

Advies hotel De Kleine Werf Den Helder

Aanleiding

In Den Helder wordt voormalig marineterrein Willemsoord tot ontwikkeling gebracht en verrijkt met onder meer cultuur, horeca en leisurevoorzieningen. Zeestad is de ontwikkelaar en uitvoerder van de stedelijke vernieuwing in Den Helder. Om Willemsoord te ontwikkelen tot een levendig deel van het Stadshart is op locatie De Kleine Werf een hotel voorzien met 95 kamers. Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure moest een onderbouwing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking worden opgesteld. Bureau Stedelijke Planning (inmiddels opgegaan in Sweco) heeft deze Ladderonderbouwing verzorgd. Uit de Ladderonderbouwing bleek dat de behoefte aan de hotelontwikkeling naar de toekomst toe aannemelijk is.

KHN (Koninklijke Horeca Nederland) afdeling Den Helder, die onder meer de horeca en hotels vertegenwoordigd, was kritisch over de hotelontwikkeling. Bureau Horwath HTL werd ingeschakeld om een second opinion op te stellen. De second opinion toonde ook aan dat er marktruimte was voor zowel hotel De Kleine Werf en de andere plannen in de regio, maar alleen bij het hoogste toekomstige groeiscenario. Het bureau was daarom iets terughoudender in het advies.

De Ladderonderbouwing van Sweco en de second opinion van Horwath HTL verschilden iets in uitgangspunten en conclusies, maar de verschillen zijn marginaal. De bureaus hebben daarom de rapportages naast elkaar gelegd om te komen tot een gezamenlijk advies.

Conclusies en aanbevelingen

Kwantitatieve behoefte aangetoond; 95 kamers aan bovenkant bandbreedte

De uitgangspunten van de kwantitatieve behoefte (zoals vraagprognose, huidig aanbod, bezettingsgraad) verschillen iets. Deze verschillen zijn toegelicht in de memo 'Verschillen rapportage Horwath en Sweco/BSP' (d.d. 2 juni 2023). Belangrijkste conclusie is dat beide bureaus op termijn behoefte constateren, zij het dat Horwath tot iets minder hotelkamers komt en alleen in het hoogste (en niet meest waarschijnlijke) groeiscenario tot meer dan 95 kamers komt. De afwijkingen zijn beperkt en de berekeningen vormen geen exacte wetenschap. Beide bureaus achten **kwalitatieve argumenten meer doorslaggevend** dan de uitkomsten van de kwantitatieve behoefteberekeningen

Kansen voor een kwalitatief onderscheidend hotelconcept dat voorziet in eigen vraag

Complicatie is dat er nog geen concreet hotelconcept en/of -initiatief is om de kwalitatieve beoordeling te maken. Beide bureaus zien de toegevoegde waarde van een hotel op Willemsoord, vanwege het historische karakter van de plek en de meerwaarde die een hotel kan hebben voor de overige culturele, leisure- en horecavoorzieningen. Ook in bredere zin kan nieuw aanbod een impuls geven aan het toerisme in Den Helder.

Wel onderschrijven beide bureaus het belang van de komst van een kwalitatief onderscheidend concept op De Kleine Werf, om de ontwikkeling van de 95 kamers tot een succes te maken. Hiervoor is het van belang dat het hotel een aanvulling vormt op het bestaande hotelaanbod, onderscheidend is ten opzichte van het bestaande aanbod en aansluit bij de toekomstige marktvrage. Zo kan

het hotel op locatie De Kleine Werf ook (deels) in een eigen vraag voorzien, daarmee ook de kwantitatieve behoefte waarmaken en de effecten op het bestaande aanbod te beperken. De **combinatie met wellness** en/of een **business concept** zou kunnen bijdragen aan het voorzien in deze eigen vraag, en vormt daarom een welkome impuls voor Willemsoord. Ook een eventuele mengvorm met **short stay** zien we als kansrijk voor de toekomstbestendigheid van het concept, om zo flexibel te kunnen inspringen op ontwikkelingen in de markt.

Gefaseerd bouwen aanbeveling

Beide bureaus staan daarmee overwegend positief tegenover de komst van een hotel op De Kleine Werf. Het is aan de markt om te komen met een onderscheidend initiatief.

Mocht er onzekerheid bestaan over de ontwikkeling van toerisme of de haalbaarheid van een hotel in de toekomst, kan een initiatiefnemer ervoor kiezen om het hotel gefaseerd te ontwikkelen, bijvoorbeeld 60 kamers in de eerste fase en de resterend 35 in een tweede. Dit is een gebruikelijke strategie om gedoseerd te groeien (ingroeimodel) en de risico's te beperken/beheersen . De bureaus formuleren dit als een concrete aanbeveling voor ontwikkeling, doch niet als harde randvoorwaarde voor het bestemmingsplan.