

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKE GEBIEDSONTWIKKELING WATERZANDE (HULST)

31 AUGUSTUS 2022 (AANGEPAST 30 OKTOBER 2023)



LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING GEBIEDSONTWIKKELING WATERZANDE (HULST)

31 AUGUSTUS 2022 (AANGEPAST 30 OKTOBER 2023)

Status:

Eindrapportage

Datum:

31 augustus 2022 (aangepast 30 oktober 2023)

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Vrije tijd
Arjen van Tellingen MSc
Susanne Brugman MSc
Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie:

Review:

Drs. Toine Hooft

In opdracht van:

Rho adviseurs

RHO ADVISEURS

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 52100508

Referentie: 52100508_Waterzande ladderonderbouwing

SAMENVATTING	7
INLEIDING	10
1 LOCATIE EN PROJECTOMSCHRIJVING	12
1.1 PROJECTLOCATIE	
1.2 PROJECTOMSCHRIJVING	
2 DOELGROEPEN EN AFBAKENING ONDERZOEKSGBIEDEN	15
2.1 DOELGROEPEN WATERZANDE	
2.2 ONDERZOEKSGBIEDEN	
3 BEHOEFTERAMING HOTEL	20
3.1 RELEVANT BELEID	
3.2 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
3.3 KWALITATIEVE BEHOEFTE	
3.4 CONCLUSIE BEHOEFTE	
4 BEHOEFTERAMING HORECA	36
4.1 RELEVANT BELEID	
4.2 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
4.3 KWALITATIEVE BEHOEFTE	
4.4 CONCLUSIE BEHOEFTE	
5 BEHOEFTERAMING COMMERCIELE VOORZIENINGEN	44
5.1 RELEVANT BELEID	
5.2 KWANTITATIEVE BEHOEFTE DETAILHANDEL	
5.3 KWALITATIEVE BEHOEFTE DETAILHANDEL	
5.4 KWANTITATIEVE BEHOEFTE DIENSTVERLENING	
5.5 KWALITATIEVE BEHOEFTE DIENSTENSECTOR	
5.6 CONCLUSIE BEHOEFTE COMMERCIELE VOORZIENINGEN	
6 RUIMTELIJKE EFFECTEN	52
BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST	

PROGRAMMA ONDERDEEL	BEHOEFTE	
	KWANTITATIEF	KWALITATIEF
Hotel – 250 eenheden ¹ , N.B. 140 eenheden zijn nu al planologisch mogelijk, via afwijking 60 extra mogelijk.	In Zeeuws-Vlaanderen is tot 2032 behoefte aan 250 tot 377 hoteleenheden ² . Na de aftrek van de harde plancapaciteit (107 eenheden) resteert nog marktruimte voor 143 tot 270 hoteleenheden.	De grootte, haar faciliteiten en combinatie met de overige functies in Waterzande maakt het hotel uniek in de regio. Daarbij maakt de locatie een betere spreiding van het toerisme over Zeeuws-Vlaanderen mogelijk.
Horeca – 3.170 m ² bvo (maximaal 9 verkooppunten) N.B. reeds 920 m ² bvo planologisch mogelijk (700 m ² bvo onbenutte plancapaciteit en 220 m ² bvo bestaande horeca aan de Perkpolderhaven 1)	In de gemeente Hulst is behoefte aan de toevoeging van 3.850 tot 5.700 m ² bvo horeca in 2032.	De toenemende behoefte aan horecameters is voor 60% afkomstig van de additionele vraag door de ontwikkeling van Waterzande. Daarom kan maximaal 60% (op 2.340 tot 3.420 m ² bvo) van de uitbreidingsruimte van Hulst landen in Waterzande. Het totale horecaprogramma, incl. bestaande horeca aan de Perkpolderhaven, past hier binnen.
Commerciële voorzieningen – 900 m ² bvo (maximaal 6 verkooppunten), maximale omvang van een verkooppunt is 500 m ² bvo	Op basis van de inwonergroei in Waterzande en de toename van bezoekers in Waterzande zelf (de autonome behoefte) is er in Waterzande behoefte aan 1.245 tot 2.259 m ² bvo commerciële voorzieningen in 2032. Hiervan is 400 tot 900 m ² bvo toebehorend aan diensten die aansluiten op de functie van Waterzande. De overige marktruimte komt voort uit de behoefte voor detailhandel in Waterzande, 845 tot 1.359 m ² bvo.	Kwalitatief worden mogelijkheden gezien voor bijvoorbeeld een gemakswinkel (kleine buurtsuper van max 500 m ² bvo), functiemenging concepten met horeca, winkels rondom het thema waterrecreatie, een markthal-concept waar diverse lokale ondernemers een hoek kunnen hebben, of leisuregerichte winkels. In de dienstensector moet men denken aan een pakketpunt, fietsverhuur of stomerij, ten dienste van de inwoners en gebruikers van Waterzande. De diensten verlenen service aan de inwoners en gebruikers van Waterzande. De commerciële voorzieningen worden alleen bezocht als gevolg van combinatiebezoek met andere functie en vormen daarom geen concurrentie voor het bestaande aanbod in de gemeente.

TABEL 1 UITKOMSTEN LADDERONDERBOUWING WATERZANDE

¹ Een hoteleenheid kan bestaan uit een reguliere hotelkamer of een suite met één of meerdere kamers.

² Cijfers uit 2022 zijn hierin nog niet verwerkt, maar laten een stijgende lijn zien met betrekking tot de vraag naar hotelkamers. Dit betekent dat de vraag naar verwachting hoger uit zal vallen

Het nieuwe programma past ook binnen de beleidskaders en ambities van de gemeente, regio en provincie en de ruimtelijke effecten zijn beperkt. Er zijn geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten. Daarmee doorstaat het initiatief de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en de beleidskaders.

INLEIDING

AANLEIDING >>

In Perkpolder, in Oost-Zeeuws-Vlaanderen, wordt gewerkt aan een grootschalige gebiedsontwikkeling. Het ontwikkelgebied ligt aan de Westerschelde, in het noordelijke deel van de gemeente Hulst. Hier meerde vroeger een veerboot aan. Die bracht reizigers van en naar Kruiningen aan 'de overkant'. De Westerscheldetunnel nam deze taak over. Waterzande geeft dit gebied een nieuwe impuls. Aan het voormalige Veerplein komen woningen, een hotel, een multifunctioneel paviljoen en restaurantjes. Ook wordt er ingezet op een omvangrijk natuur-agrarisch en recreatief landschap, met velden, wandel- en fietspaden, vijvers, een vogelkijkhut, een aantal erven met functiecombinaties duurzame landbouw en in het gebied passende dagrecreatie en maatschappelijke voorzieningen.

Op dit moment geldt het bestemmingsplan 'Perkpolder 1^e herziening'. De initiatiefnemers wensen het plan op enkele onderdelen te herzien. Om deze wijzigingen planologisch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast. Diverse onderdelen van de aanpassing zijn te kwalificeren als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard gemotiveerd te worden met behulp van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder vereist dat de behoefte aan de verschillende functies inzichtelijk wordt gemaakt, kwantitatief (in aantallen en meters) en kwalitatief (qua concept, programmering, doelgroep en locatie).

Rho adviseurs heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd een Ladderonderbouwing uit te voeren voor de volgende functies:

PROGRAMMA ONDERDEEL		AANTAL
	Hotel	250 eenheden ³ , waarvan planologisch 140 reeds mogelijk zijn en via afwijking nog eens 60 extra (dus een uitbreiding met 50 eenheden)
	Horeca	3.170 m ² bvo cq. 9 verkooppunten, waarvan planologisch reeds 920 m ² bvo mogelijk (700 m ² bvo onbenutte plancapaciteit en 220 m ² bvo voor de bestaande horeca aan de Perkpolderhaven 1)

³ Een hoteleenheid kan bestaan uit een reguliere hotelkamer of een suite met één of meerdere kamers.

	Commerciële voorzieningen <i>Detailhandel en diensten</i>	900 m ² bvo (maximaal 6 verkooppunten), met maximale omvang van een verkooppunt van 500 m ² bvo. Het metrage is flexibel in te delen met diensten/detailhandel.
---	---	--

TABEL 2 PROGRAMMA WATERZANDE DIE AAN DE LADDER WORDEN ONDERBOUWD

Bron: Opgave Waterzande

CENTRALE VRAAG EN DOEL >>

Rho adviseurs heeft, namens de initiatiefnemer, Bureau Stedelijke Planning gevraagd de Ladderonderbouwing te verzorgen. De centrale vraag luidt:

Voorzien de gewijzigde programmaonderdelen hotel, horeca, detailhandel en diensten in Waterzande in een behoefte, kwantitatief en kwalitatief, en zijn de ruimtelijke effecten aanvaardbaar en kan het daarmee de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en beleidskaders doorstaan?

De uitkomsten van de Ladderonderbouwingen vormen een belangrijke onderlegger voor de beoogde aanpassing van het bestemmingsplan 'Perkpolder 1^e herziening'.

LEESWIJZER >>

Deze rapportage bevat de Ladderonderbouwing en kent de volgende hoofdstukopzet:

1. Locatie en projectomschrijving
2. Doelgroepen en afbakening onderzoeksgebieden
3. Behoefteraming hotel
4. Behoefteraming horeca
5. Behoefteraming detailhandel en dienstverlening
6. Ruimtelijke effecten

1.2 PROJECTOMSCHRIJVING

Al sinds begin deze eeuw is, vanuit een gezamenlijk initiatief van overheden en een marktpartij, de wens uitgesproken om Perkpolder een nieuwe sociaaleconomische impuls te geven door er nieuwe functies toe te staan. Hierom stelde de gemeente in 2008 een nieuw bestemmingsplan vast, in 2014 werd dat herzien. Het totaalplan moet zowel een impuls geven aan de natuur en het recreatielandschap, maar creëert primair een nieuw gebied om te wonen. Daarnaast wordt een aantrekkelijk verblijfsgebied ontwikkeld met o.a. horeca. In het oorspronkelijke (bestemmings)plan was een golfbaan voorzien, deze is in de nieuwste plannen vervallen.

Het plan, wat inmiddels Waterzande heet, is opgebouwd uit vier deelgebieden, te weten:

- Het Veerplein, een woongebied met hotelcomplex en ondersteunende voorzieningen;
- Stranddorp, een woongebied met ligging aan het Perkpolder Strand, en;
- Westelijke Perkpolder, de omliggende schil met natuur, duurzame agrarische functies en extensief recreatief gebruik.

De Jachthaven, gelegen aan de noordoostzijde van het gebied, maakt wel onderdeel uit van de gehele gebiedsontwikkeling, maar niet van de 2^e herziening van het bestemmingsplan.



FIGUUR 3 DE LIGGING VAN DE VIER DEELGEBIEDEN VAN HET PLAN WATERZANDE

Bron: 'Masterplan Waterzande' van Waterzande bv & LIPS, 2021

In de bebouwde deelgebieden van Waterzande, namelijk het Stranddorp en Veerplein, is in totaal het volgende programma voorzien:

- 450 woningen;
- 250 hoteleenheden, nader in te vullen met o.a. 'gewone hotelkamers', luxe suites en hotelappartementen;
- Horeca, 2.950 m² bvo (maximaal 8 verkooppunten). Gedacht wordt aan een sterrenrestaurant en diverse restaurants, cafés en bistro's;
- Detailhandel en diensten, 900 m² bvo (maximaal 6 verkooppunten), waaronder een winkel voor nautische sport en een markthal (gecombineerd met horeca). De maximale omvang van een verkooppunt wordt 500 m² bvo.

Met het plan wordt primair ingezet op het creëren van een volwaardig functionerend woondorp, met alle bijbehorende voorzieningen. Daarnaast moet het een aantrekkelijk gebied zijn voor (toeristisch) verblijf en dagrecreatie. Het gebied wordt in de toekomst een gewilde plek waar mensen uit de omgeving willen komen om te ontspannen en genieten van onder andere de natuur, het strand en de horeca. Daarmee geeft Waterzande de gemeente Hulst op economisch, toeristisch en recreatief vlak een gewilde impuls.

Bij de invulling van de horeca- en winkelunits wordt zoveel mogelijk geprobeerd lokale ondernemers aan te trekken. Tussen 2023 en 2030 zullen de woningen en het dorp worden gerealiseerd.

2 DOELGROEPEN EN AFBAKENING ONDERZOEKSGBIEDEN

Dit hoofdstuk gaat in op de huidige en toekomstige gebruikers van Waterzande. Daarnaast bespreken we de afbakening van de onderzoeksgebieden, die we in de onderbouwingen voor de verschillende functies hanteren.

2.1 DOELGROEPEN WATERZANDE

INWONERS WATERZANDE >>

De toekomstige inwoners van Waterzande zijn de belangrijkste doelgroep voor de voorzieningen. Zij zorgen voor een constante stroom aan bestedingen in de winkels en horeca. In totaal zijn er 450 woningen gepland, deze mogen allemaal zowel permanent worden bewoond als worden gebruikt als tweede huis. We schatten in dat de helft van de woningen (225) permanent zal worden bewoond. De woningen verschillen van appartement tot luxe villa, waardoor ook het aantal inwoners kan verschillen per woning. We gaan in de berekeningen uit van de gemiddelde huishoudensgrootte van Hulst en Nederland, namelijk 2,1. Dit zorgt voor 473 permanente bewoners in Waterzande.

We schatten dat de andere helft van de woningen zal worden benut als tweede huis. Deze worden naar verwachting ca. een derde van de tijd bewoond⁴. Op een gemiddelde dag worden de tweede woningen daarmee door circa 158 mensen bewoond. Jaarlijks levert dit ca. 57.670 bewoners op. Deze bewoners kennen daarnaast een ietwat ander bestedingspatroon. Zij zijn overwegend welvarender en aangezien Waterzande het vakantieadres is, gedragen ze zich wat betreft horecabestedingen als een toerist. De bezoekfrequentie ligt daarmee hoger.

INWONERS GEMEENTE HULST >>

De inwoners van de gemeente Hulst vormen een tweede belangrijke doelgroep van de voorzieningen in Waterzande. Zij bezoeken het gebied met name voor recreatieve doeleinden, denk aan een bezoek aan de horeca, het strand of het natuurgebied. Momenteel telt de gemeente Hulst 27.575 inwoners. De bevolking in Hulst kent een gemiddeld oudere bevolking. Er wonen beduidend meer mensen in de leeftijdscategorie 45 tot 65 jaar en 65+'ers en juist minder kinderen of (jong)volwassenen. De gemiddelde huishoudensgrootte ligt met 2,1 gelijk aan het landelijke gemiddelde, dit geldt ook voor het gemiddelde inkomen per inwoners.

⁴ HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, rapportage vaste gasten, 2018

Tot 2032 neemt het inwonertal toe tot 27.786, een groei van 1% die met name plaatsvindt binnen de bestaande woonkernen gezien er nauwelijks uitleglocaties zijn. De woningbouwplannen binnen Waterzande maken geen onderdeel uit van de verwachte bevolkingsgroei⁵. Met de woningbouwplannen van Waterzande erbij kan het inwonertal toenemen tot ca. 28.259 in 2032⁶.

	2022	2027	2032	GROEI 2022-2032
Hulst	27.575	27.752	28.259	1%

TABEL 3 ONTWIKKELING INWONERTAL HULST 2022-2032 EN 2032 MAX (INCLUSIEF WATERZANDE)

Bron: CBS Statline, Primos Bevolkingsprognose (2022)

INWONERS ZEEUWS-VLAANDEREN EN BELGIË >>

Naast de inwoners van Hulst zal er ook enige toevloeiing zijn uit de overige gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen: Terneuzen met 54.463 inwoners en Sluis met 23.166 inwoners. Door de ligging zullen dit met name inwoners uit Terneuzen zijn. De bevolkingsopbouw is vergelijkbaar met Hulst. Het gemiddeld inkomen ligt wel lager (ca. 4% onder Nederlands gemiddelde). Tot 2032 zal het inwoneraantal in Terneuzen iets toenemen maar in Sluis dalen. In heel Zeeuws-Vlaanderen blijft het inwoneraantal ongeveer gelijk tot 2032.

	2022	2027	2032	GROEI 2022-2032
Terneuzen	54.463	55.274	55.294	+1%
Sluis	23.166	22.586	22.254	-4%
Zeeuws-Vlaanderen	105.204	105.640	106.043	0%

TABEL 4 ONTWIKKELING INWONERTAL ZEEUWS-VLAANDEREN 2022-2040

Bron: CBS Statline, Primos Bevolkingsprognose (2022)

Waterzande is ook strategisch gelegen voor Belgische steden zoals Antwerpen, en is voor deze inwoners ook het meest nabij gelegen strand. In Antwerpen wonen alleen al ca. 529.000 inwoners en tot 2032 groeit dit tot ca. 585.000 inwoners (+11%). Ook steden als Gent en Sint-Niklaas en andere plaatsen in het Vlaamse achterland vormen potentieel voor Waterzande.

BEZOEKERS GEMEENTE HULST EN ZEEUWS-VLAANDEREN >>

Zeeland is populair onder toeristen. Daarnaast hebben veel mensen hier een tweede huis en kennen vele campings en huisjesparken vaste gasten. In totaal zijn

⁵ Voor de toekomstige situatie wordt in onderzoek veelal gebruik gemaakt van de Primos prognose. Deze is echter hoofdzakelijk gebaseerd op trendmatige ontwikkelingen in het verleden. We gaan er daarom vanuit dat de woningen in Waterzande niet meegenomen zijn in de voorspelling.

⁶ 27.575 bewoners in 2022 + 473 permanente bewoners in Waterzande

er in Zeeland bijna 18,8 miljoen toeristische overnachtingen. De kustgemeenten Veere, Schouwen-Duiveland, Sluis en Noord-Beveland hebben de meeste overnachtingen in de provincie. In Zeeuws-Vlaanderen vinden zijn jaarlijks ca. 4,5 miljoen overnachtingen, 24% van heel Zeeland. In Hulst zijn relatief weinig toeristische overnachtingen, 250.000 per jaar.

REGIO	TOERISTISCHE OVERNACHTINGEN	OVERNACHTINGEN IN TWEDE WONINGEN	OVERNACHTINGEN VASTE GASTEN	TOTAAL
Gemeente Hulst	39.900	27.000	183.600	250.500
Zeeuws- Vlaanderen	3.026.100	510.100	964.700	4.500.900
Zeeland	12.955.400	1.867.800	3.951.400	18.774.600

TABEL 5 OVERZICHT TOERISTISCHE OVERNACHTINGEN HULST, ZEEUWS-VLAANDEREN EN ZEELAND
Bron: Analyses HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, 2022

BEZOEKERS HOTEL WATERZANDE >>

Naast de bewoners en bezoekers van Hulst en Zeeuws-Vlaanderen genereert Waterzande ook haar eigen structurele vraag. Door het hotel komen jaarlijks extra bezoekers naar het gebied.

Het unieke hotelconcept met 250 eenheden kent, in tegenstelling tot reguliere hotels, eenheden met een vrij forse omvang (variërend van 20 tot 100 m² en met één of meerdere kamers). Daardoor kunnen er per eenheid gemiddeld meer mensen overnachten (tussen de 2 en 4). Uitgaande van een gemiddelde kamerbezetting van 60% levert dit jaarlijks zo'n 110.000 tot 220.000 gasten op⁷.

2.2 ONDERZOEKSGBIEDEN

In deze ladderonderbouwing gaan we uit van onderstaande onderzoeksgebieden.

- In tegenstelling tot (vrijwel) alle andere stedelijke voorzieningen is het verzorgingsgebied van een hotel niet het direct omliggende gebied. Hotelgasten komen immers (doorgaans) van grote afstand, in potentie de gehele wereld. Voor de (plan)capaciteit is de regio tot 20 autominuten en de (toeristisch) regionale afbakening relevant. Waterzande ligt in de COROP-regio Zeeuws-Vlaanderen dat duidelijk afgebakend is door de Westerschelde aan de noordzijde en de landsgrens met België aan de zuidzijde. De regio is groter dan 20 autominuten maar vormt wel een toeristische regio waarvoor data beschikbaar is in aantal overnachtingen en (plan) aanbod. Daarom is gekozen voor de gehele regio Zeeuws-Vlaanderen als onderzoeksgebied.

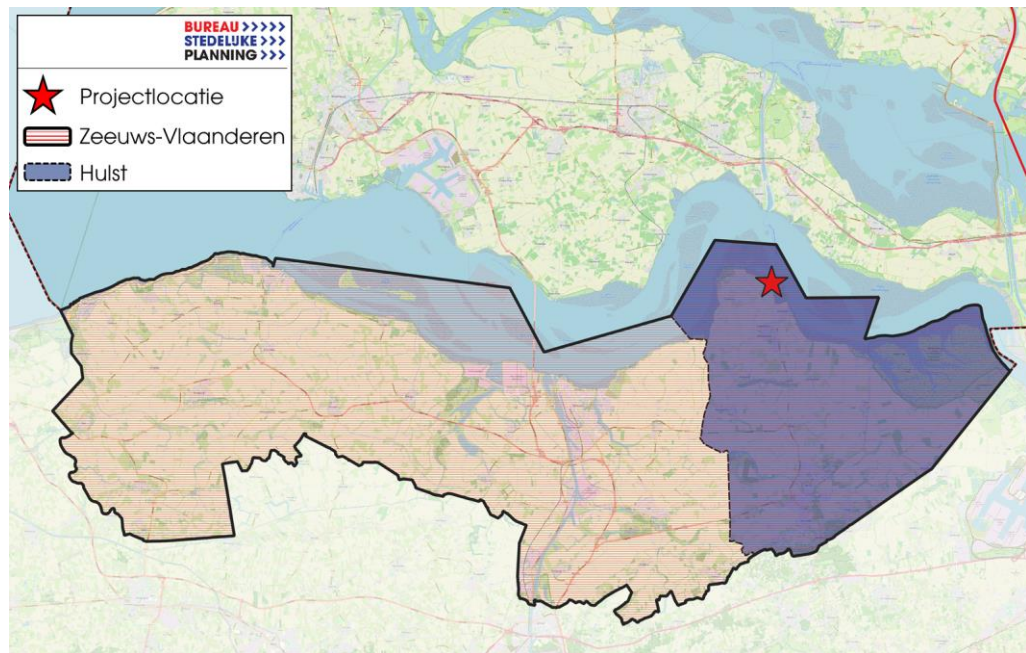
⁷ 250 eenheden * 365 dagen per jaar * 60% van de tijd verhuurd * gemiddeld 2 tot 4 personen per eenheid.

- Voor horeca geldt doorgaans een meer lokaal onderzoeksgebied, de gemeente Hulst, omdat horecabezoekers veelal binnen de eigen gemeente blijven. Er bestaan altijd concepten met een groter bereik, zoals sterrenrestaurants. Hier gaan we uit van de gemeente Hulst.
- Voor detailhandel is Waterzande het onderzoeksgebied. Detailhandel heeft namelijk primair een functie voor bewoners en verblijvers in Waterzande en niet direct voor inwoners van buiten Waterzande; zij hebben hun eigen voorzieningen in de buurt.

FUNCTIE	ONDERZOEKSGBIED
Hotel	Zeeuws-Vlaanderen
Horeca	Gemeente Hulst
Detailhandel en diensten	Waterzande (en bezoekers)

TABEL 6 ONDERZOEKSGBIEDEN FUNCTIES LADDERONDERBOUWING

Bron: Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 4 ONDERZOEKSGBIEDEN FUNCTIES LADDERONDERBOUWING

Bron: OpenStreetMap, bewerking Bureau Stedelijke Planning

3 BEHOEFTERAMING HOTEL

In het programma voor Waterzande is ruimte opgenomen voor een hotel met totaal 250 eenheden⁸. Via het vigerende bestemmingsplan zijn nu al planologische mogelijkheden voor 140 eenheden die middels een afwijking kunnen worden uitgebreid met 60 extra eenheden, dus maximaal 200. Het nieuwe programma gaat dus om een toevoeging van 50 hoteleenheden. Aangezien het hotel nog gebouwd moet worden zijn de volledige 250 eenheden⁹ onderbouwd. Dit hoofdstuk gaat in op de behoefte aan hoteleenheden in het plangebied.

3.1 RELEVANT BELEID

NATIONAAL BELEID >>

Perspectief 2030 (2019)

Het rapport 'Perspectief 2030' geeft de prognoses en verwachtingen van het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen (NBTC)¹⁰ weer. Het toerisme in Nederland zal tot 2030 sterk groeien. Omdat er zorg bestaat over de druk op toeristische hotspots als Amsterdam en de kustgebieden, is de inzet gericht op een betere spreiding van het aantal toeristen. Toeristen moeten worden verleid om naar andere gebieden te trekken op relatief korte reisafstand. Dit geldt ook voor Zeeland waar de toeristische druk aan de kuststrook erg hoog is.

De ontwikkeling van Waterzande, op relatief korte afstand van de Noordzeekust, speelt hier op in. De toeristen kunnen zo beter over Zeeuws-Vlaanderen worden verspreid. Zo neemt de toeristische druk, met name in Cadzand, af.

PROVINCIAAL BELEID >>

Samen verschil maken Coalitieakkoord 2019 – 2023

De provincie wenst de toeristische sector te ondersteunen bij innovatieve ideeën en plannen en geeft ruimte aan kwaliteitsverbeteringen. Daarbij geven ze aan dat de Deltawateren bij uitstek het visitekaartje zijn van Zeeland en belangrijk voor recreatie en toerisme.

Zeeuwse omgevingsvisie (2021)

⁸ Een hoteleenheid kan bestaan uit een reguliere hotelkamer of een suite met één of meerdere kamers.

⁹ 250 te gebruiken eenheden waarvan sommige uit meerdere kamers kunnen bestaan.

¹⁰ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/toerisme-en-recreatie/toerisme-spreiden>

De provincie benadrukt het belang van recreatie en toerisme voor Zeeland, als pijlers voor de economie, werkgelegenheid en leefbaarheid. De verblijfs- en dagtoeristen zorgen jaarlijks voor rond de 1,85 miljard aan bestedingen. Deze bestedingen landen niet alleen in de logies en horeca, maar ook in sectoren als (detail)handel, vervoer en zakelijke dienstverlening.

De verwachting is dat het aantal bezoekers tot 2030 flink zal groeien en dit heeft een grote impact op het toerisme aan de Zeeuwse kust. De provincie wenst een toekomstbestendige en robuuste toeristische sector waarbij tegelijkertijd de kwaliteit van de leefomgeving wordt behouden en de ingezette koers tot versterking van Zeeuwse Kustkwaliteit wordt bereikt. Daarbij is het dus van belang dat de bestemming Zeeland in balans is.

Omgevingsplan 2012-2018 en 2018

Voor de omgevingsvisie was het omgevingsplan van kracht. Het provinciale beleid bood ruimte voor nieuwvestiging van hotels maar was terughoudend in ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. In het omgevingsplan (2012 - 2018) is Perkpolder expliciet genoemd als één van de lopende gebiedsprojecten waar recreatieve ontwikkeling mogelijk is. Via de bestemmingsplannen Perkpolder en Perkpolder 1^e herziening heeft de grond een stedelijke bestemming gekregen waardoor de ontwikkeling van een hotel mogelijk is.

Hotelmarktonderzoek provincie Zeeland (2020)

ZKA heeft in 2020 een hotelmarktanalyse uitgevoerd voor de provincie en hierbij de behoefte aan en de kansen voor hotelontwikkeling in de provincie in kaart gebracht. In het onderzoek zijn drie deelregio's vastgesteld: 1. Noordzeekust, 2. Stedelijk gebied en 3. Buitengebied. De ontwikkeling van Waterzande valt volgens dit rapport onder het buitengebied. ZKA heeft de marktruimte in de verschillende gebieden tot 2025 in kaart gebracht. In alle drie de gebieden ontstaat marktruimte tot 2025, maar de harde planvoorraad overstijgt deze ruimte. Toch is er wel ruimte voor nieuwe initiatieven. Nieuwe concepten moeten bijdragen aan kwaliteitsverbetering en iets toevoegen aan de markt. Een onderscheidend concept is hierbij van belang.

ZKA geeft ook aan dat de provincie moet inzetten op het opheffen van hotels met weinig perspectief. In het buitengebied is het aanbod aan niet goed functioneren hotels relatief groot. Door deze hotels een andere bestemming te geven ontstaat er meer marktruimte voor nieuwe initiatieven of uitbreiding van hotels die wel perspectief hebben.

GEMEENTELIJK BELEID >>

Toeristisch Ontwikkelplan Hulst 2016-2020

De gemeente zet in op het verder aantrekken van dag- en verblijfsrecreanten om een impuls te geven aan de bestedingen binnen de gemeente. Dit draagt bij aan de groei van de werkgelegenheid en aan de instandhouding of uitbreiding van het voorzieningenniveau. Het uitbreiden van overnachtingsmogelijkheden in en om de vestingstad is een van de acties die voortvloeit uit het toeristisch ontwikkelplan. De gebiedsontwikkeling Perkpolder en het uitbreiden van de overnachtingsmogelijkheden worden benoemd als gewenste actie binnen het ontwikkelplan.

Structuurvisie Hulst

In de structuurvisie zijn vier gebieden aangegeven die geschikt zijn voor verblijfsrecreatie, waaronder de gebiedsontwikkeling Perkpolder. De ontwikkeling van een hotel in de Perkpolder past dus binnen de structuurvisie.

CONCLUSIE >>

De ontwikkeling past binnen de nationale, regionale en gemeentelijke beleidskaders. Door de ontwikkeling van een kwalitatief hoogstaande verblijfsaccommodaties buiten de kustgebieden kan de toeristische druk beter worden verspreid. De toeristische markt is zo beter in balans. Daarbij is de ontwikkeling van de Perkpolder zowel provinciaal als gemeentelijk benoemd als nieuwe passende ontwikkeling. Met de ontwikkeling van een hotel bij Waterzande wordt het toeristisch product van Hulst verbeterd, nemen de toeristische bestedingen toe en groeit de werkgelegenheid.

3.2 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

ANALYSE VAN DE VRAAG >>

Trends en ontwikkelingen

TRENDS VERBLIJFSACCOMMODATIES	
 Toerisme is een groeisector Het toerisme zit al enige jaren in de lift. Het aantal toeristische overnachtingen nam voor de Coronacrisis, tussen 2012 en 2019, toe van ca. 93 miljoen naar 123 miljoen, een stijging van 32%.¹¹ Daarbij was vooral een grote stijging waar te nemen bij het aantal buitenlandse toeristische overnachtingen dat in dezelfde periode met 73% toenam.	 Vernieuwing en blurring De sterke groei van het toerisme jaagt ook vernieuwing in de hotelsector aan. Populair zijn nieuwe concepten die in staat zijn eigen vraag te genereren. Ook zien we steeds meer hybride vormen met horeca, short stay, werken en overnachten. Het hotel dient als ontmoetingsplek voor hotelbezoekers en niet-hotelbezoekers. Voorbeelden zijn Zoku in Amsterdam en het Bunk hotel in Utrecht.

¹¹ CBS Statline, Logiesaccommodaties; gasten, nachten, woonland, logiesvorm, regio, 2021

 Verschulvende panelen Door de hotelstop in Amsterdam en de inzet op spreiding (regionaal en nationaal) worden hotelinitiatieven gedirigeerd naar de buurtregio's. Deze buurgemeenten vormen aantrekkelijk alternatieven door de nabijheid van Amsterdam. Maar ook Rotterdam vormt een aantrekkelijk alternatief door de uitstekende verbinding met Amsterdam, maar ook als aantrekkelijke internationale stad.	Belang voor de economie Toerisme is een belangrijke sector en draagt voor 4% bij aan ons bruto binnenlands product (CBS, 2018). In 2010 was dit nog 3%. Daarnaast is de toeristische sector goed voor 791.000 banen in Nederland en kende de sector een bovengemiddelde groei. Tussen 2010-2018 steeg de totale Nederlandse werkgelegenheid met ca. 7% en specifiek in de toerismesector met ruim 23,9% (CBS, 2019). 
--	--

Coronacrisis

De vrijetijdssector is hard geraakt door de coronacrisis en de beperkende maatregelen. Experts¹² verwachten dat de markt rond 2024 hersteld is, recent onderzoek toont aan dat dit eerder zal gebeuren¹³. In deze laddertoets gaan we in de behoeftebepaling uit van de toeristische vraagprognoses van het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen (NBTC).¹⁴

- In 2021 is het herstel van de hotelovernachtingen ingezet¹⁵. Dit herstel heeft zich in 2022 en 2023 doorgezet. Eerst groeit het binnenlands toerisme, gevolgd door het buitenlandse toerisme (eerst de buurlanden dan intercontinentaal);
- In 2024 is de hotelmarkt hersteld en ligt het aantal overnachtingen weer op het niveau van 2019. Na 2024 groeit de markt verder door.
- Wat betreft de meetings- en congresmarkt verwacht het NBTC¹⁶ (op basis de prognose van de strategische alliantie van de nationale congresbureaus van Europa)¹⁷, ook herstel in 2023-2024.

Ontwikkeling hotelovernachtingen

De vraag naar hoteleenheden wordt uitgedrukt in hotelovernachtingen. Van 2013 tot 2019 (laatste jaar voor de coronacrisis) is het aantal hotelovernachtingen in Zeeuws-Vlaanderen toegenomen met 17%, met een gemiddelde jaarlijkse groei van 3,1%. In absolute getallen nam het aantal overnachtingen toe van in 0,31 miljoen in 2013 tot 0,36 miljoen in 2019. In 2020 is het aantal overnachtingen sterk gedaald door de coronacrisis en sluitingen van grenzen en hotels, maar in 2021 was er weer sprake van groei. In 2021 waren er in totaal 0,29 miljoen overnachtingen.

De ontwikkeling van het aantal overnachtingen in Zeeuws-Vlaanderen loopt ongeveer evenredig met de ontwikkeling binnen heel Zeeland en Nederland (excl. Amsterdam). Opvallend is dat de hotelmarkt in Zeeland en Zeeuws-Vlaanderen minder hard is geraakt door de coronacrisis. De daling van het aantal overnachtingen is minder groot dan in Nederland en het herstel gaat sneller.

¹² NBTC, Schiphol, McKinsey, ABN Amro, Allianz Research

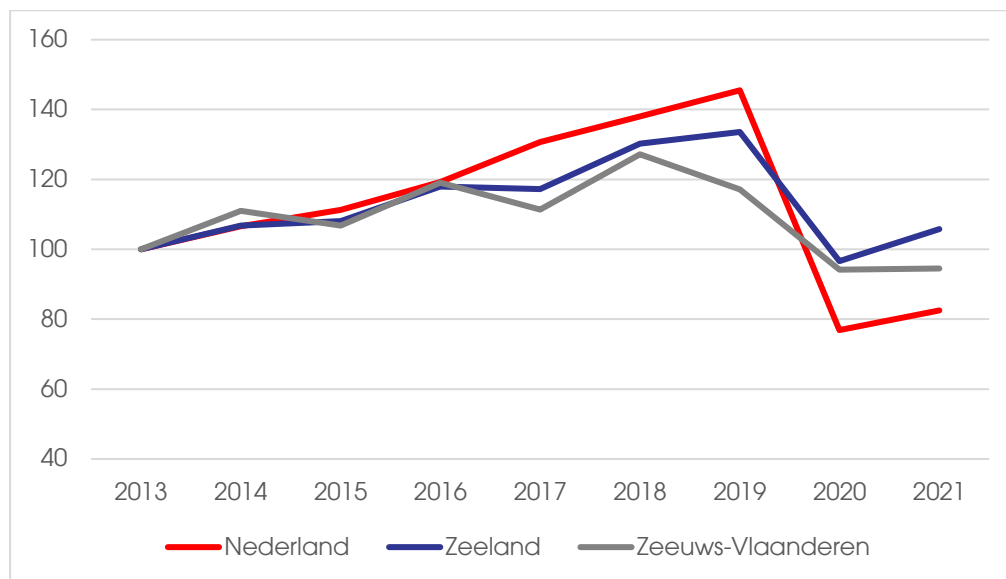
¹³ CBS Statline, Logiesaccomodaties ontvangen bijna evenveel gasten als voor coronacrisis, februari 2022

¹⁴ NBTC, Verblijfstoerisme in Nederland in 2022, 28 januari 2022 en Ontwikkelingen inkomend toerisme in 2020, september 2020

¹⁵ CBS Statline, Hotels; gasten, overnachtingen, woonland, regio, 21 januari 2022

¹⁶ Onderzoek naar impact coronacrisis op de Europese meetings- en congresmarkt, augustus 2020

¹⁷ The Impact of Coronavirus on Europe's Convention Sector, may 2020.



FIGUUR 5 GEÏNDEXEERDE GROEI HOTELOVERNACHTINGEN (2013=100)

Bron: CBS Statline en NBTC (2022)

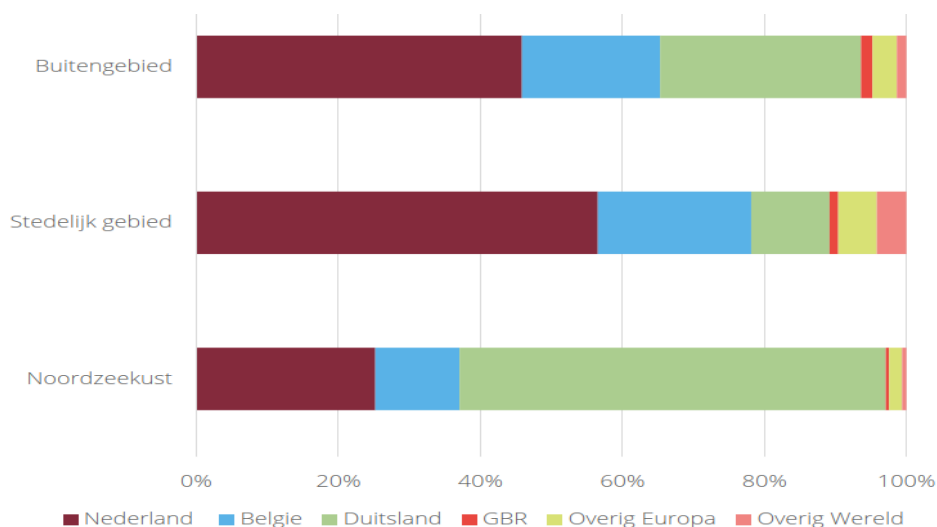
Versnelt herstel hotelsector

Uit recent onderzoek blijkt dat het herstel van de hotelsector na de coronacrisis sneller is verlopen dan men dacht. In de praktijk betekent dit dat de vraag naar hotelovernachtingen in 2022 al bijna op een gelijk niveau lag als in 2019 (voor de coronapandemie). Verwacht wordt dan ook dat de behoefte naar hotels de komende jaren sneller zal toenemen dan momenteel is opgenomen. Omdat dit niet vast te stellen is, is de berekening behouden zoals in deze is opgesteld in 2022. De data werkt daarbij in het voordeel van Waterzande, de behoefte zal de komende jaren op basis van de meest recente ontwikkelingen sneller toenemen dan men verwachtte.

Bron: CBS Statline en NBTC (2023)

Herkomst gasten

- In vergelijking met het Nederlands gemiddelde zijn er in Zeeland relatief veel buitenlandse overnachtingen. Van alle overnachtingen in de provincie is 62% van buitenlandse hotelgasten, in Nederland is dat 40%.
- De hotelmarktstudie van ZKA (2020) toont dat van alle overnachtingen in het buitengebied, waartoe Hulst behoort, 46% van Nederlanders is, 28 % van Duitsers en ca. 20% van Belgen.
- Belgische gasten verblijven vaker in het buitengebied of in de steden, terwijl de Duitse gasten met name aan de Noordzeekust verblijven.



FIGUUR 6 VERDELING PERSOONSOVERNACHTINGEN NAAR HERKOMSTLAND PER DEELREGIO
Bron: ZKA, Hotelmarktonderzoek provincie Zeeland, 2020

Door de ligging van Waterzande kan dus worden verwacht dat het hotel zeer aantrekkelijk is voor Belgische gasten.

Bezettingsgraad en aantal personen per hoteleenheid

- De bezettingsgraad in hotels in Zeeland is met het totaal aantal overnachtingen meegegroeid. Van een gemiddelde bezetting van 57% in 2008 naar 67% in 2018 (meest recente data, bron: ZKA, 2020).
- De gemiddelde bezettingsgraad van hotel in Zeeuws-Vlaanderen is niet bekend. Wel blijkt uit onderzoek van ZKA dat de gemiddelde bezetting in Zeeland verschilt tussen Stedelijk gebied (69%), Noordzeekust (65%) buitengebied (54%). Het hotel bij Waterzande zal op basis van de ligging naar verwachting een bezettingsgraad hebben tussen Noordzeekust en buitengebied in (60%).
- De gemiddelde bezetting per eenheid per overnachting ligt in Zeeland relatief hoog met 1,7 persoon. In Limburg is dit bijvoorbeeld maar 1,5 persoon. Deze hoge bezetting is te verklaren door het hoge aandeel toeristische overnachtingen in Zeeland. Deze reizen vaker met zijn tweeën dan een zakelijke gast.
- Het aantal toeristische overnachtingen in Zeeland lag in 2019 op 74%, in heel Nederland (excl. Amsterdam) was dit 58%. Doordat de hotelmarkt vooral toeristisch is, is deze ook minder hard getroffen tijdens de coronacrisis, waar met name het zakelijk toerisme stil kwam te liggen.

Economische groei

Het hotel in Waterzande zet in op zowel de toeristische als zakelijk markt. De regio kent een sterke economische groei, waardoor de verwachting is dat de vraag vanuit de zakelijk markt toeneemt.

- Het aantal bedrijven in Zeeland is afgelopen jaren gegroeid, van 36.145 bedrijven in 2016 naar 41.430 bedrijven in 2020. Dit betekent een procentuele groei van 18%.¹⁸
- Zeeuws-Vlaanderen doet het economisch zeer goed. In 2021 groeide de economie hier met 6,4%. Alleen de regio's IJmond (7,9%) en Zuidoost-Noord-Brabant (7,7%) deden het beter.¹⁹
- De groei is te verklaren door het aantrekken van de horeca en de industrie in Zeeuws-Vlaanderen.

Vraagprognose

De verwachting is dat de hotelmarkt in 2024 hersteld is van de coronacrisis. Dit betekent dat het aantal overnachtingen in 2024 weer gelijk is als in 2019. Dit is een voorzichtige benadering aangezien uit de analyse van de hotelovernachtingen blijkt dat Zeeuws-Vlaanderen relatief minder zwaar is getroffen door de coronacrisis (mindere daling en sneller herstel). Na 2024 zet de groei door. Voor de groeiprognose baseren wij ons net als ZKA in haar hotelmarktstudie voor Zeeland op de trendextrapolatie van de afgelopen jaren en op algemene groeiprognose voor toerisme in Nederland. Hierbij gaan we uit van een bandbreedte:

- **Minimumscenario.** Herstel in 2024 en daarna een gemiddeld jaarlijkse groei van 2,7% (prognose jaarlijkse groei toerisme Nederland, bron NBTC).²⁰
- **Basisscenario.** Herstel in 2024 en daarna een gemiddeld jaarlijkse groei van 3,1% (gemiddelde groei Zeeuws-Vlaanderen tussen 2013 en 2019).
- **Hoogscenario.** Herstel in 2024 en daarna een gemiddeld jaarlijkse groei van 5,0% (gemiddelde groei Zeeland tussen 2013 en 2019).

ANALYSE VAN AANBOD >>

Ontwikkeling hotelaanbod

Net als het aantal overnachtingen is ook het hotelaanbod in Zeeuws-Vlaanderen gegroeid. Tussen 2013 en 2019 (van 2020 en 2021 geen data beschikbaar) nam het aantal hoteleenheden toe van 1.146 eenheden naar 1.185 eenheden, een groei van 3%.²¹ Dit is een beduidend minder sterke groei dan de groei in hotelovernachtingen dat in dezelfde periode steeg met 17%. Opvallend is ook dat het aantal hotels juist afnam in dezelfde periode (van 63 naar 60) en de hotels dus steeds groter worden, in lijn met de landelijke trend.

De groei van het aantal hoteleenheden in Zeeuws-Vlaanderen loopt achter bij het landelijk en provinciaal gemiddelde. In dezelfde periode nam het aantal hoteleenheden in heel Zeeland toe met 10% en in Nederland (excl. Amsterdam) zelfs met 15%.

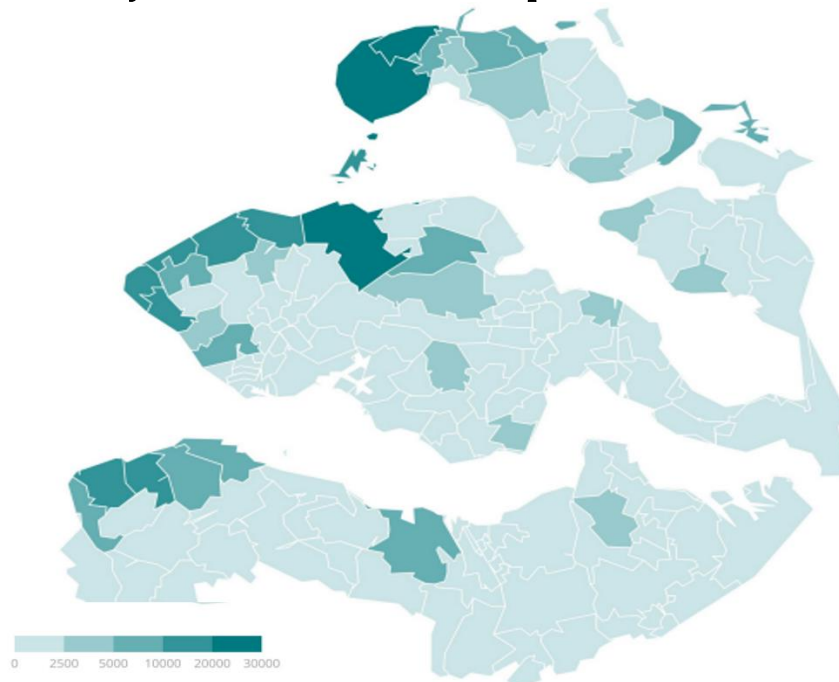
¹⁸ CBS Vestigingen van bedrijven, 2022

¹⁹ CBS, Economische groei; bbp en toegevoegde waarde volumemutaties, 2022

²⁰ NBTC, Perspectief 2030, 2018

²¹ HorecaDNA, 2019

Aanbod verblijfsaccommodaties vooral in kustplaatsen



FIGUUR 7 AANTAL SLAAPPLAATSEN PER POSTCODE (EXCLUSIEF JACHTHAVENS)
Bron: HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, 2022

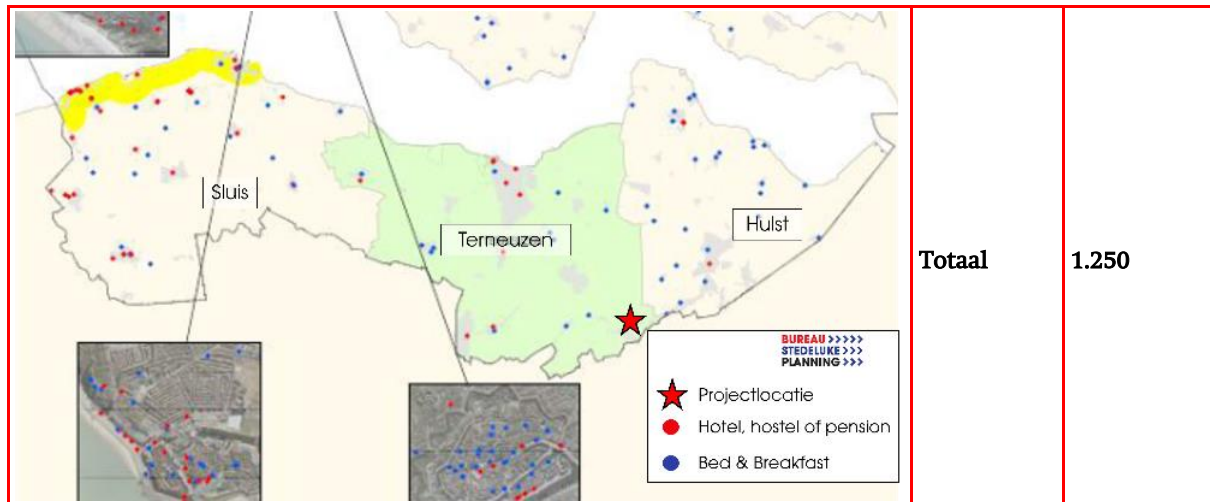
Het aanbod aan slaapplekken (alle type verblijfsaccommodaties) is vooral geconcentreerd in de kustplaatsen en enkele gemeenten in het binnenland, zie Figuur 7. Opvallend is dat in het oosten, met name van Zeeuws-Vlaanderen relatief weinig toeristische slaapplekken beschikbaar zijn.

Huidig aanbod en verdeling Zeeuws-Vlaanderen

In maart 2022 telt Zeeuws-Vlaanderen in totaal 1.250 hoteleenheden.²² Verreweg het grootste aandeel hoteleenheden is gelegen in de gemeente Sluis (61,6%), gevolgd door Terneuzen (29,6%). Hulst heeft momenteel slechts 8,8% van het aanbod in Zeeuws-Vlaanderen. Vergeleken met Terneuzen en Sluis heeft Hulst met relatief veel Bed & Breakfast aanbieders en weinig hotels.

	GEMEENTE	HOTEL-EENHEDEN
	Hulst	110
	Sluis	770
	Terneuzen	370

²² HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, Maart 2022



TABEL 7 OVERZICHT AANBOD HOTELEENHEDEN ZEEUWS-VLAANDEREN
Bron: ZKA, 2020 en HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, 2022

Plancapaciteit

Voor de behoeftebepaling is de relevante harde plancapaciteit (nieuwbouwproject of uitbreidingsproject en mogelijk in bestemmingplan) van belang. HZ Kenniscentrum Kusttoerisme houdt al het planaanbod in Zeeland bij. Voor Zeeuws-Vlaanderen is de plancapaciteit in onderstaande tabel opgenomen. De totale harde plancapaciteit bestaat uit 3 hotels en 107 hoteleenheden.

Naast de harde plannen zijn er ook zachte plannen (nog niet mogelijk middels goedgekeurd bestemmingsplan) van 3 hotels en in totaal 324 hoteleenheden (zie volgende pagina).

PLAN	GEMEENTE	EENHEDEN	STATUS	OPMERKING
Hotel Hulst	Hulst	65	Plan goedgekeurd	Uitbreiding van bestaand hotel, plan goedgekeurd
Hotel Du Commerce	Sluis	19	In aanbouw.	
Hotel De Schelde	Sluis	23	In aanbouw.	Herontwikkeling van oud hotel.
Totaal harde plancapaciteit		107		
Hotel Noordzee	Sluis	40	In procedure.	Uitbreiding van hotel waar nu al 64 eenheden zijn.
Zuidpoort Leisurepark	Terneuzen	220	In procedure	In procedure
HCR Dallinga	Terneuzen	?	Nog onbekend	
Totaal zachte plancapaciteit		324		

TABEL 8 PLANCAPACITEIT HOTELS ZEEUWS-VLAANDEREN

Bron: HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, 2022

BEHOEFTE EN MARKTRUIMTE HOTELEENHEDEN >>

De huidige en toekomstige behoefte aan hotels in de regio is afhankelijk van:

1. **De autonome vraag naar hoteleenheden**, op basis van het huidig aanbod in onderzoeksgebied (1.250 eenheden, bron: HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, 2022), de gemiddelde bezettingsgraad in Zeeland in 2018 (65%, bron: ZKA, 2020, voor de coronacrisis dus referentie voor herstel vanaf 2024), de bandbreedte van de groeiprognose hotelovernachtingen (herstel van corona in 2024 daarna jaarlijkse groei van 2,7% in het minimumscenario, 3,1% in het basisscenario en 5,0% in het maximumscenario, bron: ZKA) en de normatieve bezettingsgraad voor een gezonde exploitatie (65%, bron ZKA).
2. **De vervangingsvraag** als gevolg van veroudering (en onvoldoende mogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en transformatie naar andere functies zoals bijvoorbeeld migrantenhuisvesting. We gaan uit van een vervangingsvraag 1% van de voorraad per jaar.

In onderstaande tabellen zijn de uitkomsten van de kwantitatieve toets weergegeven voor 10 jaar in de toekomst, 2032 (zie volgende pagina).

PARAMETER	2032 MIN.	2032 BASIS	2032 MAX	BEREKENING
Vraag bij herstel in 2024 (<i>eenheden*bezetting*365 dagen</i>)	296.563	296.563	296.563	$1.250 * 65\% * 365$
Toekomstige vraag 2032 – groei tussen 2024 en 2032 (<i>overnachtingen in 2024 * groeiprognoses ^ 8 jaar</i>)	367.012	378.604	438.158	$296.563 * (1,027/1,031/1,05^8)$
Extra vraag 2022-2032 (<i>verkochte eenheden2032 - verkochte eenheden2022</i>)	70.449	82.042	141.595	$267.012/378.604/438.15 - 396.563$
Vraag op te vangen binnen bestaande capaciteit (<i>Huidig aanbod eenheden * bezettingsgraad 65% * 365 dagen - verkochte eenheden2024</i>)	0	0	0	$(1.250 * 65\% * 365) - 296.563$
Extra capaciteit benodigd (<i>extra vraag 2022 - 2023 – vraag op te vangen binnen bestaande capaciteit</i>)	70.449	82.042	141.595	$70.449/82.042/141.595 - 0$
Benodigde extra capaciteit 2032 (<i>extra capaciteit benodigd * normatieve bezettingsgraad 65% / 365 dagen</i>)	125	146	252	$70.449/82.042/141.595 * 65\%/365$
+Vervangingsvraag (<i>huidig aantal eenheden * vervangingsperc. 1% * 10 jaar</i>)	125	125	125	$1.250 * 1\% * 10$
Behoefte	250	271	377	$125/146/252+125$

TABEL 9 BEHOEFTERAMING HOTELS ZEEUWS-VLAANDEREN TOT 2032

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Op basis van de autonome en de vervangingsvraag is er in 2032 behoefte aan 250 tot 377 hoteleenheden. Van deze behoefte moet de harde plancapaciteit van 107 eenheden worden afgetrokken om de resterende marktruimte vast te stellen.

	2032 MIN	2032 BASIS	2032 MAX
Behoefte	250	271	377
Harde plancapaciteit	107	107	107
Resterende marktruimte	143	164	270

TABEL 10 RESTERENDE MARKTRUIMTE HOTELEENHEDEN ZEEUWS VLAANDEREN

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Wanneer de plancapaciteit van de extra vraag naar hoteleenheden wordt afgetrokken resteert een marktruimte van 143 tot 270 eenheden in 2032. De 250 hoteleenheden passen binnen deze bandbreedte. Daarbij zijn er ook kwalitatieve argumenten voor de behoefte aan het hotel. Dit volgt in de volgende paragraaf.

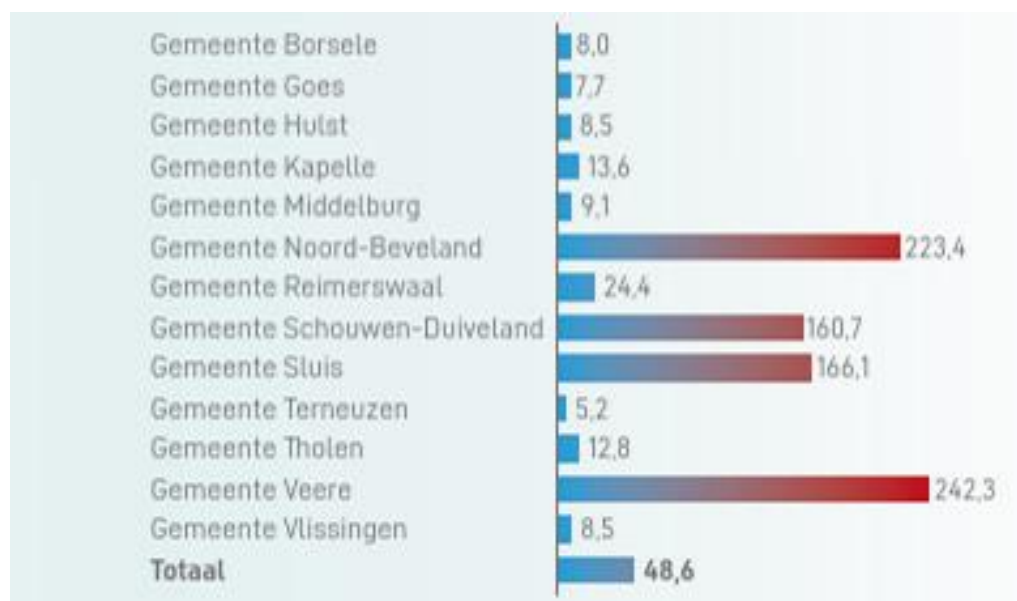
3.3 KWALITATIEVE BEHOEFTE

Naast de kwantitatieve behoefte dient ook de kwalitatieve behoefte aannemelijk te worden gemaakt. Hotelgasten kiezen hun hotel voornamelijk vanwege de locatie, de functie en het (unieke) concept. Bijzondere kwalitatieve aspecten leiden over het algemeen tot extra autonome vraag. Onderstaand is op deze aspecten nader ingegaan.

Locatie (kwaliteiten) 	• Omgevingskwaliteit. De projectlocatie ligt in een omgeving die getransformeerd wordt tot een mooi woongebied met diverse leisurvormen (strand en westelijke Perkpolder) aan het water. Het gebied heeft veel potentie die nu niet wordt benut. Door woningen, verblijfsaccommodaties en andere functies toe te voegen wordt het een levendig gebied en wordt het potentieel benut. • Interessant achterland. Waterzande ligt nabij verschillende interessante bestemmingen, zoals land van Saeftinge, Hulst, Terneuzen, Antwerpen en Gent.
Onderscheidend concept 	• Een uniek concept in de regio. De hotels in Hulst zijn relatief klein en gelegen in de stad of polder. Een groot hotel, waar grotere groepen kunnen worden ondergebracht, gelegen aan het water voegt iets toe aan het aanbod in de gemeente. • Hotel past bij totaalconcept Waterzande. In Waterzande komt een compleet nieuw woongebied met voorzieningen en een ligging die interessant zijn uit recreatief oogpunt. Er zal hier een echt 'neighbourhood experience' ontstaan waarbij de verschillende functies samenkomen. Een hotel past hier goed bij. • Zowel toeristische als zakelijke markt. Het hotel kan, mede door de combinatie met faciliteiten, zowel het toeristische als zakelijke segment goed bedienen. Uit de analyse blijkt dat beide segmenten komende jaren groeien in Zeeuws-Vlaanderen.
Faciliteiten 	• Flexibele eenheden. In het hotel is een verscheidenheid aan eenheden voorzien, van groot tot klein en met eigen voorzieningen en zonder. Hierdoor is het hotel aantrekkelijk voor een brede doelgroep: zakelijke bezoekers (voor kort maar ook lang verblijf) en toeristen (stelletjes, gezinnen en grote groepen). De coronacrisis liet zien dat flexibiliteit steeds meer gewenst is. Zo kan het hotel terugvallen op andere doelgroepen wanneer de vraag voor andere groepen wegvalt (bijvoorbeeld het internationale toerisme). • Unieke horeca. In het hotel komt een bar en ontbijtzaal maar ook een groot restaurant op de bovenste verdieping. Dit restaurant biedt een uniek uitzicht over zowel het water als de weide grond om Waterzande.

TABEL 11 ASPECTEN VAN INVLOED OP KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN HOTEL

Naast bovengenoemde kwaliteiten van het hotel biedt de locatie ook kansen voor een betere spreiding van toerisme. In Figuur 8 is te zien dat de toeristische druk (overnachtingen in verhouding tot aantal inwoners) met name hoog ligt in de kustgemeenten Noord-Beverland, Schouwen-Duiveland, Sluis en Veere. De toeristische druk in Hulst ligt relatief laag. Om de kustgemeenten te ontlasten is het verstandig om nieuwe ontwikkelingen in verblijfsaccommodaties te concentreren in gebieden als Hulst, waar de druk laag ligt. Voorwaarde is wel dat deze locaties recreatief interessant zijn. Met het totaalconcept van Waterzande is de locatie zeer geschikt als recreatieve bestemming.



FIGUUR 8 TOERISTISCHE DRUK PER GEMEENTEN OP BASIS VAN CBS, TOERISTEN- EN FORENSENBELASTING
Bron: HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, 2022

Langer verblijf in hotelappartementen populair

Onze samenleving wordt steeds flexibeler. Niet alleen op het gebied van relaties, werk en mobiliteit maar ook qua bezit. Het aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen neemt toe, het aantal (inter)nationale studenten groeit en er wordt steeds vaker op projectbasis gewerkt (in binnen- en buitenland). Werknemers uit het buitenland verblijven vaak langere tijd in Nederland. Dergelijke veranderingen op het gebied van economie, maatschappij en onderwijs leiden tot veranderende behoeften aan verblijf (Tabel 12). Dit is terug te zien in de groeiende populariteit van tijdelijke woonvormen.

TREND
Behoefte aan huiselijk verblijf (“a safe haven in a heartless world”)
Toenemende flexibiliteit in onderwijs
Internationalisering
Functiemenging/ blending
Groei aantal ZZP’ers/ flexibele arbeidscontracten

Individualisering
Coworking/ coliving met gelijkgestemden

TABEL 12 TRENDS WAAROP HOTELAPPARTEMENTEN INSPELEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Hybride concept van Waterzande biedt kansen

De combinatie van normaal hotel en hotelappartementen die verkocht mogen worden zorgt voor een hybride hotelconcept. In de hotelmarktstudie van ZKA (2020) wordt aangegeven dat in Zeeland kansen liggen voor concepten met blurring van verschillende diensten. Waterzande speelt hier op in door reguliere hoteleenheden, familie eenheden en appartementen aan te bieden waardoor de grens tussen hotel- en leisuremarkt vervaagd.

Markvergroting en aanboren nieuwe doelgroepen

Marktvergroting vindt plaats wanneer nieuwe vraag of doelgroepen naar het onderzoeksgebied worden getrokken, die anders niet in het onderzoeksgebied (en omgeving van het onderzoeksgebied) zouden komen om te overnachten. (Hotel) Waterzande zal door het unieke concept, schaal en ligging in staat zijn nieuwe doelgroepen aan te boren, die momenteel niet bediend wordt door het huidige hotelaanbod in Zeeuws-Vlaanderen. Nieuwe doelgroepen die aangeboren worden door hotel Waterzande zijn:

- Een belangrijke bron voor hotelovernachtingen in de regio zijn de buitenlandse werknemers en expats in de havens en industriegebieden van Antwerpen en Gent/Terneuzen. Het hotel kan voor de expats die in de omgeving werken een interessante verblijfsplek zijn.
- Waterzande wenst zich ook te focussen op de combinatie van hotel met zorgcomponent, met als focus pre- en postoperatief herstel. Dit is een categorie die uit de marktverkenning voor het project naar voren kwam als sector waar vraag naar is.

Hotels met zorgcomponent

Er zijn verschillende vormen van zorg gerelateerde hotels

- **Zorghotel.** Een zorghotel biedt de mogelijkheid op overnachting en daarmee 24-uurs zorg. De voornaamste doelgroepen zijn patiënten die vooraf aan een operatie of behandeling in het ziekenhuis zorg nodig hebben, patiënten die buiten het ziekenhuis revalideren van een behandeling of operatie, zorgbehoevende die thuis (tijdelijk) niet verzorgd kunnen worden en zorgbehoevende die op vakantie willen.
- **Ronald McDonaldhuis.** Dit concept biedt de mogelijkheid aan families van kinderen die opgenomen zijn in het ziekenhuis om op loopafstand te overnachten van een bepaalde tijd.



FIGUUR 9 LINKS HOTEL BILDERBERG DE BOVENSTE MOLEN RECHTS: REVALIDATIECENTRUM VITA NOVA
Bron: Websites Bilderberg en Vita Nova

Revitalisering bestaand aanbod

ZKA (2020) geeft aan dat het er in de regio sprake is van een minder vitaal aanbod en dat dit aanbod opgewaardeerd dient te worden. Realisatie van een uniek hotel concept draagt bij aan deze revitalisering van het hotel aanbod elders in het onderzoeksgebied. Deze bijdrage komt doordat:

- Krachtige ondernemers inspiratie opdoen, en hierdoor de urgentie voelen om (versneld) te investeren en daarmee hun eigen positie kunnen versterken, en;
- Zwakke ondernemers met een slecht functionerend aanbod door de versterkte concurrentie uitvallen.

In beide gevallen leidt tot structuurversterking, of de revitalisatie van het bestaande aanbod elders in de regio.

3.4 CONCLUSIE BEHOEFTE

De ontwikkeling van het hotel in Waterzande is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt te motiveren:

- **Kwantitatief:** In Zeeuws-Vlaanderen betreft de uitbreidingsruimte voor hotels **143 tot 270 eenheden**. De gewenste toevoeging van 250 eenheden past (net) binnen de begijferde behoefte, zij het dat daarmee wel de volledige uitbreidingsruimte in Zeeuws-Vlaanderen aan Waterzande wordt toegewezen. Een tweetal nuanceringen zijn op zijn plaats:
 - Nieuwe unieke hotels - met een bijzondere ligging, concept en/of doelgroep - zijn in staat nieuwe vraag te genereren waardoor de marktruimte toeneemt.
 - Alle 250 hotelappartementen kunnen verkocht worden aan particulieren. Naast de verhuur aan de zakelijke en toeristische markt en het gebruik van de units voor specifieke doelgroepen, zoals zorghotel, kunnen eigenaren ook zelf gebruik maken van de hoteleenheden, binnen de hotelformule.

- Het herstel van de hotelsector na de coronapandemie verloopt sneller dan men had verwacht. Als gevolg hiervan zal de behoefte in de sector de komende jaren sneller toenemen dan in eerste instantie werd ingeschat. Dit betekent dat in de toekomst de kans bestaat dat de kwantitatieve behoefte verder toeneemt.
- **Kwalitatief:** Het hotel met haar faciliteiten en als onderdeel van het totaalconcept van Waterzande zijn uniek in de regio. Door de faciliteiten is het hotel zowel interessant voor de toeristische als de zakelijke markt en boort het specifieke doelgroepen zoals de zorgmarkt aan. Daarnaast biedt de ontwikkeling van een groot hotel in Hulst mogelijkheden om het toerisme in Zeeland te spreiden en de toeristische druk in de kustgemeenten te dempen.

4 BEHOEFTERAMING HORECA

In het programma zijn maximaal 9 horecapunten opgenomen met een totaalmetrage van 3.170 m² bvo²³. Daarvan is momenteel al 920 m² bvo mogelijk, waarvan 700 m² bvo onbenutte plancapaciteit en 220 m² bvo voor de bestaande horeca aan de Perkpolderhaven 1. Het gaat hier dus om een uitbreiding van 2.250 m² bvo.

De invulling van de uitbreiding is nog niet vastgelegd, maar gedacht wordt aan de volgende horecapunten:

- Hotel – restaurant en bistro;
- Hotel – bar;
- Café in het park;
- Sterrenrestaurant;
- Beachbar;

Dit hoofdstuk behandelt de behoefte aan horeca in het plangebied Waterzande. De kwantitatieve behoefteberekening is opgepakt vanuit een distributie planologisch onderzoek (dpo).

Voor de behoefteraming in dit hoofdstuk zijn de horecacategorieën dranken, fastservice en restaurant onderzocht (o.b.v. Vastgoeddata). Daaronder vallen alle horecabedrijven zoals beschreven in de Staat van Horeca-activiteiten van de gemeente Hulst, met uitzondering van een hotel. Deze valt volgens de indeling onder de horecacategorie Hotel. De behoefte aan hotel is onderzocht in het voorgaande hoofdstuk.

4.1 RELEVANT BELEID

De **Structuurvisie Hulst** (2011) stelt dat in elke dorpskern ten minste één horecapunt aanwezig is, om de sociale samenhang te behouden en verbeteren. Voor nieuwe horecavestigingen, zoals in Waterzande, geldt dat deze vanuit milieu, verkeer en andere aspecten geen overlast mag veroorzaken voor omwonenden. Het plan Waterzande houdt hier rekening mee.

Daarbij wordt Perkpolder in de toekomst gezien als nieuwe recreatieve knoop, naast het bestaande centrum van Hulst en Sint Gillis Waas. Horeca draagt in positieve zin bij aan het ontwikkelen van het recreatieve karakter van het gebied.

²³ Mogelijk in de toekomst uit te breiden middels een afwijking in het bestemmingsplan.

Horeca maakt ook onderdeel uit van de **Retailstructuurvisie Hulst 2025**. Volgens de visie zijn horecagelegenheden belangrijke plekken waar mensen elkaar ontmoeten, zowel eigen inwoners als toeristen. Wat betreft de spreiding van horeca over de gemeente, gaat de visie in op de binnenstad van Hulst, het Stationsplein en Morres. Over het toevoegen van horeca buiten deze clusters staat niks vermeld. Wel focust het beleid op kwalitatieve toevoegingen, die geen negatief effect hebben op de hoofdstructuur. De horecatoevoeging in Waterzande mag de horeca in de hoofdstructuur, met name de kern Hulst, dan ook geen negatieve effecten aandoen. Omdat de horeca in Waterzande grotendeels een autonome vraag genereert zullen de effecten op de hoofdstructuur verwaarloosbaar zijn.

De retailstructuurvisie spreekt ook over het mixen van functies, waaronder horeca, dat steeds belangrijker wordt. Zogenaamde blurring concepten, waarbij sprake is van branchevervaging, nemen toe en het is wenselijk om hier ruimte voor te bieden. Ook in Waterzande is de combinatie van horeca en detailhandel een denkbare invulling.

4.2 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

ANALYSE VAN DE VRAAG >>

Trends en ontwikkelingen

TRENDS HORECA	
 Horeca is een groeisector In steden is het aanbod en de diversiteit aan horeca (pre-corona) sterk groeiend. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daarbij een andere perceptie van de prijs van eten en drinken.	 Vernieuwing en blurring Horeca maakt steeds vaker onderdeel uit van andere sectoren. Een voorbeeld is een boekhandel die ook koffie schenkt zoals kledingwinkel met café (voorbeeld Hutspot Amsterdam). Ook is binnen de sector sprake van vervaging: horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip.
 Impact van corona op groei horecasector Het aantal bedrijven dat actief is in de horeca is de afgelopen jaren flink toegenomen. Zelfs in de coronaperiode is het aantal horecavestigingen toegenomen. In 2020 steeg de horecadichtheid in Rotterdam met 5,5%²⁴.	 Verschil tussen horecasectoren Binnen de horeca groeit vooral de fastservicesector sterk. In de periode 2010-2018 nam het aantal fastservice vestigingen in Nederland toe met maar liefst 25%. Het aantal restaurants groeide in dezelfde periode met 8%. Het aanbod van horecavestigingen in de drankensector laat juist een licht dalende trend zien van 3%.

Doelgroepen horeca

- De horeca in Waterzande bedient hoofdzakelijk de toekomstige inwoners en bezoekers van Waterzande zelf (autonome vraag). Daarnaast verwachten we dat de horeca gezien de ligging aan het water en de beleefingswaarde

²⁴ Bron: CBS, 2021

van het gebied ook inwoners en bezoekers uit (de rest van) de gemeente Hulst en daarbuiten kan trekken.

- Als onderzoeksgebied voor de horeca hanteren we de gemeente Hulst. Daarnaast kijken we ook naar de autonome vraag die Waterzande zelf genereert, gezien de nieuwe aanwas van inwoners en bezoekers. Voor een nadere toelichting van de vraag verwijzen we graag naar hoofdstuk 2.

Kwantitatieve vraag

Het bestedingspotentieel in het onderzoeksgebied (kwantitatieve vraag) berekenen we op basis van de bestedingen van inwoners en bezoekers van het onderzoeksgebied. De kwantitatieve vraag berekenen we op basis van drie scenario's: in het scenario van 2022 gaan we uit van de huidige situatie, in 2032 min hanteren we een conservatief scenario voor de groei van toerisme en in 2032 max een zeer positief scenario. Deze toekomstscenario's zijn mede afhankelijk van de realisatie van (een deel van) het programma.

- In het onderzoeksgebied neemt het potentieel tot 2032 licht toe. Door de ontwikkeling van Waterzande neemt het horeca aanbod in de gemeente toe, waardoor de binding van de inwoners aan de gemeente kan toenemen. Inwoners hebben immers een aantrekkelijker horeca aanbod in hun eigen gemeente. In 2032 min gaan we uit van een lichte toename van de binding en in 2032 max stijgt deze nog meer.
- De toevloeiing van bestedingen van bezoekers aan de gemeente Hulst nemen in 2032 toe door de ontwikkeling van Waterzande. In 2032 min gaan we ervan uit dat de bezoekers die elders in de gemeente verblijven of recreëren beperkt Waterzande aandoen. In het maximale scenario van 2032 gaan we van een grotere toename van bestedingen door toeristen in Waterzande, die daarmee dus in het onderzoeksgebied terecht komen.

PARAMETER		2022	2032 MIN	2032 MAX
INWONERS	Inwoners onderzoeksgebied (CBS, 2021)	27.575	28.259	28.259
	Besteding horeca per inwoner (Foodstep, CBS, 2019)	€ 652	€ 652	€ 652
	Bestedingspotentieel (€ mln)	€ 17,99	€ 18,43	€ 18,43
	Binding onderzoeksgebied ²⁵	55%	57,5%	60%
	<i>Gebonden bestedingen inwoners onderzoeksgebied (€ mln)</i>	<i>€ 9,89</i>	<i>€ 10,59</i>	<i>€ 11,06</i>
TOEV	Besteding bestaande toeristen in horeca onderzoeksgebied	€ 6,5 ²⁶	€ 7,00	€ 8,00
	Besteding toekomstige bewoners tweede huis Waterzande ²⁷	-	€ 0,58	€ 0,58

²⁵ Bindingspercentage op basis van een schatting. In de gemeente Sluit bedroeg de koopkrachtbinding voor de horecasector ruim 85%. Omdat deze gemeente een stuk toeristischer is, en over een groter horeca aanbod beschikt, en omdat de kooporiëntaties van Hulst (en daarmee ook horecabezzoek) voor een deel gericht zijn op Terneuzen, schatten we de gebonden bestedingen in het onderzoeksgebied Hulst een stuk lager in.

²⁶ Bestedingen door huidige bezoekers van verblijfsrecreatie en dagtoeristen in onderzoeksgebied. Schatting op basis van totale horecabestedingen in Zeeland (€ 518 miljoen) en aandeel overnachtingen in gemeente Hulst van totaal overnachtingen (1,25%). Publicatie 'Toerisme in de provincie Zeeland: Omvang en economisch belang (impact) in 2018'

²⁷ O.b.v. 57.670 bezoekers en een bestedingsbedrag van € 10,14 aan eten en drinken buiten huis (Belgische gasten), Rapportage vaste gasten in Zeeland (2018)

Besteding toekomstige hotelgasten Waterzande ²⁸	-	€ 0,92	€ 1,85
<i>Totale bestedingen door toevloeiing (in mln €)</i>	<i>€ 6,5</i>	<i>€ 8,51</i>	<i>€ 10,43</i>
Totaal bestedingspotentieel onderzoeksgebied in mln €	€ 16,39	€ 19,11	€ 21,49

TABEL 13 KWANTITATIEVE VRAAG IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

ANALYSE VAN HET AANBOD >>

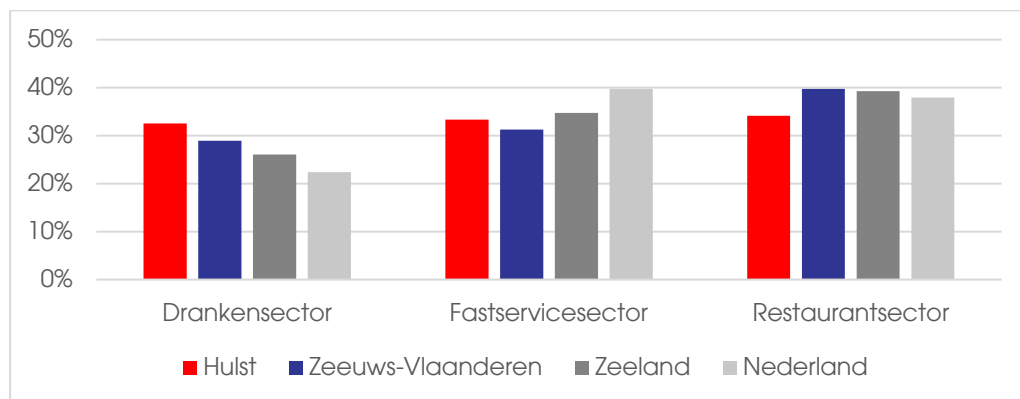
- Hulst kent volgens Locatus ca. 83 verkooppunten horeca met een totaalmetrage van 8.537 m² vvo (ca. 10.671 m² bvo²⁹). Het merendeel van het aanbod ligt in de kern Hulst. Ook Kloosterzande en Sint Jansteen zijn clusters met veel aanbod.
- De gemeente Hulst kent met name zelfstandige horecaondernemers en weinig ketenbedrijven³⁰. Dit is typerend voor dergelijke kleinere gemeentes waar een grote stad ontbreekt.
- Onderzoeksgebied Hulst kent in vergelijking met Nederland en Zeeland relatief veel horecaverkooppunten per 1.000 inwoners. Dit heeft alles te maken met de aanwezigheid van toerisme.³¹
- Hulst kent met name veel verkooppunten in de drankensector. Daartegenover ligt het aantal verkooppunten in de restaurantsector er juist lager (bron: Vastgoeddata). Het aandeel verkooppunten in de fastservicesector ligt er onder landelijk niveau, maar is vergelijkbaar met Zeeland en Zeeuws-Vlaanderen.
- Waterzande is in de gemeente Hulst uniek vanwege de combinatie met het strand, horeca en winkels, waardoor het een bestemming op zichzelf is. Concurrerend aanbod is er in de omgeving nauwelijks. Het dichtstbijzijnde strand ligt in Terneuzen. Ander concurrerend aanbod ligt aan de oostzijde van de gemeente, waar bij de buurtschap Paal een aantal horecazaken en jachthaven uitkijken over de Schelde en het Verdrongen Land van Saeftinghe. Qua uitstraling komt deze plek echter niet overeen met het totaalconcept wat in Waterzande beoogd is.
- In de gebiedsontwikkeling Waterzande is ter hoogte van de Perkpolderhaven 1 reeds een horecapunt aanwezig. Deze blijft ook in de toekomst mogelijk.
- Er zijn geen horecaplannen bij ons bekend.

²⁸ O.b.v. 110.000 tot 220.000 jaarlijkse verblijvers en een gemiddeld bestedingsbedrag van € 8,40, Rapportage Toerisme en Zeeland, 2020

²⁹ O.b.v. een vvo/bvo verhouding van 8/10

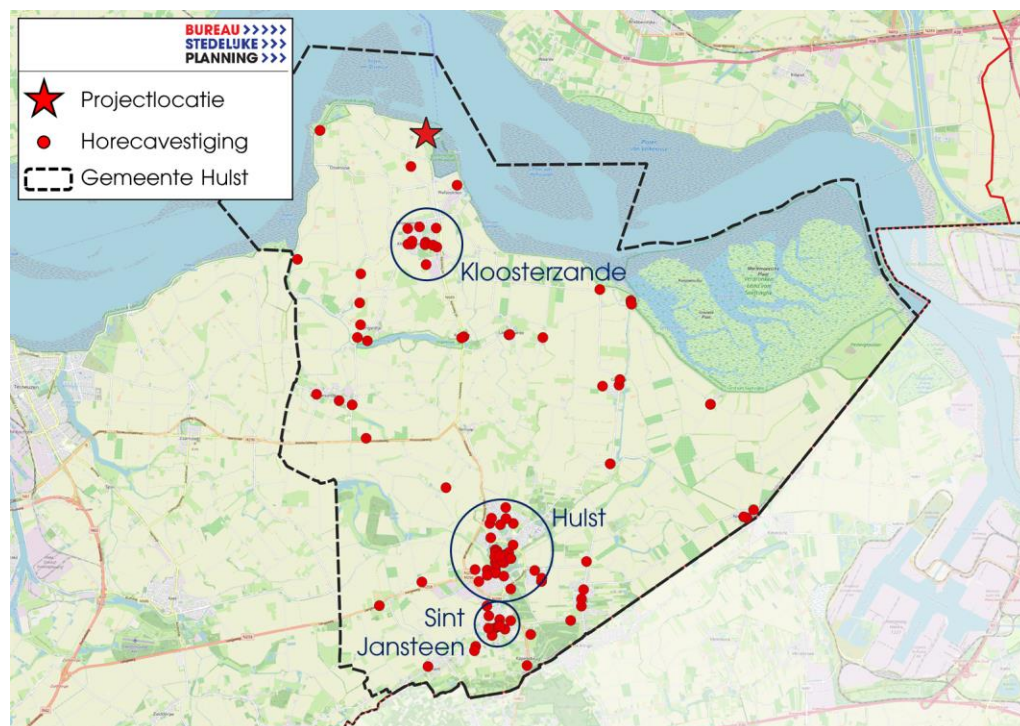
³⁰ Retailstructuurvisie Hulst 2025

³¹ 'Toerisme en Zeeland – Een verkenning van de invloed van toerisme op de Zeeuwse samenleving' van Kenniscentrum Kusttoerisme, 2020



FIGUUR 10 VERDELING HORECASECTOREN

Bron: Vastgoeddata, 2022



FIGUUR 11 HORECA AANBOD EN HORECACLUSTERS ONDERZOEKSGBIED HULST

Bron: OpenStreetmap, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Omzetclaim bestaand horeca aanbod

De omzetclaim van het bestaande horeca aanbod in het onderzoeksgebied berekenen we aan de hand van de normatieve vloerproductiviteit per m² bvo. We nemen de huidig oppervlakte van het aanbod (10.671 m² bvo) als basis. Uitgaande van de normatieve vloerproductiviteit van € 1.315 per m² bvo³², bedraagt de huidige omzetclaim ongeveer € 14,03 miljoen.

PARAMETER	HUIDIG
-----------	--------

³² Jaarlijkse omzet horecasector €11.272 mln. (Foodstep, 2019) / totale metrage horeca 8.572.226 m² bvo (Horeca DNA, 2019) = €1.315 per m² bvo

Huidig horeca aanbod onderzoeksgebied Hulst	10.671
Normatieve vloerproductiviteit (omzet per m ² bvo)	€ 1.315
Totale omzetclaim van het horeca aanbod onderzoeksgebied Hulst	€ 14,03 mln

TABEL 14 OMZETCLAIM BESTAAND AANBOD IN HET ONDERZOEKSGBIED HULST

Bron: Foodstep.nl, 2019; Horeca DNA, 2019; bewerking Bureau Stedelijke Planning

CONFRONTATIE VRAAG MET HET AANBOD >>

Distributieve toets

We bepalen de behoefte aan horeca in het onderzoeksgebied door het bestedingspotentieel in het onderzoeksgebied af te zetten tegen de omzetclaim van de gevestigde horeca.

Uit de confrontatie blijkt dat er in de huidige situatie een behoefte bestaat aan 1.800 m² bvo horeca. Als gevolg van de toenemende vraag (door inwonergroei, groei toerisme en ontwikkeling Waterzande) neemt de behoefte aan horeca toe tot maximaal 6.000 m² bvo in 2032. Tot 2032 is er dan ook meer dan genoeg ruimte in het onderzoeksgebied om de beoogde horecaontwikkeling in Waterzande van 2.950 m² bvo mogelijk te maken.

PARAMETER	2022	2032 MIN	2032 MAX
Totaal bestedingspotentieel onderzoeksgebied	€ 16,39 mln	€ 19,11 mln	€ 21,49 mln
Totale omzetclaim van het horeca aanbod onderzoeksgebied Hulst	€ 14,03 mln		
Resterende omzet in €	€ 2,36 mln	€ 5,07 mln	€ 7,46 mln
Kwantitatieve behoefte in m² bvo (afgerond)³³	1.800	3.900	5.700

TABEL 15 DISTRIBUTIEVE TOETS HORECA

Bron: Bureau Stedelijke Planning

4.3 KWALITATIEVE BEHOEFTE

De kwantitatieve uitbreidingsruimte van 1.800 tot 5.700 m² bvo kan niet volledig worden toebedeeld aan Waterzande. Deze moet worden verdeeld over het onderzoeksgebied:

- Vanwege eventuele versterking en het toekomstbestendig houden van het stadcentrum van Hulst en andere dorpskernen is het wenselijk om een deel van de uitbreidingsruimte te reserveren voor het toevoegen van horeca daar. Het is mogelijk dat het aantal winkelmeters er de komende jaren zal afnemen, waardoor invulling met andere functies als horeca mogelijk wordt. Hiervoor reserveren we ca. 30%, te weten 540 tot 1.710 m² bvo.

³³ Berekening: Kwantitatieve behoefte / normatieve vloerproductiviteit (€1.315)

- Ook is het aan te raden om een deel van de marktruimte vrij te houden voor andere bijzondere initiatieven die zich aandoen, bijvoorbeeld buiten de kernen op toeristisch interessante locaties. Zeg dat hier 10% voor wordt vrijgehouden, 180 tot 570 m² bvo.
- Het merendeel van de additionele vraag (60%, maximale scenario van 2032) is afkomstig van het extra potentieel dat ontstaat door de ontwikkeling in Waterzande. Het is dan ook logisch om hier het grootste gedeelte van de behoefte aan toe te delen. Waterzande wordt een nieuwe woonkern met een compleet pakket aan verblijfsvoorzieningen. We delen daarom 60% van de marktruimte toe aan Waterzande.

PARAMETER	2022	2032 MIN	2032 MAX
Kwantitatieve behoefte in m ² bvo (afgerond)	1.800	3.900	5.700
Reservering Waterzande	60%		
Uitbreidingsruimte Waterzande in m² bvo	1.080	2.340	3.420

TABEL 16 VERDELING MARKTRUIMTE OVER ONDERZOEKSGEBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Kwalitatieve argumenten

Het toevoegen van horeca draagt bij aan de versterking van het totaalconcept van Waterzande en de ruimtelijk-functionele structuur van het gebied:

- **Gewenste impuls.** De gemeente Hulst heeft al lang de wens uitgesproken om het gebied rondom Perkpolder een upgrade te geven. Met de toevoeging van horeca binnen de ontwikkeling van het totaalconcept kan de gewenste impuls aan het gebied worden gegeven.
- **Uitstraling van het gebied.** Horeca geeft het gebied de benodigde uitstraling. Het nodigt bezoekers uit om langer te blijven en om elkaar te ontmoeten.
- **Versterkt het woon- en leefklimaat.** Horeca versterkt het woon- en leefklimaat van bewoners. Het plan Waterzande houdt rekening met de positionering van horecavestigingen in een hogere geluidscategorie, waardoor het geen afbreuk doet aan de leefbaarheid.
- **Divers en gespreid aanbod.** Het plan voorziet in een breed aanbod aan horecaconcepten (restaurants, cafés, bistro's) voor diverse doelgroepen. Door de ligging op diverse punten in het plangebied (aan het strand, in het groen, etc.) ontstaat een aantrekkelijk gebied voor diverse doelgroepen. Denk aan de wandelaar of de strandbezoeker.
- **Inzet lokale ondernemers.** Waterzande biedt lokale ondernemers de kans om een horecavestiging te openen binnen de ontwikkeling. Hiermee wordt gestimuleerd dat Waterzande niet alleen een plek is voor bezoekers, maar juist ook een plek waar de lokale gemeenschap elkaar kan ontmoeten.

4.4 CONCLUSIE BEHOEFTE

De ontwikkeling Waterzande is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt goed te motiveren:

- **Kwantitatief:** In de gemeente Hulst betreft de uitbreidingsruimte voor horeca in 2032 3.850 tot 5.700 m² bvo. Dit is voldoende om de gewenste horeca van 3.170 m² bvo te realiseren. Ook het bestaande horecapunt aan de Perkpolderhaven 1 past binnen deze ruimte.
- **Kwalitatief:** Gezien de grootste groei van het potentieel (60%) afkomstig is van Waterzande, kan 60% van de ruimte worden toebedeeld aan dit gebied. Dit komt neer op 2.340 tot 3.420 m² bvo in 2032. De gewenste ontwikkeling van 2.950 m² bvo valt daarmee binnen de bandbreedte. Horeca draagt daarnaast bij aan het geven van de gewenste impuls aan Perkpolder en het versterkt het woon- en leefklimaat. De beoogde horecaconcepten zijn divers in doelgroep en liggen op strategische locaties binnen het gebied.

5 BEHOEFTERAMING COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

In het plangebied is 900 m² bvo commerciële voorzieningen (maximaal 6 verkooppunten) voorzien. De maximale omvang voor een unit is 500 m² bvo. De 900 m² bvo kan ingevuld worden met zowel detailhandel als diensten. Dit hoofdstuk gaat in op de behoefte aan detailhandel en diensten in Waterzande. De kwantitatieve behoefteberekening voor detailhandel is opgepakt vanuit een distributie planologisch onderzoek (dpo), uitgesplitst naar hoofdbranches dagelijks en niet-dagelijks. Dit is voor detailhandel een geaccepteerde manier om de behoefte te bepalen. Voor de dienstensector is de behoefte berekening uitgevoerd doormiddel van een dichthedenanalyse.

5.1 RELEVANT BELEID

Uitgangspunt van de **Retailstructuurvisie Hulst 2025** is behoud en waar mogelijk verdere concentratie van het aanbod binnen de bestaande kernen. Beperkte uitbreiding is mogelijk mits het een aantoonbare bijdrage levert aan de leefbaarheid en concentratie van winkels in de dorpskern. Het plan Perkpolder is opgenomen in de visie. De retailontwikkeling draagt bij aan de leefbaarheid in de nieuw te ontwikkelen wijk. Bij succes kan de ontwikkeling een extra impuls genereren voor de retail in de gemeente Hulst, in het bijzonder voor de kern Kloosterzande. Hierbij is het van belang dat er geen retailfuncties komen die concurreren met de winkels in de rest van de gemeente. Ook moet voorkomen worden dat het gebied solitair functioneert. Belangrijk dus om goed de verbinding te leggen met de rest van de gemeente, zodat bezoekers van Waterzande ook worden verleid om de andere kernen te bezoeken, waaronder Kloosterzande en de hoofdkern Hulst.

De gemeente hanteert een positieve grondhouding naar dergelijke impulsen onder de voorwaarde dat sprake is van toekomstige marktruimte, aantoonbare (kwalitatieve) versterking van de hoofdwinkelstructuur en dat er geen negatieve (ruimtelijke) neveneffecten optreden, zoals een onaanvaardbare toename van de leegstand.

5.2 KWANTITATIEVE BEHOEFTE DETAILHANDEL

ANALYSE VAN DE VRAAG >>

TRENDS DETAILHANDEL	
 FOOD WINT AAN BELANG Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op (winkelgebieden in) steden. Vooral jongeren en hoogopgeleiden identificeren zich met eetgedrag.	 LEEFSTIJL BEPALEND VOOR AANKOOPGEDRAG De leefstijl van een consument bepaalt de behoefte aan winkels. Dit vindt zijn weerslag in het type aanbod, maar ook de hele sfeer en entourage van een voorzieningengebied.

Voor de detailhandel is Waterzande als verzorgingsgebied genomen. De 450 woningen vormen de basis voor het potentieel. Daarbij gaan we uit van dat de helft permanent wordt bewoond (473 inwoners) en de helft als tweede huis wordt aangehouden. Rekening houdend met een bezetting van 33% van de woningen die slechts tijdelijk worden bewoond, gaan we uit van een inwonertal van 631. Op basis van dit inwonertal, de normatieve bestedingen en een inschatting van de kooporiëntatiecijfers blijkt Waterzande vanuit de inwoners in 2032 de volgende vraag naar detailhandel, uitgedrukt als de gebonden bestedingen inwoners van Waterzande. De oriëntatiecijfers zijn ingeschat. Aangezien het hier gaat om een nieuwe locatie, een combinatie van doelgroepen en een locatie waar beperkte retail gaat komen, zijn de bestaande kooporiëntatiecijfers niet bruikbaar.

PARAMETERS	DAGELIJKS	NIET-DAGELIJKS
Inwoners 2032	631	631
Bestedingen per hoofd in € ³⁴	2.778	2.067
Bestedingspotentieel primair verzorgingsgebied in € mln	€ 1,8	€ 1,3
Koopkrachtbinding	25%	25%
Gebonden bestedingen inwoners in € mln	€ 0,4	€ 0,3

TABEL 17 Vraag detailhandel inwoners Waterzande 2032
 Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2022

Naast de inwoners zijn er hotelgasten in het gebied. In paragraaf 2.1 is aangegeven dat deze bezoekers ongeveer € 9,60 uitgeven aan de detailhandel. Uitgaande van de landelijke bestedingsverhouding ten aanzien van de dagelijkse en niet dagelijkse sector gaan we uit van een besteding van € 5,50 aan dagelijkse goederen en € 4,10 aan niet-dagelijkse goederen. We komen dan uit op onderstaande gebonden bestedingen vanuit de hotelgasten op jaarbasis.

³⁴ Bron: Omzetkenggetallen 2021 ten behoeve van Ruimtelijk Economisch Onderzoek, Panteia, 2022

	DAGELIJKSE SECTOR		NIET-DAGELIJKSE SECTOR	
PARAMETERS	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
Hotelgasten per jaar	110.000	220.000	110.000	220.000
Bestedingen per hoofd in €	€ 5,50	€ 5,50	€ 4,10	€ 4,10
Gebonden bestedingen hotelgasten in € mln	€ 0,6	€ 1,2	€ 0,5	€ 0,9

TABEL 18 Vraag detailhandel bezoekers hotel Waterzande, 2032
Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2022

Naast de inwoners en bovenstaande recreanten gaan we er van uit dat winkels in Waterzande ook andere bezoekers gaan krijgen. Te denken valt aan de huidige inwoners van Hulst of regio en overige bezoekers aan de regio. We verwachten dat dit vooral strandgasten of bezoekers van de horeca zijn, die hun bezoek combineren met een uitgave in de commerciële voorzieningen. Deze bezoekers nemen we mee in de toevloeiing. Alle bezoekers samen genereren de volgende totale bestedingen naar hoofdsector.

	DAGELIJKSE SECTOR		NIET-DAGELIJKSE SECTOR	
PARAMETERS	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
Gebonden bestedingen inwoners en verblijfgasten Waterzande in € mln	1,0	1,6	0,8	1,2
Koopkrachttoevloeiing	25%	30%	10%	10%
Omzet door toevloeiing in € mln	1,0	1,9	0,5	1,0
Totale bestedingen in € mln	1,4	2,4	0,9	1,4

TABEL 19 Totale bestedingen Waterzande, 2032
Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2022

ANALYSE VAN HET AANBOD >>

Trends en ontwikkelingen

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DETAILHANDEL	
 INHAALSLAG SUPERMARKT IN GROTE STEDEN Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een grootstedelijke variant van de supermarkten: kleiner, goed bereikbaar voor fietser en voetganger, met een assortiment dat aansloot bij de behoeften in de stad (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere supermarktformules met aangepaste (stads)concepten een inhaalslag.	 MIX VOORZIENINGEN Een mix van diverse commerciële functies, aangevuld met maatschappelijke functies, leidt tot meer dynamiek en veiligheid en draagt bij aan een positief imago van de commerciële voorzieningen en het gehele gebied. Dit is vooral van belang om voldoende vitale retailcentra te houden. In de gemeente is de leegstand de afgelopen jaren gehalveerd.

 VOLDOENDE TRAFFIC EN CLUSTERING Vooral voor verkooppunten die geen doelbestemming op zich zijn is voldoende traffic van passanten belangrijk. Zo profiteren verspreidzaken van de traffic die supermarkten genereren. De focus moet dan ook liggen op clustering van voorzieningen.	 TRADITIONELE VERDIENMODEL VERANDERT Tegenwoordig dienen fysieke winkels vaker als een showroom of als centrum van beleving dan als plek van transactie. Grote ketens willen aanwezig zijn in de winkelstraat om hun producten en concepten te tonen. Ze zijn zich ervan bewust dat klanten meer en meer gebruik maken van het internet als aankoopplaats.
 RUIMTELIJKE KWALITEIT Ruimtelijke kwaliteit, de aanwezigheid van groen en aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplekken zijn in toenemende mate van belang voor de sfeer in een winkelgebied of horecalocatie.	 BEREIKBAARHEID Een goede bereikbaarheid is essentieel voor publiekvoorzieningen. Afhankelijk van de functie en type (winkel)gebied zijn verschillende manieren van vervoer belangrijk.
 COVID-19 Covid-19 heeft grote impact op de detailhandelssector. De effecten per branche zijn verschillend. De omzet in de dagelijkse sector, bouwmarkten en tuincentra is in 2020 sterk gestegen. De omzet in de mode & kleding daarentegen is gedaald. Wat de effecten voor de detailhandelssector op de langere termijn zijn is nog de vraag.	

Aanbod

Aangezien het gebied nog niet tot ontwikkeling wordt gebracht, zijn er op dit moment geen detailhandelsvoorzieningen in Waterzande aanwezig. De wens is om enkele detailhandelsvestigingen aan het gebied toe te voegen.

CONFRONTATIE VRAAG MET HET AANBOD >>

Op basis van een vraag-aanbod confrontatie blijkt een behoefte aan dagelijks aanbod in 2032 van 215 tot 363 m² bvo en aan niet-dagelijks aanbod van 630 tot 996 m² bvo. In totaal komt dit neer op 845 tot 1.359 m² bvo detailhandel dat kan worden toegevoegd aan Waterzande.

PARAMETERS	DAGELIJKSE SECTOR		NIET-DAGELIJKSE SECTOR	
	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
Totale bestedingen in € mln	1,4	2,4	0,9	1,4
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo ³⁵	8.098	8.098	1.713	1.713
Haalbaar aanbod in m ² wvo	172	291	504	797
Uitbreidingsruimte in m² bvo	215	363	630	996

TABEL 20 BEHOEFTE AAN DETAILHANDEL waterzande 2032
Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2022

³⁵ Bron: Omzetkengetallen 2021 ten behoeve van Ruimtelijk Economisch Onderzoek, Panteia, 2022

5.3 KWALITATIEVE BEHOEFTE DETAILHANDEL

Het toevoegen van beperkte detailhandelsruimtes in Waterzande is wenselijk voor het creëren van een **levendig woon- en recreatiegebied**. Op het gebied van dagelijks aanbod is een gemakswinkel (voor de kleine vergeten boodschappen, ca. 150 m² bvo) een waardevolle toevoeging. Op korte afstand van hun woning kunnen inwoners en verblijfsrecreanten daarmee hun kleine boodschappen doen. Door de maximale omvang van de verkooppunten (500 m² bvo) zal de gemakswinkel niet concurreren met de bestaande detailhandelsstructuur. Ook concepten waarbij sprake is van functiemenging (blurring) met bijvoorbeeld horeca, passen goed bij dit gebied, de huidige trends en het gemeentelijk beleid. Denk aan een bakker waar je ook een kop koffie kunt drinken.

Op het gebied van niet-dagelijks aanbod passen winkels vanuit het thema waterrecreatie goed op de locatie. Voorbeelden zijn een winkel die zich focust op de bezoekers van de haven, of een winkel waar strandbezoekers terecht kunnen voor (zwem)kleding of strandattributen. Ook is functiemenging interessant, denk aan een winkel of markthal-concept waar lokale ondernemers een hoek kunnen hebben. Tot slot is er ook ruimte voor leisuregerichte winkels, zoals een fietsenwinkel met verhuur. Andere winkels lopen al snel aan tegen het feit dat het draagvlak te beperkt is. Het aantal haalbare winkels blijft daarmee beperkt. De winkelvoorzieningen zullen geen doelbestemming op zich worden, maar dubbelgebruik met andere functies van Waterzande (strand, horeca, haven) komt wel voor.

5.4 KWANTITATIEVE BEHOEFTE DIENSTVERLENING

De vraag voor diensten in Waterzande is enkel voor de eigen inwoners van Waterzande en hotelgasten die er zullen verblijven. Denk hierbij aan een fietsverhuur of een postkantoor. Om deze reden zal het slechts gaan om een beperkt aantal voorzieningen.

ANALYSE VAN DE VRAAG >>

Voor de dienstverlenende sector is Waterzande het primaire verzorgingsgebied. Dit betekent dat we net als bij detailhandel uitgaan van een minimum inwoneraantal van 631. Naast de inwoners van Waterzande maken vooral ook de hotelgasten gebruik van de diensten. Op basis van het voorspelde bezoekersaantal van Waterzande kan worden uitgegaan van 110.000 tot 220.000 bezoekers per jaar. Naar verwachting zullen lang niet alle bezoekers gebruik maken van de diensten die aanwezig zijn in Waterzande, ingeschat wordt dat ca. 50% van de bezoekers mogelijk gebruikt maakt van de diensten. Op basis hiervan gaan we uit van een minimaal draagvlak van 55.000 tot maximaal 110.000 personen. Op basis van dit draagvlak en het bestaande aanbod in de gemeente Hulst is de minimale behoefte aan diensten in Waterzande uitgedrukt in m² bvo.

PARAMETERS	DIENSTEN	
	MIN.	MAX.
Draagvlak 2032	55.000	110.000
Metrage bestaand diensten aanbod gemeente Hulst (m ² wvo)	2.320	
Diensten dichtheid gemeente Hulst (m ² wvo / inw.)	0,084	
Haalbaar aanbod diensten Waterzande (minimum) in m² bvo	5.784	11.568

TABEL 21 Vraag diensten inwoners waterzande 2032
Bron: Bureau Stedelijke Planning 2022

De precieze analyse van de vraag voor diensten is lastig in te schatten, dit heeft te maken met de hotelfunctie en het verschil in gebruik van de diensten door de verschillende bezoekers van Waterzande. Het bepalen van de precieze behoefte voor deze doelgroep is erg lastig.

ANALYSE VAN HET AANBOD >>

Trends en ontwikkelingen

TRENDS DETAILHANDEL	
 COMMERCIEËLE DIENSTVERLENING ONDER DRUK Met nam de sectoren die geen product leveren en/of vervaardigen en goed te vervangen zijn door online diensten hebben het moeilijk. Zo bieden banken, reisbureaus, uitzendbureaus allen in steeds grotere mate hun diensten aan via het internet en verdwijnen veel specifieke vestigingen. Alleen de zeer specifieke bedrijven, die zich op een speciale markt richten blijven overeind.	 BEPAAALDE DIENSTEN NOG STEEDS BELANGRIJK Wel zijn er ook diensten die steeds belangrijker zijn voor winkelgebieden. Bijvoorbeeld de ambachtelijke commerciële diensten als de kapper en de schoenmaker, en maatschappelijke diensten als de tandarts en het kinderdagverblijf zijn in de toekomst idealiter steeds vaker onderdeel van een cluster. Al deze voorzieningen samen trekken allemaal potentiële klanten naar een gebied. Ze zorgen ervoor dat het ontmoetingsplekken blijven en zullen elkaar versterken.

Aanbod

Aangezien het gebied nog niet tot ontwikkeling wordt gebracht, zijn er op dit moment geen diensten in Waterzande aanwezig. De wens is om enkele dienstenvestigingen aan het gebied toe te voegen.

CONFRONTATIE VRAAG MET HET AANBOD >>

Op basis van een vraag-aanbod confrontatie blijkt een behoefte aan diensten aanbod in 2032 van 5.784 tot 11.568 m² bvo.

PARAMETER	MINIMUM	MAXIMUM
Haalbaar aanbod	5.784	11.568
Gevestigd aanbod	0	
Uitbreidingsruimte in m² bvo	5.784	11.568

TABEL 22 BEHOEFTE AAN DETAILHANDEL WATERZANDE 2032

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2022

5.5 KWALITATIEVE BEHOEFTE DIENSTENSECTOR

Het toevoegen van een beperkt aanbod van diensten die passend zijn bij de functie van Waterzande is wenselijk voor het creëren van een **levendig woon- en recreatiegebied**. Hierbij kan men denken aan een pakketsservice, fietsverhuur en andere diensten die aansluiten op de functie van Waterzande. Belangrijk hierbij is dat de diensten door de aansluiting op de functie die Waterzande inneemt, en door de afstand tot de kernen van de gemeente Hulst geen effect hebben op het bestaande dienstenaanbod in de omgeving. Het draagvlak van bovenstaande functies is beperkt tot Waterzande zelf en zal hierdoor geen effect hebben op de gevestigde diensten in de omgeving.

De behoefte aan diensten is lastig kwantitatief te duiden. Dit heeft te maken met de functie van de diensten (zoals hier boven benoemd, enkel voor Waterzande) als wel als de onduidelijkheid rondom het precieze draagvlak dat de functies zullen hebben. Kwalitatief gezien is er echter te onderbouwen dat toevoeging van een fietsverhuur, postkantoor en een stomerij mogelijk zijn. Dit omdat deze functies veel gebruikt worden door hotelgasten en ook voor de bewoners van de ontwikkeling van toegevoegde waarde zijn. Deze functies hebben gemiddeld gezien de volgende omvang:

- Fietsverhuur, ca. 200 m² bvo
- Postkantoor ca. 100 m² bvo
- Stomerij ca. 100 m² bvo

Op basis van de kwalitatieve behoefte aan soortgelijke functies is het dus mogelijk om te zeggen dat er behoefte is aan ca. 200 tot 400 m² bvo. Uitgaande hiervan kan de behoefte naar diensten naar beneden worden bijgesteld, dit omdat er enkel behoefte is aan diensten die van toegevoegde waarde zijn aan het concept. Dit zorgt ervoor dat er op basis van zowel kwantitatieve als kwalitatieve behoefte is aan **400 tot 900 m² bvo** aan dienstverlening in Waterzande.

5.6 CONCLUSIE BEHOEFTE COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

Kijkend naar de totale behoefte voor commerciële voorzieningen dan zien we dat er marktruimte is van 1.245 tot 2.259 m² bvo. Dit is voldoende om de 900 m² bvo aan commerciële functies te realiseren. De ruimte zal flexibel gebruikt worden, waarbij een combinatie van detailhandel en dienstverlening wenselijk is. Dit vanwege het beperkte draagvlak en de beperkte omvang van de functies. De commerciële functies vervullen alleen een rol bij combinatiebezoek met andere functies van Waterzande, zoals het strand, de horeca of de haven.

Uit de berekende marktruimte blijkt dat wanneer gekozen wordt voor invulling met detailhandel dit voor de volledige 900 m² bvo mogelijk is. Kwantitatief is er voor detailhandel een marktruimte van 845 tot 1.360 m² bvo beschikbaar. Kwalitatief is er met name ruimte voor een gemakswinkel (max. 150 m² bvo), functiemenging concepten met horeca, winkels rondom het thema waterrecreatie, een markthal-concept waar diverse lokale ondernemers een hoek kunnen hebben, of leisuregerichte winkels.

Voor diensten is de kwantitatieve marktruimte ruimer dan voor detailhandel. Echter op basis van kwalitatieve argumenten die aangeven dat de diensten van toegevoegde waarde dienen te zijn voor Waterzande is een beperktere behoefte aan dienstverlening geconstateerd. Dit betekent dat de behoefte voor dienstverlening neer komt op 400 tot 900 m² bvo. Hierbij dient men voornamelijk te denken aan functies als een fietsenverhuur, postkantoor en stomerij.

6 RUIMTELIJKE EFFECTEN

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening moeten de ruimtelijke en economische effecten in beeld worden gebracht. De beoogde hotel- horeca en detailhandelontwikkeling mag niet leiden tot zodanige overcapaciteit dat dit onaanvaardbare leegstand in het onderzoeksgebied veroorzaakt.

ECONOMISCHE IMPULS >>

De komst van Waterzande geeft een economische impuls in de vorm van:

- *Tijdelijke effecten:* Gedurende de bouw ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief parkeren en aanpassingen aan de omliggende infrastructuur en openbare ruimte.
- *Structurele effecten:* De komst van een hotel, horeca en detailhandel brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De functies leveren niet alleen (extra) directe werkgelegenheid op, maar ook indirecte (bij toeleverende bedrijven). De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan de inwoners van de gemeente Hulst en ook Terneuzen.

UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zullen de ontwikkelingen ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Versterking vestigingsklimaat:** aantrekkelijke commerciële functies, als hotel, horeca en detailhandel, die aan de moderne maatstaven voldoen en op een goede locatie zijn gevestigd, versterkt het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven. Ook draagt het bij aan het concurrentieprofiel van het gebied.
- **Katalysator nieuwe investeringen:** een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het nieuwe gebruikers en investeerders aantrekken.
- **Verlengde verblijfsduur in de gemeente:** door het ontwikkelen van een aantrekkelijk verblijfsgebied zullen bezoekers geneigd zijn hun bezoek te

combineren met horeca, detailhandel en verblijf. Daarbij kunnen de bezoekers ook worden verleid om de overige kernen binnen de gemeente Hulst te bezoeken. Dat kan in combinatie of als aparte dagbesteding.

- **Verhoogt woonklimaat:** Voor de toekomstige bewoners in Waterzande is het van belang een aantrekkelijke woonomgeving te creëren. Horeca- hotel en detailhandelsvoorzieningen zijn erg belangrijk voor een aantrekkelijke woonbuurt omdat het de levendigheid in de buurt en op straat vergroot.
- **Sociale functie voor de wijk.** Winkelvoorzieningen en horeca zijn bij uitstek plaatsen waar bewoners elkaar spontaan ontmoeten. De winkels en horeca kunnen samen met het hotel deze ontmoetingsfunctie faciliteren voor de inwoners en bezoekers van Waterzande.

OMZETEFFECTEN IN ONDERZOEKSGEBIED >>

Hotel

Het is nooit met zekerheid te zeggen wat de effecten zijn van de toevoeging van het nieuwe hotel op de bestaande hotels. Wel geldt dat hoe meer het hotelconcept afwijkt van het huidige aanbod (segment, concept en doelgroep), hoe kleiner de negatieve effecten van de toevoeging op het bestaande aanbod.

Daarbij geldt dat de hotelsector, anders dan bij andere commerciële voorzieningen, niet afhankelijk is van de inwonergroei van het gebied waar het in gelegen is, maar van het aantal toeristen dat de regio bezoekt en er verblijft. We zien dat het toerisme in Nederland en Zeeuws-Vlaanderen al jaren aan het toenemen is. Daarbij herstelt de markt naar verwachting in 2024 weer van de coronacrisis. Vanaf dat jaar treedt er ook weer groei op in het aantal overnachtingen ten opzichte van het niveau in het (top)jaar 2019. Ook wat betreft de werkgelegenheid wordt een groei verwacht.

Horeca

Horeca is een heterogene sector. Het is dan ook op voorhand lastig te bepalen wat de omzeteffecten zijn op de bestaande structuur. Hoe meer die invulling afwijkt van het huidige aanbod (functie, sector, concept en doelgroep), hoe kleiner de effecten.

Om het maximale omzeteffect te bepalen, zijn de effecten getoetst aan de hand van het toevoegen van maximaal 2.250 m² bvo horeca. Wij schatten de verdringingseffecten voor de bestaande horeca in omzettermen op circa 10,5%³⁶. Dit percentage is aan de hoge kant, maar vraagt om een nuancering. De groei van het aanbod gaat namelijk gepaard met een forse toename van het potentieel aan bezoekers. Hierdoor zal het effect op de gevestigde ondernemers beperkt zijn, omdat ook het bestedingspotentieel toeneemt. Daarbij gaat het in Waterzande om relatief veel horecameters per vestiging. Vanwege de wet van afnemende meeropbrengsten gaat een grotere omvang niet 1-op-1 gepaard met een groei van

³⁶ Verdringing 50% * toevoeging 2.250 m² bvo = 1.125 m² bvo / bestaand aanbod 10.671 m² bvo * 100%

de omzet. Een dubbele hoeveelheid meters levert dus niet altijd dubbel zoveel omzet op.

Detailhandel

Voor detailhandel bestaat behoefte op basis van een vraag- aanbodconfrontatie. De winkels hebben primair een functie voor de eigen inwoners en bezoekers van het hotel. Daarbij zal er mogelijk enige vraag vanuit de omgeving komen. De winkels concurreren zo niet met de bestaande winkels in de omgeving, doordat ze gezien de beperkte omvang (maximaal 500 m² bvo) alleen kunnen voorzien in een kleine boodschap. De meeste (grote) aankopen van bewoners en verblijvers van Waterzande zullen in Kloosterzande en de regio gedaan worden, Waterzande wordt dus niet zelfvoorzienend. De omzeteffecten op de bestaande structuur in Hulst zijn daarom beperkt.

Diensten

Voor de dienstverlenende sector bestaat de behoefte op basis van het huidige functioneren van de sector in de gemeente Hulst. Hiervoor is de aannahme gedaan dat de huidige dienstensector in de gemeente goed functioneert. Daarnaast is ook gekeken naar de gemiddelde grote van passende functies voor Waterzande. Deze specifieke functies zullen door hun aard enkel een functie hebben voor Waterzande. De diensten zullen primair een functie hebben voor de eigen inwoners en bezoekers van het hotel. Daarbij zal er mogelijk enige vraag uit de omgeving komen. De diensten concurreren zo niet met de bestaande diensten in de omgeving. De omzeteffecten op de bestaande structuur in Hulst zijn daarom beperkt.

EFFECTEN OP LEEGSTAND, WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de effecten niet van dien aard zijn, dat sprake zal zijn van uitval, laat staan onaanvaardbare leegstand. Sterker, de ontwikkeling biedt kansen voor de gehele regio, door extra bezoekers die niet alleen Waterzande maar ook de omgeving bezoeken en hier bestedingen zullen doen.

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

Bruto verkoopvloeroppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of horeca te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners en bezoekers in het onderzoeksgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevoeling

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet genereren. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels/horeca per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).