

De behoefte aan luxe recreatie in Hellevoetsluis



Onderwerp : Onderzoek naar de behoefte aan luxe recreatievoorzieningen in Hellevoetsluis
Datum : 14 juli 2017
Versie : 2.0

Inhoud

Inhoud	2
Inleiding	3
Huidige situatie recreatie	4
Ontwikkelingen Europarcs vm camping De Quack	6
Onderscheidend vermogen ontwikkelingen Duinweg 2-4	7
Beleid en visie recreatie	8
Toevoeging recreatie aan Duinweg Hellevoetsluis	11
Conclusie.....	13
Bronnen	14
Bijlagen.....	16

Inleiding

Op het perceel aan de Duinweg 2-4 in Hellevoetsluis bestaat het voornemen om 26 luxe recreatiewoningen en één beheerderswoning te realiseren. Ter onderbouwing van de behoefte van luxe recreatiewoningen als onderdeel van het bestemmingsplan, is dit rapport opgesteld. Het doel van dit document is om betrokken instanties een beeld te geven van het huidige aanbod aan recreatiewoningen ten opzichte van de toekomstige situatie. Beleidsstukken en visies op de ontwikkeling van recreatie in Voorne-Putten en Hellevoetsluis, dienen als input voor onderhavig document. Tevens wordt door middel van referentiebeelden en toelichting op het verhuur concept van Dutchen, welk type luxe recreatiewoningen op de locatie Duinweg 2-4 in de toekomstige situatie gerealiseerd worden.

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern van Hellevoetsluis. Ten zuiden van het plangebied ligt het Haringvliet (op circa 200 m) en het duingebied 'De Punt' (ook bekend als Voornes Duin). Ten noorden van het plangebied ligt op circa 200 m afstand de Amnesty Internationallaan (N497). Op circa 1,4 km ten noordwesten van het plangebied ligt de Dammenweg (N57). Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door camping 'De Quack' en aan de noord-, en oostzijde door vakantiepark Citta Romana. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Duinweg en de erven van de bestaande (recreatie)woningen die aan deze weg zijn gelegen.

Huidige situatie recreatie

Regio

Op Voorne-Putten zijn een twintigtal accommodaties gevestigd zoals hotels, B&B, appartementen, groepsaccommodaties en campings. Deze verschillen in omvang en kwaliteit. Rockanje, Oostvoorne, Brielle en Hellevoetsluis zijn de voornaamste plaatsen waar deze accommodaties gevestigd zijn. Onderstaand een impressie van de diversiteit in accommodaties op Voorne-Putten.



Vakantiepark Zuytland Buiten Nissewaard (Simonshaven)



Landgoed 'De Tinteling' Rockanje.



Eurospace vakantiewoning Hellevoetsluis



Zuid-Beijerland, vakantiewoning Eiland Tiengemetten

Bron: <http://opvoorneputten.nl/accommodaties/vakantiewoningen/>

Gemeente Hellevoetsluis

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk recreatiewoningen aanwezig. Het plangebied wordt omzoomd door camping 'De Quack' en vakantiepark Citta Romana. Ten zuiden van het plangebied ligt het duingebied 'De Punt'.

Citta Romana

Recreatiepark Citta Romana kenmerkt zich door kleine simpele recreatiewoningen in een standaard bouwstijl. Bezoekers van dit park zijn over het algemeen seizoenarbeiders die langere tijd in het park verblijven. De woningen zijn maximaal 90m² groot.

Onderstaand een impressie van de woningen van Citta Romana.



<http://www.cittaromana.com>

Camping De Quack

Deze camping is een familiecamping die onder andere chalets en campingplaatsen verhuurd en zich voornamelijk richt op families met faciliteiten voor kinderen.



<https://www.dequack.nl/nl/>

Ontwikkelingen Europarcs vm camping De Quack

Per 1 januari 2017 is camping De Quack verkocht aan Europarcs. De nieuwe eigenaar is voornemens een breed aanbod aan vakantiewoningen te bieden. Onderstaand een weergave van de woningen die ten aanzien van het oppervlakte en aantal personen vergelijkbaar kunnen zijn met de toekomstige woningen aan de Duinweg 2-4, dit betreffen allen 4-persoons woningen.



Pavillon Delice

Locatie: Resort Poort van Zeeland

Aantal pers: 6

€ 169.500



Hackfort Gris

Locatie: Resort Poort van Zeeland

Aantal pers: 6

€ 175.000



Pavillon L

Locatie: Resort Poort van Zeeland

Aantal pers: 6

€ 169.500



Pavillon Wave

Locatie: Resort Poort van Zeeland

Aantal pers: 6

€ 119.500

Opvallend is dat de verkoopprijzen van deze producten ver beneden het niveau van de toekomstige Dutchen woningen op de locatie Duinweg 2-4 liggen. De woningen van Europarcs hebben een totaal andere verschijningsvorm, geen rieten daken of architectonische elementen.

De intentie is wel aanwezig om looppaden te realiseren tussen voormalig camping De Quack en Citta Romana om van elkaars faciliteiten gebruik te kunnen maken, elkaar te versterken en samen op te trekken.

Onderscheidend vermogen ontwikkelingen Duinweg 2-4

Diverse marktonderzoeken geven aan dat er een verschuiving plaats vindt op de recreatiemarkt. Volgens Recron (branchevereniging voor recreatieondernemers), cijfers van de Rabobank en een NVM rapport, stellen mensen steeds meer eisen aan een tweede woning, met name aan de luxe van de woning.

Een citaat uit het NVM onderzoek: 'De vraag richt zich meer op luxe aanbod waar een vaatwasser alleen niet genoeg is. Er moet een jacuzzi, regendouche, sauna en andere luxe elementen in de woning aanwezig zijn' (Bron: NVM rapport juni 2016).

De ontwikkeling op de locatie Duinweg 2-4 onderscheidt zich ten opzichte van de naastgelegen ontwikkeling van Europarcs op de volgende cruciale onderdelen. De prijsklassen van de woningen aan de Duinweg zijn van een hoger niveau (vanaf ca. € 250.000,-).

Overige punten waardoor het park aan de Duinweg zich positief onderscheid van Europarcs zijn:

1. Zowel zes als acht persoons recreatiewoningen;
2. De uitstraling van de woningen is met de daken van riet luxe;
3. De woningen hebben een mogelijkheid voor een sauna;
4. De woningen hebben een mogelijkheid voor twee badkamers;
5. De percelen zijn ruimer waardoor meer privacy aanwezig is;
6. Het verhuur concept van Dutchen heeft zijn onderscheidende vermogen en positie binnen de luxe recreatiemarkt de afgelopen jaren versterkt.



Referentie luxe Dutchen woning

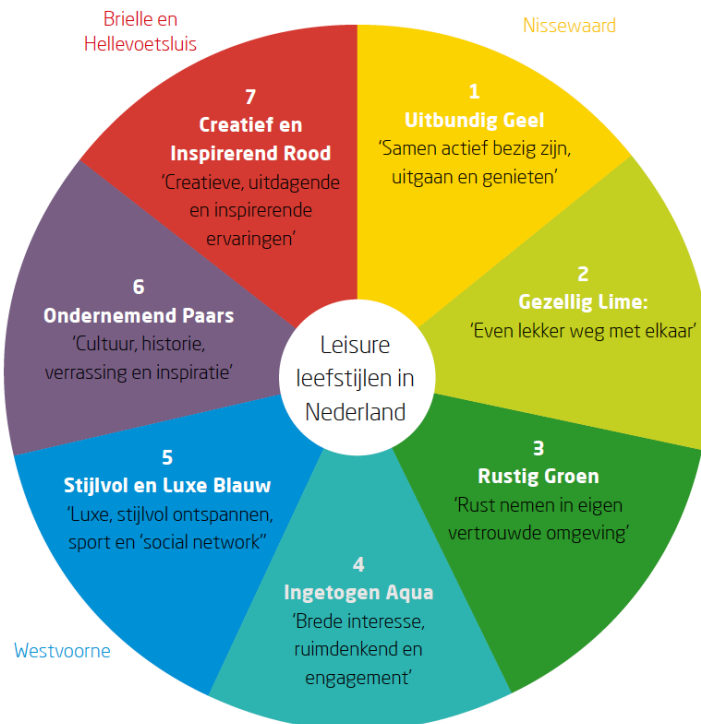
Een referentie van een luxe Dutchen woning zoals beoogd op de locatie Duinweg 2-4. Deze is niet te vergelijken met de 'luxe' van Europarcs en zal dan ook een heel andere doelgroep aanspreken. Dit zowel in huurders als investeerders.

Beleid en visie recreatie

In dit hoofdstuk worden de regionale en lokale visies en beleidsstukken toegelicht waarbij de behoefte aan luxe recreatiewoningen aangehaald wordt. De belangrijkste delen uit verschillende onderzoeken worden onderstreept.

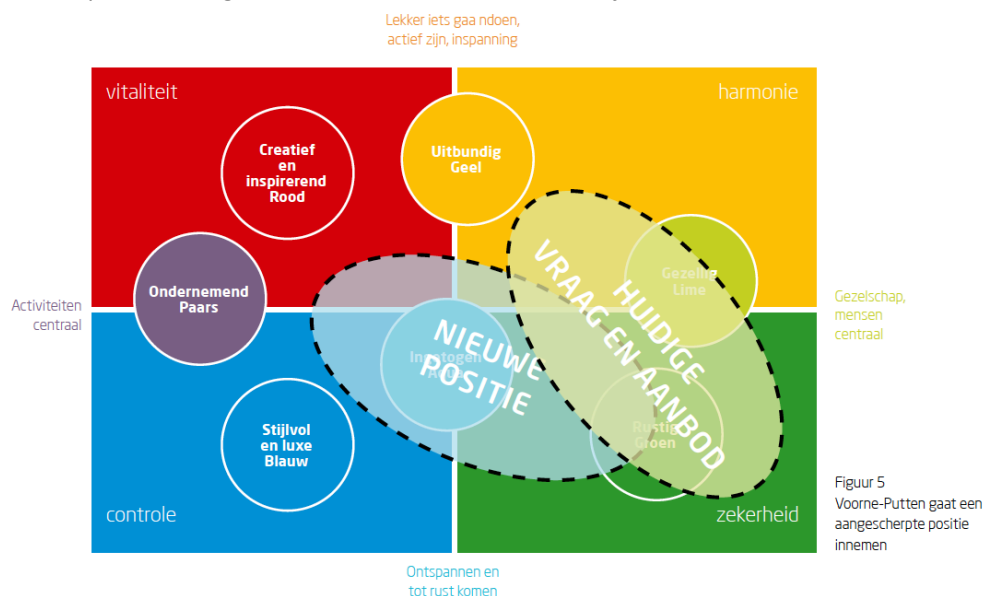
Regio

In het document *Visie op de gastvrijheidseconomie op Voorne-Putten*, auteur adviesbureau ZKA, januari 2016, is een profiel van bezoekers van Voorne-Putten opgesteld, zie onderstaand.



Afbeelding: bestaande leisure leefstijlen op Voorne-Putten.

In de toekomstige situatie wordt gesteld dat er op Voorne-Putten een verschuiving gaat plaatsvinden naar het profiel van gasten die zich kenmerkt door *stijlvol en luxe*, zie onderstaande afbeelding.



Figuur 5
Voorne-Putten gaat een aangescherpte positie innemen

Afbeelding: Verschuiving leisure leefstijlen op Voorne-Putten naar stijlvol en luxe (blauw).

Beleid en visie Gemeente Hellevoetsluis

Beleidsplan Toerisme en Recreatie 2014 – 2017 – Gemeente Hellevoetsluis

In opdracht van College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Hellevoetsluis

Auteur: Afdeling Samenlevingszaken, november 2013

'2.4 Trends en ontwikkelingen

Er zijn verschillende ontwikkelingen die kansen bieden voor de gemeente Hellevoetsluis. De interesses van de groeiende groep senioren sluiten aan op het toeristisch recreatief aanbod in Hellevoetsluis. Het is van belang dat er ingespeeld wordt op trends. Recreanten en toeristen worden meer gevoelig voor kwaliteit en zijn veelal bereid hiervoor te betalen. In de verblijfsrecreatie zijn er goede groeiperspectieven voor kwaliteitshotels, luxe B&B's, vernieuwende vormen van duin- en strandaccommodaties en combinaties van recreatie met zorg. De groeiende voorkeur van de moderne toerist voor 'voor elk wat wils' maakt dat de gunstige ligging van Hellevoetsluis vermarkt zou kunnen worden. Daarnaast is het effectief profileren op het internet en nieuwe media steeds essentiëler.

De algemene toekomststrategie is vooral gericht op het versterken van de kwaliteit van de toeristisch-recreatieve sector door verdergaande professionalisering. Dit wordt bewerkstelligd door verbreding van het toeristisch-recreatief product, waarbij vooral wordt ingezet op het verbeteren van het organiserende vermogen (marketing, promotie en organisatie) en het stimuleren van de ontwikkeling van nieuwe, aangrenzende toeristische activiteiten.'

Recreatieve visie en ontwerp Quackstrand Hellevoetsluis, april 2015, opgesteld door RROG stedenbouw en landschap, Amsterdam, in opdracht van Gemeente Hellevoetsluis.

In dit rapport wordt een gebruiksprofiel van de recreanten weergegeven.

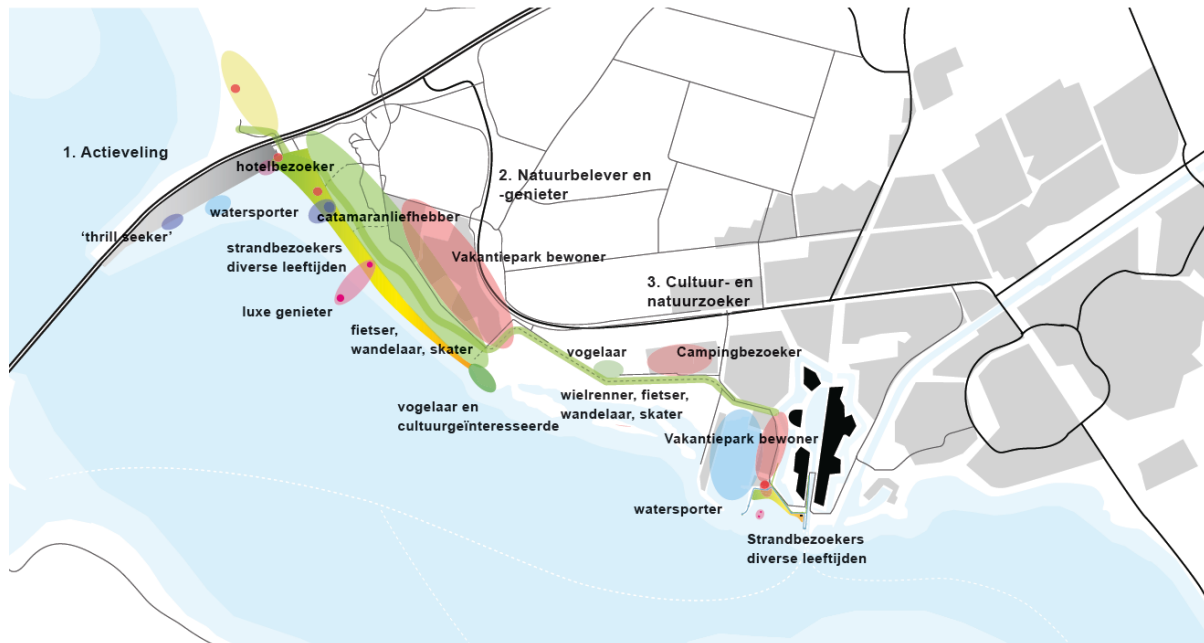
Gebruiksprofiel:

De drie landschappelijke dragers vormen de aanleiding voor het opstellen van drie profielen van recreanten:

- de cultuur- en natuurzoeker - passend bij dijk
- de natuurbelever en -genieter - passend bij duin
- de actieveling - passend bij dam.

Aanbeveling uit rapport:

De in de gebiedsuitwerking geschetste voorzieningen geven een beeld van wat er al aanwezig is in het gebied en aan welke aanvullende voorzieningen er momenteel wordt gedacht. De aanvullende voorzieningen geven geen eindbeeld, maar ze schetsen een rijkwijdte. Waarschijnlijk hebben creatieve ondernemers nog meer en andere gedachten en daar is ook ruimte voor in het gebied. Belangrijk is dan wel dat de voorzieningen aansluiten bij de ruimtelijke onderverdeling in zones en in intensief en extensief. En tevens dat de voorzieningen aansluiten bij de recreatieprofielen van de deelgebieden dam, duin en dijk.



Afbeelding: indicatie gebruiksprofiel eindgebruiker, uit rapport *Recreatieve visie en ontwerp Quackstrand Hellevoetsluis*.

Ter plaatse van de locatie Duinweg 2-4 wordt in bovenstaande afbeelding een gebied gereserveerd voor de luxe genieter.

Rapport: Naar het behoud en een betere bescherming van de gouden rand van de Zuidwestelijke Delta

September 2015, Werkgroep kustvisie.

'Wanneer het gaat om de vraag naar vakantieparken met recreatiewoningen op landelijk niveau, voorziet de Rabobank ook voor de toekomst een stabiel blijvende vraag. Zij voorzien wel verschuivingen binnen de vraag. Zo is er volgens hen sprake van een toenemende vraag naar luxe en comfort en beleving door middel van een bijzonder concept op unieke locaties. Ook zien zij dat de aandacht voor duurzaamheid toeneemt en dat locaties aan de kust of waterpartijen onverminderd populair blijven.

Ook NV Economische Impuls Zeeland en het Kenniscentrum Kusttoerisme wijzen op het spanningsveld tussen ruimte geven aan kwaliteitsverbetering en het tegengaan van overaanbod. Volgens hen sluiten campings en vakantieparken met 'dertien-in-een-dozijnvakantiewoningen' onvoldoende aan bij de vraag naar luxe en comfort van de consumenten nu en in de toekomst. Ook ZKA erkent de noodzaak van het laten aansluiten van ontwikkelingen bij de vraag. Zij pleiten voor het (her)ontwikkelen van bestaande terreinen en hier alleen onderbouwd van af te wijken. Zo kunnen plannen kwaliteit toevoegen en daarnaast ook iets betekenen voor de onderkant van het aanbod.'

Rapport Vitaliteit Verblijfsrecreatie Zeeland

Auteur ZKA, juni 2015, in opdracht van provincie Zeeland - De weg van differentiatie.

'Het gaat goed met verblijfsrecreatie in Zeeland. Het overgrote deel van de Zeeuwse verblijfsrecreatiesector is vitaal. Het paradoxale van deze conclusie is dat er een gevaar bestaat dat er teveel van hetzelfde aan het ontstaan is. Teveel van hetzelfde leidt tot een gebrek aan onderscheidend aanbod. Meer onderscheidend aanbod zou de rode draad van uw beleid moeten zijn:

- 1. Stimuleer differentiatie aan de kust door nieuwe toetreders te verleiden om met risicodragend kapitaal te investeren in familiebedrijven.*
- 2. Stimuleer innovatie in de regio binnenwater door ontwikkeling van waterbelevingsconcepten.*
- 3. Focus via versterking van ondernemersvaardigheden op optimalisatie in het binnenland.'*

Toevoeging recreatie aan Duinweg Hellevoetsluis

Op de locatie Duinweg 2-4 te Hellevoetsluis worden 26 luxe recreatiewoningen gerealiseerd. Deze woningen onderscheiden zich door een hoge mate van duurzaamheid, luxe faciliteiten en een hoogwaardige uitstraling.

Het beheer en de verhuur van dit park wordt geëxploiteerd door een professionele partij die reeds jaren ervaring heeft in het luxe segment, te weten Dutchen, zie <https://www.dutchen.nl/>.

In de bijlagen is een presentatie opgenomen waarin de visie over het park Duinweg door Dutchen weergegeven wordt.

Onderstaand enkele referentiebeelden van reeds gerealiseerde, gelijkwaardige recreatieparken.



Afbeelding: Referentie Dutchen, park Duynvoet te Schoorl.



Afbeelding: Referentie Dutchen, park Mooi Schoorl te Schoorl.

Conclusie

Er vindt een verschuiving plaats op Voorne-Putten naar een recreatie doelgroep die zich kenmerkt door luxe en stijlvol.

Het aanbod van recreatie op Voorne-Putten en Hellevoetsluis is gericht op gezinnen met jonge kinderen en kenmerkt zich door eenvoud, met veel van hetzelfde.

De opwaardering van de kuststrook ter hoogte van het Quackstrand geeft een positieve impuls aan de recreatiesector in Hellevoetsluis.

Door de toevoeging van luxe recreatiewoningen zal er diversiteit in het aanbod ontstaan, wat bijdraagt aan de visie van Voorne-Putten en de gemeente Hellevoetsluis.

In vergelijking met de ontwikkeling op het naastgelegen terrein van voormalig camping De Quack, is de 'luxe' toevoeging van Europarcs van een heel ander niveau 'luxe' dan de werkelijke en reeds bewezen luxe waar het Dutchen concept voor staat. Dit zowel in uitstraling, oppervlakte en inhoud en verkoopprijs. De woningen van Europarcs zijn bedoeld voor een totaal andere doelgroep dan de toekomstige ontwikkelingen aan de Duinweg 2-4.

Bronnen

Beleidsplan Toerisme en Recreatie 2014 - 2017 – Gemeente Hellevoetsluis

Rapport gebiedsuitwerking quackstrand-haringvlietdam april 2015

Trendrapport-toerisme-recreatie-en-vrije-tijd-2015

Rapportage Vitaliteit Verblijfsrecreatie Zeeland_ZKA

Visie gastvrijheidseconomie Voorne-putten

Kustvisie-102015

Rapport NVM juni 2016: Nederlandse markt voor recreatiewoningen 2016

Rabobank cijfers en trends markt vakantiecentra

<https://www.rabobankcijfersentrends.nl/index.cfm?action=branche&branche=Vakantiecentra>

Recron persbericht: www.recron.nl

Europarcs aanbod:

<https://www.europarcsverkoop.nl/aanbod-recreatiewoningen?parc=19&range=150000-200000>



Persbericht

Driebergen, 30 januari 2017

Omzetgroei overnachtingen van 6% in bungalows in 2016

RECRON, de branchevereniging voor de recreatieondernemers Nederland, heeft sinds 2013 een benchmark van de grote concerns in de verblijfsrecreatie, waaronder Center Parcs, Landal GreenParks, Roompot Vakanties, Hogenboom Vakantieparken en Libéma Vakantieparken. Uit de benchmark blijkt dat er afgelopen jaar een groei van de omzet overnachtingen van circa 6 % ten opzichte van 2015 is gerealiseerd voor de parken in Nederland. Ook boekten gasten gemiddeld iets eerder.

De groei in 2016 is vooral gerealiseerd in het eerste en derde kwartaal van 2015. Het aantal overnachtingen had in 2016 een groei van ca. 1,3%.

Trendbreuk boekingsgedrag, consument wil zekerheid en boekt eerder

De gasten hebben in 2015 gemiddeld iets eerder geboekt ten opzichte van 2014. Deze trend zet zich voort in 2016 t.o.v. 2015. Dit is opmerkelijk omdat de trend al jaren is dat de gasten juist later boeken. Op dit moment voor 2017 wordt voor het tweede kwartaal in 2017 zichtbaar vroeger geboekt. RECRON ziet een structurele trendbreuk en een concrete verandering in het boekingsgedrag van consumenten.

Positieve verwachtingen eerste en tweede kwartaal 2017

De omzet en het aantal overnachtingen in 2017 zijn op hetzelfde hoge niveau als vorig jaar rond deze tijd. Als deze trend doorzet wordt het een goed eerste en tweede kwartaal voor de concerns in de verblijfsrecreatie.

Buitenlandse gasten

Over de afgelopen jaren is er steeds een groei geweest van buitenlandse gasten, deze groei heeft ook plaats gevonden in 2016. Vooral het aantal Duitse gasten is relatief (5,1%) en absoluut (ruim 200.000) flink gegroeid. Ook is er een flinke toename van Franse gasten, in 2016 is dat aantal ten opzichte van 2015 met ruim 13% gegroeid. Echter dit is op het totaal slechts 0,7% van het totaal aantal gasten.

Buitenlandse gasten kiezen vaker een luxere accommodatie en zijn dan ook bereid meer te betalen voor een overnachting.

De totale groei van overnachtingen is voornamelijk te danken aan de buitenlandse gasten. De groei van binnenlandse gasten is nagenoeg gestagneerd.

RECRON behartigt de collectieve en individuele belangen van ruim 2.000 professionele bedrijven in de toeristische en recreatieve sector en vertegenwoordigt hiermee circa vijftientig procent van de omzet in de branche.

Noot voor de redactie

Meer informatie

Willem Kraanen, RECRON Projectleider Benchmark
06 5731 4755 / kraanen@recron.nl / www.recron.nl

Bijlagen

Presentatie Dutchen visie Park Duinweg

Presentatiemagazine Dutchen