

DATUM 4 augustus 2022
KENMERK 20190624.002/25231/

PROJECT 20190624.002 Advisering reactie Nobelstraat 80
OPDRACHTGEVER Gebr. Van Adrighem

LADDER HOTEL NOBELSTRAAT BRIELLE

1. INLEIDING

Aan de Nobelstraat 80 in Brielle wordt een transformatie beoogd van een voormalige meubelwinkel naar een kleinschalig hotelconcept. Het hotel zal bestaan uit 17 luxe hotelkamers die voldoen aan 3-sterren vereisten. Daarnaast zullen een restaurant en een multifunctionele evenementenruimte worden toegevoegd aan het hotel. Het eerste deel van het hotel ligt aan de Nobelstraat 80 en 82 en bestaat uit twee lagen en een kap (afbeelding links, figuur 1). Het tweede deel van het hotel, een nieuw te bouwen pand, ligt aan de Venkelstraat 37 en bestaat uit één hoge bouwlaag met daarop een kap (afbeelding rechts, figuur 1). In totaal gaat het om een hotel met een oppervlakte van 579 m² (bvo), met een zelfstandig restaurant/eetcafé van 202 m² (bvo) en een zelfstandige multifunctionele evenementenruimte (166 m² bvo).



Figuur 1: Voorlopig ontwerp hotel. Links: Situatie aan de Nobelstraat 80/82. Rechts: Situatie aan de Venkelstraat 37.

TOETSING AAN DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument met het doel efficiënt ruimtegebruik te bevorderen. Voor stedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 500 m² bvo wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De huidige bestemming is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan 'Vesting' geldend. Binnen de gemengde bestemming is horeca in de vorm van een restaurant, hotel of evenementenruimte niet toegestaan. Het restaurant en de evenementenruimte zijn echter kleiner dan 500 m² bvo en zijn daarmee geen stedelijke ontwikkeling. Het hotel is wel groter dan 500m² bvo. Die ontwikkeling wordt daarmee aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder van duurzame verstedelijking is hierdoor noodzakelijk.

Bestaand stedelijk gebied

Van belang is of de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

De beantwoording van de vraag of een projectgebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Het begrip is in de jurisprudentie nader ingevuld.

Het gebied wordt gelet op de ligging aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied'. Dat betekent dat de locatiekeuze niet verder hoeft te worden gemotiveerd. Hierna is de behoefte aan het hotel beschreven.

2. BEHOEFTE HOTEL

2.1 Hotelconcept

Het hotelconcept valt met 17 luxe 3-sterren hotelkamers, een restaurant en eventruimte in de categorie boetiekhotel en richt zich zowel op de recreatieve als op de zakelijke markt. Met storytelling rond het thema 'Mr. Simons' en een bijzondere inrichting en service wordt een uniek concept voor Brielle neergezet. Met het totaalconcept van 'Mr. Simons' (overnachten in hartje Brielle, een bruiloftsfeest, clubavond, vergadering, expositie, uitgebreid diner of een kopje koffie of een drankje) verwacht de initiatiefnemer een nieuwe impuls te kunnen geven aan de stad. De insteek is een toegankelijke en persoonlijke plek, waar iedereen zich op zijn gemak kan voelen. Dit sluit aan op de door Enbuin onderzochte hotel en hospitalitytrends in Nederland (zie figuur 2).



Figuur 2: Hotel en hospitalitytrends (bron: Enbiun)

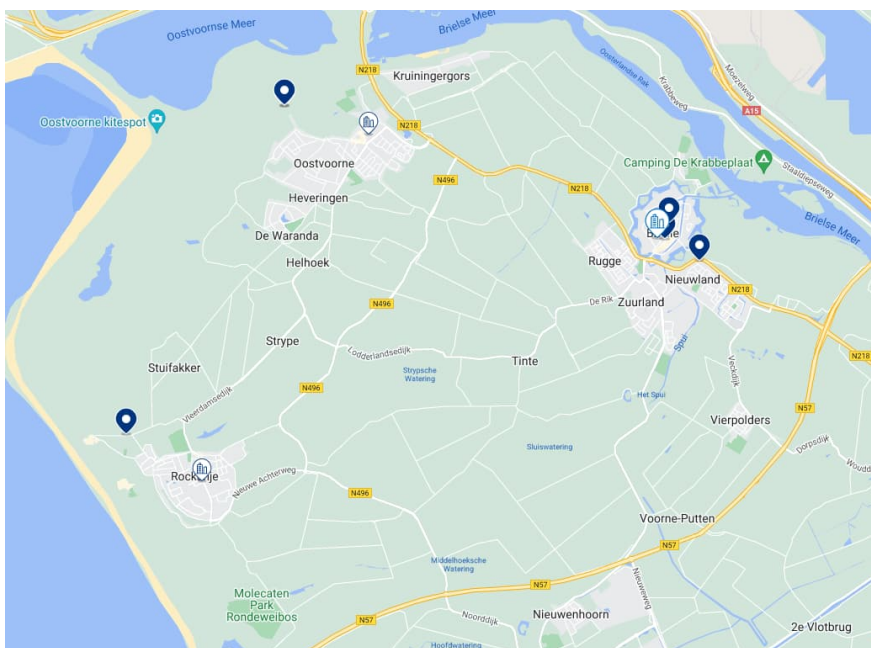
2.2 Verzorgingsgebied van het hotel

De projectlocatie ligt in de vesting Brielle en op fietsafstand van recreatiegebieden zoals het strand bij Oostvoorne en Rockanje. Het hotel heeft binnen de Zeeuwse / Zuid-Hollandse Delta een primair verzorgingsgebied dat bestaat uit het westelijk gedeelte van het eiland Voorne (figuur 3). In dit gebied is vooral de recreatieve markt belangrijk. Toeristen zoeken naar passend hotelaanbod zo dicht mogelijk bij de recreatieve bestemming, in dit geval de vestingstad Brielle, de duinen en de zee. Circa 15-20 minuten reisafstand tussen hotel en recreatieve locaties wordt hierbij als acceptabele afstand beschouwd (Bron: het 4-sterrenhotel in Beeld, Van Spronsen&Partners).



De gemeente Brielle beschikt over vier hotels. Drie hotels zijn in de historische vesting van Brielle gevestigd. Fletcher hotel de Zalm is een 3-sterrenhotel en heeft 36 kamers, Poorter Boutique Hotel Brielle beschikt over 11 kamers en Atlas Village Hotel is een 3-sterrenhotel met 44 kamers.

In de regio zijn enkele hotels gesitueerd. Op dit moment is er in Oostvoorne één hotel aanwezig (figuur 4). Dit is 4-sterrenhotel 't Wapen van Marion. Het hotel ligt aan de Strandweg, nabij het strand en beschikt over 98 kamers. Verder zijn in het verzorgingsgebied geen andere 4-sterrenhotels aanwezig. Het verder dichtstbijzijnde 4-sterrenhotel ligt buiten het verzorgingsgebied in Spijkenisse. In Rockanje is een 3-sterren badhotel met 67 kamers aanwezig.



Figuur 4: Aanbod hotels omgeving Brielle (bron: booking.com, juli 2022)

Hieruit volgt dat het aanbod aan kleinschalige hotels in Brielle en in het verzorgingsgebied beperkt is.

2.4 Plannen

In het verzorgingsgebied zijn enkele initiatieven voor nieuwe hotels bekend.

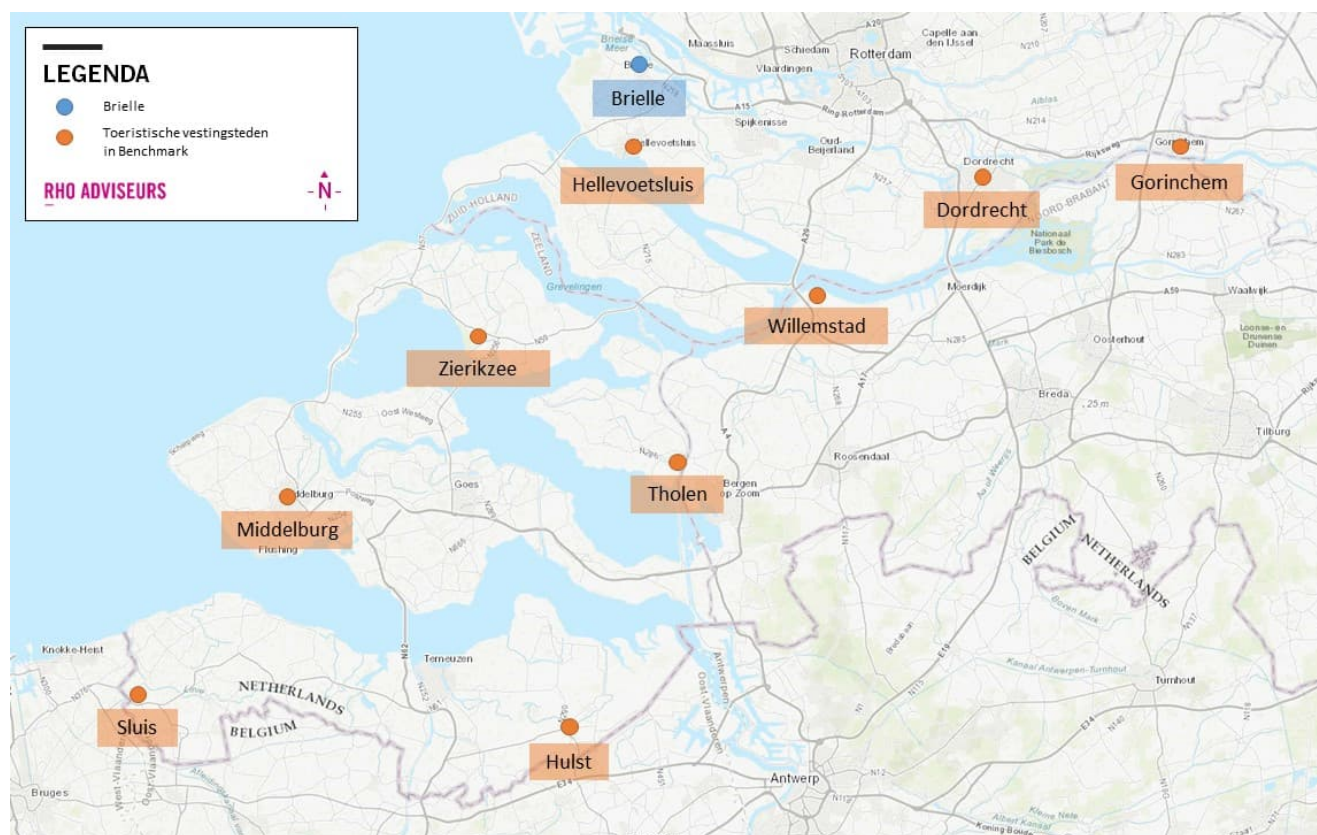
Op 22 juni 2022 werd het bestemmingsplan vastgesteld voor 'Residence Hotel Brielle' met 104 hotelkamers (3-sterren) en een aantal huurappartementen tussen de Groene Kruisweg en de Nolle in Brielle. Het voorgaande bestemmingsplan bood ook al mogelijkheden voor een hotel. Dit initiatief is in combinatie met de huurappartementen vooral geschikt voor de zakelijke markt.

Aan de Zanddijk in Oostvoorne is een initiatief voor de realisatie van een 4-sterren hotel met 110 kamers. Het is nog niet bekend of dit initiatief doorgaat. Tot slot is een dependance van Mr. Simons met 4 hotelkamers beoogd in de Watertoren van Brielle.

Hieruit volgt dat er geen vergelijkbare nieuwe initiatieven van kleinschalige boetiekhotels in het verzorgingsgebied zijn.

2.5 Benchmarkanalyse

Het huidige hotelaanbod in Brielle kan vergeleken worden met het hotelaanbod in vergelijkbare toeristische vestingsteden in de toeristische regio Zeeland / Zuid-Hollandse Delta. De geselecteerde vestingsteden voor deze benchmarkanalyse zijn weergegeven in figuur 5. Het gaat om de vestingsteden Dordrecht, Gorinchem, Hellevoetsluis, Willemstad, Zierikzee, Tholen, Middelburg, Sluis en Hulst. Deze steden zijn geselecteerd omdat ze net zoals Brielle toeristen aantrekken met hun historische centrum en hun ligging op fietsafstand van het strand of andere waterrecreatie. Toeristen kiezen een toeristische regio, in dit geval de Zeeuwse/Zuid-Hollandse Delta en zoeken daarin naar een aantrekkelijke verblijfsbestemming, in dit geval een historische binnenstad. De ligging op fietsafstand van het strand maakt de bestemming extra aantrekkelijk.



Figuur 5: Kaart van de toeristische vestingsteden in de benchmark van dit onderzoek.

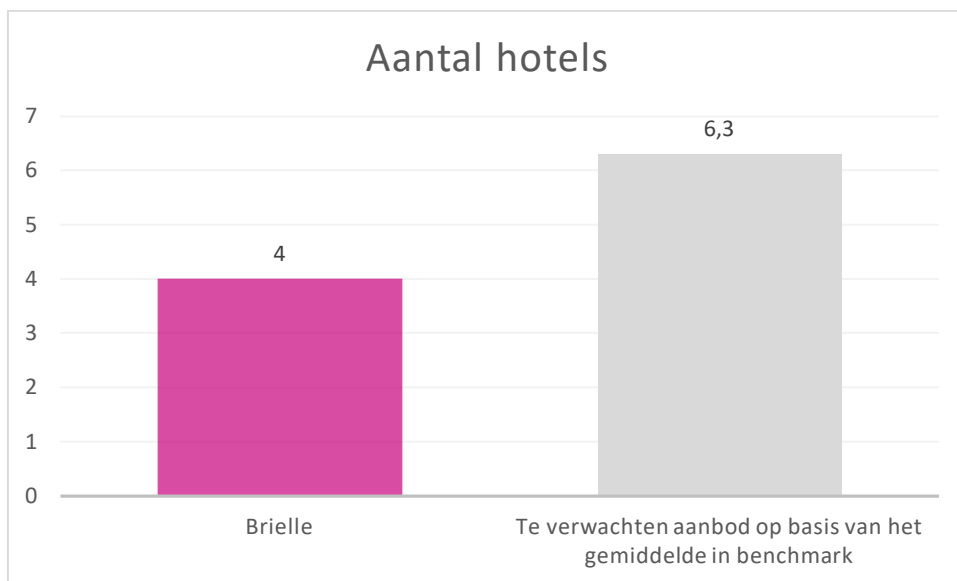
In Brielle zijn op dit moment vier hotels aanwezig, met een gezamenlijke omvang van 580 m² (wvo) (Locatus, 2022). Het huidige hotelaanbod in Brielle wordt in figuur 6 en 7 vergeleken met het te verwachten hotelaanbod op basis van het gemiddelde in de benchmark. Het huidige hotelaanbod in Brielle is kleiner dan verwacht op basis van de benchmark.

Uit de benchmarkanalyse blijkt dat er ruimte is voor 2 à 3 extra hotels in Brielle. Daarnaast is de te verwachten omvang van het hotelaanbod in Brielle op basis van de benchmark ongeveer 500 m² (wvo) groter dan het huidige aanbod. Op basis van de benchmarkanalyse is er ruimte voor groei van het aantal vierkante meters hotelfunctie in Brielle.

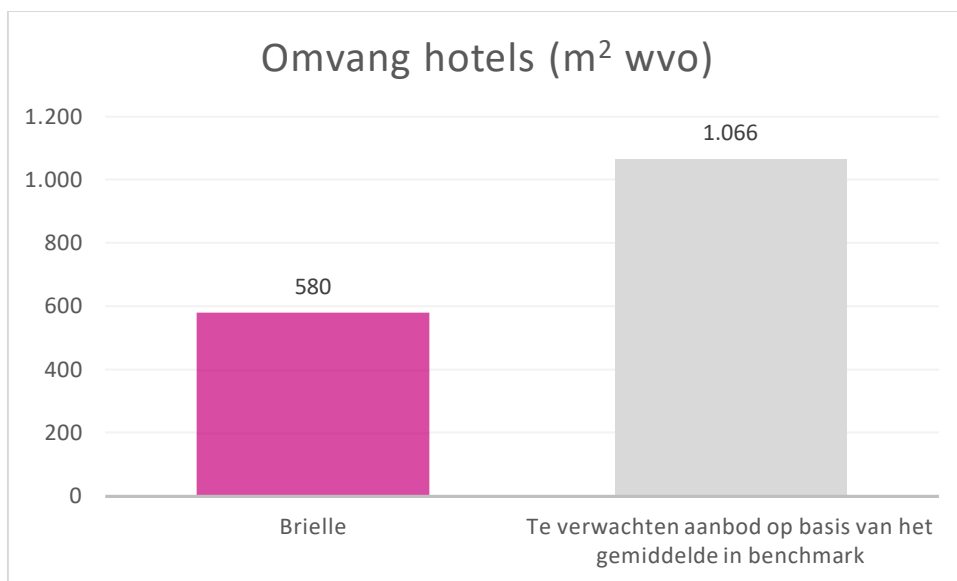
Overigens zal het potentieel naar verwachting hoger liggen vanwege de toeristisch-recreatieve functie van Brielle, de ligging nabij de duinen en het strand en de ligging nabij Europoort en de Maasvlakte met de bijbehorende zakelijke markt.

Bij de benchmarkvergelijking is nog geen rekening gehouden met de harde plancapaciteit van 'Residence Hotel Brielle'. De berekende marktruimte (circa 500 m² wvo) wordt ruimschoots ingevuld door de ontwikkeling van het nieuwe hotel. Uit de benchmark blijkt echter ook dat er ruimte is voor 2 à 3 extra hotels in Brielle. Naast het Residence Hotel zal er zo nog extra ruimte zijn voor toevoeging van 1 à 2 hotels in Brielle. Bovendien is een deel van de hotels in Brielle vooral geschikt of gericht op de zakelijke vraag vanuit de tweede Maasvlakte/Europoort. Er blijft daarnaast ruimte voor onderscheidende, kleinschalige hotelconcepten in een hoger (prijs)segment in het centrum van Brielle.

Hieruit volgt dat er op basis van de benchmarkanalyse genoeg marktruimte is voor groei van het hotelaanbod in Brielle.



Figuur 6: Benchmarkvergelijking. Aantal hotels in Brielle vergeleken met het te verwachten aantal hotels op basis van het gemiddelde in de benchmark.



Figuur 7: Benchmarkvergelijking. Omvang van het hotelaanbod (m² wvo) in Brielle vergeleken met de te verwachten omvang op basis van het gemiddelde in de benchmark.

2.6 Trends en ontwikkelingen hotelbranche

IMPACT CORONACRISIS EN HUIDIG HERSTEL

Uit onderzoeken van Horwath HTL (HOSTA 2020, HOSTA 2021) blijkt dat de hotelsector hard geraakt is door de coronacrisis. In 2019 werden nog records gebroken: de bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en omzetten in 2019 waren hoger dan ooit tevoren. De gemiddelde bezettingsgraad van de Nederlandse hotels was gestegen van 77,7% in 2018 naar 78,2% in 2019.

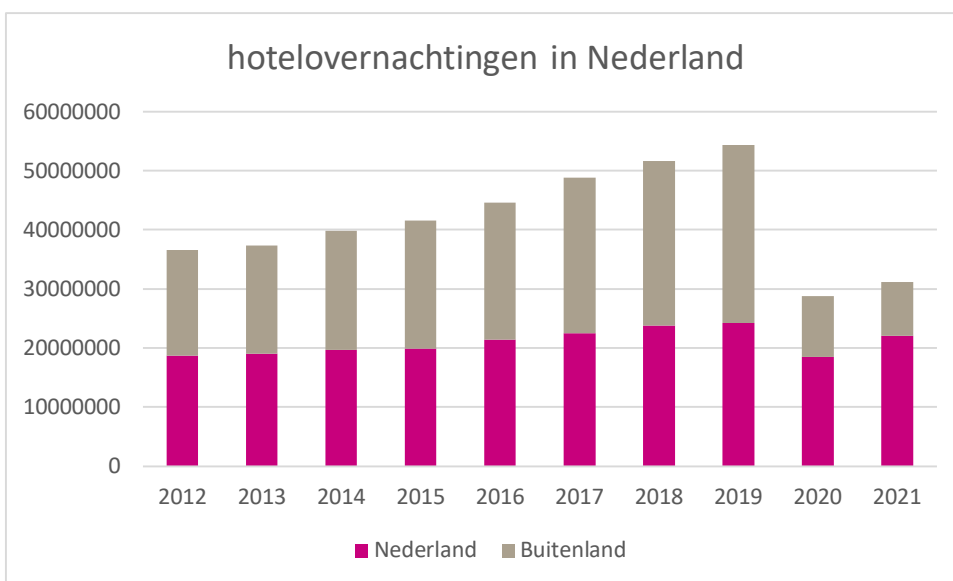
De coronacrisis heeft een direct effect gehad op de vraag naar hotelkamers. De bezettingsgraden en de gemiddelde kamerprijs zijn tijdens de coronacrisis flink gedaald. Dat heeft geresulteerd in zeer sterke omzetsdalingen. Door het opheffen van de coronamaatregelen is er weer ruimte voor groei in de hotelbranche. Zolang nieuwe coronagolven uitblijven, wordt de komende jaren herstel in de hotelbranche verwacht. De verwachting is dat de bezettingsgraden en kamerprijzen in 2023 weer terug op het niveau van 2019 kunnen komen.

Volgens onderzoek van Rabobank ("Horeca- en recreatiesector zit tussen herstel en vrees", 7 juli 2022) is er herstel zichtbaar in de horecasector. Aan de ene kant is er een sterk herstel van binnenlandse horecabestedingen zichtbaar in Nederland. Er is hierbij sprake van 'inhaalbestedingen', waarbij mensen weer meer geld buitenshuis uitgeven. Daarnaast herstelt het inkomende toerisme zich: vooral Duitsers en Belgen zijn vaker in ons land te zien. De terugkeer van (internationale) zakelijke reizigers blijft nog enigszins achter. Het herstel wordt steeds sterker naarmate de coronamaatregelen achter ons liggen en consumenten weer vertrouwen hebben om te reizen.

Nu de coronabeperkingen zijn opgeheven wil de consument vaker een beleving als hij of zij buitenshuis geld uit geeft aan horeca. Mensen zijn bereid om geld uit te geven aan een unieke beleving. Het wordt dus belangrijk voor de horeca om zich voldoende te onderscheiden en in te zetten op deze beleving. Naast deze focus op beleving zal het gebruik van technologie en data en een focus op duurzaamheid belangrijk zijn in de toekomstige ontwikkeling van de horeca. Het concept 'Mr. Simons' voorziet hierin.

De omzetten in de horeca herstellen zich. Voor 2022 verwacht ING bijvoorbeeld een volumegroei in de horeca van 30-35% ("Horeca op volle kracht vooruit", mei 2022). Toch is er veel onzekerheid over de toekomst. De grootste factoren van onzekerheid zijn de inflatie, coronaschulden en het personeelstekort in de horeca. Dit zorgt ervoor dat de toekomstige ontwikkeling van de horecabranche in Nederland lastig te voorspellen is.

Uit cijfers van CBS (Statline, 2022) blijkt dat het aantal hotelovernachtingen in Nederland de afgelopen periode, tot de coronacrisis, alsmar is toegenomen (met 48,9% in de periode 2012-2019) tot meer dan 54 miljoen (zie figuur 8). Het aantal overnachtingen van gasten uit het buitenland is in die periode harder gestegen dan overnachtingen van gasten uit Nederland. 2020 en 2021 zijn niet representatief gelet op de gevolgen van de coronacrisis. Uit de cijfers blijkt wel dat het binnenlands toerisme weer bijna op het niveau van 2019 is. Het buitenlandse toerisme blijft nog achter.



Figuur 8. Ontwikkeling hotelovernachtingen Nederland (Bron: CBS)

Samengevat is de hotelmarkt hard geraakt door de coronacrisis. Na het opheffen van de coronamaatregelen begin 2022 is er een sterk herstel zichtbaar in de Nederlandse hotelmarkt. In Zuid-Holland is de hotelmarkt weer hersteld tot een bezettingsniveau van ongeveer 85% van het niveau van 2019, dat is een iets sterker herstel dan gemiddeld in Nederland. Gelet op de huidige markt, verwacht Horwath HTL dat de vraag begin 2024 is hersteld.

MARKTVERKENNING VERBLIJFSTOERISME PROVINCIE ZUID-HOLLAND (2018)

In de provincie Zuid-Holland is een marktverkenning uitgevoerd voor het verblijfstoerisme. Toerisme heeft een belangrijke economische functie in Zuid-Holland. Het verblijfstoerisme genereert jaarlijks ruim €2 miljard aan bestedingen. De hotelsector is goed voor ruim 80% van deze bestedingen.

Het aantal kamers in de hotel- en B&B-sector is tussen 2007 en 2017 met 20% toegenomen in de provincie Zuid-Holland. Ook de vraag is toegenomen in die periode. Voor de hotel- en B&B-sector in Zuid-Holland geldt dat het aantal persoonsovernachtingen tussen 2007 en 2017 met 40% is toegenomen. De hotel- en B&B-sector is in termen van toeristische persoonsovernachtingen dominant ten opzichte van overige overnachtingsmogelijkheden zoals huisjesterreinen, kampeerterreinen en groepsaccommodaties. Ruim 60% van de overnachtingen in Zuid-Holland zijn in hotels en B&Bs. De verhouding tussen toeristische en zakelijke persoonsovernachtingen is nagenoeg gelijk.

In de regio Voorne-Putten als geheel en in Brielle in het bijzonder is toerisme een belangrijke motor voor de economie. De sector is van belang voor het imago van Brielle én voor de voorzieningen voor de eigen inwoners. Doelstelling is het verblijfsklimaat binnen de vesting te optimaliseren middels een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte, een specialistisch en gevarieerd winkel- en horeca aanbod en cultuurhistorische activiteiten.

Toerisme is een belangrijke economische bedrijfstak die sterk in ontwikkeling is. Het eiland Voorne-Putten heeft veel potentie voor toerisme, maar het voorzieningenniveau en de aantrekkelijkheid is nog niet optimaal. Ook de bekendheid van het aanbod kan beter. In de toeristische sector vindt naar verhouding veel huisvesting plaats voor expats en buitenlandse werknemers die in de haven hun werkzaamheden hebben (Verkenning Voorne-Putten, 2019).

Voorne-Putten maakt onderdeel uit van de Deltakust. De Deltakust is met de langgerekte kuststroken sinds jaar en dag een aantrekkelijke locatie voor mensen uit de randstad om in de weekenden te recreëren. Daarmee vervult het gebied een belangrijke rol voor de eigen inwoners.

In het kader van de marktverkenning verblijfstoerisme provincie Zuid-Holland is een indicatie van de marktruimte in Zuid-Holland gegeven. Daaruit wordt geconcludeerd dat de harde planvoorraad in heel de provincie Zuid-Holland qua omvang kleiner is dan de benodigde capaciteit in het realistische groeiscenario (figuur 9). De harde planvoorraad kan de groei in marktvraag tot aan 2023 opvangen. In het optimistische scenario is de huidige planvoorraad te klein om aan de groeiende marktvraag te voldoen. In het pessimistische scenario te groot.

Marktruimte hotels en B&Bs				
	Benodigd aantal kamers	Harde planvoorraad	Resterende marktruimte	Zachte planvoorraad
Pessimistisch	3.966	4.364	-398	2.778
Realistisch	5.728		1.364	
Optimistisch	7.599		3.235	

Figuur 9: Marktruimte hotels en B&B's

Marktclusters Rotterdam/Den Haag en Stedelijk Zuid-Holland zijn vanwege de aanwezigheid van meerdere marktsegmenten logische locaties voor nieuwe hotels. Ook sterke toeristische locaties zijn geschikt voor hotels, ondanks mogelijke seizoenseffecten. De verblijfsgast vraagt namelijk om steeds meer luxe. Kustplaatsen en vestingsteden met een sterk toeristisch profiel zijn daarom ook geschikte locaties.

Naar verwachting is de vraag in 2023 weer op het oude niveau en ontstaat er daarna weer marktruimte voor nieuwe hotels. Dit initiatief zal pas gereed zijn nadat de markt is hersteld.

3. CONCLUSIE

Brielle heeft potentie voor een groter hotelaanbod, gelet op het toeristische profiel. Het is een aantrekkelijk vestingstadje en ligt op fietsafstand van de duinen en het strand. Daarnaast kunnen hotels in Brielle en in de rest van het verzorgingsgebied invulling geven aan de zakelijke vraag vanuit Europoort en de Maasvlakte.

In het verzorgingsgebied is het aanbod momenteel beperkt. In Brielle zijn vier geclassificeerde hotels gevestigd en is een vijfde hotel planologisch mogelijk gemaakt. In de vesting van Brielle is het aanbod beperkt en kleinschalig. Het beoogde planinitiatief is een aanvulling op het huidige aanbod met een geheel eigen onderscheidend concept. Door de locatie in de vesting is deze locatie zeer geschikt voor een kleinschalig boetiekhotel.