

Gemeente Noordwijk

Alexander Hotel & Residence

onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

020115.1649002

projectleider:

ing. D.J. Willems

auteur(s):

M.G.M.C. Geerts MSc
Mr. A.L. Wedzinga

planstatus

datum:

21-11-2016

opdrachtgever:

Balk Beheer B.V.

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Nieuwe stedelijke ontwikkeling	4
1.3. Vraagstelling en leeswijzer	4
2. Actuele regionale behoefte (trede 1)	7
2.1. Relevant beleidskader en analyse huidige situatie	7
2.2. Relevante onderzoeksregio	11
2.3. Actuele trends en ontwikkelingen hotelbranche	12
2.4. Marktsegmenten hotelbranche en regionaal aanbod	13
2.5. Conclusie	15
3. Locatieafweging (trede 2 en 3)	17
3.1. Locatiekeuze	17
3.2. Te verwachten effecten beoogde ontwikkeling	17
3.3. Conclusie	17

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het plan 4-sterrenhotel Alexander Hotel & Residence (figuur 1.1) omvat de uitbreiding van het bestaande hotel met 30 kamers en de ontwikkeling van een appartementengebouw van 6 appartementen ter plaatse van de voormalige Villa Bianca.



Figuur 1.1 Impressie Hotel Alexander (Google Streetview, 2016)

In figuur 1.2 is de ligging van Hotel Alexander in Noordwijk Aan Zee weergegeven. Het hotel ligt grofweg tussen de hotels Huis ter Duin en het Radisson Blue Palace Hotel. De beoogde uitbreiding van het Alexander Hotel past niet volledig binnen de huidige bestemmingsplanregeling, waardoor van het bestemmingsplan zal worden afgeweken. Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de ladder voor duurzame verstedelijking het uitgangspunt (art. 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening & art. 2.1.1 Verordening Ruimte provincie Zuid-Holland). In deze notitie wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De eerste vraag hierbij is de vraag welke onderdelen van het programma kunnen worden aangemerkt als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ conform de systematiek van de ladder.



Figuur 1.2 Ligging Alexander Hotel & Residence (projectlocatie rood omcirkeld)

1.2. Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het beoogde programma van de uitbreiding van het hotel bestaat uit de toevoeging van maximaal 30 extra kamers. Daarnaast worden 6 appartementen gerealiseerd in het luxe segment. De invulling van het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ komt deels tot stand door jurisprudentie. Op basis van artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro wordt onder een “nieuwe stedelijke ontwikkeling” een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze definitie is relatief breed. Ten aanzien van het beoogde programma wordt het volgende geconcludeerd:

- 30 hotelkamers. De beoogde uitbreiding van de hotelfunctie kan wel worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierover is nog geen concrete jurisprudentie beschikbaar.
- 6 appartementen. Woningbouwontwikkelingen vanaf 11 woningen worden gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling conform de ladder voor duurzame verstedelijking (zie o.a. de uitspraken: 18 december 2013 201302867/1/R4, 9 april 2014 201307658/1/R4 en 22 juli 2015, 201405299/1/R3). Dit deel van het programma hoeft dus niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij moet vermeld worden dat de appartementen reeds zijn opgenomen in de regionale Woningbehoefteraming van de regio Holland-Rijnland.

Conclusie

Op basis jurisprudentie wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling (6 appartementen) geen ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ betreft conform de ladder voor duurzame verstedelijking. De hotelkamers worden wel aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

1.3. Vraagstelling en leeswijzer

In deze notitie wordt gekeken naar de actuele behoefte aan de uitbreiding van het Alexander Hotel met maximaal 30 kamers. De onderzoeksvraag is of het beoogde hotel past binnen de kaders van duurzame verstedelijking. De kaders zijn voorgeschreven in zowel de rijksladder (Besluit ruimtelijke ordening, 2012) als de provinciale ladder (Verordening ruimte provincie Zuid-Holland, 2014; geconsolideerde versie 2016). De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader.

In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een ontwikkeling moet daarin kortgezegd voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een actuele regionale behoefte? (*hoofdstuk 2*)
2. Kan in deze behoefte worden voorzien door herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied? (*hoofdstuk 3*)
3. Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan een nieuwe locatie worden gezocht die beschikt over verschillende middelen van vervoer en passend ontsloten is. (*hoofdstuk 3*)

2. Actuele regionale behoefte (trede 1)

2.1. Relevant beleidskader en analyse huidige situatie

Toekomstvisie Noordwijk 2025 (2004)

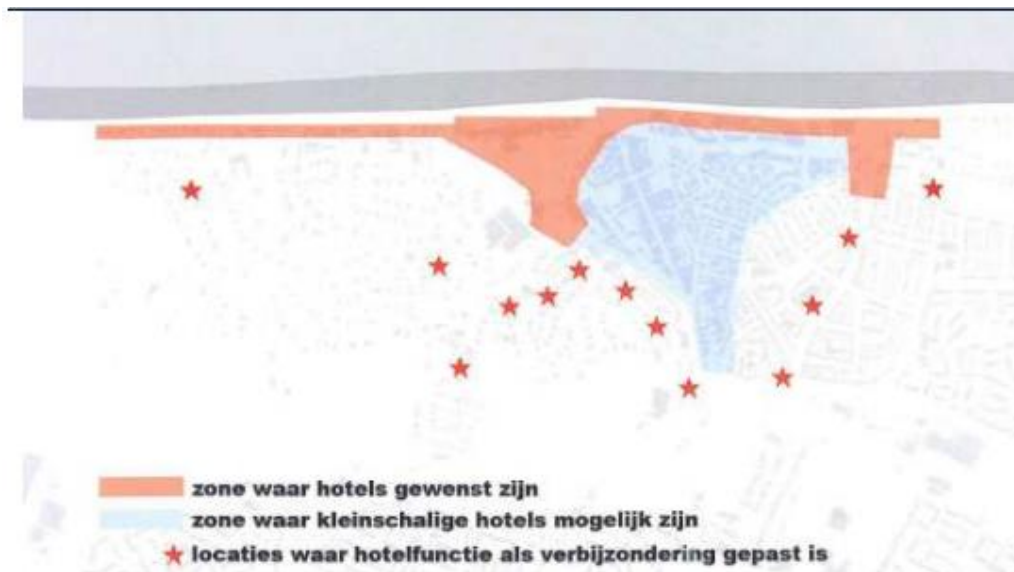
Een van de belangrijkste pijlers van de Toekomstvisie Noordwijk 2025 is het kiezen voor kwaliteit. De invulling van het begrip kwalitatieve groei ontleent Noordwijk aan haar omgeving. De eigen cultuurhistorie levert diversiteit, geborgenheid en authenticiteit aan als maatstaven voor verdere ontwikkeling. Het gemeentelijk beleid is onder meer gericht op het voortdurend versterken van het verblijfsmilieu, voor bewoners, toeristen en congres- en andere bezoekers. Inbreiding en verdichting zorgen voor een bijzondere geborgenheid, met een balans in schaal en maat. Ten aanzien van de verblijfsfunctie van Noordwijk is in de visie opgenomen dat Noordwijk anno 2025 een keur aan congres-, en verblijfs- en dagtoeristische mogelijkheden heeft in een setting van rust en ruimte. Een samenhangend en gevarieerd pakket zorgt het hele jaar door voor een duurzame inkomstenbron. De branchering van winkels, restaurants en uitgaansgelegenheden zorgt voor een interessante synergie tussen de verschillende vormen van toerisme. De toekomstvisie vormt het kader voor het nemen van strategische beslissingen.

Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030 (herziening 2013)

In de Toekomstvisie Noordwijk 2025 kiest Noordwijk nadrukkelijk voor kwaliteit. De toekomstvisie is vervolgens vertaald in een ruimtelijke structuurvisie, welke voor het hele grondgebied van Noordwijk geldt. De visie resulteert dus in een aantal kader waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen. Tevens is de ruimtelijke structuurvisie de basis voor het uitwerken van projecten. De economische structuur van Noordwijk is ruimtelijk sterk geclusterd. In Noordwijk aan Zee domineren bijvoorbeeld horeca en detailhandel de economische structuur. In de Sociaal-economische visie wordt geconcludeerd dat het algemene beeld van Noordwijk aan Zee wordt gekenmerkt door langzame maar gestage economische achteruitgang bij de winkels, horeca en recreatieve hotels. In de visie wordt een actieprogramma voorgesteld met het doel de negatieve spiraal te stoppen en om te buigen naar 1.000.000 overnachtingen in 2015. Noordwijk moet zich gaan ontwikkelen tot een vierseizoenen badplaats voor zowel bewoners als bezoekers met de herkenbare thema's: gezondheid, welbevinden, cultuur en natuur. Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen voor hotels is de Nota Hotelbeleid 2010-2015 het uitgangspunt.

Nota Hotelbeleid 2010 – 2015 - Van Zimmer naar suite (2010)

In de toeristische sector is de ambities om het aantal overnachtingen weer op peil te brengen tot op het hoogste niveau van het afgelopen decennium. Noordwijk heeft verder de ambitie om het huidige hotelaanbod te verbeteren als te vernieuwen met bijvoorbeeld nieuwe (thematische) hotelconcepten. Tevens is er in Noordwijk ruimte voor stijlvolle toeristische (familie)hotels en hotelappartementen. De Noordwijkse hotellerie dient te bestaan uit een mix van zowel grotere als kleine hotels. In Noordwijk zouden nieuwe vestigingen van hotels in principe plaats moeten vinden binnen de hotelzones en hotellocaties zoals die zijn aangewezen in de Sociaaleconomische visie Noordwijk aan Zee en in de Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig. In Noordwijk zouden nieuwe vestigingen van hotels in principe plaats moeten vinden binnen de hotelzones en hotellocaties. Het Alexander Hotel is gelegen binnen de hotelzone (figuur 2.1).



Figuur 2.1 Gewenste en mogelijke hotelzones en locaties binnen Noordwijk (Nota Hotelbeleid, 2010)

Zoals eerder beschreven is het hotelbeleid mede gebaseerd op de Toekomstvisie van Noordwijk en is een uitwerking van het actieprogramma uit de Sociaaleconomische visie. Hoewel de nota enigszins verouderd is staat er beschreven dat Noordwijk in 2015 in totaal zo'n 1.000.000 overnachtingen moet accommoderen, inclusief recreatiehuisjes en campings. Hiervan zijn 570.000 hotelovernachtingen.

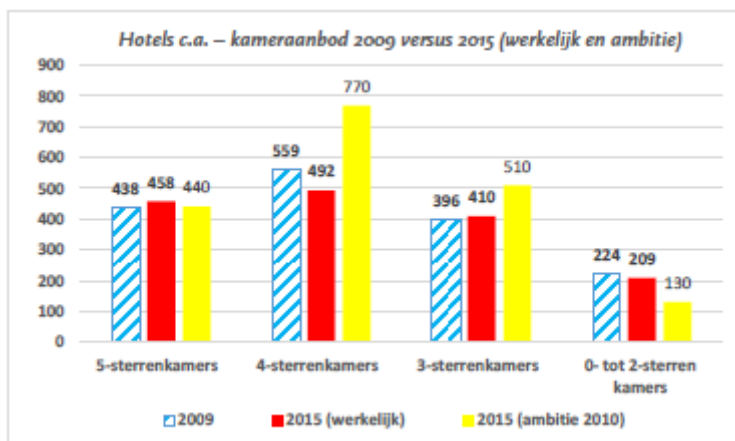
De Noordwijkse hotelsector zal meer dan in het verleden het geval was, moeten inspelen op de trends in de markt, wil zij haar marktaandeel behouden en vergroten. In de toeristische en zakelijke markt waren omstreeks 2010 de volgende trends en ontwikkelingen waarneembaar:

- er is behoefte aan diversiteit, duidelijkheid en authenticiteit in hotelaanbod;
- er is een grotere behoefte aan luxe, comfort, gemak en belevingswaarde;
- de vraag naar budgethotelkamers neemt verder af;
- men is meer op de gezondheid gericht en heeft behoefte aan spa- en wellness faciliteiten;
- er is een grotere behoefte aan (ont)spanning, avontuur, natuur en "fun";
- er wordt veel belang gehecht aan vrije tijd en het bewust beleven daarvan;
- men gaat vaker en korter met vakantie;
- congressen duren korter (één à tweedaagse congressen in plaats van meerdaags);
- zakenreizigers zijn merktrouw en blijven doorgaans gebruik maken van luxe accommodaties;
- de vraag van zakelijke reizigers zal minder snel toenemen dan die van leisure reizigers doordat meer zakelijke reizigers hightech alternatieven voor reizen zoeken om tijd en kosten te besparen.

Om te kunnen inspelen op de toekomstige vraag dient er een beperkte uitbreiding en een sterke kwaliteitsverbetering van het huidige hotelaanbod plaats te vinden. Het huidige hotelaanbod van ruim 1.617 kamers dient te worden uitgebreid met circa 230 kamers naar circa 1.850 kamers in 2015.

Inventariserend onderzoek verblijfsaccommodatiemarkt Gemeente Noordwijk (2015)

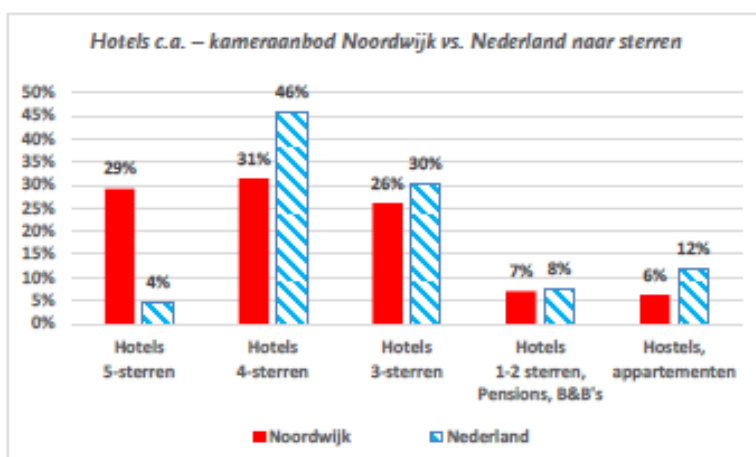
In 2015 is door LA Group een inventariserend onderzoek uitgevoerd naar onder meer de hotelbranche in de gemeente Noordwijk. Gezien diverse ontwikkelingen in deze sector heeft de gemeente behoefte aan een actuele visie op de verblijfsaccommodatiesector in de gemeente. Met dit inventariserend onderzoek beschikt de gemeente over actuele cijfers van de verblijfsaccommodatiemarkt in de gemeente. In de gemeente Noordwijk zijn medio 2015 42 hotels, pensions, hostels, B&B's en appartementencomplexen gevestigd met in totaal 1.569 kamers. Hieruit wordt geconcludeerd dat het kameraantal is gedaald ten opzichte van het niveau in 2010, terwijl de ambitie op circa 1.850 kamers lag voor 2015 (figuur 2.2).



Figuur 2.2 Aantal kamers hotels Noordwijk (LA Groep, 2015)

Segmentatie hotels

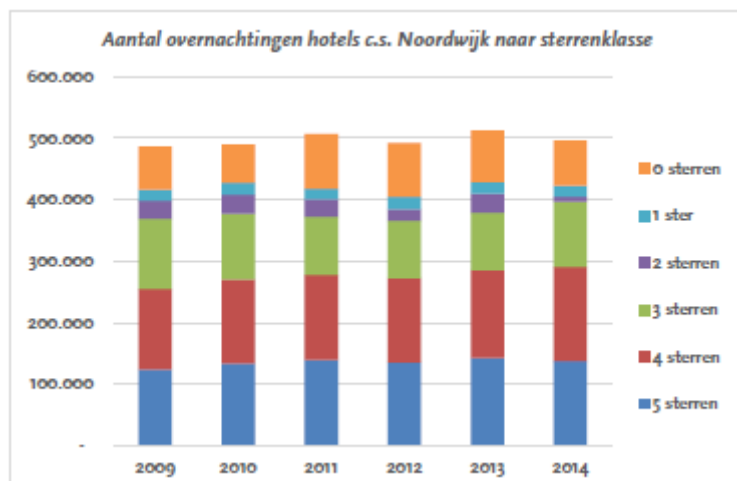
Als het gaat om hotelsegmenten wordt geconcludeerd dat Noordwijk relatief veel 5-sterren hotels heeft (figuur 2.3) en in verhouding weinig 4-sterren hotels. Het aandeel van de overige segmenten meer in lijn met het Nederlandse gemiddelde.



Figuur 2.3. Hotelsegmenten Noordwijk in vergelijking met het Nederlandse gemiddelde (LA Groep, 2015)

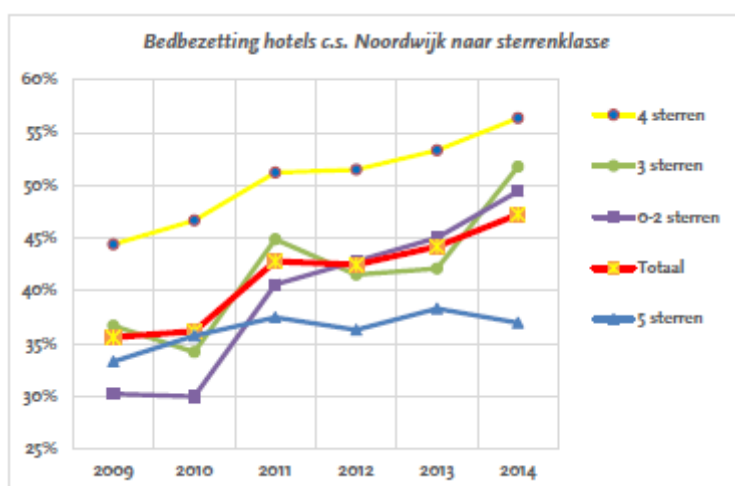
Bezettingsgraad hotels

Het aantal overnachtingen in hotels in Noordwijk is over de periode 2009-2014 redelijk stabiel gebleven. Uit meest recente gegevens van de gemeente Noordwijk wordt geconcludeerd dat in 2014 bijna 500.000 overnachtingen zijn geregistreerd (Inventariserend onderzoek verblijfsaccommodatiemarkt Gemeente Noordwijk, 2015). Hieruit blijkt dat de ambitie uit 2010 net niet is gehaald als het gaat om het aantal hotelovernachtingen (570.000 overnachtingen).



Figuur 2.4 Aantal overnachtingen hotels naar sterrenklasse (LA Groep, 2015)

Uit figuur 2.5 wordt geconcludeerd dat de 'bedbezetting' flink is gestegen de afgelopen jaren. Als de overnachtingen gekoppeld worden aan het aantal bedden kan de bedbezetting berekend worden. De totale bedbezetting in 2014 ligt met 47% ruim boven het landelijke gemiddelde van dat jaar.



Figuur 2.5 Bedbezetting hotels (LA Groep, 2015)

Als naar de segmentering van de gasten wordt gekeken blijkt het volgende (Inventariserend onderzoek verblijfsaccommodatiemarkt Gemeente Noordwijk, 2015):

- 63% toeristisch;
- 8% zakelijk;
- 29% congres.

Conclusie en aanbevelingen

Uit de enquêtes onder de hoteliers wordt geconcludeerd dat de hoteliers overwegend positief zijn over de ontwikkeling van het toeristische en congressegment. Verder wordt geconcludeerd dat Noordwijk over relatief weinig 'bijzondere' hotels beschikt en dat er sprake is van een afname aan authentieke hotels. LA Groep adviseert de gemeente Noordwijk om de diversiteit van het hotelaanbod te vergroten. De beoogde uitbreiding van het Hotel Alexander past binnen deze ambitie.

2.3. Actuele trends en ontwikkelingen hotelbranche

In paragraaf 2.1 is een kwalitatieve (beleidsmatige) behoefte beschreven voor de hotelsector in Noordwijk. In deze paragraaf wordt deze behoefte getoetst aan de actuele trends en ontwikkelingen in de hotelbranche.

Toekomstperspectief

Na een goed 2015 (tot 5% groei van de vraag) zal de vraag naar logies in 2016 verder groeien met circa 3%. Deze groei komt door de aantrekkende economie en de structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen. In algemene zin is er sprake van een neutraal sentiment in de markt; het gevolg van een stijgende vraag versus een toenemend aanbod (Rabobank Cijfers & Trends, 2016).

Voor de lange termijn is de prognose gematigd positief. Door toenemend aanbod in de vorm van uitbreiding van het aantal hotelkamers in bestaande hotels en AirBnB wordt onderscheidend vermogen door ligging en concept steeds belangrijker. Verder zijn het realiseren van een goede online profilering en het strak sturen op met name personeelskosten en inkoop de belangrijkste kritische succesfactoren om rendabel te blijven.

Trends voor een hotel

De volgende trends zijn te onderscheiden in de hotelbranche:

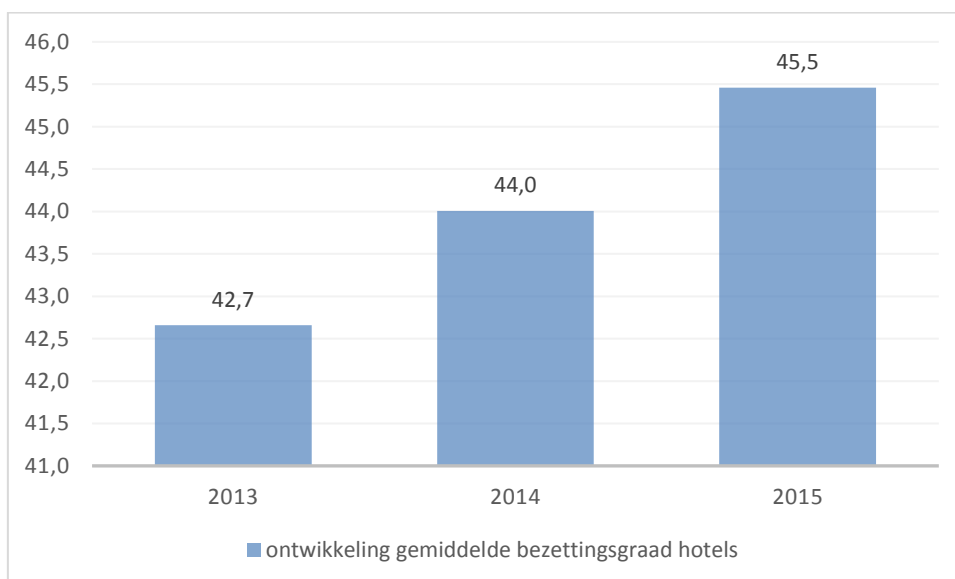
- de opkomst van lowbudgethotels zonder aanvullende voorzieningen als horeca;
- hotels met meer beleving als tegenhanger hierop;
- branchevervlechting- en vervaging tussen overnachtingen en recreatie;
- schaalvergroting en flexibilisering, zodat hotels totaalconcepten worden;
- als tegenhanger hierop is er een breed aanbod aan kleinschalige hotels.

De volgende (voor Alexander Hotel relevante) kansen en bedreigingen komen daarbij naar voren:

- Online profilering is van zeer groot belang. De juiste online profilering en de juiste inzet van 'social media' en de vele boekingsplatforms zijn van doorslaggevend belang geworden voor het verleiden van de consument om tot een boeking over te gaan. Consumenten beslissen steeds vaker op basis van de reviews op boekings- en vergelijkingssites.
- Meer aandacht voor duurzaamheid; zowel gericht op milieu als op mens (personeel).
- Het concept aanpassen naar de behoefte van een specifieke doelgroep en daarbij inspelen op maatschappelijke trends zoals vergrijzing, wijzigende samenstelling huishoudens of opkomst nieuwe werken.
- Structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen; in 2014 groeide het aantal toeristen dat Nederland aandeed met bijna 9%. In 2015 was sprake van een verdere groei van en de verwachting is dat deze trend doorzet in 2016.
- Structureel toenemend aanbod. Per regio kan dit sterk verschillen, echter duidelijk is dat afgezien van Amsterdam het grootste deel van Nederland sterk verzadigd dreigt te raken.
- Technologische ontwikkelingen volgen elkaar steeds sneller op en dit leidt tot nieuwe communicatiemiddelen waardoor de noodzaak van face-to-face-bijeenkomsten afneemt.
- 'Dynamic pricing': door middel van yield- (of revenue)management gericht prijzen laten mee ontwikkelen met de vraag, om zo afhankelijkheid van kortingsacties te voorkomen.

Gemiddelde bezettingsgraad hotels

Ondanks dat het hotelaanbod de laatste jaren is toegenomen, is de afgelopen 3 jaar de gemiddelde bezettingsgraad in de hotel, pension en jeugdaccommodatiebranche gestegen (CBS, 2016; figuur 2.7). Uit onderzoek van Horwath HTL (2015) blijkt dat de gemiddelde bezettingsgraad voor de hotelbranche (exclusief pensions en jeugdaccommodaties) hoger ligt. In 2013 was de gemiddelde bezettingsgraad 67,5%, in 2014 69% en in 2015 69,7%. Deze gegevens zijn in lijn met het geschatte toekomstperspectief uit paragraaf 2.1. Deze stijgende trend was ook zichtbaar in Noordwijk, ondanks de afname van het aantal hotelkamers.



Figuur 2.7 Ontwikkeling gemiddelde bezettingsgraad hotel, pension en jeugdaccommodatiebranche (CBS, 2016)

Trends en ontwikkelingen in relatie tot het initiatief

De beoogde ontwikkeling van Alexander Hotel sluit aan op de relevante trends en ontwikkelingen in de hotelbranche. De beoogde locatie heeft een sterke gebiedsidentiteit als badplaats en is gelegen in de hotelzone van Noordwijk. Hierbij worden verschillende recreatieve mogelijkheden aangeboden. Kortom, de toerist/recreant kan volop genieten van natuur en cultuurhistorie. Het initiatief speelt in op de trends beleving in de vorm van luxe. Het Alexander Hotel betreft een 4-sterren hotel en dit segment is in vergelijking met het Nederlandse gemiddeld relatief beperkt vertegenwoordigd in Noordwijk (Inventariserend onderzoek verblijfsaccommodatiemarkt Gemeente Noordwijk, 2015). Door ook het 4-sterren luxe-segment te vertegenwoordigen en te versterken speelt Alexander Hotel ook in op de zakelijke markt. Hiermee vertegenwoordigt het concept een specifieke doelgroep, waar (beleidsmatig) behoefte aan is.

2.4. Marktsegmenten hotelbranche en regionaal aanbod

Naast de relevante trends en ontwikkelingen is het van belang om te kijken naar het hotelsegment en hoe deze zich verhoudt tot de relevante regio.

Marktsegmenten hotelsector

In de hotellerie wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende vijf marktsegmenten:

- Locatie-gebonden zakelijke vraag: Het gaat bij dit segment om personen die in het kader van een bezoek aan een bedrijf of instelling in de directe omgeving voor één of meerdere nachten een hotelkamer zoeken.
- Vrijtijdsmarkt: onderverdeeld in individuele toeristen, toeristen in het kader van georganiseerde tours (bustours) en informele groepen.
- Zakelijke (meerdaagse) bijeenkomsten: Hierbij kan het zowel gaan om bijeenkomsten van enkele tientallen personen (cursussen, vergaderingen, e.d.) tot enkele honderden personen (congressen, e.d.).
- Passanten: Bij deze doelgroep gaat het zowel om individuen als groepen (veelal touringcars) die in het kader van een reis naar een verder gelegen bestemming onderdak zoeken voor één nacht. Deze passanten kunnen zowel een toeristisch als een zakelijk reisdoel hebben.
- Overflow: Het fenomeen waarbij vraag als gevolg van een te geringe hotelcapaciteit in relatie tot de hotelvraag niet terecht komt op de plaats waar deze feitelijk gegenereerd wordt maar elders, wordt overflow genoemd.

In het navolgende wordt het hotelaanbod in de relevante regio van Alexander Hotel afgezet tegen de marktsegmenten.

Regionaal hotelaanbod Alexander Hotel

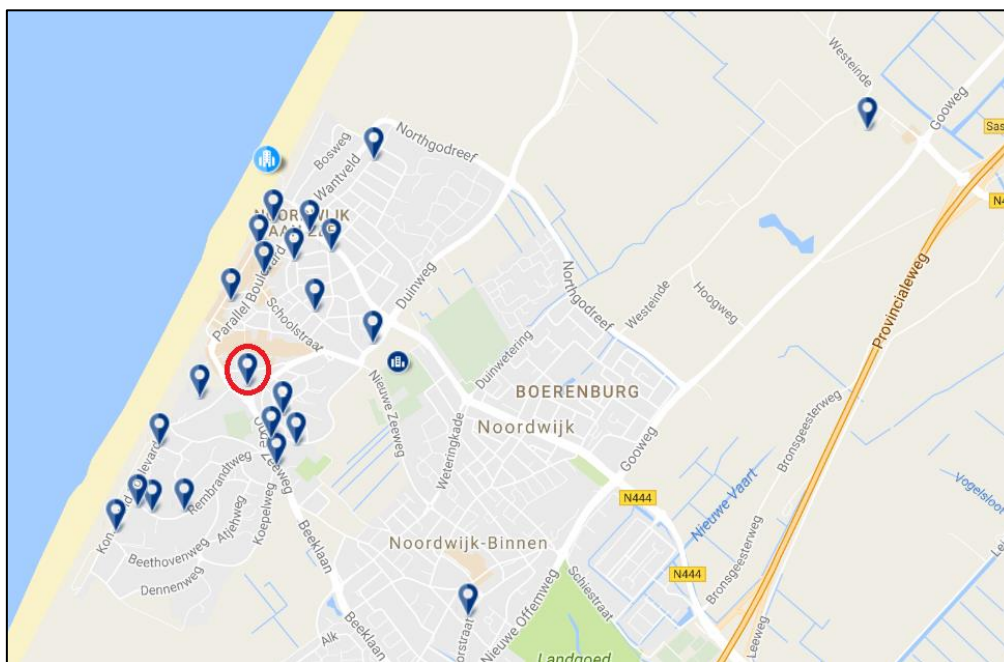
In onderstaande (tabel 2.1) is het hotelaanbod binnen de relevante regio van Alexander Hotel in beeld gebracht, exclusief NH Noordwijk Conference Centre Leeuwenhorst in Noordwijkerhout.

Tabel 2.1 Hotelaanbod regio Alexander Hotel (Booking.com, per 4 november 2016)

	aantal hotels	aantal kamers
Noordwijk totaal	24	1.431
5 sterren hotels	2	515
4 sterren hotels	8	451
3 sterren hotels	12	409
2 sterren hotels	1	16
Overig	1	40

Kenmerkend voor Noordwijk is het feit dat er relatief veel kleinere hotels (meestal familiehotels) zijn, diverse middelgrote 4-sterrekenhotels en twee voor een dergelijke plaats als Noordwijk erg grote 5-sterrenhotels. Diverse hotels bieden omvangrijke vergader- en conferentiemogelijkheden, zoals Huis ter Duin, Hotels van Oranje, Palace Hotel en De Baak. Noordwijk heeft op dit gebied een naam hoog te houden als plaats voor (internationale) meerdaagse conferenties. Er zijn diverse recentelijke vernieuwde hotels in Noordwijk, maar een deel van het aanbod verkeert ook in een minder goede staat van onderhoud of is anderszins niet meer van deze tijd (pand en/of inrichting). In het toeristisch kerngebied van Noordwijk aan Zee loopt het aanbod achter qua uitstraling (Inventariserend onderzoek verblijfsaccommodatiemarkt Gemeente Noordwijk, 2015).

Het Alexander Hotel is een 4-sterrenhotel met 62 hotelkamers. Over het algemeen zijn de luxere hotels ook groter en bevatten meer hotelkamers. In figuur 2.8 is de verspreiding van het aanbod in Noordwijk weergegeven. Met rood is het Alexander Hotel gemarkeerd.



Figuur 2.8 Verspreiding aanbod hotels in Noordwijk en deel Noordwijkerhout (Booking.com, per 3 november 2016)

In relatie tot de beoogde ontwikkeling zijn alleen de hotelvoorzieningen meegenomen. Alle andere accommodaties als een Bed & Breakfast, een pension, een vakantieboerderij, etcetera, zijn buiten beschouwing gelaten. Deze accommodaties zijn namelijk niet vergelijkbaar met een hotel met circa 100 hotelkamers (na de uitbreiding) in het luxe segment.

Uit figuur 2.8 wordt geconcludeerd dat er relatief veel 3-sterren hotels gevestigd zijn. Eerder is geconcludeerd dat het aanbod aan 5-sterren hotels relatief groot is. Daarnaast is er ook relatief veel aanbod in kleinere hotels (minder dan 50 hotelkamers). In het segment van Alexander Hotel, zijn maar 2 andere hotels die over circa 100 hotelkamers beschikken. Geconcludeerd wordt dat Alexander Hotel een vrij uniek concept voert voor zowel de zakelijke- als toeristische markt in het luxere segment van de hotelbranche. Met het onderzoek van LA Groep wordt aanbevolen om de diversiteit van het hotelaanbod te vergroten in Noordwijk. De beoogde uitbreiding voorziet hierin, zowel qua segment als in omvang. Daarbij is er een grotere behoefte aan luxe en comfort. Zo zijn zakenreizigers merktrouw en blijven doorgaans gebruik maken van luxe accommodaties.

2.5. Conclusie

Om te kunnen inspelen op de toekomstige vraag dient er een beperkte uitbreiding en een sterke kwaliteitsverbetering van het huidige hotelaanbod plaats te vinden. De huidige marktomstandigheden in de hotelbranche van Noordwijk zijn goed te noemen. Uit enquêtes onder de hoteliers wordt geconcludeerd de hoteliers overwegend positief zijn over de ontwikkeling van het toeristische en congressegment in Noordwijk. De gemeente Noordwijk heeft beleidsmatig een groeiambitie voor de verblijfsrecreatie. Met name voor het 4-sterrensegment is er een groeiambitie aanwezig. Uit onderzoek blijkt dat Noordwijk relatief weinig hotelkamers heeft in het 4-sterrensegment ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde. Daarbij is de bezettingsgraad in Noordwijk, dus ook in de crisisjaren, redelijk stabiel gebleven en dichtbij de gestelde ambitie van 570.000 overnachtingen per jaar. Daarbij wordt geconcludeerd dat de bedbezetting in Noordwijk relatief hoog is.

Het huidige hotelaanbod dient zowel te worden vernieuwd als verbeterd. De beoogde uitbreiding van het Hotel Alexander past binnen deze ambitie; er is namelijk vraag naar categorie vier hotels en het huidige aanbod wordt vernieuwd. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de huidige trends en ontwikkelingen in de hotelbranche. Geconcludeerd wordt dat het toekomstperspectief voor de hotelbranche in het algemeen positief is. De vraag naar hotels neemt toe door de aantrekkende economie en de toename van het aantal buitenlandse toeristen. Het gevolg is een stijging van de gemiddelde bezettingsgraad over de laatste jaren. Voor de hotelbranche is het van belang dat de beleving van een hotelconcept wordt versterkt, maar ook schaalvergroting, branchevervlochtening en flexibilisering van hotelconcepten zijn de trends van de laatste jaren.

Het beoogde initiatief van Alexander Hotel speelt optimaal in op de actuele trends binnen de hotelbranche door in te zetten op de vrijetijdsmarkt en de zakelijke markt in het luxe 4-sterrensegment. Hierbij is sprake van relatief weinig concurrentie, terwijl hier wel vraag naar is in Noordwijk.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan een uitbreiding van het Alexander Hotel. De nut en noodzaak aan de beoogde uitbreiding wordt ingegeven vanuit zowel een beleidsmatige behoefte als de kwantitatieve marktomstandigheden, welke ruimte biedt voor meer diversiteit en versterking van onder andere het 4-sterrensegment in Noordwijk.

3. Locatieafweging (trede 2 en 3)

3.1. Locatiekeuze

De beoogde uitbreiding van Alexander Hotel wordt direct aan de bestaande bebouwing gerealiseerd. Hiermee voorziet de ontwikkeling in de voorkeursvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking door een nieuwe stedelijke ontwikkeling te realiseren door middel van transformatie of herontwikkeling van bestaande stedelijke gronden (binnen de BSD). Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan trede 2 en 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Tevens is de locatie multimodaal ontsloten en is aangewezen als hotelontwikkelzone conform het gemeentelijke beleid.

3.2. Te verwachten effecten beoogde ontwikkeling

De beoogde uitbreiding van Alexander Hotel wordt gerealiseerd aansluitend op de huidige locatie. Eerder is geconcludeerd dat Alexander Hotel een uniek segment vertegenwoordigd binnen Noordwijk, waar relatief weinig aanbod van is (hoofdstuk 2). De huidige marktomstandigheden biedt ruimte voor ontwikkeling. Uit recent onderzoek is geconcludeerd dat de hotelondernemers in Noordwijk overwegend positief zijn over de ontwikkeling van de hotelbranche in Noordwijk. Ook heeft de gemeente Noordwijk beleidsmatig een groeiambitie geformuleerd voor de verblijfsrecreatie. Uit onderzoek blijkt dat Noordwijk relatief weinig hotelkamers heeft in het 4-sterrensegment ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde. Rekening houdend met de bezettingsgraad over de afgelopen periode, bedbezetting en de trends en ontwikkelingen in de hotelbranche wordt verwacht dat de beoogde uitbreiding geen significant negatief effecten heeft in Noordwijk, waaronder leegstand. Uit een inventarisatie naar de (relevante) leegstand wordt geconcludeerd dat de leegstand van commerciële verkooppunten (waaronder leisure en horeca) momenteel onder het Nederlandse gemiddelde ligt van een vergelijkbare kernen. Alles overwegende wordt geconcludeerd dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen onaanvaardbare effecten verwacht worden op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Noordwijk als gevolg van de relatief beperkte uitbreiding van hotel Alexander.

Tabel 3.1 Leegstandsanalyse commerciële verkooppunten Noordwijk (Locatus, per 9 september 2016)

	totaal aantal verkooppunten (N)	leegstand (N)	leegstand (%)
Noordwijk	465	28	6%
Te verwachten aanbod op basis van het Nederlandse gemiddelde in kernen binnen de inwonersklasse 20.000 - 30.000	325	26	8%

3.3. Conclusie

De beoogde uitbreiding van Alexander Hotel in Noordwijk voldoet aan de uitgangspunten van trede 2 en 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd aansluitend op de huidige locatie. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Noordwijk. Geconcludeerd wordt dat de beoogde voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.