

## Reactie Ginder op vragen over vergelijking en analyse van data in MKBA's "Holwerd aan Zee"

### 1. Vragen over de MKBA-techniek en -scenario's, kan Ginder niet beantwoorden.

### 2. Welk bezettingspercentage is realistisch om mee te rekenen?

Allereerst is het belangrijk te beseffen: omzet per kamer/huisjes = gerealiseerde prijs x bezetting. Bezetting is dus één van de twee essentiële omzetafactoren en dus ook in de berekening van de MKBA. In de MKBA is uitgegaan van een *gemiddelde* bezetting van 45%. Campings hebben vaak een jaarronde bezetting tussen de 10-20%, terwijl hotels en vakantieparken rond of vaak boven de 60% zitten. Gebruikte bronnen: NBTC Trendrapport Toerisme en Recreatie in Vrije Tijd (2019), gebaseerd op CBS. Zie ook het provinciaal Vitaliteitsonderzoek Fryslân (2020, bijlage 5.21) voor een overzicht van gemiddelde bezettingscijfers en gerealiseerde omzetniveaus per type logies per deelregio.

De insteek voor HaZ is dat vooral hotels en vakantiehuizen worden gerealiseerd. Dit zorgt immers voor jaarronde bestedingen. Hier profiteert de dorpskern het meest van. Campings zijn vaak 5-6 maanden per jaar open wat een verklaring is voor de relatief 'lage' bezetting. De uiteindelijk gemiddelde bezetting is dan ook afhankelijk van het totale pakket aan type logies dat gerealiseerd wordt in en rond Holwerd. We achten 45% bezetting een reële aanname, dat zelfs nog iets hoger zou kunnen uitvallen naarmate meer wordt ingezet op jaarrond geopende hotels en vakantiehuizen. Daarbij is het ook belangrijk in het achterhoofd te houden dat het prijsniveau minstens zo belangrijk is. Een lagere bezetting hoeft geen probleem te zijn, mits het prijsniveau dusdanig hoog is waardoor alsnog een goede omzet gerealiseerd kan worden.

Het mag dus duidelijk zijn dat Ginder zich niet herkent in de gemiddelde regionale bezetting van 10-20% waar naar verwezen wordt door de vraagsteller.

### 3. Wie (of wat) bepaalt welk percentage wordt gebruikt? En op basis van welke onafhankelijke onderbouwing wordt dit bepaald? De subvragen gaan eigenlijk over hoe rust en ruimte zich verhouden tot het beddenvolume en het bijbehorende overnachtingen.

*Op basis van welke onderbouwing worden aantallen en percentages genoemd?*

Het geactualiseerde toeristisch-recreatieve programma (van eind 2022) betreft een uitbreiding van ons werk uit 2021 (ZKA, tegenwoordig Ginder). In de tussentijd hebben we in juni 2022 in opdracht van de provincie Fryslân het toeristisch-recreatieve programma van Holwerd gebenchmarkt, op basis van voorzieningen die zoveel mogelijk jaarrond ook voor inwoners de leefbaarheid bevorderen. Zo kwamen we uit tot een minimaal programma aan dorpsvoorzieningen en dagrecreatief programma dat nodig is om een economisch levensvatbaar en leefbaar dorp te behouden. We baseren ons hierbij op de benchmarkplaatsen (o.a. Blokzijl, Epen, Oudemirdum, Dwingeloo), op detailhandelscijfers (met omzetten per m<sup>2</sup>) en bestedingsprofielen. Bronnen zijn o.a. Locatus, HorecaDNA, Omzetskengetallen InRetail, toeristische monitors Ginder/ZKA. Op hoofdlijnen bestaat het beoogde voorzieningenprogramma uit: 7 horecavoorzieningen zoals restaurants/café's, 2 kledingwinkels, 1 sportwinkel, 2 winkels persoonlijke verzorging, 1 supermarkt (die er overigens al is) en 5 delicatessenwinkels / ambachten / streekwinkels.

Om deze dorps- en dagrecreatievoorzieningen duurzaam economisch te laten renderen hebben we berekend hoeveel toeristisch-recreatieve bedden benodigd zijn, na aftrek van bestedingen door eigen inwoners en toevloeiing uit de regio.

*Hoe vallen deze aantallen te rijmen met de propositie van rust en ruimte?*

Om een indruk te krijgen van de toekomstige levendigheid in Holwerd: tijdens een piekdag in

het jaar 2050 in het seizoen wanneer de bedden 90% bezet zijn, verblijven er circa 1.800 mensen in en nabij Holwerd. Hiervan bezoekt een deel het centrum voor horeca en dorpsvoorzieningen. Stel dat 50% van deze mensen het centrum bezoekt tussen 10.00-20.00 uur, dan zijn er ongeveer 250-300 mensen per dagdeel in het centrum. Dit is nodig om het voorzieningenpakket in stand te houden. In 2027 zullen er volgens deze zelfde raming 700 bedden zijn x 90% bezetting x 50% centrumbezoekers / 3 dagdelen = ruim 100 personen per dagdeel. Voorzieningen moeten dan wel in het centrum gaan landen. In onze visie is het dorpscentrum straks de ontmoetingsplek voor bewoners en het toeristisch-recreatieve hart van HaZ. Aanbod aan dorpsvoorzieningen mogen dan ook niet versnipperen, maar juist worden geconcentreerd om combinatiebezoek te stimuleren.

#### *Hoe verhouden rust en ruimte zich tot het beddenvolume en het bijbehorende overnachtingen?*

Belangrijke doelgroep vormen mensen die komen om zich op hun eigen wijze te bezinnen aan het Wad. Voor hen is rust en ruimte inderdaad belangrijk, maar wel in combinatie met een volledige ontzorging, een aantrekkelijk programma (zoals excursies, lezingen, workshops en expedities) en ontmoetingen met gelijkgestemden. In de positionering van Ginder wordt overigens nergens gesproken over *rust & ruimte* in de traditionele zin van: geen of weinig mensen. Wel wordt gesproken over een relatief lage Q (hoeveelheid bedden) en tóch voldoende volume om voorzieningen in stand te houden. Om die reden pleit Ginder ervoor om logies te verspreiden in kleine clustertjes in en rond het plangebied en deze op te laten gaan in hun omgeving en om niet één of twee middelgrote vakantieparken te realiseren. Want dat zou de positionering uit het lood slaan. Relatief kleine logiesclusters, ontzorging en bezinning mag voor de doelgroep ook best wat kosten.

Rust & ruimte betekent in deze context dus niet dat er niks te doen mag zijn, maar juist een omgeving waarin gasten even weg zijn uit de dagelijkse hectiek en stress en waar ze oprecht kunnen genieten van gastvrijheid, luxe en authenticiteit. Dus mentale en *innerlijke rust en ruimte*. Althans, gasten hebben de keuze hiervan gebruik te maken. Door een robuust voorzieningenpakket te hebben en jaarrond geopende logies vinden er ook in de wintermaanden bestedingen plaats, en kan het toeristisch seizoen zoveel mogelijk verlengd worden.

#### **4. Hoe vallen deze aantallen te rijmen met de propositie van rust en ruimte? En op basis van welke onafhankelijke onderbouwing zijn deze aantallen bepaald en dus realistisch te noemen?**

Ginder is zoals gezegd uitgegaan van een minimale voorzieningenmix in Holwerd die nodig is als toeristisch-recreatief en leefbaar dorp. Daarbij is objectief berekend welk pakket aan voorzieningen nodig is om in een volwassen toeristische markt zoveel mogelijk jaarrond te kunnen opereren. Zonder dat het doorslaat en er teveel toeristen zijn. Met minder voorzieningen en bedden echter bestaat het gevaar dat de ontwikkeling op lange termijn te kwetsbaar wordt. Winkeltjes vallen dan om en terrasjes staan dan leeg.

Overigens heeft de regio Noordoost-Fryslân een ambitieuze groeiagenda voor het aantal toeristische overnachtingen in de periode 2020-2030. In haar visie wordt ingezet op een groei van 50% (bron: Regiovisie Land waar je Landt). Het aantal overnachtingen in 2020 bedroeg ca. 600.000. Dit zou dan moeten groeien naar ca. 900.000 in 2030. Dit betekent een jaarlijkse groei van 4,1%. De 700 bedden die in de eerste fase bij Holwerd aan Zee worden in de plannen worden toegevoegd, genereren ca. 120.000 overnachtingen. Ongeveer 1/3 van de groei in de regionale beleidsambities zou dan geabsorbeerd worden door Holwerd aan Zee.

De toevoeging van 1.300 bedden in de periode 2025-2050 staat gelijk aan een jaarlijkse groei van ca. 10-15 eenheden. Deze eenheden hoeven niet allemaal in het centrum of op

loopafstand van de dorpskern Holwerd te landen en ook niet in één keer. Deze 1.300 bedden kunnen ook in een wat bredere cirkel rondom Holwerd aan Zee worden gerealiseerd. Dit kan bijvoorbeeld in buurtschappen en kernen als Drieboerenhuizen, Waaxens en Blije. Deze liggen allemaal op fietsafstand van Holwerd (tot ca. 3 km). De voorzieningen en activiteiten dienen wel zoveel mogelijk in Holwerd geconcentreerd te worden. Deze vervolgonstwikkeifase biedt zodoende ook kansen voor agrariërs in de buurt van Holwerd om hun bedrijfsmodel te verbreden met een deel toeristische vraag. Denk aan campers, natuurliefhebbers in lodges en kampeers.

**5. Waar komen in deze MKBA de negatieve gevolgen terug van mogelijk ‘overtourisme’ (zie vorige vraag), zoals vermindering leef- en woongenot, verkeerscongestie, vernieling, vertrapping en verstoring van leef- en natuurgebieden?**

- a. Uit berekeningen blijkt dat de geprognosticeerde verhouding toeristische bedden en aantal inwoners in Holwerd in 2050 in verhouding ligt met bijvoorbeeld Blokzijl (Ov) en Borger (Dr.). Van overtoerisme is dan ook geen enkele sprake. Overtourisme ontstaat bij Zeeuwse kernen als Cadzand-Bad en Domburg (eveneens 1.500 inwoners) waar jaarlijks miljoenen toeristische overnachtingen plaatsvinden. Daar zal in Holwerd geen sprake van zijn met *slechts* 2.000 bedden. Overigens staan 2.000 bedden in gastomvang gelijk aan twee middelgrote familiebedrijf-vakantieparken annex campingbedrijven van 275-300 plaatsen per park. Een alleszins menselijke maat.
- b. Duidelijk is dat het hele programma aan dagrecreatieprogramma, dorpsvoorzieningen en toeristisch-recreatieve bedden in het dorp, in het plangebied en rondom het plangebied alleen mogelijk is door de iconische gebiedsontwikkeling HaZ te realiseren. Zonder iconische ingreep (getijdemeer) ontstaan te weinig trekkracht. Bovendien waren deze dorpsvoorzieningen en het recreatieve programma er anders allang geweest.
- c. Ginder heeft in een marktverkenning gepolst bij diverse marktpartijen in hoeverre zij bereid zijn te investeren in bedden op basis van erfpacht. Het blijkt dat deze animo aanwezig is, zeker voor de eerste take-off fase (tot 700 bedden). Er is vervolgens tot 2050 de tijd om door te ontwikkelen naar maximaal 2.000 bedden.
- d. Er wordt gekozen voor een sterke doelgroepenfocus, waardoor vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten. Dit is een cruciaal onderdeel van het plan. Overtourisme en de negatieve effecten ervan draait niet alleen om aantallen (teveel mensen), maar vaker nog om gedrag en perceptie. Hier kan met de gekozen positionering (Expeditedorp voor bezinning aan het Wad) en het uitgekende aanbod en programma op gestuurd worden.

**6. Diverse vragen over de aantallen bedden en waar ze landen.**

- a. *Is het aantal van 2.000 extra bedden slechts gebruikt om de varianten ‘in balans’ te krijgen?* De 2.000 bedden zijn berekend op basis van een benchmark en de omzet die nodig is vanuit toerisme en recreatie om een minimaal pakket aan dorpsvoorzieningen en dagrecreatie, die passen bij een toeristische bestemming draaiende te kunnen houden. Ginder heeft nergens naartoe gerekend. Dit is simpelweg het minimum dat nodig is voor een toeristisch-recreatieve bestemming. Holwerd aan Zee betreft een iconische dagrecreatieve trekker (mits goed uitgevoerd) met internationale allure. In tegenstelling tot van oorsprong toeristisch-recreatieve gebieden waar bezoek organisch groeit, wordt met Holwerd aan Zee in relatief korte tijd een (inter)nationaal aantrekkelijke bestemming gecreëerd en geprogrammeerd.

Wat betreft de stelling: ‘doorgaans volgen bedden nadat er een dagrecreatief programma is’. Hier is Ginder het mee eens, dit is in normale situaties het organisch verlopende patroon van toerisme en recreatie. HaZ is echter geen organisch

groeïende bestemming, want anders was ze al veel verder geweest in haar ontwikkeling. Daarom wordt gepoogd met een iconische gebiedsingreep in relatief korte tijd een nieuwe bestemming te worden zodat de leefbaarheid van Holwerd een impuls krijgt. Samen met de UNESCO Werelderfgoed Waddenzee, de Waddenkustregio, de weidsheid en donkerte en historisch terpdorp Holwerd zijn alle ingrediënten aanwezig. Om dit mogelijk te maken, zo bleek nadrukkelijk uit gesprekken met marktpartijen, is het nodig om in het geval van Holwerd offensief te redeneren en parallel aan de realisatie van het getijdenmeer te starten met toevoeging van de beddenmix, waardoor vraagvolume ontstaat voor dagrecreatie en dorpsvoorzieningen. Bezoekers willen getijdenatuur, de beleving van het getijdenmeer waardoor Holwerd aan Zee ligt en ze willen de Waddenkust ervaren.

- b. *Komen die 2.000 extra bedden nu wel of niet in het plangebied?* Deels wel, deels niet. Belangrijker is dat de bedden zijn georiënteerd op Holwerd. In de kern Holwerd moeten hun bestedingen plaatsvinden (horecabezoek, winkel, supermarkt en activiteiten/expedities). Daarbij helpt het uiteraard dat de bedden in en nabij Holwerd gesitueerd zijn, maar dit is geen absolute randvoorwaarde. Praktisch gezien gaan wij gaan uit van fietsafstand (tot circa 3 km. omtrek), zodat bijvoorbeeld buurtschappen en kernen als Drieboerenhuizen, Waaxens en Blije in beeld raken. Bezoekers kijken niet naar planologische grenzen maar gedagen zich intuïtiever. Goed voorbeeld in dit verband is een van de best draaiende Landal-parken De Cauberg, waar weinig parkvoorzieningen zijn omdat Valkenburg op 2-3 km afstand in feite alle voorzieningen biedt.
- c. *Zo niet, zijn de berekeningen in de MKBA dan nog juist cq is de MKBA dan nog lonend?* Dit betreft een technische MKBA-vraag. Wat wij kunnen aangeven is dat de geprognosticeerde bedden gerelateerd moeten zijn aan de Holwerd aan Zee beleving.
- d. *Zo wel, waar wordt dan de planologische ruimte (voor ca. 400-450 accommodaties) in het plangebied gevonden?*  
Voor de eerste fase (700 bedden) heeft Ginder in haar marktverkenning bij marktpartijen een aantal locaties verkend aan het getijdenmeer, aan/op/in of nabij de dijkovergang, in de groene strook westelijk van Holwerd, op de huidige camping en in het dorp. Afhankelijk van de exacte beddenmix (hoeveelheid hotel, camping, B&B, lodges/cabins, groepswoningen) kan de omvang en massa van dit programma berekend worden. Een hotel heeft doorgaans minder omvang nodig per bed dan een camping of extensief geplaatste lodges. Om dit scherp te stellen zijn plannen van ontwikkelende marktpartijen benodigd. Tot nu toe zijn marktpartijen enkel geconsulteerd op hun bereidheid om in te investeren en ontwikkelen volgens de uitgangspunten van Holwerd aan Zee.

**7. Kunnen jullie voorbeelden geven van gebieden waar eerst accommodaties zijn gebouwd waardoor vervolgens een dagrecreatie-aanbod werd uitgelokt?**

In Nederland is de Randmerenstrook van de Flevopolder wellicht het beste voorbeeld. Hier zijn veel logiesaccommodaties toegevoegd tussen Harderwijk en Zeewolde, terwijl er geen grote toeristische attractie in de omgeving is. Dit is bewust gecreëerd door mensen. De meeste Nederlandse vakantiepark-ketens zijn hier onderhand gevestigd.

In het buitenland is Bilbao een bekend voorbeeld waar realisatie van een iconisch en wereldberoemd museum direct veel verblijfsaanbod tot gevolg had. Het was een industrieel gebied dat een impuls nodig had. De vergelijking met Holwerd is snel gemaakt: Holwerd aan Zee zou de natuurlijke Waddenvariant daarvan kunnen worden.

**8. Vraag 8 t/m 15 gaan over de techniek van de MKBA, bagger en slib**