
MEMO

Onderwerp : Behoefte hotelaccommodatie en kansen bedrijventerrein Kickerbloem te Hellevoetsluis
Projectnummer : 211x05839
Datum : 26 mei 2014

Van : Jochem Rietbergen, Jan Carel Jansen Venneboer
Aan : Opdrachtgever

BLAD 1

1. Introductie

In deze notitie beschrijven we op basis van een korte verkennende studie (quick scan) de regionale behoefte aan hotelaccommodatie in de regio Voorne-Putten, mogelijkheden voor uitbreiding en de potenties van bedrijventerrein Kickersbloem III in dat opzicht. De studie heeft vooral betrekking op de kwalitatieve aspecten van de hotelmarkt. Er is geen uitgebreid onderzoek verricht.

2. Regionale behoefte

Verblijfsrecreatie algemeen

Voorne-Putten is een belangrijke toeristisch-recreatieve bestemming. Het eiland ontvangt jaarlijks vele verblijfstoeristen. Het totale aantal toeristische overnachtingen ligt rond de 1,7 miljoen per jaar¹, waarvan een kwart een zakelijk bezoekmotief heeft. De werkgelegenheid die samenhangt met het verblijfstoerisme bedraagt op Voorne-Putten ca. 900 voltijdbanen en de toegevoegde waarde is ca. 40 miljoen euro. De sector is vooral belangrijk voor het westelijk deel van de regio: in Westvoorne is een derde van de banen 'toeristisch'.

Hotelmarkt

Er bestaat op Voorne-Putten een omvangrijke regionale behoefte aan hotelaccommodatie, zowel door de toeristisch-recreatieve attractiviteit als de 'zakelijke' vraag vanuit het havengebied. De behoefte aan hotelkamers komt per definitie vooral van buiten de regio, maar voor de restauratieve horeca en zakelijke functies is ook de regionale vraag van belang. De aanwezigheid van toeristische en/of zakelijke 'trekkers' en economische activiteit in en rond de regio is daarbij essentieel.

Er worden op Voorne-Putten ruim 350.000 overnachtingen per jaar doorgebracht in hotels. Daarvan heeft ongeveer 70% een zakelijk karakter, t.o.v. ongeveer 58% in de provincie Zuid-Holland. Het 'toeristische' aandeel is 30%. De regionale hotellerie richt zich dus op twee vraagmarkten en profiteert sterk van de grote economische betekenis van het havengebied (Botlek, Europoort, Maasvlakte).

Door het groene, authentieke karakter en de schone lucht is Voorne-Putten een populaire bestemming voor zakelijke bijeenkomsten, gastronomie of overnachtingen. Dit betreft vooral het hogere marktsegment (classificatie 4, 5 sterren). Daarnaast bestaat er een grote

¹ Bron: TOP Voorne

accommodatievraag vanuit gespecialiseerde, tijdelijke (vaak buitenlandse) werknemers in Rotterdam-Rijnmond (technici, bouwvakkers, etc.). In dit gebied zijn in totaal 92.000 mensen werkzaam in de zeehavengerelateerde bedrijvigheid². Een wezenlijk deel daarvan betreft tijdelijke werknemers, die bijvoorbeeld op contractbasis werken voor projecten. Deze vraag heeft vooral betrekking op het lagere- en middensegment (2, 3 sterren).

Hieronder beschrijven we de belangrijkste eisen die door de voor Voorne-Putten relevante doelgroepen worden gesteld aan hotelaccommodatie.

Marktsegment:	Accent hotelaccommodatie	Behoefte faciliteiten	Kerngebieden
Toerist	Laag-midden-hoog	Restaurant, wellness, sfeer, parkeren	Kustzone, Brielle
Zakelijke gast, conferenties	Midden-hoog	Restaurant, zalen, parkeren, uitstraling	Kustzone, noordrand Voorne-Putten
Tijdelijke werkers Rijnmond	Laag-midden	Restaurant, parkeren	Noordrand Voorne-Putten

3. Aanbod in de regio

De hotelcapaciteit in Hellevoetsluis is beperkt in relatie tot de belangrijke toeristisch-recreatieve betekenis en de werkgelegenheid (bijna 8.800 banen)³. De gemeente beschikt over slechts twee *geclassificeerde* hotels, met samen 66 kamers. Het betreft ten eerste het Cape Helius Beach hotel: een modern vormgegeven en ingericht hotel aan het water met vele faciliteiten voor toeristische en zakelijke gebruikers. Het hotel heeft 53 kamers en 3 sterren. Daarnaast staat in het buitengebied het kleine hotel De Schoone Woerd, met dertien relatief eenvoudige kamers en primair een toeristische functie. Hotel De Herberg te Nieuwenhoorn is als pension geassocieerd. Het biedt vijftien kamers en realiseert ogenschijnlijk een hoge bezettingsgraad met tijdelijke werkers.



² Port of Rotterdam; Haven in Cijfers 2013.

³ Bron: LISA

In Hellevoetsluis en de omliggende gemeenten op Voorne-Putten samen⁴ bevinden zich in totaal veertien geclassificeerde hotels, met in totaal 730 kamers. Gemiddeld hebben de hotels dus 52 kamers. De grootste hotelcapaciteit bevindt zich in de gemeenten Westvoorne (266 kamers, 5 hotels), Brielle (197 kamers, 4 hotels) en Spijkenisse (191 kamers, 2 hotels). Het kameraanbod in Bernisse is zeer beperkt. De belangrijkste hotelclusters zijn de kustzone, het centrum van Brielle en de kern Spijkenisse.

In vergelijking met nabijgelegen toeristengebieden beschikt Voorne-Putten over relatief weinig, maar wel opvallend grote hotels. De hotels in de regio zijn verhoudingsgewijs modern. Ook de oudere hotels hebben zichtbaar geïnvesteerd in inrichting en presentatie. Ze hebben alle een eigen restaurant en zakelijke faciliteiten. Wel is het hogere marktsegment (4 sterren-plus) wat minder sterk vertegenwoordigd.

4. Marktruimte en conclusies

Gezien de bijzondere combinatie van toeristisch en zakelijk marktpotentieel (waaronder tijdelijke werknemers in het havengebied) op Voorne-Putten en de dynamiek in die sectoren lijkt er marktruimte te bestaan voor extra hotelaccommodatie op Voorne-Putten. Dit kan de regionale verzorgingsstructuur in beide sectoren versterken.

Voorwaarde is een onderscheidend hotelconcept met een helder productprofiel en doelgroepen. Preferente locaties daarvoor zijn een 'toplocatie' aan het water (accent toeristisch of zakelijk/conferenties) of aan het hoofdwegennet (accent tijdelijke werkers Rijnmond).

Voor een hotel met primair een toeristische of zakelijke functie is in Hellevoetsluis de historische vesting (binnen het stedelijk gebied) of de Recreatieve Zone (buiten het stedelijk gebied, maar aansluitend op de recreatieve ruimtelijk-functionele ambities van de gemeente Hellevoetsluis) de meest geschikte locatie. Voor een hotel primair gericht op tijdelijke werkers in de regio, het havengebied en/of gebruikers van het bedrijventerrein kan het bedrijventerrein Kickersbloem een vestigingsplek bieden. Een combinatie met andere activiteiten (horeca, dienstverlening, leisure, etc.) kan de exploitatiebasis aanzienlijk versterken.

⁴ Bernisse, Brielle, Spijkenisse, Westvoorne.