

Gemeente Woerden 08.000997



Registratiedatum: 30/01/2008
Behandelend afdeling RO
Afgehandeld door/op:

30 JAN 2008

08.000997

Beh. Ambt.: VAN LUYT
Streefdat.:
Afschr.: i
B.V.O.:



Gemeente Woerden
Economische potenties voor hotels
Eindrapport

BRO
Ruimte om in te leven

Rapportnummer: 203X00371.043114_1

Datum: 29 januari 2008

Contactpersoon
opdrachtgever: Mevrouw M.J.H. van Luyt

Projectteam BRO: Jan Carel Jansen Venneboer

Trefwoorden: Hotels, economie, toerisme

Beknorte inhoud: Onderzoek naar de economische ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuw hotelaanbod in de gemeente Woerden. Bijzondere aandacht voor de potenties voor een nieuw zakenhotel.

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INTRODUCTIE	3
2. AANBOD EN VRAAG	5
2.1 Hotelaanbod in de regio	5
2.2 Het Woerdense aanbod in perspectief	7
2.3 De vraagzijde voor hotels	8
2.4 Potentiële doelgroepen	8
3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	11
3.1 Ontwikkelingen in de markt	11
3.2 Wat bepaalt het functioneren van hotels?	13
4. AMBITIES GEMEENTE WOERDEN	15
4.1 Economische Visie Woerden	15
4.2 Visie 2025	16
4.3 Nota Horecabeleid	17
4.4 Gebiedsgerichte plannen	17
5. PERSPECTIEVEN VOOR HOTELS IN WOERDEN	19
5.1 Conclusies onderzoek	19
5.2 Perspectieven voor hotellerie in Woerden	19
5.3 Potenties in Woerden kwantitatief	20
5.4 Kansrijke marktsegmenten en formules	22
6. CONCLUSIES	25
BIJLAGE: VOORBEELDFORMULES HOTELS	1

1. INTRODUCTIE

Achtergrond

Woerden wil een sterkere positie innemen als werkstad, streekstad en toeristische stad. Ook wil de gemeente de potenties voor toeristisch verblijf beter benutten. De hotellerie kan binnen dat beleid een sleutelrol vervullen. Moderne hotels zijn immers naast overnachtingsplek ook ontmoetingsruimte voor zakelijke gasten, toeristen én lokale inwoners. Men kan er behalve slapen ook eten of drinken, overleggen, confereren, borrelen, feesten, et cetera. Een goed hotel heeft zowel een economische als sociaal-maatschappelijke functie. Vaak zijn ze beeldbepalend voor een stad en belichamen ze het gastvrije, toeristische karakter.

Momenteel beschikt de gemeente Woerden over twee middenklasse hotels, van bescheiden omvang en met beperkte voorzieningen en faciliteiten. De zakelijke betekenis van deze hotels is beperkt. Er is al door verschillende hotelformules belangstelling getoond voor vestiging in Woerden. De vraag is echter hoe groot de marktruimte is, welke locaties het meest geschikt zijn en welke formules het beste passen binnen de economische en maatschappelijke ambities van Woerden. BRO is gevraagd hiernaar een onderzoek uit te voeren.

Vraagstelling en interpretatie

De gemeente wil de ontwikkelingsmogelijkheden voor de hotelsector in de gemeente in beeld brengen, zowel kwalitatief (formules, locaties, doelgroepen) als kwantitatief (capaciteit). De uitkomsten zullen worden gebruikt voor ruimtelijke en economische planvorming en toetsing van nieuwe initiatieven.

Het perspectief voor hotels is afhankelijk van vele factoren. De gemeentelijke economische, toeristische en ruimtelijke ambities zijn essentieel, naast de bestaande vraag- en aanbodstructuur van hotels regionaal. Kwaliteiten zijn in de hotellerie doorgaans belangrijker dan kwantiteiten. Om die reden hebben we in het onderzoek veel aandacht besteed aan de kwalitatieve aspecten van de hotelmarkt. In dit kader zijn gesprekken gevoerd met de gemeente Woerden (EZ, Toerisme en RO ambtelijk, wethouder RO), Ondernemerskring Woerden en Kamer van Koophandel.

Opzet van het rapport

We starten met een overzicht van het hotelaanbod en de relevante vraag in de regio. Hoofdstuk 3 beschrijft de belangrijkste trends aan vraag- en aanbodzijde. De gemeentelijke ambities zijn het onderwerp van hoofdstuk 4, waarna in het volgende hoofdstuk de toekomstperspectieven voor hotellerie in Woerden worden omschreven. We sluiten af met de belangrijkste conclusies.

2. AANBOD EN VRAAG

2.1 Hotelaanbod in de regio

Relatief kleinschalig aanbod in de regio

In Woerden en de omliggende gemeenten¹ (excl. Utrecht) bevinden zich in totaal 12 hotels, met 406 kamers. De grootste hotelcapaciteit bevindt zich in Breukelen (144 kamers, vooral Van der Valk), Woerden en Bodegraven (73 kamers, vooral Tulip Inn (vroeger AC)). Het hotelaanbod in Nieuwkoop, Oudewater, IJsselstein en Reeuwijk is beperkt (max. 30 kamers) en in Montfoort afwezig.

Met gemiddeld 34 kamers zijn de hotels in de regio relatief klein, zeker als wordt beseft dat de helft van de kamers voor rekening komt van twee hotels (Tulip Inn in Bodegraven en Van der Valk in Breukelen). Beide hotels kunnen worden gekarakteriseerd als moderne, goed bereikbare zakenhotels. Van der Valk heeft ruime vergader- en conferentiefaciliteiten. Het Meetingcentre van Tulip Inn Bodegraven is aanmerkelijk kleiner.

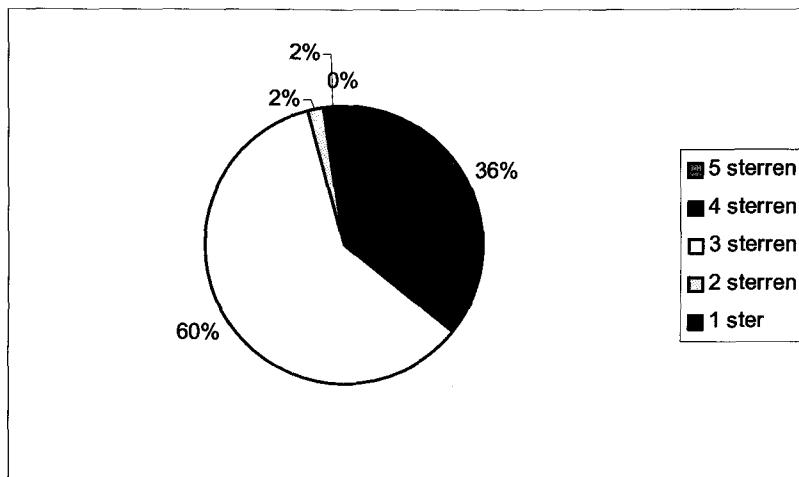
Woerden: 100 kamers, matig kwaliteitsniveau

De gemeente Woerden beschikt momenteel over twee hotels. Het Best Western Hotel Woerden aan de Utrechtsestraatweg is een middenklasse hotel (3 sterren) met 62 kamers. Het hotel beschikt niet over vergaderfaciliteiten of een restaurant, wel over een bar/lounge. Het hotel is nogal krap gehuisvest en er is beperkte parkeergelegenheid. De externe presentatie is matig, zeker voor een bedrijf behorend tot de Best Western formule. De ligging aan de Oude Rijn en nabij het centrum geeft het hotel wel enige extra aantrekkingskracht.

Holland Hotel Het Wapen van Harmelen (ook drie sterren) ligt in het centrum van het gelijknamige dorp en omvat 42 kamers, een restaurant en enige vergaderfaciliteiten. Het heeft een redelijk verzorgde, maar niet bijzonder opvallende of hoogwaardige uitstraling. De restaurantfunctie, ook gericht op groepen, is wel opvallend aanwezig.

¹ Bodegraven, Breukelen, Montfoort, Nieuwkoop, Oudewater, IJsselstein, Reeuwijk.

Hotelkamers in Woerden en omliggende gemeenten, naar classificatie (excl. stad Utrecht)



Regio: redelijk kwaliteitsniveau, veel kleinschaligheid

Opvallend veel hotels in de regio behoren tot het driesterrensegment². Enige uitzondering is Van der Valk in Breukelen, dat vier sterren heeft. Qua voorzieningenpeil zijn de hotels langs de A2 (Van der Valk) en A12 (Tulip Inn/AC) aanmerkelijk beter toegerust dan in de regio. Zij richten zich vooral op zakelijke bezoekers, met in de weekeinden en vakantieperioden arrangementen gericht op toeristen. Het zijn zakelijke ontmoetingscentra in brede zin, niet alleen bedoeld voor overnachtingen, maar ook voor conferenties, zakelijke ontmoeting en andere bijeenkomsten overdag.

De meeste regionale hotels zijn kleine, niet formulegebonden familiebedrijven. Markante voorbeelden zijn Hotel Abrona (Oudewater), Epping (IJsselstein) en De Watergeus (Noorden, aan het water). Dit zijn kleine, maar wel sfeervolle hotels met restaurant en een eigen karakter. Ze hebben vooral betekenis voor toeristen en tijdelijke werkers in de regio. In Abrona werken in het hotel en het restaurant mensen met een verstandelijke handicap. Het voorzieningenniveau beperkt zich tot de meest noodzakelijke faciliteiten. De overige hotels in de regio (Rust Even te Bodegraven, De Zinde, De Watergeus en Watersport te Nieuwkoop, B&B Pax Tibi te Reeuwijk) zijn klein, bieden minder faciliteiten en hebben vooral een toeristische functie. Sommige bieden tijdelijke arbeidskrachten in de regio onderdak.

Bijzondere of vernieuwende hotelconcepten, gericht op specifieke thema's of doelgroepen, ontbreken in de regio rond Woerden. Overigens zijn die in de stad Utrecht wel aanwezig, ondersteunend aan de belangrijke zakelijke en toeristische functie van deze stad. Voorbeelden zijn Grand Hotel Karel V (monumentaal, groen, luxueus) en Mitland (zakelijk, modern, groen).

² Volgens de normen van de Nederlandse Hotel Classificatie.

2.2 Het Woerdense aanbod in perspectief

In onderstaand overzicht vergelijken we de werkgelegenheid in Woerden met enige andere plaatsen van middelgrote omvang, die eveneens direct nabij een snelweg liggen.

	Kamers totaal	Accent niveau (aantal sterren NHC ³)	Kamers per 10.000 banen	Kamers per 10.000 inwoners
Woerden	104	3	38	22
Best	68	3	41	23
Etten-Leur	118	4	63	29
Goes	161	4	66	44
Gorinchem	90	3	43	26
IJsselstein	31	3	26	9
Meppel	36	3	20	12
Nijkerk	198	4	107	51
Uden	66	4	26	16
Veghel	45	2	17	12
Wijchen	61	3	41	16
Gemiddeld	89		44	22

Het hotelaanbod in Woerden ligt qua aantal kamers per inwoner juist op het gemiddelde in plaatsen met een vergelijkbare ligging. Per 10.000 inwoners zijn ongeveer 22 hotelkamers beschikbaar. Exclusief het wat meer perifeer gelegen hotel in Harmelen (41 kamers) scoort Woerden echter beduidend lager. Gegeven de economische betekenis scoort Woerden eveneens beneden het gemiddelde: 38 kamers per 10.000 banen ten opzichte van 44 kamers in vergelijkbare plaatsen.

De plaatsen met een duidelijk groter hotelaanbod als Woerden (Nijkerk, Goes, Etten-Leur) liggen net als Woerden nabij een economisch kerngebied dan wel (zoals Goes) een groot toeristengebied. Het hotelaanbod in dit soort plaatsen bestaat doorgaans uit één groot, relatief nieuw zakenhotel (minimaal 100 kamers) en één à twee kleinere hotels. Dit in tegenstelling tot Woerden, met twee middelgrote hotels.

³ Nederlandse Hotel Classificatie.

2.3 De vraagzijde voor hotels

Nationaal

Nederland beschikt momenteel over ruim 98.000 hotelkamers, verdeeld over ruim 2.800 hotels. Hiervan zijn er 2.140 geclassificeerd conform de Nederlandse Hotel Classificatie, met totaal ruim 85.000 kamers. Het merendeel van de geclassificeerde hotelcapaciteit in ons land (47% van de kamers) heeft een 4-sterren niveau. 4% heeft 1-ster, 9% 2-sterren, 35% 3-sterren en 5% 5-sterren. De laatste categorie is vooral gevestigd in de Randstad. In 2006 werden in de Nederlandse hotellerie in totaal bijna 32 miljoen overnachtingen gerealiseerd.

Provinciaal

Het aantal toeristische overnachtingen bedroeg in 2006 in de provincie Utrecht ruim 3,6 miljoen. Daarvan werden er 430.000 (12%) doorgebracht in hotels/pensions. Bijna een kwart van deze overnachtingen (102.000) werd gerealiseerd in de deelregio 'Overig Utrecht', waar ook Woerden deel van uitmaakt⁴. Het totale aantal zakelijke overnachtingen bedroeg in de provincie bijna 1,1 miljoen, waarvan 676.000 in hotels. Het aandeel van de deelregio 'Overig Utrecht' is hierin met 6% opvallend gering. In deze regio bedraagt het 'zakelijke' aandeel in de hotelovernachtingen slechts 28%, tegenover 61% provinciebreed.

Lokaal

De gemeente Woerden heeft momenteel circa 48.000 inwoners. Het aantal banen in de gemeente bedraagt in totaal ruim 27.000. Met name de sectoren handel, zakelijke dienstverlening en zorg zijn goed vertegenwoordigd. De grootste werkgevers in de gemeente⁵ zijn:

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| • Hofpoort ziekenhuis | 880 werknemers. |
| • Computercentrum Fortis Bank | 600 werknemers. |
| • De Sluis groep | 580 werknemers. |
| • Schuitema | 500 werknemers. |

2.4 Potentiële doelgroepen

Elke doelgroep stelt z'n eigen eisen

Hieronder beschrijven we de belangrijkste eisen die door de voor Woerden relevante doelgroepen worden gesteld aan hotels.

⁴ Bron: Ecorys; Economische betekenis van recreatie en toerisme in de provincie Utrecht.

⁵ Bron: PAR 2005.

Marktsegment:	Specifieke eisen:
Zakelijk	• Hoogwaardig product, in alle facetten • Locatie nabij zakelijke bestemming • Bereikbaarheid per auto, parkeergelegenheid • ICT faciliteiten • Service, klantgerichtheid • Efficiënte check-in, lokale informatie • Goed restaurant/bar, nabijheid kwalitatieve horeca • Accent werkdagen buiten grote vakanties
Conferentie	• Hoogwaardig product, in alle facetten • Eigen of nabij congres-, conferentiecentrum • Hoge pieken in kamervraag (vereist grote kamercapaciteit) • Bereikbaarheid per auto, parkeergelegenheid • Accent werkdagen buiten grote vakanties
Toerist	• Voorkeur prijsvriendelijke accommodatie • Toeristische attracties nabij • Bereikbaarheid per auto en trein, parkeergelegenheid • Accent weekeinden, vakanties

3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

3.1 Ontwikkelingen in de markt

Hotels vallen onder de *logiesverstrekkende horeca* en richten zich derhalve primair op het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden. Daarnaast bieden de meeste hotels maaltijden, dranken en vaak ook vergaderruimten aan. Nederland heeft ruim 2.800 hotels, waarvan 2.140 geclassificeerd. Hotels zijn in het algemeen vooral afhankelijk van zakelijke bezoekers. Toeristen zijn meestal in de minderheid.

Moderne hotels bieden meer dan een overnachtingsplek

Hotels ontwikkelen zich steeds meer tot (zakelijke) ontmoetingsplek in brede zin, vaak met een prestigieus karakter. Ze hebben ook overdag een belangrijke functie. Steeds vaker worden vergader- of feestzalen aangeboden, een brasserie of restaurant, faciliteiten voor telewerken en hoogwaardige (wellness)voorzieningen. Ook extern presenteren hotels zich steeds opvallender, met een vaak markante architectuur. Door de toenemende ketenvorming en internationalisering van de sector is de professionaliteit enorm toegenomen. Niet voor niets worden hotels vaak ingezet als beeldbepalend element in gebiedsontwikkelingen.

Schaalvergroting en schaalverkleining

De belangrijkste trend in de hotellerie is schaalvergroting. Een geclassificeerd hotel (dus exclusief kleine pensions en B&B accommodaties) heeft nu gemiddeld 40 kamers en ongeveer het dubbele aantal bedden. De afgelopen jaren is het aantal hotels in Nederland redelijk stabiel gebleven, terwijl het aantal kamers en bedden is toegenomen. De schaalvergroting is vooral in gang gezet door grote (inter) nationale hotelketens. Het aantal kleinschalige pensions en familiehotels neemt geleidelijk af.

De schaalvergroting roept echter ook weer een tegenreactie op. Er openen hotels die zich richten op een bepaald thema, zoals kunst, design, romantiek, een bepaalde ontwerpstyl of op specifieke doelgroepen (fietsers/wandelaars, families, rustzoekers, levensgenieters, etc.). Deze hotels, vaak ontstaan uit bestaande hotels, zijn veelal kleinschalig. Zij proberen zich te onderscheiden van de grote, vaak nogal anonieme hotels door een onderscheidend (doch niet per definitie exclusief) product, vormgeving en een persoonlijke benadering van gasten. Een andere vorm van kleinschalige hotellerie bestaat uit kwaliteitsrestaurants die tevens hotelkamers of (luxe) appartementen aanbieden. Meestal betreft het niet meer dan tien kamers. Het aantal bed & Breakfast adressen is in Nederland in vijf jaar tijd verdubbeld tot 4.000. Gemiddeld hebben ze 2,5 gastenkamers.

Upgrading

Een andere ontwikkeling is de 'upgrading' van het hotelproduct. Het aantal hotels in de categorieën 3- en 4-sterren neemt toe, terwijl de capaciteit in de 'lagere' marktsegmenten afneemt. Vijfsterrenhotels zijn vooral in de Randstad gevestigd.

Ook binnen de marktsegmenten is sprake van upgrading: een drie-sterrenkamer biedt tegenwoordig meer faciliteiten, ruimte en comfort dan vroeger. Mede daardoor bestaat vanuit het zakenleven (vooral het middenmanagement en verkoopfuncties) ook een wezenlijke vraag naar middenklasse hotels, mits deze moderne kamers bieden met voldoende (doch niet per se luxe) faciliteiten.

Toenemende concurrentie

De kleinere, zelfstandige hotels ondervinden steeds meer concurrentie van internationale ketens en grote franchiseorganisaties. Zij beschikken over uitermate professionele marketingformules en reserveringssystemen. Reserveren via Internet neemt momenteel een grote vlucht; de klant ziet direct beschikbaarheid en prijs van de kamer voor een bepaalde periode en kan online boeken. Dit heeft tot gevolg dat de prijs-kwaliteitsverhouding steeds belangrijker wordt. Kleinere bedrijven doen in praktijk vaak weinig aan marketing, door onvoldoende financiële of organisatorische capaciteit. Daarom wordt hiervoor vaak samengewerkt met andere zelfstandige hotelbedrijven (Holland Hotels, Best Western), bijvoorbeeld in de vorm van marketingovereenkomsten.

Elke formule vraagt eigen vestigingsmilieu

Qua locatiekeuze bestaat er een duidelijk onderscheid tussen 'zakelijke' en 'toeristische' hotels. De eerste groep richt zich doorgaans op 'stedelijke' locaties die snel bereikbaar zijn per auto en (in mindere mate) per trein, representatief zijn en in het zicht liggen. Nieuwe 'toeristische' hotels, meestal kleiner van omvang, kiezen veelal voor monumentale binnensteden of dorpen of juist een rustige, landschappelijk aantrekkelijke locatie in het buitengebied. Monumentale of anderszins markante gebouwen hebben de voorkeur, vanwege het onderscheidende karakter en de uitstraling.

Een goed toekomstperspectief voor de sector

Een goed hotel is een gastvrij, comfortabel en rustig toevluchtsoord, vooral voor mensen van buiten de regio. De verwachtingen voor de hotelsector voor de komende jaren zijn gematigd positief. De laatste decennia groeide het aantal hotelkamers in Nederland jaarlijks met gemiddeld twee procent. De sector is echter zeer conjunctuurgevoelig. Omzetten zullen, na een economisch voorspoedige periode, op middellange termijn nog beperkt toenemen. Op langere termijn zijn de verwachtingen gezien de praktijk van de afgelopen decennia positiever. De toenemende vakantiebestedingen van Nederlanders en buitenlandse toeristen in ons land scheppen hoop

en er wordt een enorme groei verwacht van het toerisme naar Nederland vanuit de 'nieuwe economieën' China en India.

Korte hotelvakanties ('tussendoortjes') winnen aan populariteit, maar ook het aantal zakelijke overnachtingen en bijeenkomsten zal nog verder stijgen. Voorwaarde is dat hotels ruime kamers aanbieden, met voldoende, hoogwaardige faciliteiten (ruim sanitair, bureau, zitgelegenheid, internet, etc.) en aanvullende voorzieningen (lift, lounge, café-restaurant, telewerkplekken, parkeergelegenheid, etc.). Bijzondere perspectieven bestaan er, zoals vermeld, voor thematische hotels. Deze moeten dan wel kiezen voor een marktgericht thema, dat enerzijds uniek en onderscheidend is maar tegelijkertijd niet te stigmatiserend qua doelgroepen.

Nieuwe hotelconcepten groeien en bloeien

Ondanks de ketenvorming in de hotelsector blijken zich ook kleine, onderscheidende formules te kunnen ontwikkelen, gericht op nichemarkten. Opvallend was het afgelopen decennium de opkomst van bijzondere, hoogwaardige hotelconcepten als Design Hotels, Art Hotels, Lounge Hotels, etc. Vaak worden deze ontwikkelingen gefaciliteerd door grote ketens. Hotels zijn in dat opzicht trendsettend in de vrijetijdssector.

Geleidelijk zien we ook in steden als Woerden bijzondere hotelconcepten verschijnen, soms vooral gericht op de zakelijke markt, soms op toeristen. Door combinaties met een restaurant of zaalverhuur blijkt ook op dit niveau vaak een succesvolle exploitatie mogelijk.

Volop interactie met andere functies

Hotels profiteren doorgaans sterk van de wervingskracht van andere publieksfuncties (restaurantieve horeca, cultuur, retail) en vice versa. Met name in centra van grote steden kan deze interactie groot zijn. Daarnaast zijn hotels belangrijk voor het lokale en regionale zakelijk bedrijfsleven: als ontmoetings- en congresruimte en als overnachtingsplek voor zakelijke bezoekers.

3.2 Wat bepaalt het functioneren van hotels?

Het functioneren van hotels wordt in het algemeen vooral bepaald door:

- Productformule, kwaliteitsniveau.
- Beschikbare faciliteiten.
- Locatie, bereikbaarheid vanaf hoofdinfrastructuur.
- Toeristische functie omgeving
- Representativiteit locatie en gebouw.
- Gastvrijheid, serviceniveau hotel.
- Werkgelegenheid in directe omgeving.

Kansrijke vestigingsmilieus voor hotels in de gemeente Woerden



4. AMBITIES GEMEENTE WOERDEN

4.1 Economische Visie Woerden

Economische Visie

De recente Economische Visie van de gemeente Woerden⁶ beschrijft de gemeentelijke ambities op economisch vlak tot 2025. Belangrijke constatering over de huidige economische *positie in breder verband* zijn:

- Woerden ligt centraal in de Randstad en nabij twee hoofdtransportassen.
- Het stedelijk imago is zwak ontwikkeld, economische specialisaties ontbreken evenals naamsbekende instellingen of instituten.
- Tijdens de spitsuren is Woerden vanaf en naar de A12 slecht bereikbaar.
- Door schaarste in de stad Utrecht heeft Woerden de afgelopen 10-20 jaar veel bedrijven in dienstverlening en distributie weten binnen te halen; deze overloopfunctie lijkt echter ten einde te zijn (afvlakking kantorenmarkt, concurrerend aanbod Utrecht).
- De kantorenhause heeft Woerdens positie als werkstad enerzijds gemoderniseerd en versterkt, anderzijds kwetsbaarder gemaakt voor conjuncturele schommelingen.
- Woerden heeft een forse regionale functie als koopcentrum, zeker na de recente vernieuwing van de binnenstad; ook Leidsche Rijn is een potentieel marktgebied.
- Woerden heeft een bescheiden positie op het vlak van horeca, sport en cultuur. Het voorzieningenaanbod is onder de maat.
- De combinatie van een kleinstedelijke ambiance en een fraaie groene omgeving vormen interessante toeristische basiskwaliteiten, maar deze worden niet optimaal benut.

De economische structuur van de gemeente Woerden kan als volgt worden gekenschetst:

- Totaal 2.745 bedrijven en 26.700 arbeidsplaatsen in Woerden.
- Veel kleinschalige bedrijven, bevolkingsvolgende en verzorgende bedrijvigheid (bouw, handel) en een nog fors restant aan industriële activiteiten.
- Regionale verzorging in gezondheid en onderwijs.
- Alle kenmerken van een overlooptgemeente in de moderne component binnen de economie: een breed scala aan landelijke instellingen en kantoren in zakelijke en niet-zakelijke dienstverlening.
- Handel en commerciële dienstverlening zijn de ruggengraat van de lokale economie.

⁶ Gemeente Woerden; Economische visie: visie tot 2025 (juli 2007).

- Ondervertegenwoordigd zijn niet-commerciële dienstverlening, horeca en transport.
- Echte economische specialisaties of economische trekkers ontbreken.
- 85% van de Woerdense bedrijven heeft minder dan 10 werknemers.
- De afgelopen vijf jaar vertrokken er meer bedrijven dan er binnenkwamen en deed zich een opvallende schaalverkleining voor.
- De commerciële dienstverlening in Woerden heeft nauwelijks relaties met de overige lokale economie en de maatschappij.
- Van de werkzame beroepsbevolking werkt 69% binnen de eigen gemeente.
- De Woerdense bevolking is welvarend en er is weinig werkloosheid.

Ruimtelijke spreiding:

- Relatief veel bedrijfsactiviteiten vinden in Woerden plaats op bedrijventerreinen.
- De traditioneel gemengde bedrijventerreinen Honthorst, Barwoutswaarder en Snel en Polanen bieden vooral werkgelegenheid aan lager en middelbaar opgeleiden.
- Middelland (vooral het zuidelijk deel) met name voor de hoger opgeleiden. Het merendeel van hen komt van buiten de gemeente.

Beleidskeuzes Economische Visie

De gemeente Woerden heeft de volgende beleidskeuzes gemaakt:

- Prioriteit voor arbeidsvoorziening van de eigen beroepsbevolking.
- Geen expansief werkgelegenheidsbeleid.
- Handhaving positie als werkstad (incl. verbeteren kwaliteit bedrijfsomgeving), geen overlooph functie meer in stadsgewestelijk verband.
- Versterking positie als streekstad (uitbouw winkelfunctie, gezondheid, onderwijs).
- Uitbouw positie als toeristische stad (toeristisch verblijf, watersport).
- Verantwoord gebruik van de ruimte.

4.2 Visie 2025

In de Visie 2025⁷ wordt de toekomst van Woerden als volgt geschetst:

- Nog steeds een regionale centrumgemeente.
- Menselijke maat: afwisselend en overzichtelijk tegelijk.
- Plezierige en levendige historische binnenstad.
- Cultuurhistorische waarden versterken.
- Poort naar het Groene Hart, volop recreatieve ontsluitingsroutes.
- Betere benutting recreatieve potenties.
- Herstructureren bestaande bedrijventerreinen t.b.v. verdere verstedelijking.

⁷ Visie 2025, concept B&W (18 september 2007)

- Aandacht, opleidingen en werkgelegenheid in sfeer van geschoolde, hoogwaardige ambachtelijkheid en vakmanschap.
- Transformatie Middelland tot locatie voor wonen, werken en andere voorzieningen.
- Een 'groene muur' rondom de stad.
- Natuur- en recreatieplas bij Waterrijk.

4.3 Nota Horecabeleid

De gemeente Woerden heeft de volgende doelstelling in haar horecabeleid (hotel-accommodaties vallen niet binnen dit beleid):

"Woerden is een stad waar je veilig en gezellig kunt uitgaan. In samenwerking met alle partijen streven we naar weinig tot geen horecagerelateerde overlast. Wet- en regelgeving worden gehandhaafd."

De horeca in de gemeente, zo stelt de nota, heeft een economische betekenis en speelt een belangrijke rol in sociaal-culturele, recreatieve en toeristische activiteiten. De gemeente streeft naar een balans tussen het stimuleren van positieve horeca-activiteiten enerzijds en handhaving van overlastgevende aspecten anderzijds. Voor wat betreft uitbreiding van de horeca ligt het accent op het plan Hoochwoert (maximaal 500 m²). Elders in de stad en in de kleinere kernen is alleen nog beperkte uitbreiding mogelijk.

4.4 Gebiedsgerichte plannen

A12 Bravo

Vanaf 2006 worden op en langs de rijksweg A12 tussen Utrecht en Bodegraven verschillende infrastructuurprojecten uitgevoerd. Dit gebeurt onder de vlag van A12 Bravo, een samenwerking van provincie, Rijkswaterstaat en betrokken gemeenten. Het uitgangspunt van het integrale project is dat de verschillende projecten elkaar versterken en binnen één langetermijnvisie passen.

Belangrijke projecten binnen A12 Bravo in dit kader zijn:

- Verbetering rijksweg A12.
- Aanleg zuidelijke randweg Woerden richting A12-aansluiting Nieuwerbrug/Waarder.
- Verbetering huidige A12-aansluiting Woerden.
- Nieuwe aansluiting A12 Woerden-Oost.
- Aanleg westelijke randweg Harmelen (ook ter ontsluiting Woerden-Oost).
- Aanleg zuidelijke randweg Harmelen.
- Nieuwe provinciale weg Woerden-Oost – Veldhuizerweg (De Meern).

Deze ingrijpende projecten hebben tot gevolg dat de kern Woerden en de bedrijventerreinen aanmerkelijk beter en sneller bereikbaar worden. Een belangrijk deel van de filevorming op en rond de afrit Woerden (nr. 14) zal hiermee verdwijnen. Ook de bereikbaarheid vanaf De Meern en Leidsche Rijn wordt aanmerkelijk beter, wat voor de commerciële publieksfuncties (detailhandel, horeca, leisure) tot een fors toenemende koopkrachttoevloeiing kan leiden.

Defensie eiland

Dit schiereiland aan de zuidoostzijde van het centrum is sinds enige tijd in het bezit van de gemeente Woerden. Door de ligging nabij het historische centrum zijn er volop mogelijkheden voor ontwikkeling, maar de bereikbaarheid per auto is (ook in de toekomst) matig. De huidige plannen voor het eiland gaan vooral uit van woningbouw in een historische context.

Regionaal bedrijventerrein

De provincie Utrecht is al geruime tijd op zoek naar een geschikte locatie voor een groot regionaal bedrijventerrein. Het provinciaal Streekplan heeft een locatie aangewezen westelijk van de kern Woerden. In de gemeentelijke structuurvisie wordt echter ook gekeken naar een alternatieve locatie, bijvoorbeeld oostelijk van de kern.

5. PERSPECTIEVEN VOOR HOTELS IN WOERDEN

5.1 Conclusies onderzoek

De belangrijkste conclusies over het huidige aanbod van hotels in de gemeente Woerden:

- een matig kwaliteitsniveau;
- weinig verwante voorzieningen en faciliteiten (horeca, zalen, etc.);
- nauwelijks oriëntatie op de zakelijke markt, zeker niet in de hogere segmenten;
- slechte bereikbaarheid en parkeergelegenheid;
- geen mogelijkheden voor fysieke uitbreiding;
- gegeven de economische functie van stad en regio is het aanbod ook kwantitatief beperkt.

Het vraagpotentieel komt vooral van buiten de gemeente

Het lokale potentieel voor hotelovernachtingen, vanuit de zakelijke markt, is verhoudingsgewijs bescheiden. Hieruit kunnen enige duizenden overnachtingen per jaar voortkomen. Ter indicatie: een 4-sterren hotel van 100 kamers zal jaarlijks minimaal 25.000 kamerovernachtingen moeten realiseren⁸.

Voor de dagfunctie van een hotel is het lokale vraagpotentieel in Woerden aanmerkelijk groter. Er is een redelijk grote vergadermarkt in Woerden en omgeving en vraag naar ruime, hoogwaardige en goed bereikbare accommodaties voor grotere bijeenkomsten en feesten met kwalitatief goede catering. Een nieuw hotel aan de A12 heeft t.a.v. de vergadermarkt nog een aanzienlijk grotere geografische reikwijdte. AC/Tulip Inn Bodegraven vervult hierin slechts een bescheiden functie. Gezien het beperkte en nogal kleinschalige horeca-aanbod in de gemeente en de regio zien we ook potenties voor een ruim (familie)restaurant, dat ook vanuit de regio en vanaf de A12 goed bereikbaar is.

5.2 Perspectieven voor hotellerie in Woerden

De kansen voor nieuw hotelaanbod in Woerden komen vooral voort uit de volgende economisch-geografische kansen.

⁸ Uitgaande van een gemiddelde kamerbezetting van 70%.

Poort naar de zuidelijke Randstad

Woerden ligt aan de druk bereden A12, vóórdat deze zich vertakt in de richtingen Rotterdam (A20), Den Haag (A12) en Leiden (N11). Het hotelaanbod op deze routes is beperkt tot:

- Tulip Inn Bodegraven (64 kamers, middenklasse, matige uitstraling);
- Campanile Gouda (75 kamers, prijsvriendelijk segment, matige uitstraling);
- Van der Valk Nieuwerkerk a/d IJssel (102 kamers, veel faciliteiten, matige uitstraling);
- Golden Tulip Zoetermeer (86 kamers, appartementen, diverse faciliteiten, matige uitstraling);
- Van der Valk Nootdorp (140 kamers, product en uitstraling modern en verzorgd, veel faciliteiten);
- Mövenpick Voorburg (125 kamers, goede kwaliteit, zakelijke uitstraling).

Met uitzondering van Van der Valk Nootdorp en Mövenpick, beide gevestigd in de agglomeratie Den Haag, richten de hotelformules langs de snelwegen richting Randstad zich op het 'prijsvriendelijke' middensegment, zonder bijzondere uitstraling of voorzieningenpeil.

De kans voor Woerden ligt vanuit dit perspectief vooral in een zakelijke, maar gastvrije ('familiaire') hotel formule met een bovengemiddeld kwaliteitsniveau en uitstraling, sterke horeca en ruime (zakelijke) voorzieningen en faciliteiten, nabij de A12.

Poort naar het Groene Hart

De toeristisch-recreatieve betekenis van het Groene Hart neemt sterk toe en deze ontwikkeling zal zich waarschijnlijk nog geruime tijd voortzetten. Er ligt een sterk accent op dagrecreatie, maar voor bepaalde hotelconcepten bestaan ook potenties. Woerden mag zich door de strategische ligging en de historische handelsfunctie met recht Poort naar het Groene Hart noemen.

Hotelaccommodatie binnen dit thema moet optimaal aansluiten op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Dit betekent dat de nadruk moet liggen op kleinschaligheid, klantgerichtheid, authenticiteit en landschappelijke inpassing.

5.3 Potenties in Woerden kwantitatief

In het onderzoek concludeerden we al dat Woerden gegeven de economische positie en het inwonertal verhoudingsgewijs weinig hotelaccommodatie heeft, zeker als het hotel in Harmelen buiten beschouwing blijft. Gezien de horizon van deze visie (5 à 10 jaar) mag bovendien de komende jaren rekening worden gehouden met een

toename van de autonome vraag. Landelijk bedroeg de toename van het aantal hotelkamers tussen 1995 en 2007 jaarlijks ongeveer twee procent. Deze gemiddelde groei hanteren we ook voor de komende tien jaar.

We hanteren in onderstaande tabel zowel een minimale als een maximale ontwikkelingsvariant, omdat Woerden zich met een sterk nieuw zakenhotel in feite nestelt in de 'kopgroep' van de in paragraaf 2.2 vermelde referentiekernen. Deze gemeenten hebben soms zelfs meer dan het dubbele aantal hotelkamers als Woerden nu heeft. Voor Woerden hanteren we voor de maximale variant een aanbod dat 50% boven het gemiddelde in referentiekernen ligt.

We ramen het beschikbare saldo voor nieuwe hotelkamers in de gemeente Woerden op basis van twee uitgangspunten:

- Het huidige hotelaanbod in de gemeente blijft geheel bestaan.
- Het huidige Best Western hotel wordt opgeheven.

	2007	2012	2017	2027
Vraagpotentieel o.b.v. inwonertal gemeente* en gemiddelde referentiekernen	106	108	108	108
Autonome groei kameraanbod hotels in %	-	+ 10%	+ 20%	+ 40%
Autonome groei kameraanbod absoluut:				
A. MINIMALE VARIANT (o.b.v. gemiddelde referentiekernen)	106	119	130	151
B. MAXIMALE VARIANT (o.b.v. gemiddelde referentiekernen + 50%)	159	179	195	227
Kwantitatieve ruimte met huidig aanbod Woerden (104 kamers) blijvend				
A. MINIMALE VARIANT	+ 2	+ 15	+ 26	+ 47
B. MAXIMALE VARIANT	+ 55	+ 75	+ 91	+ 123
Kwantitatieve ruimte met opheffing Hotel Best Western (62 kamers)				
A. MINIMALE VARIANT	+ 44	+ 57	+ 68	+ 89
B. MAXIMALE VARIANT	+ 97	+ 117	+ 133	+ 165

* : 2007: 48.000 * (22 kamers /10.000 inw.), slechts beperkte toename inwonertal tot 2027.

Er ontstaat in Woerden de komende jaren veel potentieel voor nieuw hotelaanbod. Uitgangspunt is een krachtige hotelformule met een sterke dagfunctie. Het ambitieniveau moet zonder meer hoog zijn. Zeker aan de A12 is zo'n formule economisch kansrijk, maar het economisch toekomstperspectief voor het Best Western hotel komt dan wel zwaar onder druk te staan. Om die reden zijn de kwantitatieve potenties ook doorgerekend inclusief een denkbare sluiting van het huidige Best Western Hotel. Dan zijn de distributieve potenties voor een nieuw hotel aanmerkelijk groter en is er in de maximale variant nu reeds ruimte voor een nieuw hotel van circa 100 kamers. Dat potentieel neemt nog toe tot maximaal 165 extra kamers in 2027.

Zoals vermeld wordt de vraag in de hotelmarkt in hoge mate bepaald door het aanbod. Met andere woorden: een sterke hotel formule (inclusief restaurant en vergaderruimten) schept haar eigen vraag. Dit geldt zeker op een strategische en prestigieuze locatie aan de A12 (op bedrijventerrein Polanen) zoals Woerden die kan bieden.

Vanuit economische en stedenbouwkundige overwegingen moet de voorkeur worden gegeven aan één hoogwaardig, ruim opgezet en architectonisch markant hotel. Met een groot, full-service zakenhotel (minimaal 100 kamers) kan Woerden haar economische en toeristische positie en ambities het beste communiceren. Dit is dus te verkiezen boven bijvoorbeeld twee hotels langs de A12 met een lager kwaliteitsprofiel en minder uitstraling. Hiervoor bestaat bovendien vooralsnog onvoldoende marktruime.

5.4 Kansrijke marktsegmenten en formules

De gemeente Woerden biedt kansen voor nieuwe hotellerie in verschillende soorten en maten. Deze potenties zijn hieronder schematisch aangegeven.

Economische haalbaarheid hotellerie naar aanbodcomponent in Woerden

Accent hotelaccommodatie	Economische haalbaarheid	Omvang per accommodatie (aantal kamers)	Locatieprofiel	Essentiële aanvullende voorzieningen/ faciliteiten
Zakelijke markt	●●●	80 – 130	Bedrijventerrein Polanen, zicht A12	vergaderaccommodatie, restaurant, parkeerruimte, 4-sterren
Familiehotel Plus	●	20 - 40	Centrum	Restaurant, parkeerruimte, 2 à 3 sterren
Kleinschalig – Toeristisch	●●	1 - 4	Centrum, buitengebied	Parkeerruimte
Verwante voorzieningen:				
Vergaderruimten	●●●	500 – 1.500 m ²	Bedrijventerrein Polanen, zicht A12	Horeca, bereikbaarheid
Restaurant, overige horeca	●●●	400 – 800 m ²	Bedrijventerrein Polanen, zicht A12	Bereikbaarheid
Wellness	●●	Afhankelijk concept	Afhankelijk locatie hotel	Bereikbaarheid

Haalbaarheid: ● laag ●● matig/redelijk ●●● hoog

Zakenhotel Plus

De belangrijkste potenties in Woerden voor nieuwe hotelaccommodatie liggen in de zakelijke markt. De poortfunctie naar de zuidelijke Randstad en de ligging nabij de stad Utrecht zijn daarbij het meest bepalend. De toeristische markt voor zo'n formule is verhoudingsgewijs beperkt en kan alleen met prijsvriendelijke arrangementen worden verruimd. Het meest kansrijk is een moderne, zakelijke full-service hotel-formule met een informele sfeer en een goed kwaliteitsniveau (4 sterren), sterke horeca, ruime vergaderaccommodatie en verwante voorzieningen en faciliteiten. Een Business Centre kan de aantrekkingskracht overdag aanmerkelijk versterken, evenals een kwalitatief hoogwaardig (doch niet exclusief) restaurant of brasserie, dat zich ten dele ook richt op de lokale en regionale bevolking. Het hotel kan ook een (overloop)functie voor de stad Utrecht vervullen. Het hotel moet door ligging, uitstraling en product representatief zijn voor Woerden en het economisch profiel van de stad versterken. Er komt eigenlijk maar één locatie voor vestiging: de zuidelijke rand van bedrijventerrein Polanen, goed zichtbaar en bereikbaar vanaf de A12.

Hotelformules die voor Woerden voldoende onderscheidend vermogen kunnen bieden zijn onder meer Carlton, Mövenpick, NH-Hotels en Van der Valk. Gerealiseerde voorbeelden van geschikte concepten (qua ligging, uitstraling, horeca, business) in Nederland zijn:

- Breda: Van der Valk Princeville.
- Leende: Golden Tulip Jagershorst (uitbreiding).
- Maastricht: Golden Tulip Apple Park Hotel.
- Nootdorp: Van der Valk.
- Waalwijk: NH Hotel.



Op dit moment rechtvaardigt de vraagpotentie in Woerden één hotel op dit niveau. Uiteraard kan die situatie over 5 à 10 jaar anders zijn. De hotelmarkt is immers nog sterk in ontwikkeling.

Kleinschalige hotelaccommodatie

Woerden leent zich door haar sfeervolle binnenstad en landschappelijk fraaie en nog tamelijk ongerepte buitengebied (Groene Hart) uitstekend voor kleinschalige logiesaccommodaties. Voorbeelden zijn Bed & Breakfast, gastenkamers en service

appartementen. Een zelfstandige bedrijfsexploitatie als hotel is doorgaans niet mogelijk: er zullen aanvullende inkomsten moeten worden gegenereerd. Voorbeelden van verwante publieksfuncties zijn een café-restaurant of vergaderaccommodatie. Geschikte locaties zijn de Woerdense binnenstad, de kleine kernen en het buitengebied in het noordelijk deel van de gemeente. Gezien de potentiële marktvraag zijn de komende tien jaar in de gemeente totaal vier à acht accommodaties (elk met maximaal vijf kamers, exploitatie als nevenbedrijf) haalbaar, mits initiatiefnemers voldoende kwaliteit en authenticiteit bieden. De Recreatienota Woerden (in ontwikkeling) zal hier nadere aandacht aan besteden.

In de binnenstad zien we voor een (klein) familiehotel dat als hoofdbedrijf wordt geëxploiteerd onvoldoende economische perspectieven. Dit geldt zeker als tevens nabij de A12 een groter hotel wordt gerealiseerd, dat zich in de weekeinden en vakanties ook op de toeristische markt zal richten. Wel zijn er in de binnenstad concepten mogelijk met een bescheiden hotelaccommodatie (indicatief maximaal tien kamers) aanvullend aan bijvoorbeeld een restaurant. De aantrekkingskracht van dit soort formules is doorgaans meer gebaseerd op het onderscheidende karakter, sfeer en 'persoonlijke' service dan op een uitgebreid voorzieningenpakket. Met name markante monumentale panden lenen zich goed voor dit soort concepten.

6. CONCLUSIES

Economische potenties

Er is in Woerden voldoende economische marktruimte voor nieuw hotelaanbod, al zal de (zakelijke, toeristische) vraag in hoge mate van buiten de gemeente moeten komen. Met name een modern, veelzijdig zakenhotel met een sterke dagfunctie aan de A12 is kansrijk. Het ambitieniveau moet qua product en vormgeving zonder meer hoog zijn. Voorkeur heeft een gastvrije formule, met een zekere 'familiaire' sfeer en uitstraling. Een nieuw, modern hotel kan de gastvrije aard van Woerden accentueren en de stad meer allure geven als zakelijke vestigingsplek en toeristische bestemming. Het zal de stad nadrukkelijker op de kaart zetten.

Vanuit economische en stedenbouwkundige overwegingen heeft één ruim opgezet, hoogwaardig en architectonisch markant full-service zakenhotel sterk de voorkeur boven een tweetal hotels met een lager kwaliteitsprofiel. Bovendien bestaat voor twee grotere hotels onvoldoende marktruime.

Daarnaast biedt de gemeente Woerden perspectieven voor een beperkt aantal kleinschalige hotelaccommodaties met een meer toeristische functie, zoals gastenkamers en Bed & Breakfast. Deze moeten bij voorkeur een authentieke uitstraling, sfeer en ligging krijgen. Met name het historische centrum van Woerden, de dorpscentra en het buitengebied bieden hiervoor aantrekkelijke mogelijkheden. De hotelexploitatie zal hier vanuit economische optiek vooral als nevenbedrijf (moeten) plaatsvinden.

Effecten op het bestaande aanbod

Hoewel een nieuw hotel aan de A12 in hoge mate haar eigen markt zal creëren, komt het economisch toekomstperspectief voor het gevestigde Best Western hotel hierdoor zwaar onder druk te staan. Hotel Het Wapen van Harmelen zal waarschijnlijk minder effecten ondervinden. Dit door de nogal solitaire ligging en de afhankelijkheid van specifieke doelgroepen voor het hotel en het restaurant, zoals tijdelijke werknemers en recreatieve groepen in het (beneden)modale marktsegment.

BIJLAGE. VOORBEELDFORMULES HOTELS

De bekendste hotelformules in Nederland met een *goed tot hoog kwaliteitsniveau en zakelijke faciliteiten* worden hieronder kort omschreven. Het overzicht is exclusief de meest luxueuze grootstedelijke formules (5-sterren, airporthotels).

	Kernwoorden bedrijfsformule	Aantal hotels NL	Accent hotel- classificatie (sterren)	Accent vesti- gingsmilieu	Bijzondere kenmerken
Best Western	Zakelijk en toeristisch, informeel	35	3-4	Gevarieerd	Zelfstandig beheer, wisselende uitstraling
Bilderberg	Zakelijk, stijlvol, conferenties	20	4-5	Stedelijk, groen	Vaak monumentale panden, service
Amrâth	Informeel, zakelijk, toeristisch	15	4	Stedelijk, groen	Vooraf overnames, veel variatie
Carlton	Zakelijk, informeel	7	4	Gevarieerd	Vooraf overnames, veel variatie
Crowne Plaza	Zakelijk, design	11	4	Stedelijk	Business georiënteerd, full-service
Golden Tulip	Gastvrij, modern, zakelijk, toeristisch	60	4	Gevarieerd	Sterk gevarieerd, laagdrempelig, full-service
Hajé hotels	Kleinschalig, informeel	4	3	Snelwegen	Accent restaurantfunctie
Holiday Inn	Zakelijk, internationaal, conferenties	5	4	Gevarieerd	Grootschalig, accent grootstedelijk, full-service
Ibis (Accor Hotels)	Laagdrempelig, toeristisch	14	3	Stedelijk, snelwegen	Prijsvriendelijk, matige uitstraling
Mövenpick	Zakelijk, gastvrij, niveau	3	4	Stedelijk, snelwegen	Hoogwaardige uitstraling, full-service
NH Hotels	Modern, design, zakelijk, toeristisch	19	4	Stedelijk	Mondiale keten, veel toerisme, full-service
Novotel, Mercure, Dorint (Accor Hotels)	Zakelijk, toeristisch, laagdrempelig	29	4	Stedelijk, Snelwegen	Prijsvriendelijk, wisselende uitstraling, Business Points
Van der Valk	Betaalbare kwaliteit, zakelijk, toeristisch	55	4	Snelwegen, gevarieerd	Familiair, groot restaurant, zalenverhuur, trend modernisering