher Hotel Heidehof	Heerenveen	4 (EHC)	42
3	Hotel2 (v/h Hajé Heerenveen)*	Heerenveen	4 (EHC)	55
4	Hotel-Café-Restaurant De Oude Schouw	Akkrum	3	16
5	Hotel-restaurant Goerres	Akkrum	3	12
6	Boutiquehotel 't Gerecht	Heerenveen		15
7	Hotel/B&B Camping Boarnshiem	Aldeboarn		4
8	Watertorenhotel Nes	Nes		2
	Totaal 8 hotels			216

Bronnen: Horwath HTL, Hotelsterren.nl, HorecaDNA, diverse websites

*) Hotel is momenteel in gebruik als opvang voor vluchtelingen

Het hotelaanbod in gemeente Heerenveen omvat drie viersterrenhotels, twee driesterrenhotels en drie hotels zonder sterrenpositionering. Slechts twee hotels hebben een officiële classificering binnen de Europese Hotel Classificatie: Fletcher Hotel Heidehof en Hotel2 Heerenveen. Geen van de hotels heeft een viersterren-superior of vijfsterren classificatie.

Vijf van de acht hotels tellen minder dan 20 kamers. Het grootste viersterrenhotel telt 70 kamers.

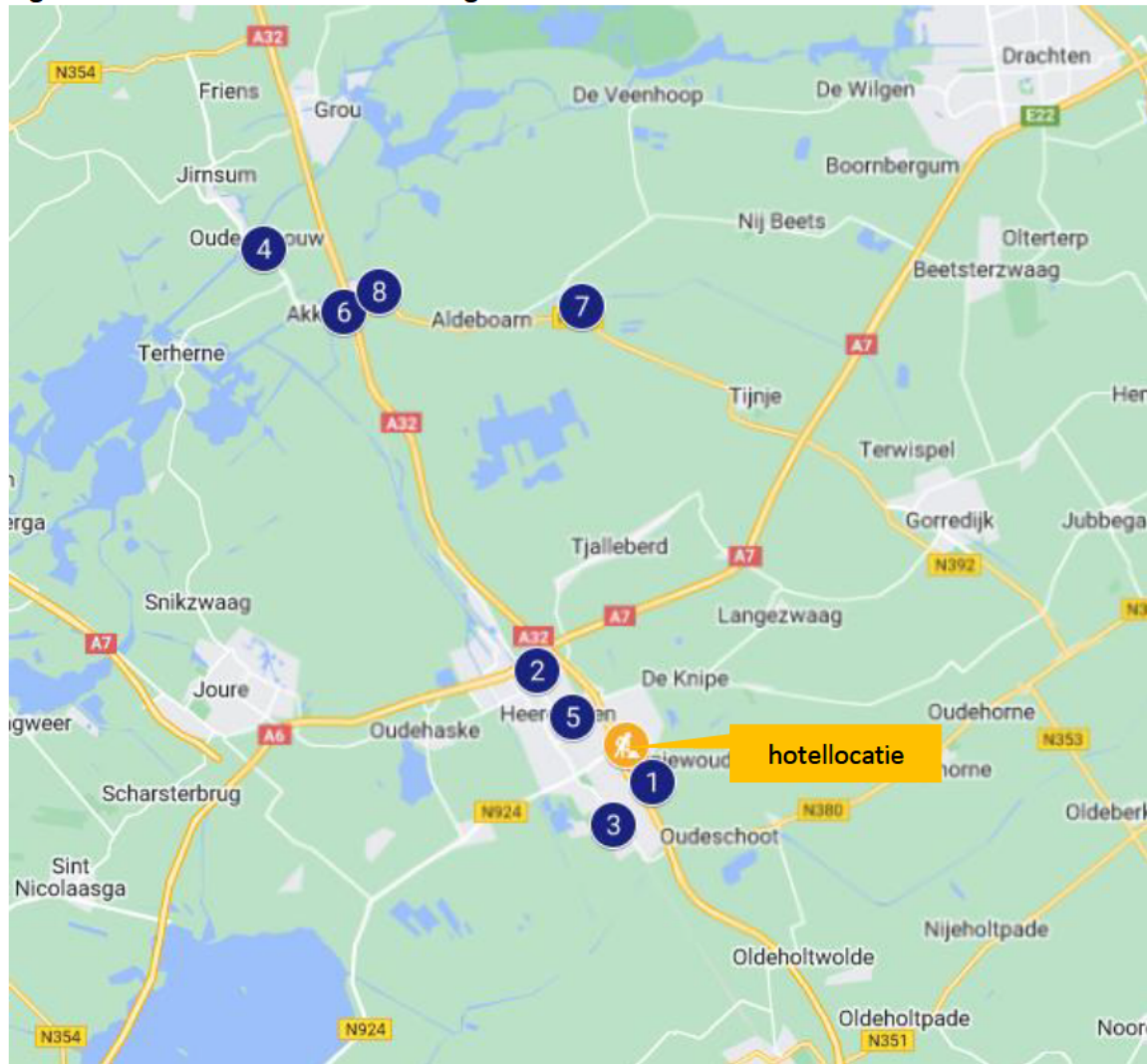
Het nieuwste hotel in Heerenveen is Watertorenhotel Nes met 2 kamers, geopend in 2017.

Hotel2, voorheen bekend als Hajé Heerenveen, is in gebruik als opvang voor vluchtelingen en niet actief op de hotelmarkt. Het is niet bekend wanneer het weer in gebruik kan worden genomen als hotel.

Hotel/B&B Boarnshiem is een kleinschalig Hotel welke is gebouwd in de voormalige bedrijfsruimte van een friese stjelboerderij. Bed en Breakfast Boarnshiem is geschikt voor max. 14 personen. Momenteel wordt Boarnshiem aangeboden als groepsaccommodatie.

De volgende figuur toont de locaties van de huidige hotels in Heerenveen.

Figuur 14. Locaties hotelaanbod gemeente Heerenveen



Bron: Google Maps, Horwath HTL

4.5 Relevante hotelmarkt onderzoekskader Heerenveen

De relevante hotelmarkt voor de hotelontwikkeling Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen bestaat uit de drie- en viersterrenhotels in het gedefinieerde onderzoekskader. Hiermee wordt aangesloten op de gehanteerde hotelmarkt in het eerdere onderzoek door Van Spronsen & Partners.

Onderstaande tabellen geven het overzicht van het relevante hotelaanbod in het onderzoekskader, inclusief de hotels in Heerenveen zelf. Zoals beschreven is de verplichte hotelclassificatie in Nederland in 2015 afgeschaft, en is nog slechts een deel van de Nederlandse hotel officieel geclassificeerd. De tabellen geven daarom een combinatie weer van officiële en onofficiële classificaties. Gezien de beoogde positionering van Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen op viersterren-superior niveau, wordt ook het vijfsterren Landgoed Lauswolt in Beetsterzwaag gerekend tot de relevante hotelmarkt.

Tabel 10. Viersterrenhotels onderzoekskader Heerenveen

	Hotel	Gemeente	# kamers
1	Parkhotel Tjaarda	Heerenveen	70
2	Hotel2 (v/h Hajé Heerenveen)*	Heerenveen	55
3	Fletcher Hotel Heidehof	Heerenveen	42
4	Lunia Hotel-Restaurant	Ooststellingwerf	18
5	Boetiek Hotel Marum	Ooststellingwerf	3
6	Landgoed Lauswolt	Opsterland	65
7	Van der Valk Hotel Drachten	Smallingerland	90
8	Van der Valk Hotel Wollega - Heerenveen	Weststellingwerf	105
9	Iselmar Sport-Rekr.Centr.	De Fryske Marren	30
10	Landhotel de IJsvogel (v/h Hampshire)*	De Fryske Marren	21
11	Van der Valk Hotel Sneek	Súdwest-Fryslân	114
12	Hotel De Vigilante	Súdwest-Fryslân	87
13	Hotel Restaurant Jachthaven Galamadammen*	Súdwest-Fryslân	47
14	Hotel Amicitia Sneek	Súdwest-Fryslân	35
15	Westcord WTC Hotel Leeuwarden	Leeuwarden	143
16	Van der Valk Hotel Leeuwarden	Leeuwarden	117
17	Fletcher Hotel Paleis Het Stadhouders Hof	Leeuwarden	78
18	Oranje Hotel Leeuwarden (Eden)	Leeuwarden	78
19	Hotel Post Plaza	Leeuwarden	43
20	Notiz Hotel Leeuwarden (Stenden University)	Leeuwarden	28
21	Sleepexperience de Klinze	Tytsjerksteradiel	22
22	Het Heerenhuys	De Wolden	5
23	Chateauhotel Restaurant De Havixhorst	Meppel	8
24	Van der Valk Hotel Spier-Dwingeloo	Westerveld	110
25	Hotel Café Restaurant Brinkzicht	Westerveld	48
26	Fletcher Hotel De Borken	Westerveld	42
27	Hotel De Woudzoom	Westerveld	36
28	Hotel Wesseling	Westerveld	33
29	Boutique Hotel de Drentse Liefde (v/h De Drift)	Westerveld	15
30	boutique hotel Villa BlauwHemel	Westerveld	4
31	Fletcher Hotel Restaurant De Eese-Giethoorn	Steenwijkerland	56
32	Huis ten Wolde	Steenwijkerland	41
33	MyHotelSteenwijk	Steenwijkerland	28
34	H.C.R. De Harmonie	Steenwijkerland	16
35	Residence Kaatje bij de Sluis	Steenwijkerland	7
36	Fletcher Hotel Marknesse	Noordoostpolder	112
37	Van der Valk Exclusief Hotel Emmeloord	Noordoostpolder	109
	Totaal 37 hotels		1.961

Bron: Horwath HTL, HorecaDNA, Van Spronsen & Partners, diverse websites

*) Hotel is momenteel gesloten voor verbouwing of vluchtelingenopvang

De relevante viersterren hotelmarkt in het onderzoekskader omvat 37 hotels met in totaal 1.961 hotelkamers. Hiervan zijn 7 hotels met meer dan 100 hotelkamers, waarvan 2 gelegen in Leeuwarden en twee in gemeente Noordoostpolder, alsmede één elk in de gemeenten Weststellingwerf, Súdwest-Fryslân en Westerveld.

Het nieuwste viersterrenhotel in de regio is Fletcher Hotel Marknesse, geopend in maart 2023. MyHotelSteenwijk is geopend in mei 2022. In 2020 openden boutique hotel Villa BlauwHemel en Boetiek Hotel Marum.

Drie van de 37 hotels zijn momenteel gesloten: Hotel2 Heerenveen, Landhotel de IJsvogel en Hotel Galamadammen. Alle drie de hotels zijn in gebruik voor opvang van vluchtelingen.

Onderstaande tabel geeft de driesterrenhotels weer met meer dan 20 kamers.

Tabel 11. Driesterrenhotels > 20 kamers onderzoekskader Heerenveen

	Hotel	Gemeente	# kamers
1	Hotel Appelscha*	Ooststellingwerf	34
2	Fletcher Hotel- restaurant & zalen De Zon*	Ooststellingwerf	31
3	Fletcher Hotel Gaasterland*	De Fryske Marren	72
4	Hajé Hotel Joure	De Fryske Marren	47
6	Hotel Lemmer	De Fryske Marren	30
7	Hotel Jans	De Fryske Marren	22
8	Boerderij Welgelegen*	De Fryske Marren	22
9	Hotel de Wijnberg	Súdwest-Fryslân	25
10	Hotel De Vrouwe van Stavoren	Súdwest-Fryslân	21
11	Bastion Hotel Leeuwarden	Leeuwarden	68
12	Eurohotel Leeuwarden	Leeuwarden	45
13	Hotel Restaurant Princenhof	Tytsjerksteradiel	43
14	Van der Valk Hotel Hardegarijp Leeuwarden	Tytsjerksteradiel	32
15	De Stobbe hotel & suites	De Wolden	43
16	Hotel Restaurant Villa Nova	Westerveld	33
17	Fletcher Hotel-Restaurant Steenwijk	Steenwijkerland	36
18	Hotel Giethoorn	Steenwijkerland	34
19	Hotel Brasserie de Pergola	Steenwijkerland	21
20	Hotel van Saaze	Noordoostpolder	27
21	H.R. Grand Café 't Voorhuys	Noordoostpolder	25
	Totaal 21 hotels		711

Bron: Horwath HTL, HorecaDNA, Van Spronsen & Partners, diverse websites

*) Hotel is momenteel gesloten voor verbouwing of vluchtelingenopvang

Het onderzoekskader telt 21 driesterrenhotels met meer dan 20 kamers. Gemiddeld hebben zij 34 kamers per hotel. Het grootste driesterrenhotel in de regio is Fletcher Hotel Gaasterland met 72 kamers, gevolgd door Bastion Hotel Leeuwarden met 68 kamers.

Ook Hotel Appelscha (34 kamers) en Boerderij Welgelegen (22 kamers) in gebruik als opvang voor vluchtelingen. Hotel Gaasterland is in november 2022 overgenomen door Fletcher Hotels en is gesloten voor renovaties. Ook Fletcher Hotel De Zon (31 kamers) is momenteel in gebruik als opvang voor vluchtelingen. Hierna is een renovatie/upgrade van het hotel gepland, maar geen uitbreiding.

Onderstaande tabel geeft de kleinere driesterrenhotels in de regio weer, met 20 hotelkamers of minder.

Tabel 12. Driesterrenhotels < 20 kamers onderzoekskader Heerenveen

	Hotel	Gemeente	# kamers
1	Hotel-Café-Restaurant De Oude Schouw	Heerenveen	16
2	Hotel-restaurant Goerres	Heerenveen	12
3	Hotel-Restaurant de Stripe	Opsterland	10
4	Het Witte Huis	Opsterland	8
5	Hotel-Restaurant le-Sicht	Smallingerland	20
6	Tjongervallei	De Fryske Marren	16
7	Hotel Restaurant Boschlust	De Fryske Marren	16
8	t Schippershuis (v/h Harbour Club)	De Fryske Marren	12
9	Hotel Anne Klare (v/h Herberg Joure)	De Fryske Marren	8
10	H.C.R. Teernstra	De Fryske Marren	6
11	Hotel Workum	Súdwest-Fryslân	20
12	Hotel Wymerts*	Súdwest-Fryslân	19
13	Hotel De Stadsboerderij	Súdwest-Fryslân	17
14	Het Weeshuis charme hotel en restaurant	Súdwest-Fryslân	14
15	Hotel-Café-Restaurant 'De Watersport'	Súdwest-Fryslân	14
16	Hotel De Waag (v/h De Eerste Rang)	Súdwest-Fryslân	13
17	Hotel de Gulden Leeuw	Súdwest-Fryslân	10
18	Stadsherberg Sneek	Súdwest-Fryslân	9
19	Buitenplaats 't Ges	Súdwest-Fryslân	8
20	Hajé Hotel Afsluitdijk Zurich	Súdwest-Fryslân	5
21	Hotel Café Restaurant Duhoux	Leeuwarden	18
22	Weidumerhout	Leeuwarden	11
23	Hotel Restaurant Ter Linde	De Wolden	14
24	Hotel-Café Restaurant Kuik	De Wolden	12
25	Café-Restaurant Steakhouse Hotel Boschzicht	De Wolden	5
26	City Hotel Meppel	Meppel	9
27	Landhotel Diever	Westerveld	18
28	Hotel Grenzeloos Doldersum	Westerveld	16
29	De Wapser Herberg	Westerveld	15
30	Ludiek eten en slapen (v/h Hoffmann's Vertellingen)	Westerveld	10
31	Hotel Frederiksoord	Westerveld	4
32	H.C.R. Geertien	Steenwijkerland	14
33	Stadspaleis Hotel OldRuitenborgh	Steenwijkerland	14
34	De dames van de Jonge Hotel-Restaurant	Steenwijkerland	10
35	H.C.R. De Kluft	Steenwijkerland	8
36	Hotel-Restaurant d' Olde Smidse	Steenwijkerland	7
37	Hotel-Restaurant de Kruumte	Steenwijkerland	7
38	Het Rietershuijs	Steenwijkerland	5
39	Hotel Stadslogement De Oude Smidse Steenwijk	Steenwijkerland	5
40	Auberge aan het Hof	Steenwijkerland	4
	Totaal 40 hotels		459

Bron: Horwath HTL, HorecaDNA, Van Spronsen & Partners, diverse websites

*) Hotel is momenteel gesloten voor verbouwing of vluchtelingenopvang

De 40 driesterrenhotels met 20 hotelkamers of minder omvatten in totaal 459 hotelkamers. Gezien de kleinschaligheid van de hotels (gemiddeld 11 kamers per hotel) hebben zij een zeer ander product en

daarmee een andere doelgroep dan een grootschalig viersterrenhotel. Daarmee is de relevantie voor en impact van het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen naar verwachting beperkt.

In totaal telt het onderzoekskader, zoals weergegeven in voorgaande tabellen, per april 2023 97 drie- en viersterrenhotels met 3.131 hotelkamers. De volgende figuur toont de locaties van de drie- en viersterrenhotels binnen het onderzoekskader. Deze hotels vormen de huidige relevante hotelmarkt, en daarmee de basis voor de vraaganalyse in hoofdstuk 5 en de marktruimtebepaling in hoofdstuk 7.

Figuur 15. Locaties drie- en viersterrenhotels onderzoekskader Heerenveen



Bron: Google Maps, Horwath HTL

4.6 Toekomstig hotelaanbod

De harde en zachte planvoorraad is geïnventariseerd in de verschillende onderzoeken beschreven in hoofdstuk 2. In onderstaande tabel zijn de plannen samengevat en bijgewerkt door Horwath HTL. Hierbij is de huidige stand van zaken aangegeven op basis van de beschikbare informatie.

Tabel 13. Harde en zachte plancapaciteit hotelplannen

Gemeente/Plaats	Plan	Type	Status	M ² /capaciteit	Stand van zaken
Gemeente Heerenveen					
Heerenveen	Nieuw Van der Valk Hotel	Zacht	Planfase	140 kamers	dit project
Heerenveen	Uitbreiding Fletcher	Hard	Ruimte bestemmingsplan	Bouwhoogte 15m	onbekend
Heerenveen	Uitbreiding Koningshof / Hof van de Koning	Hard	Ruimte bestemmingsplan	gvo 1.400m ² , bouwhoogte 6m	Restaurant verkocht, geen hotel meer genoemd
Heerenveen	Uitbreiding Museum Heerenveen	Hard	Ruimte bestemmingsplan	gvo 1.600m ²	Plannen uitgesteld; geen hotel meer genoemd
Akkrum	Uitbreiding Landgoed Oude Schouw	Zacht	Ruimte bestemmingsplan	Onbekend	Principebesluit; 25 recreatiewoningen
Akkrum	Uitbreiding Hotel Goerres	Hard	Ruimte bestemmingsplan	Onbekend	Onbekend
Gemeente Ooststellingwerf					
Oosterwolde	Renovatie Fletcher Hotel-restaurant & zalen De Zon	Hard	In ontwikkeling	Upgrade; geen uitbreiding	Gesloten voor vluchtelingenopvang
Gemeente Opsterland					
Geen ontwikkelingen bekend					
Gemeente Smallingerland					
Drachten	Uitbreiding Van der Valk Hotel Drachten	Hard	Ruimte bestemmingsplan	68 kamers	dec 2022: aanpassing omgevingsvergunning
Drachten	Gaastereiland	Hard	Ruimte bestemmingsplan	Onbekend	hotelontwikkeling mogelijk op kop eiland
Gemeente Weststellingwerf					
Wolvega	Uitbreiding Van der Valk Hotel Wolvega	Hard	Ruimte bestemmingsplan	50 kamers, gvo 5.350m ² , bouwhoogte 11m	onbekend
Gemeente De Fryske Marren					
Joure	Uitbreiding 't Haske	Hard	Ruimte bestemmingsplan	gvo 4.750m ² , bouwhoogte 12m	2023 Verkocht aan Anne-Klare; geen hotelplan genoemd
Joure	Mogelijkheid tot hotel bij Tolhuis	Hard	Ruimte bestemmingsplan	gvo 290m ²	Tolhuis staat te huur; geen hotelplan genoemd
Joure	Mogelijkheid tot hotel bij Orangerie	Hard	Ruimte bestemmingsplan	gvo 540m ² , bouwhoogte 8m	onbekend
Joure	Mogelijkheid tot hotel bij De Jongens van Joure	Hard	Ruimte bestemmingsplan	gvo 300m ² , bouwhoogte 6m	onbekend
Joure	Uitbreiding Hajé hotel	Hard	Ruimte bestemmingsplan	gvo 2.000m ²	2020 gerenoveerd; niet uitgebreid
Balk	Mogelijkheid tot hotel langs Luts	Hard	In ontwikkeling	25 kamers + 20 appartementen	eind 2024, Havenkwartier Balk
Rijs	Renovatie Fletcher Hotel Gaasterland	Hard	In ontwikkeling	Aantal kamers blijft gelijk	tijdelijk gesloten na overname Fletcher (nov 2022), heropening voorjaar 2023?
Gemeente Súdwest-Fryslân					
Makkum	Uitbreiding Hotel De Vigilante	Hard	In ontwikkeling	25 suites + 32 recreatieappartementen	mei 2021: initiatief; april 2023: in aanbouw
Sneek	Uitbreiding Van der Valk Hotel Sneek	Hard	In ontwikkeling	45 luxe kamers	april 2023: in aanbouw
Gemeente Leeuwarden					
Leeuwarden	Uitbreiding Van der Valk Hotel Leeuwarden	Hard	Ruimte bestemmingsplan	ca. 80 kamers	vergunning aangevraagd aug 2021

Gemeente Tytsjerksteradiel					
Aldtsjerk	Uitbreiding Sleepexperience de Klinze	Hard	In ontwikkeling	Onbekend	binnenkort ook B&B, naast proefslapen beddenwinkel
Gemeente Meppel					
Meppel	Uitbreiding H.C.R. de Poort van Drenthe	Hard	In ontwikkeling	8-10 kamers	nov 2022: wil uitbreiden met 8-10 kamers
Gemeente Westerveld					
Diever	Uitbreiding Villa Blauwhemel (v/h De Walhof)	Zacht	Planfase	60 kamers	Dec. 2020 geopend als Villa BlauwHemel, 6 kamers, 4*
Havelte	Landgoed Overcinge	Zacht?	Mogelijk scenario	50-80 kamers	groepsaccommodatie; te koop met scenario voor hotelontwikkeling
Gemeente De Wolden					
Geen ontwikkelingen bekend					
Gemeente Steenwijkerland					
Giethoorn	Uitbreiding Hotel de Harmonie	Hard	Ruimte bestemmingsplan	27 kamers	september 2021 goedgekeurd RvS
Gemeente Noordoostpolder					
Geen ontwikkelingen bekend					

Bron: Horwath HTL, ZKA, Van Spronsen & Partners, Decisio

In totaal zijn 25 plannen geïnventariseerd, voor naar schatting circa 880 hotelkamers. De harde plancapaciteit omvat 22 plannen en wordt geschat op circa 600 hotelkamers. Zeven plannen, totaal 130 kamers, hebben de status 'in ontwikkeling'. Verwacht wordt dat deze op relatief korte termijn kunnen worden gerealiseerd.

Voor veel plannen geldt dat het onzeker is of zij daadwerkelijk worden gerealiseerd. Ook wanneer een locatie een hotelbestemming heeft of een bestemmingswijziging wordt ondersteund, is de daadwerkelijke realisatie afhankelijk van het samenkomen van ontwikkelaar, investeerder en exploitant. Omdat hotels als exploitatiegebonden vastgoed worden gedefinieerd, waarbij de functie sterk samenhangt met het ontwerp, worden hotels zelden op risico gebouwd door een ontwikkelaar. Door de coronacrisis is dit verder versterkt: hoewel verschillende hotelketens nog altijd nieuwe hotelbouwplannen doorzetten, zijn ook verschillende hotelontwikkelingen in het land uitgesteld, terug geschaald of volledig geannuleerd.

5 Vraaganalyse

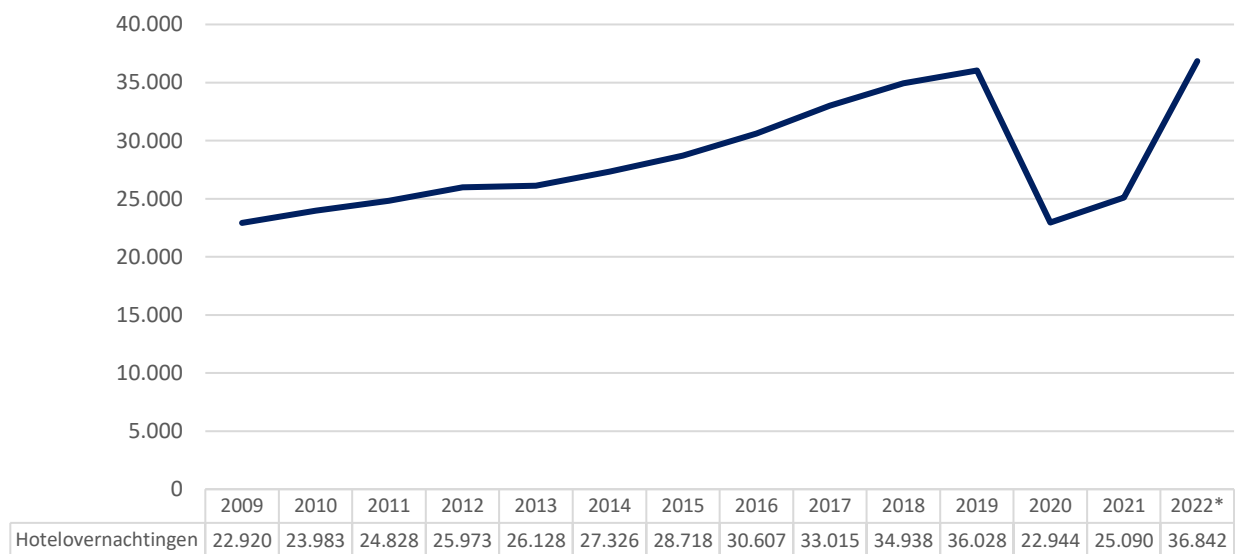
De analyse van de vraagzijde van de markt bestaat uit een analyse van de huidige vraag en verwachtingen ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van de vraag naar de genoemde typen verblijfsaccommodaties in het onderzoekskader Heerenveen. Waar mogelijk is ook op provinciale/regionale en nationale schaal gekeken om een vergelijkingskader te bieden. In deze analyse zijn de historische en verwachte ontwikkelingen in de verschillende marktsegmenten van de lokale hotelmarkt onderzocht. De gemiddelde kamerbezetting en kameropbrengsten, seizoensspreiding, groeiverwachtingen per segment en de potentiële doelgroepen en vraaggeneratoren zijn daarvoor zo goed mogelijk geïnventariseerd.

5.1 Overnachtingen

5.1.1 Nederland

De onderstaande figuur geeft de ontwikkeling van hotelovernachtingen weer in hotels in Nederland. In Nederland is er geen enkele hotelmarkt die zich qua aantrekkingskracht en resultaten kan meten aan de hotelmarkt van Amsterdam. Bovendien heeft deze hotelmarkt een relatief groot marktaandeel. Daarom is Amsterdam in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten.

Figuur 16. Hotelovernachtingen in Nederland (excl. Amsterdam & Schiphol) (x 1.000)



Bron: StatLine – Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerkt door Horwath HTL

behalve geclassificeerde hotels, ook ongeclassificeerde pensions, Bed & Breakfasts, hostels en appartementen met hotel dienstverlening

Vanaf 2012 is een andere methodiek gebruikt voor de gegevensverzameling, wat betekent dat er een andere basis is voor de aantallen in 2009-2011 aan de ene kant en voor de aantallen in 2012-2020 aan de andere kant. Het gevolg is dat de groei zoals in de figuur getoond voor 2012 groter is dan de werkelijke groei. In 2012 was het aantal hotelovernachtingen in Nederland exclusief Amsterdam volgens de nieuwe methodiek 1,5% groter dan het aantal hotelovernachtingen volgens de oude methodiek.

* Voor 2022 gelden voorlopige cijfers

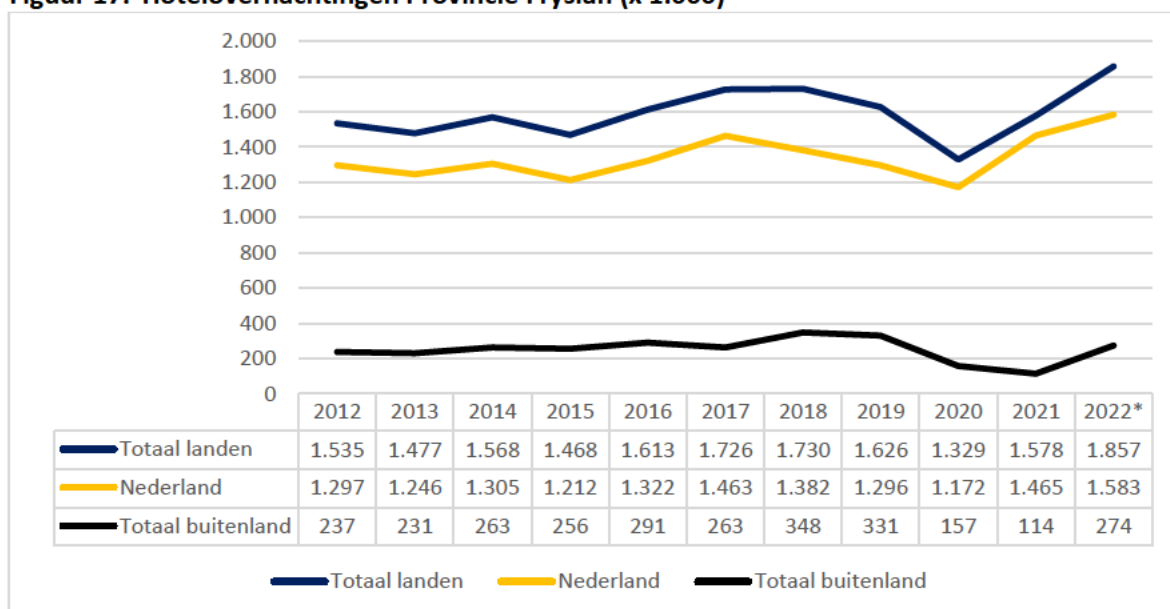
Voor de nationale hotelmarkt exclusief de hotelmarkt van Amsterdam was 2007 een topjaar, waarna sprake was van relatief grote dalingen in het aantal overnachtingen in 2008 en 2009. Bovenstaande figuur laat zien dat het aantal hotelovernachtingen sinds 2009 continu toenam. In de Nederlandse hotelmarkt exclusief de hotelmarkt van Amsterdam was het aantal hotelovernachtingen in 2019 ruim 57% groter dan in 2009. De gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen in Nederlandse hotels tussen 2009 en 2019 is 4,6%. De sterkste groei, 7,9%, werd gerealiseerd in 2017. In 2019 was de groei afgenomen tot 3,1%. Over de jaren 2012 - 2019 was de gemiddelde jaarlijkse groei 4,8%.

Door de coronacrisis zijn de jaren van aanhoudende stijgingen in 2020 abrupt ten einde gekomen. Het aantal overnachtingen daalde in 2020 met 36% ten opzichte van 2019. Daarmee kwam het aantal overnachtingen op een vergelijkbaar niveau als in 2009. Het aantal overnachtingen is in 2021-2022 gestegen vergeleken met 2020 en zit inmiddels boven het niveau van 2019.

5.1.2 Fryslân

De onderstaande figuur toont de ontwikkeling in hotelovernachtingen in de provincie Fryslân. Het hoogste aantal hotelovernachtingen werd behaald in 2018 (1,7 miljoen), mogelijk mede onder invloed van de status van Leeuwarden als Culturele Hoofdstad van Europa. In 2019 daalde het aantal overnachtingen licht. De gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen in de provincie tussen 2012 en 2019 was 0,8%. De groei van buitenlandse overnachtingen was met 4,9% per jaar sterker dan de groei van binnenlandse overnachtingen (0,0%). Het aandeel buitenlandse hotelovernachtingen nam hierdoor toe van 15,4% tot 20,4%. De provinciale groei in de periode 2012-2019 was beduidend lager dan de landelijke groei.

Figuur 17. Hotelovernachtingen Provincie Fryslân (x 1.000)



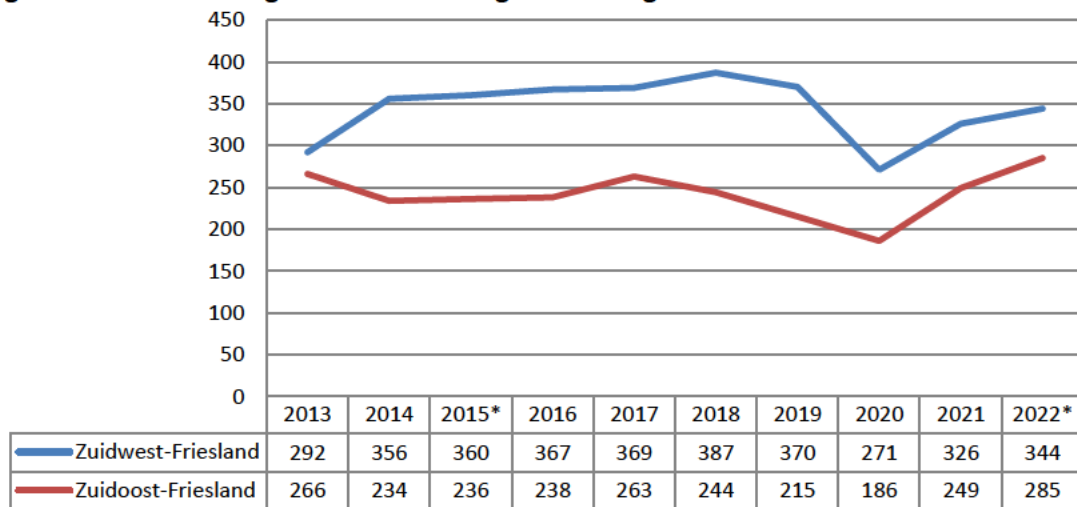
Bron: StatLine – Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerkt door Horwath HTL

Ook voor de provincie Fryslân geldt dat het aantal hotelovernachtingen in 2020, onder invloed van de Coronacrisis, sterk is gedaald. In 2020 bedroeg het aantal overnachtingen in de provincie 1,3 miljoen, een daling van 18%. Deze daling trof voornamelijk buitenlandse hotelovernachtingen (-53%), maar ook het aantal binnenlandse hotelovernachtingen daalde fors (-10%). In 2021 is er een stijging van het aantal overnachtingen te zien met bijna 19%. Het aantal buitenlandse overnachtingen daalde opnieuw maar dit werd meer dan goedgemaakt door het aantal binnenlandse overnachtingen. De voorlopige cijfers voor 2022 geven opnieuw een sterke stijging aan van bijna 18%, waardoor het aantal hotelovernachtingen nu 14% boven het niveau van 2019 ligt. Het aantal binnenlandse overnachtingen is ten opzichte van 2019 met 22% gestegen. Het aantal buitenlandse overnachtingen ligt echter nog altijd 17% onder het niveau van 2019.

5.1.3 COROP-gebieden onderzoekskader

Onderstaande figuur geeft de ontwikkeling weer van het aantal overnachtingen in hotels in de COROP-gebieden Zuidoost-Friesland en Zuidwest-Friesland.

Figuur 18. Ontwikkeling hotelovernachtingen COROP-gebieden Zuidoost- en Zuidwest-Friesland



Bron: Data Center Toerisme, CBS / NBTC

*) Schatting Horwath HTL o.b.v. cijfers t/m oktober 2022

De ontwikkeling van het aantal overnachtingen in het COROP-gebied Zuidoost-Friesland, waartoe Heerenveen behoort, was tussen 2013 en 2019 relatief grillig in vergelijking met de landelijke en provinciale trends. Tegen het landelijke beeld in daalde het aantal hotelovernachtingen in 2014 en, na een herstel in 2017, opnieuw in 2018 en 2019. Het aantal hotelovernachtingen in 2019 lag hierdoor 19% onder het niveau van 2013, wat overeenkomt met een daling van 3,5% per jaar. Vanaf het coronajaar 2020 presteert de regio daarentegen bovengemiddeld. De daling in 2020 was slechts 13,5% en werd in 2021 gevolgd door een sterke stijging van bijna 34%. De voorlopige cijfers voor 2022 geven een verdere stijging aan met 14,5%. Hierdoor ligt het totaal aantal hotelovernachtingen in 2022 naar verwachting bijna 33% boven het niveau van 2019, en zelfs 7% boven het niveau van 2013. De daling in de periode 2014-2019 is hiermee geheel ongedaan gemaakt.

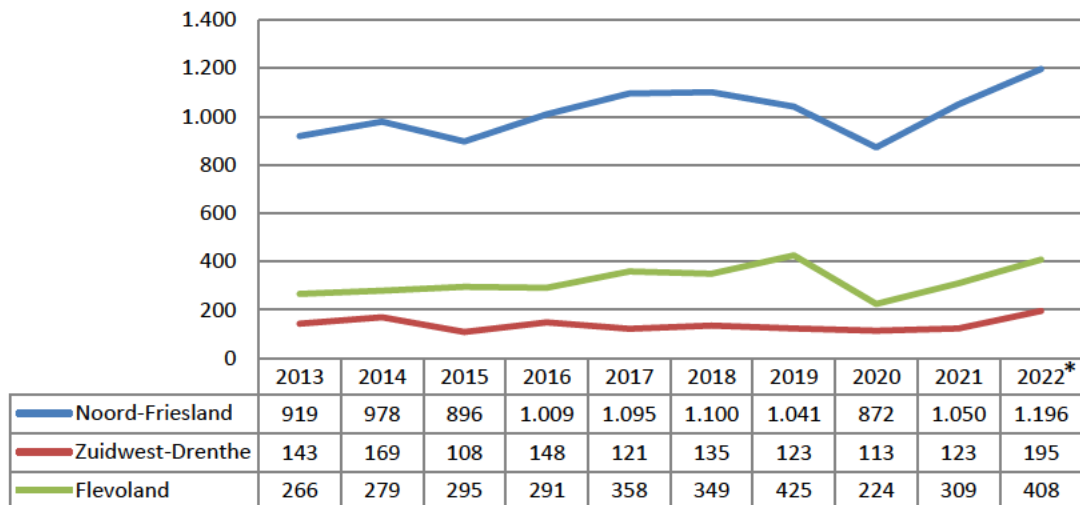
De ontwikkelingen in het naastgelegen COROP-gebied Zuidwest-Friesland, dat eveneens in zijn geheel tot het onderzoekskader wordt gerekend, zijn over het algemeen meer in lijn met de landelijke trends. Tussen 2014 en 2019 steeg het aantal overnachtingen met 26,7%, oftewel circa 4,0% per jaar. In 2020 daalde het aantal overnachtingen met 27%, gevolgd door een herstel in 2021 van circa 20%. De groei van het aantal overnachtingen in 2022 blijft, op basis van de voorlopige cijfers, echter achter op de landelijke trends. Met een groei van 5,5% in 2022 ligt het aantal hotelovernachtingen nog circa 7% onder het niveau van 2019.

Ter vergelijking worden in onderstaande figuur ook de aantallen hotelovernachtingen weergegeven in de COROP-gebieden Noord-Friesland, Zuidwest-Drenthe en Flevoland. Hierbij wordt aangetekend dat voor elk van de gebieden geldt dat zij voor een belangrijk deel buiten het onderzoekskader vallen. De cijfers voor het COROP-gebied Noord-Overijssel zijn niet beschikbaar.

In de periode 2013-2019 liet het COROP-gebied Flevoland de sterkste groei zien, gemiddeld 8,1% per jaar. Het aantal hotelovernachtingen in Noord-Friesland groeide met gemiddeld 2,1% per jaar, terwijl het aantal overnachtingen in Zuidwest-Drenthe met gemiddeld 2,5% per jaar daalde.

Flevoland werd in 2020 relatief hard geraakt door de coronacrisis, en kent in 2021-2022 een minder snel herstel, waardoor het niveau in 2022 nog 4% onder het niveau van 2019 ligt. Noord-Friesland daalde minder sterk en herstelt sneller, waardoor het aantal overnachtingen in 2022 al 15% boven het niveau van 2019 ligt. In Zuidwest-Drenthe was de daling in 2020 minimaal, en in 2021 al hersteld. Dankzij een zeer sterke groei in 2022 ligt het niveau nu bijna 60% boven dat van 2019.

Figuur 19. Ontwikkeling hotelovernachtingen COROP-gebieden Noord-Friesland, Zuidwest-Drenthe en Flevoland



Bron: Data Center Toerisme, CBS / NBTC

*) Schatting Horwath HTL o.b.v. cijfers t/m oktober 2022

5.2 Hotelresultaten in Nederland

Grofweg 80% van het nationale hotelaanbod bestaat uit hotels op een drie-, vier- of vijfsterren niveau. De meeste éénster hotels, tweesterren hotels en ongeclassificeerde hotels zijn kleinschalige familiehotels die er vaak geen professionele administratie op na houden en die vaak niet deelnemen aan benchmarksystemen. Daarom is over de resultaten van de resterende circa 20% heel weinig informatie beschikbaar en heeft de informatie in deze paragraaf alleen betrekking op de resultaten van hotels op een drie-, vier- of vijfsterren niveau.

De volgende tabel geeft de bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en opbrengsten per beschikbare kamer in de Nederlandse hotelmarkt in de periode 2012-2021 weer, alsmede de voorlopige cijfers voor 2022.

Tabel 14. Kernresultaten Nederlandse hotelmarkt naar sterrenclassificatie, 2012-2022

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
3*	Occ in %	67,9	71,1	72,6	74,4	75,7	81,0	81,6	81,8	30,4	38,6	61,3
	ARR in €	75	79	82	87	91	99	103	103	67	55	74
	RevPAR in €	51	56	60	65	69	80	84	84	22	21	45
4*	Occ in %	66,1	65,9	68,1	70,4	73,7	76,4	76,7	77,4	37,2	39,1	59,8
	ARR in €	95	91	92	98	104	107	115	116	91	90	119
	RevPAR in €	63	60	62	69	77	82	88	90	33	35	71
5*	Occ in %	68,8	68,6	69,8	69,8	70,5	73,2	76,0	76,6	27,2	33,0	49,8
	ARR in €	181	181	203	208	212	220	226	217	166	167	230
	RevPAR in €	125	124	142	145	150	161	172	166	45	55	115
3*	Occ in %	66,7	67,5	69,5	71,4	73,9	77,2	77,7	78,2	34,4	38,6	59,6
-	ARR in €	97	95	96	102	107	112	120	120	87	88	117
5*	RevPAR in €	65	64	66	73	79	87	93	94	30	34	70

Bron: HOSTA - Horwath HTL

*) voorlopige resultaten

Occ = bezettingsgraad

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs

RevPAR = revenue per available room = omzet per beschikbare kamer

De landelijke bezettingsgraden laten tussen 2012 en 2019 een aanhoudende groei zien, van circa 67% naar ruim 78%. De gemiddelde kamerprijs steeg in deze periode met 24%, van € 97 tot € 120. De RevPAR steeg als gevolg hiervan met 45%.

In 2020 zijn, als gevolg van de coronacrisis, de bezettingsgraden meer dan gehalveerd. Ook de gemiddelde kamerprijs daalde, met circa 28%. In 2021 is een licht herstel zichtbaar van zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs, maar beide blijven ver onder het niveau van 2019. De voorlopige resultaten voor 2022 geven een sterker herstel aan, waardoor de gemiddelde kamerprijs bijna terug op niveau is.

In Nederland is er geen enkele hotelmarkt die zich qua aantrekkingskracht en resultaten kan meten aan de hotelmarkt in de regio Amsterdam & Schiphol. Bovendien heeft deze hotelmarkt een relatief groot marktaandeel. Daarom bevat de volgende tabel de historische resultaten van de Nederlandse hotelmarkt exclusief de regio Amsterdam & Schiphol. De hotelresultaten weerspiegelen doorgaans de aantrekkelijkheid van een markt en bieden inzicht in de behoefte aan uitbreiding. In Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol steeg de gemiddelde opbrengst per kamer sinds 2012 met gemiddeld 5,5% per jaar.

Tabel 15. Resultaten hotelmarkt Nederland excl. Amsterdam & Schiphol, 2012-2022

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
Occ. in %	60,5	60,8	63,0	65,1	68,4	72,0	72,9	73,5	45,8	47,9	69,3
ARR in €	80	78	79	83	88	91	95	96	74	84	100
RevPAR in €	48	47	50	54	60	66	69	71	34	40	69

Bron: HOSTA - Horwath HTL

*) voorlopige resultaten

Occ = bezettingsgraad ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs

RevPAR = revenue per available room = omzet per beschikbare kamer

In 2020 komt de bezettingsgraad in Nederland exclusief Amsterdam & Schiphol bijna 38% lager uit dan in 2019: een gemiddelde bezetting van 45,8%. In Amsterdam & Schiphol was de daling aanzienlijk sterker dan in de rest van het land. Door de grote afhankelijkheid van de luchthaven en het internationale reisverkeer, daalde de bezettingsgraad in de hoofdstad met 69%, van 85,3% naar 26,3%. De gemiddelde kamerprijs in Amsterdam & Schiphol daalde van €151 naar €101, een daling van 33%.¹⁷ De resultaten voor 2021 laten – buiten Amsterdam & Schiphol – een licht herstel zien van de bezettingsgraden, en een duidelijke stijging van de gemiddelde kamerprijzen.

De eerste resultaten voor 2022 geven een verder herstel aan. Met name de gemiddelde kamerprijs is sterk gestegen, onder meer onder de invloed van de hoge inflatie. Verwacht wordt dat de kamerprijzen op dit hoge niveau zullen blijven.

5.3 Hotelresultaten Noord-Nederland

In onderstaande tabel zijn de gemiddelde kernresultaten van de hotelmarkt in Noord-Nederland weergegeven. Dit gebied omvat de provincies Fryslân, Groningen en Drenthe. Tussen 2015 en 2019 steeg de bezettingsgraad, ondanks een daling in 2018. De gemiddelde kamerprijs laat vanaf 2017 een aanhoudende stijging zien. De RevPAR, de gemiddelde omzet per hotelkamer, groeide dankzij de stijging van de bezettingsgraad en kamerprijs, met 35% tussen 2015 en 2019. De gemiddelde groei was daarmee 7,7% per jaar. In 2020 is een daling in bezettingsgraden en kamerprijzen zichtbaar, als gevolg van de coronacrisis. In 2021 daalt de bezettingsgraad nog iets verder, maar stijgt de gemiddelde kamerprijs sterk. De voorlopige resultaten voor 2022 geven een verdere stijging van zowel bezettingsgraad als gemiddelde kamerprijs aan.

Tabel 16. Resultaten hotelmarkt Noord-Nederland 2012-2022

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
Occ. in %	60,9	62,7	62,9	60,5	64,8	69,6	67,6	70,0	54,3	52,5	66,0
ARR in €	70	66	69	77	74	75	86	89	77	98	105
RevPAR in €	43	41	43	46	48	52	58	62	42	52	69

Bron: Horwath HTL

*) voorlopige resultaten

ARR = Gemiddelde kamerprijs

Occ = bezettingsgraad

RevPAR = Omzet per beschikbare kamer

5.4 Resultaten relevante hotelmarkt onderzoekskader Heerenveen

Onderstaande tabel geeft de resultaten weer van de drie- en viersterren hotelmarkt in de gemeenten in het gedefinieerde onderzoekskader. De resultaten zijn gebaseerd op onderzoek van Horwath HTL. In het onderzoek zijn in totaal 26 deelnemende hotels met 2.658 hotelkamers opgenomen. Dit vertegenwoordigt ruim 50% van het totale drie- en viersterren hotelkameraanbod in het onderzoekskader.

Tabel 17. Resultaten drie- en viersterrenhotels onderzoekskader Heerenveen 2012-2022

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
Occ. in %	56,8	58,2	65,4	60,5	62,3	68,4	74,7	72,1	55,6	53,9	68,7
ARR in €	68	64	65	77	78	78	86	86	81	84	99
RevPAR in €	39	37	43	46	48	53	64	62	45	45	68

Bron: Horwath HTL

*) voorlopige resultaten

ARR = Gemiddelde kamerprijs

Occ = bezettingsgraad

RevPAR = Omzet per beschikbare kamer

De bezettingsgraad van de hotels in het onderzoekskader steeg van 56,8% in 2012 tot 74,7% in 2018, alvorens licht te dalen tot 72,1% in 2019. Gemiddeld was de bezettingsgraad in deze periode 64,8%. De gemiddelde kamerprijs steeg in dezelfde periode van € 68 tot € 86, een stijging van 26%. De RevPAR steeg hierdoor met ruim 60%, van € 39 tot € 62.

In 2020 en 2021 daalde de bezettingsgraad als gevolg van de coronacrisis. De gemiddelde kamerprijs daalde licht in 2020, maar herstelde grotendeels in 2021. De voorlopige cijfers voor 2022 geven een sterk herstel van de bezettingsgraad aan en een verdere stijging van de gemiddelde kamerprijs. De RevPAR ligt in 2022 naar verwachting circa 9% boven het niveau van 2019. Hiermee herstellen de hotels in het onderzoekskader sneller dan het landelijk gemiddelde.

5.5 Marktsegmentatie

Hotelvraag kan onderverdeeld worden naar vijf segmenten: het individuele zakelijke segment, het zakelijke groepssegment dat ook wel het MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Events) segment wordt genoemd, het individuele toeristische segment, het toeristische groepssegment en het segment 'overig'. Bij het laatste 'overig' kan worden gedacht aan luchtvaartgerelateerde vraag en vraag vanuit het gezondheidstoerisme. Omdat de huidige marktsegmentatie sterk vertekend is door de coronacrisis, wordt in deze paragraaf ingegaan op de verdeling in 2019 alsmede de verdeling in 2021. 2020 wordt buiten beschouwing gelaten.

Nederlandse hotels zijn seizoensgebonden. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats in de perioden september-oktober en april-juni⁴⁷, terwijl toeristisch verblijf zich concentreert in de lente- en

⁴⁷ Bron: StatLine – Centraal Bureau voor de Statistiek

zomermaanden, met een duidelijke piek in augustus. Een soortgelijke spreiding kan ook vastgesteld worden op weekbasis. In verband met deze seizoens- en weekinvoeden in de Nederlandse hotelmarkt is het voor het behalen van een gezonde bezetting van belang om een gebalanceerde verdeling te hebben van zakelijke en toeristische overnachtingen, bij voorkeur circa 60% zakelijke overnachtingen en circa 40% toeristische overnachtingen, ervan uitgaande dat overnachtingen vanuit het segment 'overig' evenredig zijn verdeeld over de zakelijke en toeristische segmenten.

Uit onderstaande tabel blijkt een verdeling in de Nederlandse markt in 2019 van circa 49% zakelijk, 48% toeristisch en ca. 3% overig. Als de segmentatie in Noord-Nederland in 2019 wordt vergeleken met de nationale hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol, dan blijkt dat de verdeling zakelijk/toeristisch redelijk vergelijkbaar is. Het zakelijke groepssegment is iets ondervertegenwoordigd, terwijl het zakelijk individueel segment iets sterker is vertegenwoordigd. De lokale relevante markt in het onderzoekskader heeft een iets sterkere vertegenwoordiging van het zakelijk groepssegment.

In 2021 heeft, als gevolg van de coronacrisis, een duidelijke verschuiving plaatsgevonden naar het toeristisch individuele segment, in alle regio's. Zoals ook zichtbaar bij de analyse van de bezettingsgraad en kamerprijs, was de impact in Noord-Nederland en in het onderzoekskader minder groot dan landelijk. Verwacht wordt dat de marktsegmentatie in de jaren na de coronacrisis teruggaat richting het niveau van 2019.

Tabel 18. Marktsegmentatie in hotels in 2019-2021, in %

	Nederland, exclusief Amsterdam & Schiphol		Noord-Nederland		Onderzoekskader Heerenveen	
	2019	2021*	2019	2021*	2019	2021*
Zakelijk individueel	35	22	42	22	38	25
Zakelijk groep	14	8	10	13	14	12
Zakelijk totaal	49	30	52	35	52	37
Toeristisch individueel	42	58	42	62	42	58
Toergroepen	6	5	5	2	4	2
Toeristisch totaal	48	63	47	64	46	60
Overig	3	7	1	1	2	3
Totaal	100	100	100	100	100	100

Bron: Horwath HTL

5.6 Verwachte toekomstige vraag naar hotels

Relatie economische groei en groei hotelovernachtingen

De hotellerie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling, ook wel de ontwikkeling van het bruto nationaal product. In tijden van economische groei neemt het aantal zakelijke hotelovernachtingen vaak in beduidend sterkere mate toe, terwijl het aantal zakelijke hotelovernachtingen afneemt als sprake is van een negatieve economische groei. De toeristische segmenten zijn minder vatbaar voor economische veranderingen. In economisch hoogtij neemt het aantal toeristische overnachtingen doorgaans minder sterk toe als het aantal zakelijke overnachtingen. Hier staat tegenover dat ook wanneer het slecht gaat met de economie mensen willen blijven recreëren. Wel gaan ze hiervoor minder ver weg en blijven ze liever dicht bij huis. Dit wil zeggen dat het aantal buitenlandse toeristen in slechte economische omstandigheden veelal afneemt, terwijl het aantal binnenlandse toeristen vaak juist toeneemt.

Historische ontwikkeling hotelovernachtingen en economie

Het onderzoekskader omvat alle gemeenten in de COROP-gebieden Zuidoost-Friesland en Zuidwest-Friesland, en gedeeltes van de COROP-gebieden Noord-Friesland, Zuidwest-Drenthe, Noord-Overijssel en Flevoland. In het COROP-gebied Zuidoost-Friesland daalde het aantal hotelovernachtingen met gemiddeld -3,5% per jaar tussen 2013 en 2019, terwijl het aantal hotelovernachtingen in Zuidwest-Friesland met 4,0% per jaar steeg. De COROP-gebieden Noord-Friesland, Zuidwest-Drenthe, Noord-Overijssel en Flevoland lieten in dezelfde periode een gemiddelde groei zien van respectievelijk 2,1%, -2,5%, 6,2% en 8,1% per jaar. Aannemende dat de gemiddelde groei per COROP-gebied representatief is voor de gemeenten in het gebied, en rekening houdend met het aantal hotelkamers van de gemeenten die deel uitmaken van het onderzoekskader, kan de indicatieve, gewogen gemiddelde groei van het aantal kamernachten in 2013-2019 voor het onderzoekskader worden berekend op circa 1,4% per jaar.

Impact COVID-19 op hotels

De wereldwijde uitbraak van het “coronavirus”, bekend als COVID-19, is op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) officieel tot pandemie verklaard. De uitbraak heeft een significante impact gehad op het wereldwijde toerisme, zo ook op de resultaten van hotels in Nederland. Tijdens de eerste lockdown, van maart tot mei 2020, heeft ruim 53% van de Nederlandse hotels de hoteldeuren gesloten. Gemiddeld waren de hotels gedurende 72 dagen dicht. Hotels die in de periode van maart tot mei niet de deuren sloten, stonden alsnog zo goed als leeg. Ook wanneer het hotel open kon, bleef het restaurant vaak dicht: ruim 69% van alle hoteliers moest de F&B gelegenheden geheel sluiten. Gemiddeld bleef het hotelrestaurant ruim 80 dagen dicht. Tijdens de latere lockdowns bleven de meeste hotels open.

Huidige maatregelen

Op 26 januari 2022 is de derde en vooralsnog laatste lockdown geëindigd. De horeca mag weer open, tot 22.00 uur. Het coronatoegangsbewijs, de vaste zitplaats, 1,5 meter afstand en mondkapjes blijven verplicht. 25 februari 2022 verdwenen bijna alle coronaregels. De coronapas verdwijnt grotendeels, 1G op binnenlocaties met meer dan 500 bezoekers. Horeca en cultuur mogen open op reguliere tijden en de 1,5 meter afstand regel vervalt. Op 23 maart 2022 zijn alle beperkende maatregelen opgeheven. De Nederlandse overheid heeft besloten om ook het Europees inreisverbod voor Nederland per 17 september 2022 te laten vervallen. Dit betekent dat alle reizigers van buiten de Europese Unie of de Schengenzone zonder inreisbeperkingen aangaande COVID-19 Nederland kunnen inreizen. Per 10 maart 2023 zijn de laatste specifieke corona-adviezen – het (zelf-)test en isolatieadvies – komen te vervallen.⁴⁸

Toekomstverwachting

Nederland is wat betreft het coronavirus in de endemische fase beland. Dit betekent dat het virus weliswaar constant rondgaat onder de bevolking, maar dat bijna iedereen door vaccinatie of een doorgemaakte infectie afweer heeft opgebouwd. Hierdoor worden maar weinig mensen ernstig ziek. Covid-19 leidt niet meer tot grote maatschappelijke en economische problemen.⁴⁹

Op basis hiervan wordt er voor de landelijke projecties van uitgegaan dat de coronacrisis ten einde is, waardoor het herstel verder kan doorzetten.

In 2022 was de inflatie (CPI) circa 10%, als gevolg van de hogere energieprijzen en de oorlog in Oekraïne. Ook de bouwkosten zijn sterk gestegen. In de laatste maanden van 2022 zijn de

⁴⁸ Rijksoverheid, 10-03-2023

⁴⁹ Rijksoverheid, 10-03-2023

energieprijzen sterk gedaald, maar daar staat tegenover dat de inflatie is verbreed naar andere goederen en diensten. Voor 2023 en 2024 verwacht het CPB een inflatie van respectievelijk 3,0% en 3,1%. Vervolgens neemt de inflatie naar verwachting af van 2,5% in 2025 tot 2,3% in 2027. De Nederlandse economie groeit in 2023 en 2024 naar verwachting met respectievelijk 1,6% en 1,4%, ondanks de inflatie, zwakkere wereldhandel en dalende huizenprijzen. Voor 2025-2027 wordt rekening gehouden met een economische groei van 1,1% per jaar. De arbeidsmarkt blijft krap, de werkloosheid loopt slechts licht op tot 4,1% in 2024 en 4,6% in 2027.⁵⁰

Voor de landelijke markt (buiten Amsterdam & Schiphol) worden door Horwath HTL de volgende aannames/projecties gehanteerd:

- 2022: bezettingsgraad hersteld tot 5% onder niveau van 2019, prijzen circa 7% boven niveau 2019
- 2023: bezettingsgraad hersteld tot niveau van 2019, prijzen circa 20% boven niveau 2019
- 2024: bezettingsgraad stabiliseert op of iets boven niveau van 2019, prijzen stijgen verder met inflatie.

5.7 Prognose verwachte groei relevante hotelmarkt onderzoekskader Heerenveen

In de volgende tabel is de jaarlijks verwachte groei per marktsegment voor de drie- en viersterren hotelmarkt in het onderzoekskader Heerenveen weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met de hiervoor beschreven impact van de coronacrisis, met een grote daling in de vraag in 2020. In 2021 en 2022 is het herstel gestart, maar dit is nog niet volledig bereikt.

De hotelmarkt zit momenteel derhalve nog in de herstelfase, waarbij voor de komende jaren groei van de vraag wordt verwacht. De projecties gaan uit van een aanhoudend herstel in 2023 en 2024. In 2025 stabiliseert de verwachte jaarlijkse groei op gemiddeld 2,5% per jaar. Dit is in lijn met de projecties (pre-Corona) voor de verschillende regio's in Fryslân, zoals gehanteerd in het 'Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân' van maart 2020 (beschreven in paragraaf 2.2.6).

Als gevolg van de economie vertoont de hotelmarkt historisch een cyclisch patroon van perioden van groei gevolgd door momenten van afnemende groei of zelfs dalingen. Het is aannemelijk dat deze cyclus ook in de toekomst weer zal gelden. Om dit te verwerken in onze prognoses is aangenomen dat, na de huidige herstelperiode, ergens in de komende jaren de groei zal worden onderbroken door een nul-jaar. In deze analyse is de aanname gedaan dat dit nul-jaar plaatsvindt in 2029.

Van de beschreven segmenten is in de onderstaande tabel de groeiverwachting gegeven voor de periode tot en met 2033. Gebaseerd op de vraag vanuit de verschillende segmenten, inclusief de hersteljaren 2023-2024, wordt verwacht dat de vraag naar hotelkamers jaarlijks gemiddeld 3,1% zal groeien in de periode 2023-2033.

Tabel 19. Verwachte groei hotelovernachtingen tussen 2023 en 2033 in % - basisscenario

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Gem.
Zakelijk individueel	15,0%	5,0%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	0,0%	1,5%	2,3%	2,3%	2,3%	3,4%
Zakelijk groep	25,0%	15,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	4,8%
Toeristisch individueel	5,0%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	0,0%	2,0%	2,8%	2,8%	2,8%	2,7%
Toergroepen	10,0%	5,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	0,0%	1,0%	1,5%	1,5%	1,5%	2,4%
Gemiddeld	10,2%	5,1%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	0,0%	1,7%	2,5%	2,5%	2,5%	3,1%
Cumulatief	10,2%	15,8%	18,7%	21,6%	24,7%	27,8%	27,8%	30,0%	33,3%	36,6%	40,0%	

Bron: Horwath HTL

⁵⁰ CPB, Centraal Economisch Plan 2023, 9-3-2023

6 Conceptanalyse

Op basis van de voorgaande analyses wordt een analyse gegeven van de beoogde invulling van het hotelconcept van Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen en de doelgroepen die het hotel naar verwachting zal kunnen bedienen. Hierbij wordt onder meer bekeken hoe het concept zich verhoudt tot de bestaande hotels in Heerenveen en de regio. Ook wordt ingegaan op positionering, sterrenclassificatie, aantal en type kamers en de ondersteunende voorzieningen, om tot een beoordeling te komen van toegevoegde waarde van het concept. Hierbij wordt ook gekeken naar de Van der Valk keten en het Van der Valk Exclusief concept. Op basis hiervan wordt de mogelijke positie van het hotel op de markt bepaald, alsmede de potentie om eigen of additionele marktruimte te creëren.

6.1 Hotelontwikkeling

6.1.1 Hotelconcept

Het project bestaat op hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:⁵¹

- Concept: Van der Valk Exclusief
- Positionering: viersterren-superior
- Kamers: maximaal 140
- Congrescentrum (vergader- en werkplekken): maximaal 1.000 m² bvo
- Restaurant: maximaal 800 m² bvo
- Bar: maximaal 150 m² bvo
- Terras: maximaal 200 m² bvo
- Parkeerplaatsen: minimaal 222

Het hotelconcept van Van der Valk Exclusief wordt gekenmerkt door de ruime hotelkamers, met kamers van gemiddeld circa 32 m². De hotelkamers zijn daarmee aanzienlijk groter dan gemiddeld in de bestaande hotelmarkt. In de voormalige Nederlandse Hotel Classificatie, die tot 2015 in gebruik was, was de minimumvereiste oppervlakte voor een viersterrenkamer 22 m², voor een vijfsterrenkamer 26 m² en voor een suite 50 m². In de huidige gehanteerde Europese Hotel Classificatie gelden geen minimumoppervlakten per sterrencategorie meer, maar worden punten toegekend voor verschillende oppervlakten. Het hoogste aantal punten geldt voor hotelkamers van meer dan 30 m². De oppervlakte van de kamers van het geplande Van der Valk Hotel ligt hier ver boven. De Europese Hotel Classificatie kent geen minimumoppervlakte voor suites.⁵²

Dankzij de bijzonder ruime hotelkamers en suites, het Van der Valk Exclusief concept en de verwachte viersterren-superior classificering kan het beoogde hotel zich naar verwachting positioneren boven de bestaande hotels in Heerenveen, die alle een standaard viersterrenclassificatie of lager hebben. Bovendien wordt het hotel met maximaal 140 kamers aanzienlijk groter dan de bestaande hotels. In combinatie met de geplande faciliteiten kan het hotel hiermee naar verwachting nieuwe doelgroepen bereiken zoals grotere (zakelijke) evenementen.

Voor het doel van dit behoefteonderzoek wordt uitgegaan van start bouw in 2025, met een mogelijke oplevering in 2027. Het eerste volledige jaar van exploitatie is dan naar verwachting 2028. Verwacht

⁵¹ Bron: Rokade Planontwikkeling bv

⁵² Bron: Criteria Europese Hotel Classificatie, 25 mei 2016

wordt dat het hotel na opening op jaarbasis 85 FTE (Full-Time Equivalents) aan personeel in dienst zal hebben.⁵³

6.1.2 Hotelontwerp

Het ontwerp voor de bebouwing is georiënteerd op de A32. De footprint van het gebouw bedraagt ca. 2.500 m². Het huidige ontwerp bevat een souterrain met 40 parkeerplaatsen plus 207 parkeerplaatsen op het maaiveld. Met 247 parkeerplaatsen voldoet het ruimschoots aan de minimumeis van 222 parkeerplaatsen zoals berekend conform CROW.⁵⁴

Van 1 juli tot en met 17 september 2021 was er bij de gemeente inspraak mogelijk op twee modellen. In een grote meerderheid van de 140 reacties werd een voorkeur uitgesproken voor model 1. De gemeenteraad heeft op 27 januari 2022 in lijn hiermee dit model vastgesteld als basis voor de verdere ontwikkeling van het project.

Model 1 is een langgerekt gebouw van ongeveer 30 meter hoog, parallel aan de Oranje Nassaulaan.

Figuur 20. Plankaart Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen (Model 1)



Bron: P.A.M. Teunissen Architectenbureau, 17-6-2021 / website gemeente Heerenveen

⁵³ Bron: Rokade, 25 mei 2023

⁵⁴ Bron: rokade, 25 mei 2023

Figuur 21. Voorlopige impressie conceptontwerp Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen



Bron: P.A.M. Teunissen Architectenbureau / website gemeente Heerenveen

6.2 Positionering en branding

6.2.1 Van der Valk Hotels & Restaurants

De Van der Valk hotels positioneren zich als viersterrenhotels zowel geschikt voor de zakelijke als de toeristische markt.

Met een oorsprong in 1929 is Van der Valk Hotels & Restaurants (Van der Valk) de oudste Nederlandse hotelketen. Van der Valk neemt de tweede plaats in op de omzetranglijst van grootste horecabedrijven in Nederland. In 2018 was de omzet 703 miljoen euro, minder dan de 896 miljoen euro van nummer 1 (McDonald's) en beduidend meer dan de 379 miljoen euro van nummer 3 (Landal GreenParks). Als

alleen wordt gekeken naar hotelketens neemt Van der Valk de eerste plaats in op de ranglijst. Met 318 miljoen euro is de omzet van de hotelketen met de op één na grootste omzet (Accor) beduidend kleiner dan die van Van der Valk.⁵⁵

In Nederland is Van der Valk bekend geraakt om de grote mate van standaardisatie, efficiëntie en kostenminimalisatie. Het afgelopen decennium is hard gewerkt aan een upgrade naar een imago dat draait om een uitstekende verhouding van prijs en kwaliteit. Bestaande hotels hebben renovaties ondergaan en zeer hoogwaardige nieuwe hotels zijn aan het portfolio toegevoegd. Het prijsniveau ging omhoog, maar de scherpe prijsstellingen bleven gehandhaafd.

De Nederlandse vestigingen van Van der Valk liggen verspreid door het land, met een concentratie in de Randstad⁵⁶. Typerend voor Van der Valk Hotels zijn de per auto zeer goed bereikbare en zichtbare snelweglocaties met gratis parkeergelegenheid. De meeste Van der Valk Hotels zijn door Van der Valk gebouwd; enkele uitzonderingen zijn Van der Valk Rotterdam Blijdorp (in 2010 overgenomen van Domina Hotels) en Van der Valk Palace Hotel Noordwijk (in 2021 overgenomen van Radisson Blu).

Er zijn op dit moment diverse nieuwe hotels in aanbouw. Door de jaren heen is gebleken dat Van der Valk Hotels vaak goed in staat zijn om nieuwe markten aan te boren, op locaties waar de hotelmarkt nog in ontwikkeling is en op locaties waar de hotelmarkt zich al heeft ontwikkeld, soms zelfs op locaties in de buurt van bestaande Van der Valk Hotels. Dit doen ze door onder meer sterk ondernemerschap, het typerende uitgebreide aanbod aan faciliteiten en de typerende uitstekend per auto bereikbare en zichtbare locaties. Ook doen ze dit door gebruik te maken van het grote Van der Valk klantenbestand met loyale gasten die vaak benieuwd zijn naar de nieuwste vestigingen van de keten, ongeacht de locatie. Ook de sterk verbeterde resultaten van de overgenomen hotels in Rotterdam en Noordwijk bevestigen de meerwaarde van het Van der Valk merk. Palace Hotel Noordwijk rapporteert sinds de overname in 2021-2022 in de maanden buiten de lockdowns (september, maart-april) circa 26% hogere gemiddelde kamerprijzen dan in dezelfde maanden in 2019. Door het negatieve effect van de coronacrisis is de impact van het merk op de bezettingsgraad niet goed te beoordelen.⁵⁷

6.2.2 'Van der Valk Exclusief' concept

De Van der Valk Exclusief Hotels onderscheiden zich van de overige Van der Valk Hotels in meer luxe en comfort. Het hotelconcept voor Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen is gebaseerd op het Van der Valk hotel dat in ontwikkeling is in Woerden. Het Van der Valk hotel in Woerden wordt een 'luxe en duurzaam' viersterrenhotel langs de A12 en krijgt 125 kamers, vergader- en congreszalen, een restaurant en een wellnessgedeelte, inclusief zwembad.⁵⁸

⁵⁵ Bron: Ranglijst Horeca Top 100 2019 – Misset Horeca

⁵⁶ Bron: Website Van der Valk Hotels & Restaurants

⁵⁷ Bron: Van der Valk Noordwijk, 15-4-2022

⁵⁸ Bron: AD, 11-02-2022 / 22-02-2020

Bestaande benchmarks voor de exploitatie van het geplande Hotel Heerenveen zijn het bestaande Van der Valk Exclusief Hotel Deventer en Van der Valk Exclusief Hotel Tilburg. Hotel Tilburg is officieel geclassificeerd als een viersterren-superior accommodatie⁵⁹ met een gemiddelde beoordeling van 8,6 op Booking.com en een huidige prijsstelling van circa € 170-270 voor een standaardkamer (35 m²) tot circa € 290-420 voor de suites (45 tot 55 m²).⁶⁰

Figuur 22. Standaardkamer en Suite Van der Valk Exclusief Hotel Tilburg



Bron: website Van der Valk Exclusief

6.2.3 Van der Valk Voorschoten staak

Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen zal deel uitmaken van de Voorschoten staak. Met 32 hotels en 5.244 hotelkamers is dit de grootste staak van de keten. Naast het geplande hotel in Heerenveen zijn verdere nieuwbouw en uitbreidingen gepland, waaronder een hotel in Eindhoven – Best en een uitbreiding van het hotel in Dordrecht.

⁵⁹ Bron: KHN, website hotelsterren.nl

⁶⁰ Bron: Booking.com, april 2023

Tabel 20. Van der Valk Hotels Voorschoten Staak*

Naam	Gemeente	Kamers
Hotel A4 Schiphol	Haarlemmermeer	625
Van der Valk Hotel Amsterdam Zuidas	Amsterdam	234
Hotel Akersloot / A9 Alkmaar	Castricum	205
Hotel Hengelo	Hengelo	203
Hotel Vianen	Vianen	200
Airporthotel Düsseldorf	Düsseldorf	194
Hotel Assen	Assen	189
Hotel Heerlen	Heerlen	192
Hotel Maastricht	Maastricht	188
Hotel Utrecht	Utrecht	185
Hotel Almere	Almere	179
Hotel Zwolle	Zwolle	178
Hotel Houten Utrecht	Houten	161
Hotel Enschede	Enschede	152
Hotel Duiven bij Arnhem A12	Duiven	148
Hotel Tilburg	Tilburg	148
Hotel Rotterdam Nieuwerkerk	Zuidplas	147
Hotel Dordrecht	Dordrecht	146
Hotel Amsterdam Oostzaan	Oostzaan	143
Hotel Den Haag Nootdorp	Pijnacker-Nootdorp	142
Hotel Den Haag - Voorschoten	Voorschoten	142
Van der Valk Hotel Deventer	Deventer	140
Hotel Goes	Goes	132
Hotel Middelburg	Middelburg	120
Hotel Spier Dwingeloo	Midden-Drenthe	110
Hotel Apeldoorn	Apeldoorn	151
Hotel Emmen	Emmen	105
Hotel Harderwijk	Harderwijk	91
Hotel Leiden	Leiden	80
Hotel Kasteel Bloemendal	Vaals	77
Hotel Wieringermeer	Hollands Kroon	48
Hotel Kasteel Ter Worm	Heerlen	40
Totaal 32 hotels		5.244

Bron: Valkenhorst Voorschoten BV *Per 2023

Uit een analyse van de resultaten blijkt de vaardigheid bij de Van der Valk Hotels in de Voorschoten staak om, onder meer door scherpe gemiddelde kamerprijzen, structureel bezettingsgraden en opbrengsten per beschikbare kamer te realiseren die boven het marktgemiddelde liggen. Bijvoorbeeld: in de periode 2014-2019 lag de bezettingsgraad van de Van der Valk Hotels in de Voorschoten staak⁶¹ op gemiddeld 78%⁶², terwijl de gemiddelde bezettingsgraad in de Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol circa 69% was.⁶³ Dit betekent dat het aantal overnachtingen per hotelkamer gemiddeld 12% hoger was. De gemiddelde kamerprijs van de Van der Valk hotels was circa 6% lager. Door de hoge bezettingsgraad was de omzet per hotelkamer echter gemiddeld 5% hoger.

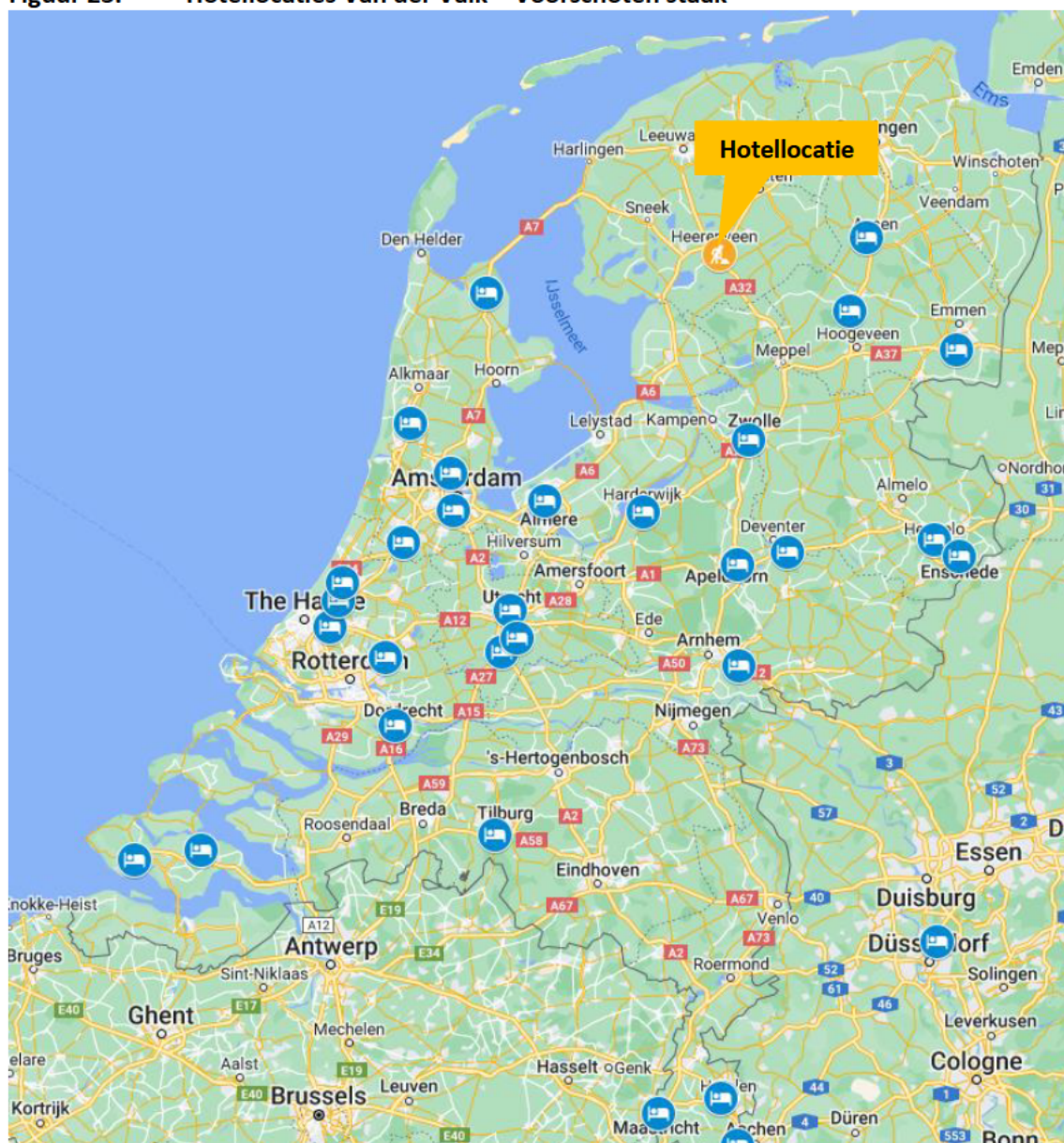
⁶¹ De gemiddeldes zijn berekend zonder Düsseldorf en Schiphol voor een goede vergelijkbaarheid met de benchmarkcijfers

⁶² Bron: Valkenhorst Participatie II B.V.

⁶³ HOSTA, Horwath HTL

De 32 huidige hotels van de Voorschoten staak liggen verspreid over Nederland (en Duitsland). De meeste hotels hebben een locatie aan één van de landelijke snelwegen. De hotellocaties zijn weergegeven in de onderstaande figuur. De goede bereikbaarheid aan de snelwegen, in combinatie met ruime, gratis parkeervoorzieningen, wordt gezien als een belangrijke succesfactor voor de Van der Valk hotels.

Figuur 23. Hotellocaties Van der Valk – Voorschoten staak



Bron: Google Maps / Horwath HTL

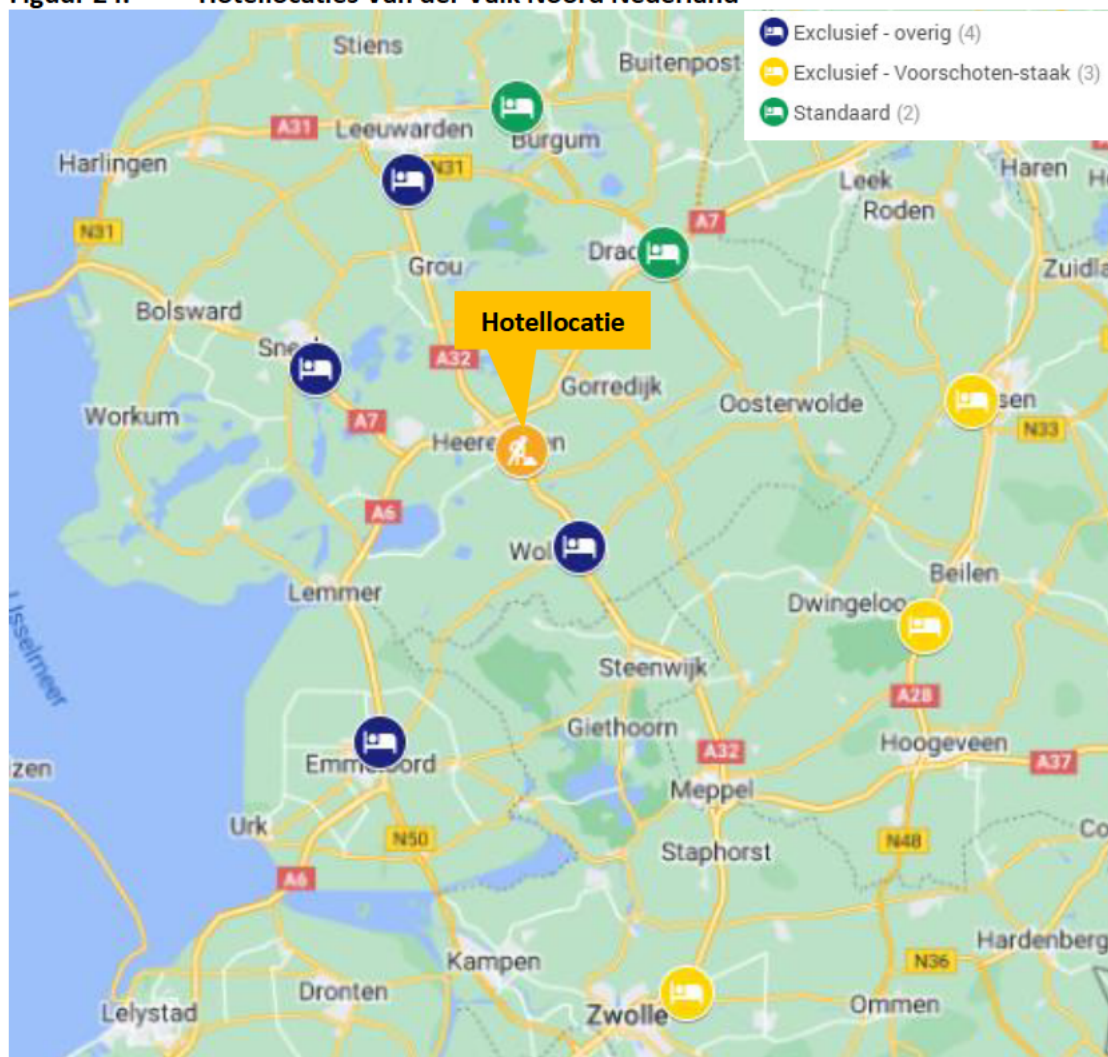
De Voorschoten-staak van Van der Valk heeft nog geen hotels in de provincie Fryslân. De dichtstbijgelegen hotels van de staak zijn in Assen, Hoogeveen en Zwolle. Deze hotels liggen elk op circa 60-65 kilometer en circa 40-55 autominuten van Heerenveen, en liggen daarmee buiten het gedefinieerde marktgebied voor het geplande hotel in Heerenveen.⁶⁴

⁶⁴ Bron: Google Maps

De huidige Van der Valk hotels in de provincie Fryslân behoren niet tot de Voorschoten staak. Andere staken van Van der Valk bieden in de provincie Fryslân op dit moment vijf hotels: Leeuwarden, Hurdegaryp, Drachten, Sneek, Wolvega. Buiten de provincie maar binnen het onderzoekskader ligt het Van der Valk in Emmeloord. Deze hotels zijn – samen met de overige hotels beschreven in paragraaf 4.5 – opgenomen in de relevante hotelmarkt binnen het onderzoekskader.

Van de zes bestaande hotels binnen het onderzoekskader vallen vier hotels onder het Van der Valk Exclusief concept: Leeuwarden, Sneek, Wolvega en Emmeloord. De hotels in Hurdegaryp en Drachten vallen onder het traditionele Van der Valk concept.

Figuur 24. Hotellocaties Van der Valk Noord Nederland



Bron: Google Maps, Horwath HTL

7 Behoefteanalyse

Aan de hand van de hiervoor beschreven analyses en scenario's is een berekening gemaakt van de huidige en toekomstige marktruimte binnen het onderzoekskader in de periode 2023-2033. Vervolgens is een confrontatie van het huidige aanbod en de huidige vraag met het planaanbod en de toekomstige vraag gemaakt, teneinde te beoordelen in hoeverre de verwachte marktruimte naar verwachting wordt ingevuld met de huidige hotelbouwplannen, en welke ruimte er is voor nieuwe ontwikkelingen.

7.1 Uitgangspunten

De marktruimte voor hotels is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Het huidige hotelaanbod in de markt, uitgedrukt in aantal hotelkamers
- De huidige vraag naar kamernachten
- De groeiverwachting van de vraag, op jaarbasis, in drie scenario's
- De beoogde, "gezonde" bezettingsgraad
- Eigen vraag gegenereerd door nieuwe hotelontwikkelingen

In totaal telt het onderzoekskader, zoals weergegeven in paragraaf 4.5 en de kaarten in figuur 6 en figuur 15, per april 2023 97 drie- en viersterrenhotels met 3.131 hotelkamers. Hiervan zijn 8 hotels met 301 hotelkamers tijdelijk gesloten voor verbouwing of vluchtelingenopvang. Deze waren in 2022 eveneens gesloten, maar zullen naar verwachting in de toekomst weer openen. Eén hotel met 109 kamers is in 2023 geopend. De hotelmarkt in 2022 telde daarmee feitelijk 88 hotels en 2.721 hotelkamers.

De huidige vraag naar kamernachten is in het voorgaande hoofdstuk berekend op basis van de bezettingsgraden in 2022. Gebaseerd op een gemiddelde bezettingsgraad van 68,7% en de genoemde 2.721 hotelkamers is het totaal aantal kamernachten in 2022 berekend op 682.300.

De bepaling van de "gezonde" bezettingsgraad is afhankelijk van de markt. In het algemeen wordt voor Nederlandse hotels uitgegaan van een gezonde exploitatie bij een kamerbezetting van 60% tot 65%. Op (groot)stedelijke locaties, waar de stichtingskosten voor hotels aanzienlijk hoger liggen, ligt dit hoger dan in kleinere steden of landelijke gebieden.

De gemiddelde bezettingsgraad van de drie- en viersterren hotelmarkt in het onderzoekskader steeg in de periode 2012-2019 van 57% naar 72%. Gemiddeld was de bezettingsgraad in deze periode circa 65%. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de gemiddelde bezettingsgraad in de regio de jaren voor de coronacrisis relatief hoog lag, wat duidt op ruimte voor groei van het aanbod.

In de Quickscan Regionale Hotelmarkt van ZKA (15-9-2021) is een normatieve kamerbezetting van 62,5% gehanteerd, wat in de bandbreedte ligt voor de benodigde "gezonde" bezettingsgraad van 60% tot 65%. Voor de verdere prognoses wordt de "optimale" bezettingsgraad voor de hotelmarkt gehandhaafd op 62,5%.

7.2 Marktruimtebepaling

Onderstaande tabel toont de berekening van de marktruimte in de hotelmarkt van het onderzoekskader.

Tabel 21. Marktruimtebepaling onderzoekskader (in aantal hotelkamers)

	Verwachte ontwikkeling
Huidig aanbod (# kamers 2023)	3.131
Huidige vraag (# kamernachten 2022)	(zie berekening in 7.1) 682.300
Groeiprognose 2023	10,2%
Groeiprognose 2028 (cumulatief, zie tabel 19)	27,8%
Groeiprognose 2033 (cumulatief, zie tabel 19)	40,0%
Toekomstige vraag 2023	752.000
Toekomstige vraag 2028 (vraag 2022 x cum. groei)	873.000
Toekomstige vraag 2033	957.000
Toekomstige bezetting	62,5%
Benodigd aanbod 2023	3.296
Benodigd aanbod 2028	3.827
Benodigd aanbod 2033	4.194
Marktruimte 2023	165
Marktruimte 2028	696
Marktruimte 2033	1.063

Bron: Horwath HTL

Als gevolg van de coronacrisis is de vraag naar kamernachten in 2020-2021 in alle scenario's bijna gehalveerd. Hierdoor is in 2021 sprake van een (tijdelijk) aanbodoverschot. Dankzij de verwachte groei enerzijds, en de recente hotelsluitingen anderzijds, ontstaat relatief snel weer marktruimte.

In de projecties wordt verwacht dat de vraag naar hotelkamers in 2023 en 2024 herstelt, en vanaf 2025 stabiliseert. Hierdoor ontstaat in 2028 marktruimte voor 696 hotelkamers, en in 2033 voor 1.063 hotelkamers. Dit betekent dat wanneer het toekomstige aanbod het aantal van 1.063 hotelkamers overschrijdt, er een reëel risico op onevenredige leegstand zal ontstaan.

De geprojecteerde aantallen zijn gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de vraagzijde van de hotelmarkt. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelingen in het aanbod. Hotelontwikkelingen die aantoonbaar een grote, eigen vraag genereren, kunnen deze marktruimte mogelijk nog verder uitbreiden. Ervaring laat zien dat hiervoor verschillende mogelijkheden zijn. Hotels die een grote eigen vraag kunnen generen zijn bijvoorbeeld congresshotels, maar ook boutiquehotels met een bijzonder aantrekkelijk product of ketenhotels met een sterk reserveringssysteem en een grote naamsbekendheid kunnen ervoor zorgen dat hotelgasten worden aangetrokken die zonder deze hotels niet voor een verblijf in de regio zouden kiezen.

7.3 Confrontatie marktruimte

In onderstaande tabel wordt de berekende marktruimte geconfronteerd met de verwachte realisatie van hotelkamers. Hierbij is uitgegaan van de geïnventariseerde harde plannen. Aangenomen is dat de plannen met de status 'in ontwikkeling' vóór 2028 kunnen worden gerealiseerd. Dit zijn 7 plannen voor in totaal 130 kamers. Voor de overige harde plancapaciteit is uitgegaan van een mogelijke realisatie in de periode 2028-2033.

In totaal omvatten de harde plannen 600 hotelkamers, te realiseren voor 2033.

Tabel 22. Confrontatie marktruimte

	Bruto marktruimte	Mogelijke realisatie harde plancapaciteit	
		Verwacht	Cumulatief
2023	165	0	0
2028	696	130	130
2033	1.063	470	600

Bron: Horwath HTL

Om de resterende, netto marktruimte te bepalen, is de verwachte realisatie van huidige initiatieven afgetrokken van de totale, bruto marktruimte. Uitgaande van de gehanteerde optimale bezettingsgraad van 62,5%, is de huidige marktruimte in 2023 circa 165 hotelkamers. Uitgaande van de status van de verschillende hotelinitiatieven, worden tot 2028 van de verwachte marktruimte van 696 kamers, circa 130 ingevuld door de huidige harde plancapaciteit. Het beoogde Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen is hier nog niet in opgenomen. De resterende marktruimte in 2027 omvat dan 566 kamers (= 696 – 130). Tot 2033 loopt de mogelijke realisatie op tot 600 kamers, waardoor de netto marktruimte afneemt tot 463 kamers (= 1.063 – 600).

Tabel 23. Netto marktruimte

	Bruto marktruimte	Realisatie	Netto marktruimte
2023	165	0	165
2028	696	130	566
2033	1.063	600	463

Bron: Horwath HTL

7.4 Kwantitatieve behoeftebepaling

Op basis van de verwachte ontwikkeling van de vraag enerzijds en de harde plancapaciteit anderzijds, is tot 2028 bruto marktruimte voor circa 696 hotelkamers en tot 2033 voor circa 1.063 hotelkamers. Deze ruimte ligt ver boven de harde plancapaciteit van circa 600 hotelkamers.

Wanneer wordt aangenomen dat deze harde plancapaciteit wordt gerealiseerd, is in 2033 nog een netto marktruimte voor 463 hotelkamers. Hierbij is nog geen rekening gehouden met concepten die een aanvullende vraag kunnen genereren, en daarmee de marktruimte kunnen vergroten.

Uiteraard geldt dat de haalbaarheid van de hotelinitiatieven mede afhankelijk is van de kwaliteit van het concept en de exploitatie, om haar aandeel in de markt te veroveren. Daar staat tegenover dat een sterk uniek concept of een krachtige branding en marketing kan helpen nog een aanvullende vraag te genereren of een nieuwe markt aan te boren. De hotels van Van der Valk hebben op diverse locaties aangetoond een dermate sterke eigen markt te genereren, dat nieuwe hotelontwikkelingen nauwelijks effect hebben op de bestaande hotelmarkt. In de kwalitatieve behoefteanalyse wordt nader ingegaan op de aansluiting tussen het beoogde hotelconcept en de kwalitatieve behoefte in de regio.

Al het voorgaande in overweging nemende kan worden geconcludeerd dat er vanuit een kwantitatief oogpunt voldoende behoefte is aan het beoogde Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen, en dat de realisatie van het Van der Valk Exclusief Hotel niet leidt tot een reëel risico op onevenredige leegstand in de markt.

7.5 Kwalitatieve behoeftebepaling

Belangrijke factoren bij het bepalen van de kwalitatieve behoefte aan een hotel zijn de krachten van het concept, inclusief het management, en de locatie van het beoogde hotel in de relevante markt.

Er is inmiddels een groot aantal onderzoeken gedaan, waarbij een mogelijk Van der Valk Hotel op de aangegeven locatie ofwel specifiek het onderwerp van onderzoek was, dan wel indirect omdat het onderzoek zich richtte op de verbetering van kwaliteit van de logiesaccommodaties in Friesland en in Zuidoost in het bijzonder. In Hoofdstuk 2 zijn 11 rapportages kort besproken. Een mogelijk Van der Valk hotel biedt voor het merendeel van de onderzoeken vanuit een breed scala aan invalshoeken (innovatie, vitaliteit, kwaliteit, toekomstbestendigheid, duurzaamheid, allure, draagvlak bij gasten en bedrijven, gewenste groei in bestedingen, gewenste groei in werkgelegenheid) concrete invulling aan de gestelde kwalitatieve eisen.

In paragraaf 6.2 bleek dat Van der Valk een uniek familiebedrijf en de oudste en grootste Nederlandse hotelketen met het grootste hotelmerk van Nederland is, dat de tweede plaats inneemt op de omzetranglijst van de grootste horecabedrijven in Nederland en de eerste plaats inneemt op de omzetranglijst van de grootste hotelbedrijven in Nederland. Ook bleek dat er bij Van der Valk veel aandacht wordt geschonken aan het faciliteren van ontmoetingen met eten en drinken, waardoor de vestigingen veel meer zijn dan alleen hotels. Tot slot bleek dat vestigingen van Van der Valk vaak goed in staat om nieuwe markten aan te boren, op locaties waar de hotelmarkt nog in ontwikkeling is en op locaties waar de hotelmarkt zich al heeft ontwikkeld, soms zelfs op locaties in de buurt van bestaande Van der Valk Hotels. Bovendien bleek dat de Voorschoten staak de oudste en grootste staak van de keten is, met 32 goed tot zeer goed beoordeelde hotels, en de vaardigheid om op structurele wijze bezettingsgraden en opbrengsten per beschikbare kamer te realiseren die boven het marktgemiddelde liggen.

Op basis van de analyse van de resultaten zoals genoemd in paragraaf 6.2.3 kan worden geconcludeerd dat de hotels binnen de Voorschoten staak in 2014-2019 gemiddeld 12% hogere bezettingsgraden behaalden. Ondanks de snelle groei van de hotelketen waren de bezettingsgraden – tot aan de coronacrisis - onverminderd hoog. Dit is reden om aan te nemen dat – onder normale marktomstandigheden - zowel het beoogde Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen als de bestaande Van der Valk hotels in de regio een sterke positie in de markt zullen kunnen realiseren dan wel behouden.

Uit de conceptanalyse bleek dat per auto zeer goed bereikbare en zichtbare snelweglocaties met gratis parkeergelegenheid typerend zijn voor Van der Valk vestigingen. Met een ligging aan de A32, bij de hoofdontsluiting van de stad Heerenveen, gaat dit ook op voor het beoogde Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen. De meeste gasten van Van der Valk reizen per auto. Dankzij de nabijheid van Station Heerenveen is de hotellocatie echter ook per openbaar vervoer redelijk goed bereikbaar.

Van de bestaande hotelkamers in het onderzoekskader wordt 92% gepositioneerd als sterrenhotel. Binnen de geclassificeerde hotelkamers heeft 57% een viersterren classificatie en 38% een driesterren classificatie, terwijl 2% van de bestaande geclassificeerde hotelkamers op een vijfsterren niveau wordt gepositioneerd. Hiermee zal het beoogde Van der Valk hotel met een viersterren-superior product aansluiten op een markt waar veel vraag is. Dankzij de bijzonder ruime hotelkamers en suites, het Van der Valk Exclusief concept en de verwachte viersterren-superior classificering kan het beoogde hotel zich naar verwachting positioneren boven de bestaande hotels in Heerenveen, die alle een standaard viersterren classificatie of lager hebben. Bovendien wordt het hotel met maximaal 140 kamers aanzienlijk groter dan de bestaande hotels. In combinatie met de geplande faciliteiten kan het hotel hiermee naar verwachting nieuwe doelgroepen bereiken zoals grotere (zakelijke) evenementen.

De onbenutte plancapaciteit in de gemeente Heerenveen en de regio is veelal niet geschikt of niet beschikbaar voor het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen. De bestaande harde plannen zijn kleiner in omvang (minder dan 80 kamers) of betreffen een mogelijke uitbreiding van een bestaand hotel.

Het huidige relevante hotelaanbod binnen het onderzoekskader omvat 97 hotels en 3.131 hotelkamers. De onbenutte harde plancapaciteit telt 600 hotelkamers, waarmee de potentiële hotelmarkt tot 2033 in totaal 3.731 hotelkamers omvat. Het geplande Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen telt maximaal 140 hotelkamers. Dit is 4,5% van de bestaande hotelmarkt, en 3,7% van de totale potentiële hotelmarkt.

Zoals beschreven genereert het geplande Van der Valk Exclusief Hotel naar verwachting een sterke eigen vraag, vanuit de kracht van het Van der Valk concept, de naamsbekendheid, marketing en merkbinding in combinatie met de snelweglocatie. Door deze sterke eigen vraag, gecombineerd met het feit dat de omvang van het hotel slechts 3,7% is van de totale potentiële hotelmarkt (bestaand en harde plancapaciteit) binnen het onderzoekskader, is de impact van het hotel op de bestaande hotelmarkt naar verwachting beperkt. Het is daarom niet aannemelijk dat de toevoeging van het Van der Valk Exclusief Hotel aan de markt zal leiden tot een onevenredige toename van leegstand.

Al het voorgaande in overweging nemende kan worden geconcludeerd dat er ook vanuit een kwalitatief oogpunt voldoende behoefte is aan het beoogde Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen.

8 Conclusie

De bevindingen van de voorgaande analyses zijn vertaald naar een conclusie ten aanzien van de marktruimte voor en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het geplande Van der Valk Hotel Heerenveen.

In 2019 heeft de gemeenteraad van Heerenveen gekozen voor de vestiging van een Van der Valk Hotel aan de Oranje Nassaulaan en de oprit naar de A32 (afrit 11). De huidige plannen gaan uit van een langgerekt gebouw van ongeveer 30 meter hoog. In de eerste twee bouwlagen zijn de bar, het restaurant en de congresfaciliteiten voorzien, met aansluitend een terras. In het hogere deel van het gebouw bevinden zich maximaal 140 kamers. In een kelder onder het gebouw en op het parkeerterrein op de kavel is – in het huidige ontwerp - ruimte voor circa 247 parkeerplaatsen. De locatie in Heerenveen is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. Het Abe Lenstra Stadion, Museum Belvédère en het Museumpark Landgoed Oranjewoud liggen op loop/fietsafstand.

De gemeente Heerenveen bereidt momenteel een (procedure) bestemmingsplan voor waarmee de vestiging van het geplande Van der Valk hotel in Heerenveen mogelijk gemaakt kan worden. Na het in werking treden van het bestemmingsplan kan de bouwvergunning verleend worden. De planning is dat er in 2025 gestart wordt met de uitvoering.

Voor het geplande hotel zijn reeds verschillende marktonderzoeken uitgevoerd. In 2016 is door Decisio een rapport opgesteld. In 2017 is door Van Spronsen & Partners gereageerd op dit rapport waarna Decisio die opmerkingen weer van commentaar heeft voorzien. In 2021 heeft de eigenaar van Golden Tulip Tjaarda een quick scan regionale hotelmarkt van ZKA aangeleverd. In februari 2022 heeft Decisio het eerdere marktonderzoek geactualiseerd.

Rokade Planontwikkeling heeft, in overleg met de gemeente Heerenveen, opdracht gegeven aan Horwath HTL voor het uitvoeren van dit behoefteonderzoek. Dit onderzoek heeft betrekking op de hotelmarkt op een afstand van nul tot dertig autominuten van de locatie Heerenveen. Deze is in eerdere onderzoeken, onder andere van Van Spronsen & Partners al gehanteerd en biedt ook volgens Horwath HTL een goede basis. Binnen deze straal vallen 14 gemeenten: Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland, Weststellingwerf, De Friese Meren, Súdwest-Fryslân, Leeuwarden, Tytsjerksteradiel, Meppel, Westerveld, De Wolden, Steenwijkerland en Noordoostpolder.

Uit de marktanalyses blijkt dat de hotelmarkt in Zuidoost-Friesland de afgelopen jaren is gedaald. Het aanbod hotels is tussen 2012 en 2023 gestegen met 2%, maar het aantal hotelkamers is met 25% gedaald. Ook de naastgelegen regio Zuidwest-Friesland laat een daling van het hotelaanbod zien. Door de daling van het aanbod is ook het aantal overnachtingen in Zuidoost-Friesland tussen 2013 en 2019 gedaald.

Het relevante hotelaanbod is gedefinieerd als de drie- en viersterrenhotels binnen het onderzoekskader. Hierbij is ook het enige vijfsterrenhotel in Fryslân meegenomen in het viersterrenaanbod. In totaal telt het onderzoekskader per april 2023 97 drie- en viersterrenhotels met 3.131 hotelkamers.

De harde en zachte planvoorraad is geïnventariseerd in de verschillende voorgaande onderzoeken en bijgewerkt door Horwath HTL. Hierbij is de huidige stand van zaken bepaald op basis van de beschikbare informatie. In totaal zijn 25 plannen geïnventariseerd, voor naar schatting circa 880 hotelkamers. De harde plancapaciteit omvat 22 plannen en wordt geschat op circa 600 hotelkamers. Zeven plannen, totaal 130 kamers, hebben de status 'in ontwikkeling'. Verwacht wordt dat deze op relatief korte termijn kunnen worden gerealiseerd. Rekening houdend met de status van de plannen,

wordt verwacht dat binnen het onderzoekskader tot en met 2028 circa 130 kamers worden gerealiseerd en tot en met 2033 circa 600 kamers.

De huidige hotelresultaten staan sterk onder druk door de coronacrisis. In Nederland (exclusief Amsterdam) daalde het aantal overnachtingen in 2020 met 36%. Het aantal overnachtingen is in 2021-2022 gestegen vergeleken met 2020 en zit inmiddels boven het niveau van 2019.

In de provincie Fryslân is het totaal aantal hotelovernachtingen in 2020 eveneens gedaald, met 18%. De buitenlandse overnachtingen zijn sterker gedaald dan de binnenlandse overnachtingen. In 2021 en 2022 werd een herstel gerealiseerd, waardoor het aantal overnachtingen nu 14% boven het niveau van 2019 ligt.

In de regio Zuidoost-Friesland was de daling in 2020 slechts 13,5%, in 2021 gevolgd door een sterke stijging van bijna 34%. De voorlopige cijfers voor 2022 geven een verdere stijging aan met 14,5%. Hierdoor ligt het totaal aantal hotelovernachtingen in 2022 naar verwachting bijna 33% boven het niveau van 2019, en zelfs 7% boven het niveau van 2013. De daling in de periode 2014-2019 is hiermee geheel ongedaan gemaakt.

De resultaten van de drie- en viersterren hotelmarkt in de gemeenten in het gedefinieerde onderzoekskader zijn geanalyseerd door Horwath HTL. De bezettingsgraad van de relevante hotels in het onderzoekskader steeg van 56,8% in 2012 tot 74,7% in 2018, alvorens licht te dalen tot 72,1% in 2019. Gemiddeld was de bezettingsgraad in deze periode 64,8%. De gemiddelde kamerprijs steeg in dezelfde periode van € 68 tot € 86, een stijging van 26%. De RevPAR steeg hierdoor met ruim 60%, van € 39 tot € 62. In 2020 en 2021 daalde de bezettingsgraad als gevolg van de coronacrisis. De gemiddelde kamerprijs daalde licht in 2020, maar herstelde grotendeels in 2021. De voorlopige cijfers voor 2022 geven een sterk herstel van de bezettingsgraad aan en een verdere stijging van de gemiddelde kamerprijs. De RevPAR ligt in 2022 naar verwachting circa 9% boven het niveau van 2019.

Het verdere verloop van het herstel van de coronacrisis, in combinatie met de oorlog in Oekraïne en de hoge inflatie, laat zich nog moeilijk voorspellen. In lijn met de uitgangspunten voor de projecties van het CPB wordt aangenomen dat er geen grootschalige nieuwe contactbeperkingen nodig zijn, waardoor het herstel in 2023 en 2024 kan doorzetten. In 2025 stabiliseert de verwachte jaarlijkse groei op gemiddeld 2,5% per jaar. Dit is in lijn met de projecties (pre-Corona) voor de verschillende regio's in Fryslân, zoals gehanteerd in het 'Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân' van maart 2020.

Als gevolg van de economie vertoont de hotelmarkt historisch een cyclisch patroon van perioden van groei gevolgd door momenten van afnemende groei of zelfs dalingen. Rekening houdend met de hersteljaren 2023-2024 en een mogelijke nieuwe dip in 2029, wordt verwacht dat de vraag naar hotelkamers jaarlijks gemiddeld 3,1% zal groeien in de periode 2023-2033. Hierdoor ontstaat in 2028 (bruto) marktruimte voor 696 hotelkamers, en in 2033 voor 1.063 hotelkamers.

De berekende marktruimte is groter dan aangegeven in de eerdere onderzoeken beschreven in hoofdstuk 2. Dit voor een belangrijk deel door de veranderde marktomstandigheden sinds de coronacrisis. In de jaren voor de coronacrisis was in de regio sprake van afnemende vraag, wat zich uitte in lagere aantallen overnachtingen en lagere bezettingsgraden. Na de coronacrisis is de vraag echter sterk gestegen. De huidige vraag is aanzienlijk groter dan verwacht, en de huidige verwachting is dat deze sterke basis verder zal uitgroeien. Hierdoor ontstaat meer kwantitatieve, (bruto) marktruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Om de resterende, netto marktruimte te bepalen, is de verwachte realisatie van huidige initiatieven afgetrokken van de totale, bruto marktruimte. Zoals aangegeven omvat de harde plancapaciteit binnen het onderzoekskader plannen voor in totaal 600 hotelkamers. De netto marktruimte tot 2033 omvat daarmee 463 kamers. Al het voorgaande in overweging nemende kan worden geconcludeerd dat er

vanuit een kwantitatief oogpunt voldoende behoefte is aan het beoogde hotel van maximaal 140 kamers, en dat de realisatie van het Van der Valk Exclusief Hotel niet leidt tot een reëel risico op onevenredige leegstand in de markt.

Rekening houdend met de aanvullende vraag die kan worden gegenereerd door het Van der Valk Exclusief concept en branding en de ligging aan de A32, wordt geconcludeerd dat er ook kwalitatief voldoende behoefte is aan de geplande hotelontwikkeling.

De evaluatie van de eerdere onderzoeken en beleidsnotities geeft aan dat het beoogde Van der Valk Exclusief Hotel Heerenveen aansluit op de meeste relevante doelstellingen die op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn geformuleerd. De komst van het geplande hotel draagt onder meer bij aan de vitaliteit en kwaliteit van het toeristisch product, resulteert in hogere bestedingen en creëert een groot aantal banen.

De resultaten van dit onderzoek en/of de toekomstige marktontwikkelingen zijn voor de familie Van der Valk niet doorslaggevend in de besluitvorming om in de gemeente Heerenveen een Van der Valk Exclusief Hotel te realiseren. Op basis van de inzichten van de familie Van der Valk, en met name de jarenlange kennis en ervaring, is de familie Van der Valk van mening dat met zekerheid kan worden gesteld dat het onderhavige plan haalbaar is én veel toegevoegde waarde heeft voor de gemeente Heerenveen en de omliggende regio's.



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Van Hengellaan 2
1217 AS Hilversum
The Netherlands
Tel. +31 (0)35 773 26 05
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl

© Copyright 2023 Horwath HTL