



Een toekomstbeeld voor Holwerd

Wouter | Darian | Fabian | Stephan | Sylvia
557655 | 559788 | 559242 | 480773 | 554864

Coast project 2

Auteur: Darian Doppenberg, 559788
Fabian Koch, 559242
Stephan van Berkel, 480773
Sylvia Eijpe, 554864
Wouter Brak, 557655

Opleiding: Landscape and Environment management

Datum: 13-06-2017

Plaats: Delft

School: Hogeschool Inholland Delft
Rotterdamseweg 141
2628 Al Delft

Docent: Ted van der Klaauw

Samenvatting

Voor de toekomst van Holwerd is er een visie opgesteld. De naam van deze visie is Hotel Holwerd, hierin staan drie punten centraal: het strand, Airbnb en het dorp. Deze drie punten hebben alle drie hun eigen plaats binnen hotel Holwerd en gaan ervoor zorgen dat Holwerd aantrekkelijk wordt voor toerisme. Dit helpt de gemeente met om te gaan met de gevolgen van de krimp die plaatsvindt. Kusttoerisme is een groeiende en belangrijke toerismevorm binnen Nederland. Er zijn weinig zoutwaterstranden in Friesland en de stranden die in de buurt liggen zijn veelal klein en aan meren. Kusttoerisme heeft ook invloed op de omgeving in de vorm van horeca, verblijfplaatsen en andere recreatiemogelijkheden. Airbnb is een bedrijf die via een online platform accommodaties verhuurt. Airbnb is in de laatste jaren veel gegroeid en in Nederland waren er in 2016 alleen al 1.4 miljoen gebruikers. Dit creëert kansen voor Holwerd om de leegstand te verminderen. Dit is niet alleen goed voor de leegstand maar ook voor werkgelegenheid en nieuwe inkomstenbronnen. Gemiddeld werd er 605 miljoen uitgegeven door de huurders in Nederland. Airbnb huurders geven vaak meer geld uit in de omgeving dan andere toeristen. Binnen de plannen van het dorp komen deze ideeën samen. Er komt een centraal punt waaruit het hotel Holwerd opereert 'de receptie'. Een aantal lege woningen worden aangewezen om gebruikt te worden voor de Airbnb. Ook zijn er nog een paar andere woningen die voor voorzieningen worden ingericht zoals een bakker. Ook kan er gebruik worden gemaakt van de al bestaande voorzieningen zoals de supermarkt en de fietsenverhuur. Doordat de voorzieningen verspreid liggen binnen de kern van Holwerd wordt er een sfeer gecreëerd van dat alles bij elkaar hoort en het een groot hotel is, Hotel Holwerd.

De belangrijkste toeristendoelgroepen voor Holwerd zijn de 'individual mass tourist' en de mensen die via Holwerd naar Ameland. De inrichting van het plan Hotel Holwerd is dan ook op hun ingericht, door middel van onder andere het organiseren van verschillende activiteiten op het strand. Middels een 3Vx3P model is eenvoudig te zien op welke vlakken het plan een meerwaarde creëert en hoe. In hoofdstuk 4.3 is voor alle delen van het plan de financiën uitgedacht. Voor veel delen zal een samenwerking van gemeente, overheid en ondernemers nodig zijn.

Het ontwerp van het buitengebied van Holwerd gaat in op de potentie van het gebied en de wensen die de initiatiefnemers uit het dorp hebben. Zo wordt een dorpsstrand met een binnenzee gerealiseerd en is er ruimte voor natte natuurontwikkeling en terpen om een stukje cultuurhistorie terug te brengen in de kustplaats. Een verbinding van water zorgt voor een goede connectie met andere dorpen en de aantrekkelijkheid van de toegangen tot het dorp en verbondenheid tussen buitengebied en Holwerd zal het gebied ook interessanter maken voor recreanten en toeristen. Een dijk ten behoeve van geluidsdemping en het vertragen van verkeer (voor de veiligheid) helpen met het verbeteren van de leefbaarheid.

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	2
1. Inleiding	4
2. Visie	5
2.1 Strand	7
Kusttoerisme	7
Geschiedenis strandtoerisme.....	9
Trends en ontwikkelingen	10
Strand in Friesland.....	11
2.2 Airbnb	12
Leegstand Holwerd.....	15
2.3 Het dorp	16
3. Strategie	17
3.1 Doelgroepen.....	Error! Bookmark not defined.
3.2 3Vx3P matrix	Error! Bookmark not defined.
3.3 Financiering Hotel Holwerd.....	Error! Bookmark not defined.
4. Actieplan Holwerd.....	21
4.1 Hotel Holwerd	21
4.2 Het strand.....	23
Uitwerking kernpunten strand ontwerp	24
5. Conclusie	26
6. Aanbevelingen.....	27
7. Discussie	28
Bibliografie	29

1. Inleiding

Initiatiefnemers uit het dorp Holwerd hebben een oproep gedaan aan hogeschool Inholland Delft om studenten te laten helpen bij het ontwikkelen van een gebiedsinrichtingsplan.

Het Dorp moet weer betrokken worden bij de Zee. De studenten zorgen voor een verdere invulling van de details van het project en bieden mogelijk vernieuwende oplossingen die de gemeente kan gebruiken in verdere uitwerking of uitvoering van de plannen.

Uiteindelijk is het doel van dit rapport: een beeld geven aan de initiatiefnemers en de gemeente waarin het dorp leefbaarder wordt door de visie die de studenten van Inholland opstellen. Deze visie zal zich richten op het combineren en ontwikkelen van toerisme, werkgelegenheid en (nieuwe) natuur in Holwerd.

Om dit doel te behalen zal er antwoord gegeven worden op vooropgestelde hoofd- en deelvragen, de hoofdvraag luidt:

“Wat kan Holwerd aan Zee leren van andere kustplaatsen op het gebied van duurzaam toerisme en op het gebied van passende functiecombinaties van natuur en toerisme?”

De deelvragen luiden:

- Wat zijn de gebiedskenmerken van Holwerd?
- Wat zijn de trends en ontwikkelingen op gebied van kusttoerisme?
- Zijn er functiecombinaties mogelijk in Holwerd?
- Op welke toeristisch-recreatieve doelgroepen richt Holwerd zich nu en wat zijn de potentiële doelgroepen?
- Wat doet Holwerd aan gebiedsmarketing?
- Welke actoren zijn er betrokken bij Holwerd aan Zee?
- Welke ontwikkelingen uit de benchmark gemeenten en Duitse dorpen kunnen worden toegepast in het plan van Holwerd?

De deelvragen worden beantwoord middels informatie uit gegeven presentaties, informatie die opgedaan is na het bezoeken van het gebied en een literatuurstudie.

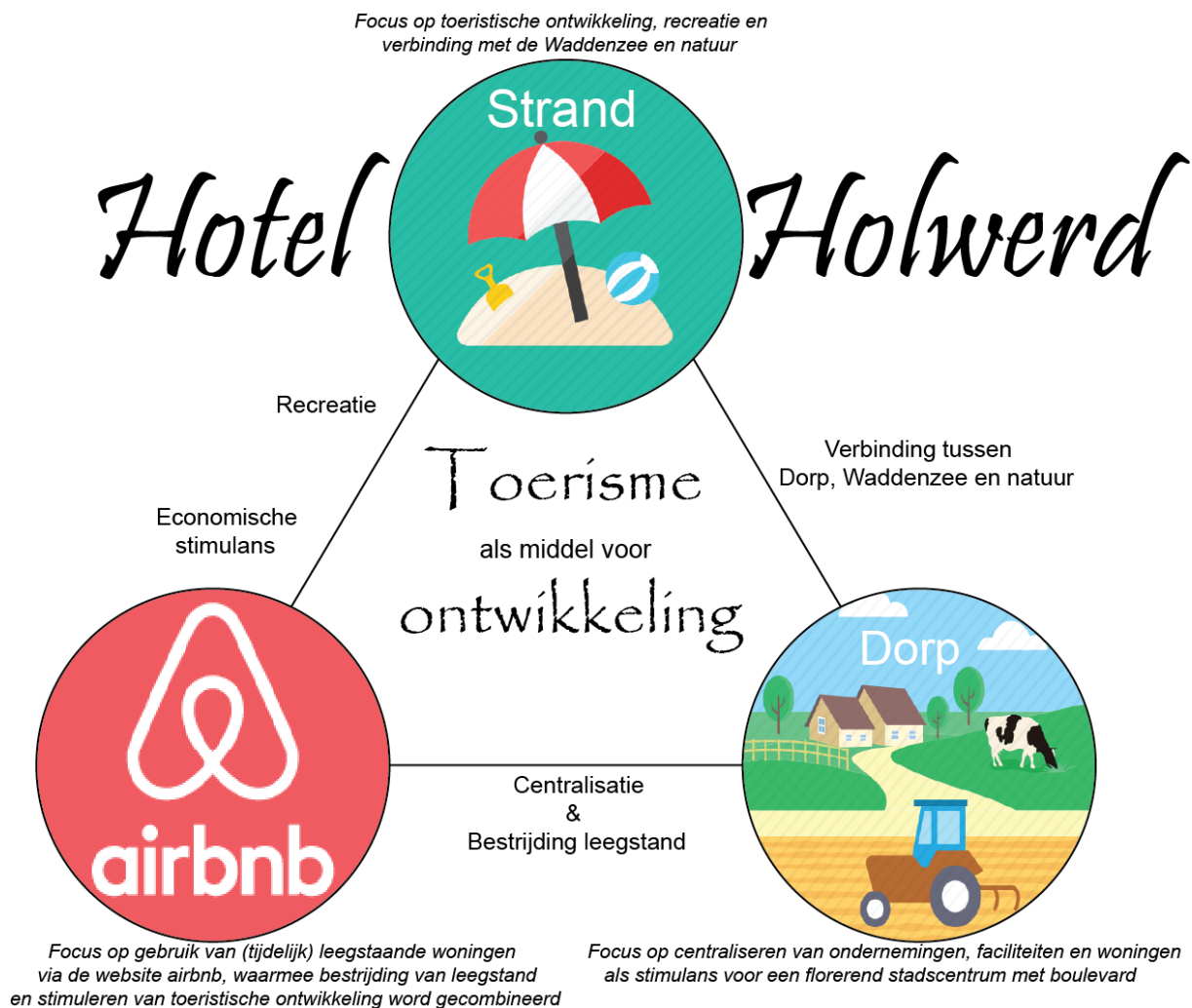
Bij de uitwerking van het project wordt gebruik gemaakt van de leerpunten die voortgekomen zijn na het bezoeken van de Duitse plaatsen Neuharlingersiel, Carolinesiel, Bensorsiel en Harlesiel en na het rapport over Delfzijl (benchmark voor Holwerd). De leerpunten zijn: het omgaan met krimp in plaats van bestrijden daarvan, beleving van de zee in de stad, sterk bestuur, bewoners betrekken en investeerders zoeken. Uit het rapport over Delfzijl zijn ook toepassingen die in Holwerd gebruikt kunnen worden, onder andere: adaptatie van de krimp, toerisme als middel voor ontwikkeling, de bestaande kwaliteiten benutten en optimaliseren en een strand aanleggen.

Alle eerdergenoemde thema's komen aan bod waarbij er in het eerste hoofdstuk een visie wordt behandeld en verder ook nog de doelgroepen en de daarbij behorende matrix. Een hoofdstuk verder worden de acties verwoord, die genomen moeten worden als gevolg van de visie en zullen de conclusie en aanbevelingen volgen.

2. Visie

Hotel Holwerd, toerisme als middel voor ontwikkeling

In deze visie wordt een nieuwe boost gegeven aan Holwerd om het dorp weer op de kaart te zetten met toerisme en recreatie als centrale stimulans. Waardevolle aspecten in de omgeving zoals de Waddenzee, het kwelderlandschap en het cultuurrijke dorp worden benut en met elkaar verbonden. Ontwikkeling van toerisme zal een weg naar veel mogelijkheden openen. Zo wordt niet alleen de economie gestimuleerd, maar zal het verblijvende publiek ook leegstand verminderen en het centrum van het dorp weer laten floreren. Holwerd wordt daarmee weer aantrekkelijk voor nieuwe ondernemingen en recreatievormen.



Figuur 1 Visie Holwerd

Strand

Het aanleggen van een strand is de eerste stap om van Holwerd een toeristisch aantrekkelijker gebied te maken. Het strand zal vele functies vervullen en daarmee de centrale poort vormen naar een aantrekkelijker Holwerd. Het strand vormt een verbinding tussen Holwerd, de Waddenzee, de kwelders en het omliggende groene landschap. Het strand vormt tevens de hoofdattractie waar nieuwe toeristen op af moeten komen. Tenslotte kunnen op het strand nieuwe ondernemingen en (water)recreatievormen worden gerealiseerd. Afhankelijk van de doelgroep kan het strand in verschillende scenario's worden aangelegd. Zo kan worden gedacht aan een strand dat natuurlijke vormen aanneemt. Mensen kunnen dichtbij de kwelders en Waddenzee komen of gebruik maken

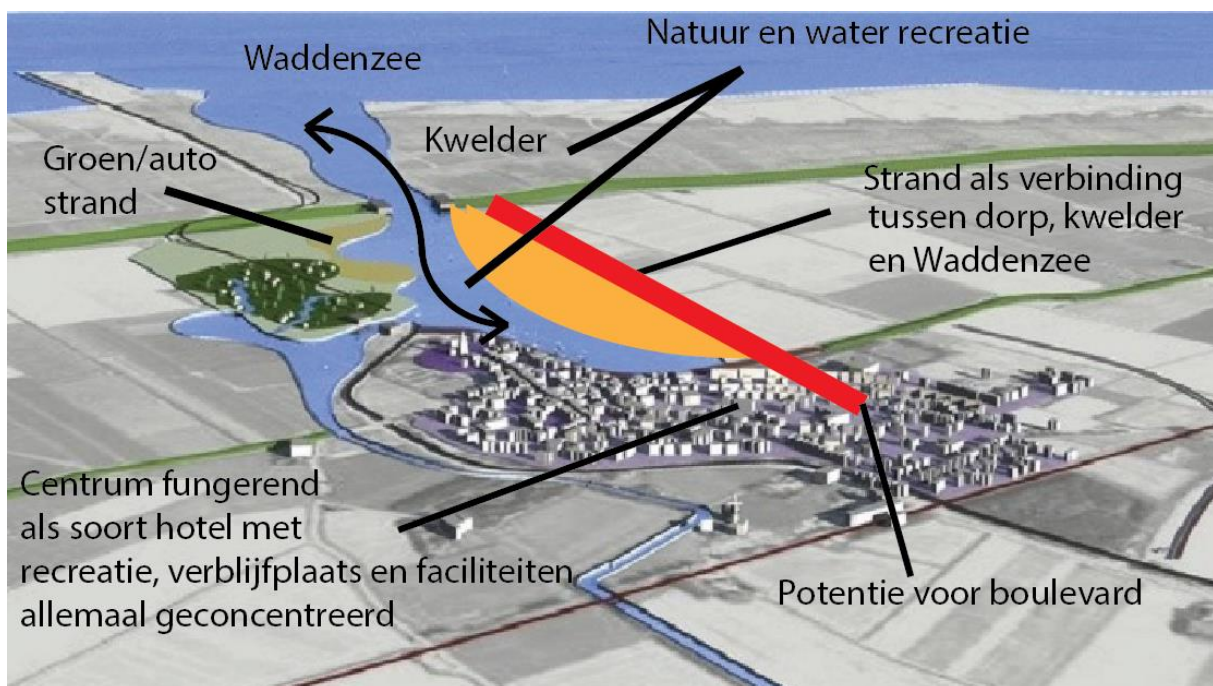
van een gezoneerd (groen) strand waarbij een deel voor (doortrekkende) auto's of campers is bestemd. In Figuur 2 is een schets te zien waar het strand kan komen in de nieuwe toekomstvisie.

Airbnb

Via de site Airbnb worden (tijdelijk) leegstaande woningen benut als vakantieverblijven. Dit betekent dat niet alleen leegstand wordt bestreden maar deze woningen ook fungeren als extra stimulans voor toerisme. In combinatie met centralisatie van het dorp, wat in het plan is beschreven, vormt Holwerd dan als het ware een groot hotel. Alle wensen voor een mooie vakantie zijn binnen een kleine afstand aanwezig. Recreatie (in de omgeving van het strand), een aantrekkelijke verblijfplaats (echt woonhuis in Holwerd) en faciliteiten (zoals de lokale bakker op loopafstand). Dit vormt ook een goede kans voor samenwerking met lokale ondernemers. Als bezoekers bijvoorbeeld een huisje kunnen huren in combinatie met tegoedbonnen voor ontbijt bij de lokale bakker, krijgen de bezoekers nog sterker het hotel-gevoel.

Dorp

Het centrum van het dorp heeft veel potentie, vooral omdat het dorp over een rijke cultuurhistorie beschikt. In deze visie wordt hier gebruik van gemaakt. Woningen en ondernemingen worden, in plaats van in het buitengebied, juist geconcentreerd in het centrum. Hierdoor wordt ten eerste leegstand bestreden en ten tweede zorgt het in combinatie met ontwikkeling van toerisme voor een florerend dorp.



Figuur 2 Schetskaart visie Holwerd

In de volgende paragrafen wordt de visie verder onderbouwd. Er is gekeken naar de drie factoren binnen de visie: het strand, Airbnb en Hotel Holwerd. Er wordt per onderdeel gekeken naar verschillende punten die belangrijk zijn voor Holwerd. Ook is er gekeken naar of de oplossingen de potentie hebben om rendabel te zijn. Dit is gedaan door te kijken of er groei is op landelijk gebied en wat de trends en ontwikkelingen zijn. In Hotel Holwerd komen de ideeën bij elkaar en worden samengebracht in de plattegrond.

2.1 Strand

Kusttoerisme

Kusttoerisme is de verzamelnaam voor toerisme die specifiek voor de zee en het strand komen. Deze vorm van toerisme kan bestaan uit buitenlands- en binnenlands toerisme. In Figuur 3 is te zien dat 20% van de buitenlandse meerdaagse toeristen in 2014 het strand heeft bezocht. De vraag naar recreatieve vakanties wordt gedomineerd door zon- en strandvakanties, dit beslaat 39% van alle vakanties. Een strand in combinatie met een dorpswandeling wat goed mogelijk is in Holwerd is een goede combinatie om toeristen te trekken. (CBS, 2016)



* Het percentage van buitenlandse meerdaagse toeristen dat de betreffende activiteit heeft ondernomen.

Figuur 3 Toeristen activiteiten (CBS, 2016)

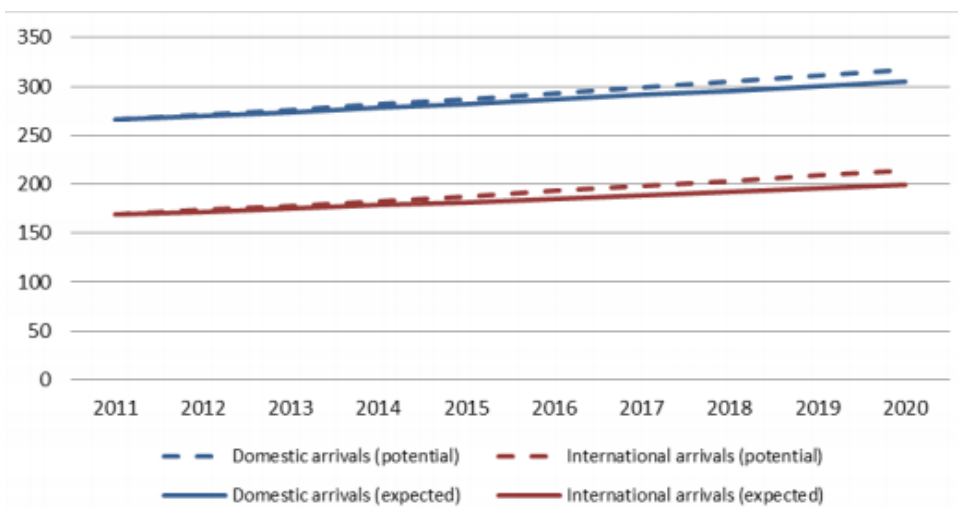
Van 2000 tot 2014 is er een groei van 45% geweest van buitenlandse toeristen die de kust als eindbestemming hadden. Dit is op de grote steden als bestemming na, de grootste groeiregio binnen Nederland. Vooral Duitsers komen speciaal naar Nederland voor de kust. Nederlanders zelf bezoeken

ook massaal de kust. Volgens het NBTC gaan er jaarlijks 95 miljoen mensen als een dagtocht naar de kust en nog eens 4,8 miljoen mensen bezoeken de kust als een meerdaagse vakantie. Binnen deze cijfers bevinden zich ook recreanten die wandelen of fietsen door de duinen of mensen die strandtenten bezoeken. (Marketing, 2014)

aankomsten (x 1.000)	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	% groei '00 - '14
Kust *1	1.493	1.403	1.694	1.721	1.793	1.991	2.169	45%
Watersportgebieden	840	643	649	709	742	832	922	10%
Bos en heide Midden-Nederland	431	455	425	453	485	490	512	19%
Bos en heide Noord-oost-Nederland	377	340	330	324	388	380	385	2%
Bos en heide Zuid-Nederland	1.363	1.305	1.465	1.500	1.728	1.788	1.811	33%
Vier grote steden	4.041	4.486	4.914	5.085	5.553	5.660	6.292	56%
Overig Nederland	1.459	1.381	1.407	1.507	1.517	1.641	1.834	26%
Totaal	10.004	10.013	10.883	11.299	12.206	12.782	13.925	39%

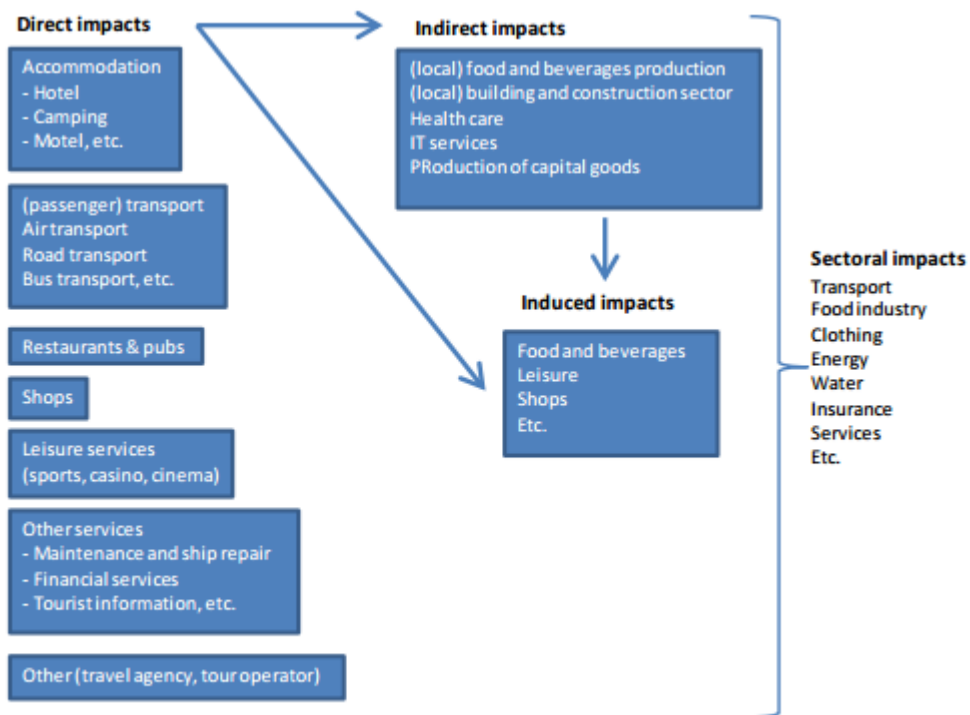
Figuur 4 Bezoekregio buitenlandse toeristen (Marketing, 2014)

Kusttoerisme is de laatste jaren aan het toenemen binnen Europa. Niet alleen in de zuidelijke landen van Europa maar ook de landen gelegen aan de Noordzee zien een groei van het toerisme. In Figuur 5 zijn de aankomsten binnen Europa aangegeven in miljoenen en hierin is ook de verwachting tot 2020 opgenomen. Te zien is dat de verwachting bestaat dat het aantal toeristen alleen nog maar gaat toenemen in de komende jaren. (Ecory, 2013)



Figuur 5 Aantal toeristen kustregio's tussen 2011 en 2020 (Ecory, 2013)

Toerisme in de kuststreken is belangrijk voor het gebied. Het brengt niet alleen mensen naar een gebied toe maar de toerismesector is ook belangrijk voor de werkgelegenheid. In Figuur 6 zijn de directe- en indirecte gevolgen van toeristen weergegeven. Hoe meer mensen er naar een gebied komen hoe meer geld er wordt uitgegeven, wat invloed heeft op de omgeving. Het zorgt voor meer vraag naar slaapgelegenheid, restaurants en ander soort vermaak. Meer werkgelegenheid is ideaal voor een krimpregio omdat dit mensen aantrekt of zorgt dat mensen niet vertrekken omdat ze nu wel mogelijkheden hebben tot een baan.



Figuur 6 Directe en indirecte gevolgen van toeristenuitgaves

Geschiedenis strandtoerisme

In de tweede helft van de 19^e eeuw kwam het strandtoerisme voor het brede publiek op. Voor deze tijd bestond ook al strandrecreatie maar dat was voornamelijk bestemd voor de rijke klasse. Er waren speciale resorts voor vermaak maar veelal werd het strand vanwege gezondheidsredenen gebruikt. De frisse zeelucht zou mensen goed doen in hun genezing. In de tweede helft van de 19^e kwam ook voor de gewone mens het toerisme op. Er werden meer spoorlijnen en wegen naar het strand gebouwd en het werd steeds toegankelijker. Het strand toerisme is sinds die tijd allemaal maar gestegen en het werd een populaire vakantiebestemming. (Pater, 2013)



Figuur 7 Strand jaren '20



Figuur 8 Strand Delfzijl jaren '30

Trends en ontwikkelingen

In de afgelopen decennia zijn steeds meer kunstmatige stranden in Nederland bijgekomen. Vooral in grote steden als Amsterdam, Rotterdam en Utrecht zijn stadsstranden aangelegd. Dit wordt niet alleen gedaan bij de rivieren maar ook bij meren en kanalen. In Figuur 9 is een voorbeeld van een stadstrand te zien aan de Maas.

Kusttoerisme wordt veel beïnvloed door trends en ontwikkelingen. In de laatste jaren is het strand steeds populairder geworden voor dagrecreatie. Mensen komen naar het strand om te zonnen, te wandelen, strandsporten, evenementen of om te zwemmen. Ook is er steeds meer vraag naar een authentieke ervaring. De omgeving moet iets speciaals hebben en zich onderscheiden van andere soort stranden. Mede door de vergrijzing is verlenging van het seizoen ook een van de ontwikkelingen waar vraag naar is. Veel mensen willen ook buiten het hoogseizoen naar het strand kunnen. Hiervoor is het belangrijk dat het strand het hele jaar toegankelijk is en mogelijkheden in de omgeving zijn om te recreëren of te verblijven. (Pater, 2013)

Aan de Duitse Waddenzee bestaan verschillende steden en dorpen die buitendijkse stranden hebben aangelegd. Dit hebben ze gedaan om met de krimp om te gaan. Hiermee hebben ze niet alleen de krimp weten te verminderen maar ook hebben ze meer recreatie in het gebied gecreëerd. Het strand is niet het hele jaar toegankelijk omdat het buitendijks ligt en dus afhankelijk is van hoe het waterpeil in de Waddenzee is. Met hoogwater kan het gebeuren dat het strand onder water komt te staan. In Figuur 10 is een strand te zien wat in Bensersiel, Duitsland is aangelegd.



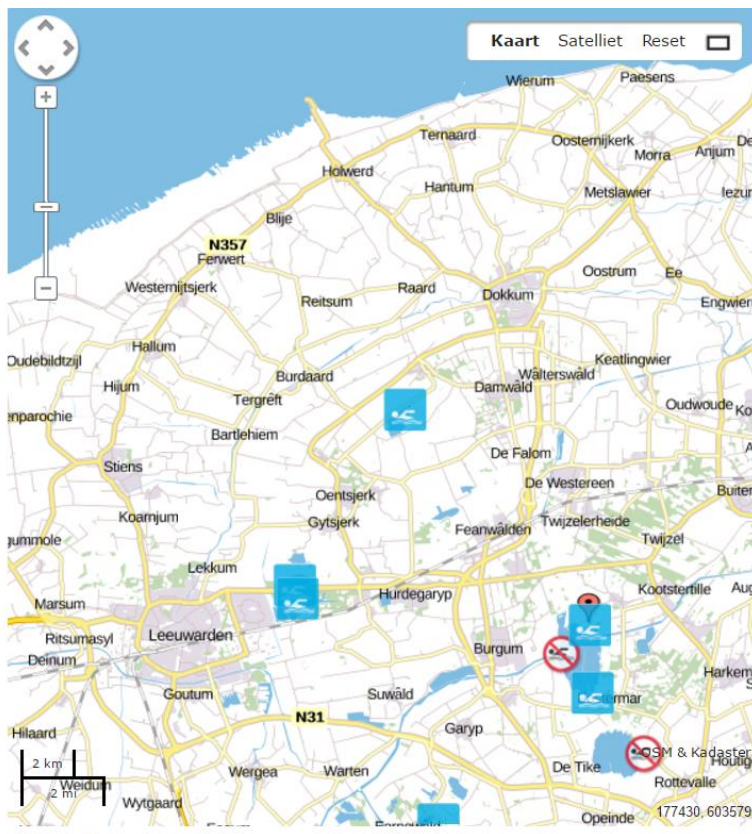
Figuur 9 Stadsstrand



Figuur 10 Buitendijks strand Benersiel

Strand in Friesland

Zoals in Figuur 11 is te zien zijn in de buurt van Holwerd weinig buiten zwemplaatsen. De zwemplaatsen die aangegeven zijn in de kaart zijn allemaal zwemplaatsen met zoet water en een strand. In Friesland is, op uitzondering van de eilanden, alleen in Harlingen een strand aan zout water. Een ander zoutwater strand is niet aanwezig op het vaste land van Friesland. In Figuur 12 staan de toerisme cijfers van de gehele provincie Friesland met hierin ook de bijbehorende Waddeneilanden. In totaal bestaan achttien strandpaviljoens, maar het merendeel hiervan ligt op de eilanden. Er komen wel al buitenlandse toeristen naar Friesland om te recreëren, het merendeel hiervan zijn Duitsers. In totaal zijn er 237.000 mensen die speciaal naar Friesland komen voor de zee. Holwerd kan hiervan profiteren wanneer ze een strand hebben dat gelegen is bij de Waddenzee.



Figuur 11 Zwemplaatsen Friesland (Zwemwater, 2017)

Onderwerp	
Aantal strandpaviljoens	18
Totaal aantal horecabedrijven	1.844
Aantal campings	203
Aantal logiesaccommodaties	699
Aantal slaappleatsen	97.947
Aantal overnachtingen logiesaccommodaties	5.142.200
Percentage buitenlandse overnachtingen	24%
Aantal overnachtingen verblijfsrecreatie	3.705.300
Percentage buitenlandse overnachtingen verblijfsrecreatie	27%
Aantal Hotelovernachtingen	1.436.900
Waarvan zakelijk	31%
Werkzame personen in de Horeca	12.200
Dagtochten naar zee	237.000

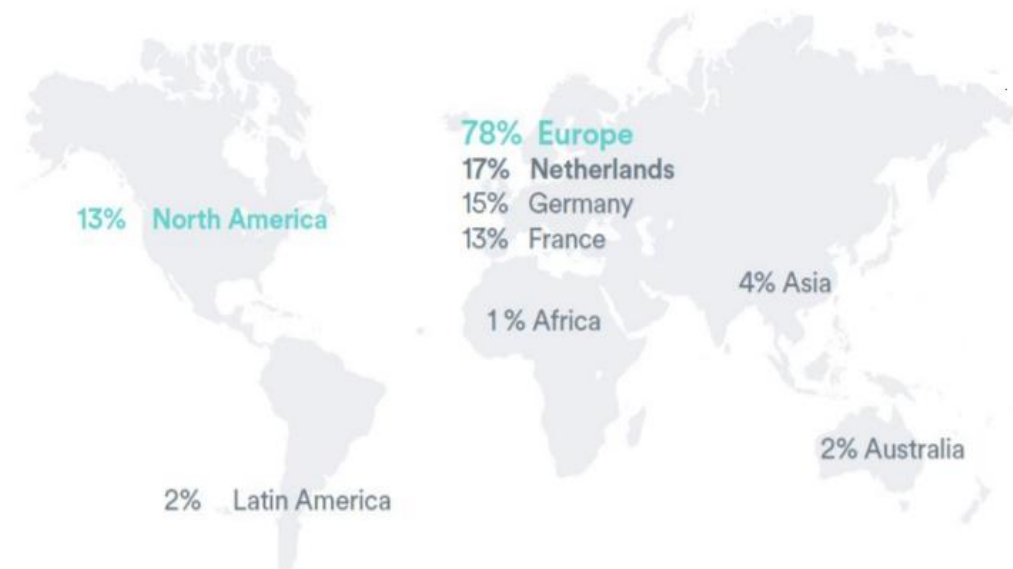
Figuur 12 Kusttoerisme Friesland (Broer, 2011)

2.2 Airbnb

Airbnb is een bedrijf dat via een online marktplaats accommodaties verhuurd. Dat kan voor korte termijn maar ook voor lange termijn. In totaal zijn er meer dan drie miljoen accommodaties ter wereld in meer dan 191 landen. Het is via de site mogelijk een kamer te vinden, dit kan zijn in appartementen, privéwoningen maar ook normale hotelkamers of hostels. De prijs kan variëren van enkele euro's tot een paar honderd euro per nacht. Het is mogelijk om alleen één kamer aan te bieden maar ook een

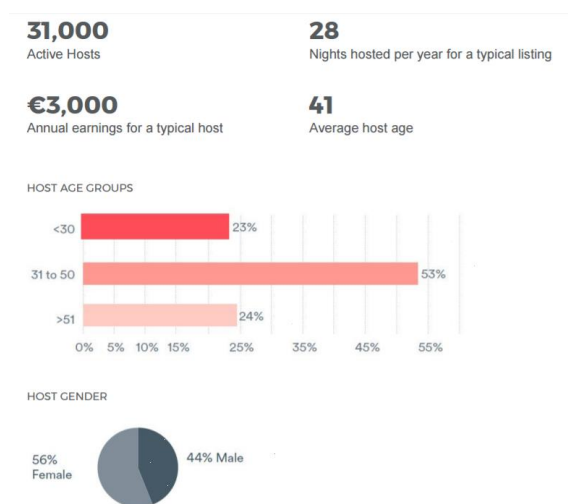
volledig huis kan worden aangeboden. Wereldwijd maken meer dan 160 miljoen mensen per jaar gebruik van Airbnb. De verhuurders houden ongeveer 97 cent van elke euro zelf. (Airbnb, 2016)

Er zijn maar weinig cijfers bekend over het aantal mensen en de afkomst van de mensen die in Nederland gebruik maken van Airbnb. Van 2016 en 2012 zijn echter wel gegevens bekendgemaakt door Airbnb zelf. In totaal had Nederland 1.4 miljoen gebruikers in 2016, dit staat tegenover de 75.000 gebruikers in 2012. Deze mensen beleven gemiddeld 3.5 nacht in hun accommodatie. In Figuur 13 is te zien dat het merendeel van deze gebruikers uit Nederland komt, ook de Duitse- en Franse Airbnb gebruikers zijn goed vertegenwoordigd. (Airbnb, 2016)



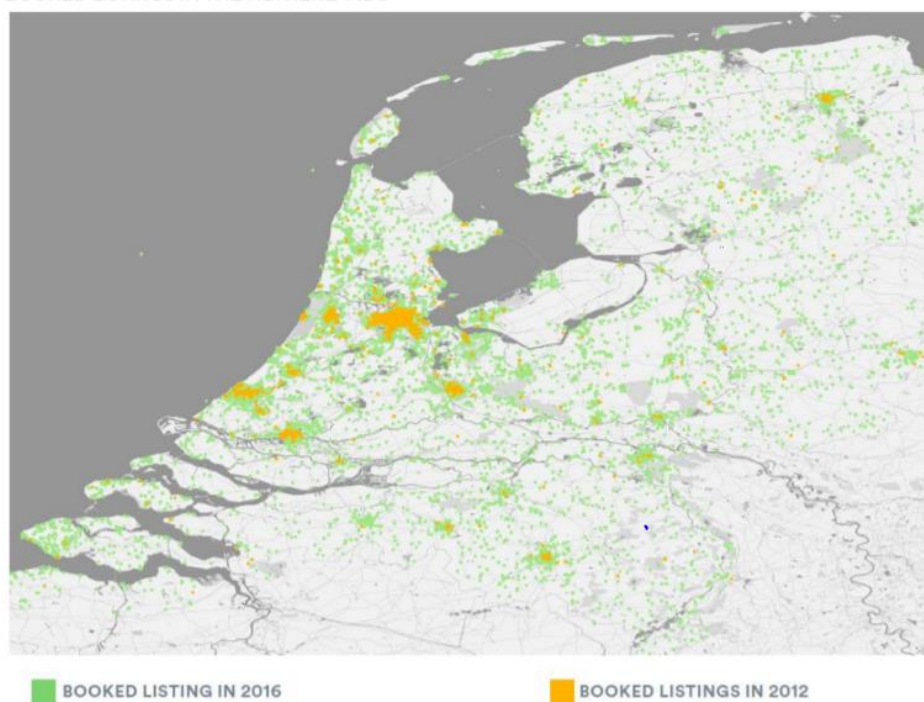
Figuur 13 Land van herkomst toeristen (Airbnb, 2016)

In Figuur 14 is te zien dat er in Nederland 31.000 verhuurders zijn die gemiddeld 28 dagen hun kamer/woning verhuren. De opbrengsten zijn gemiddeld genomen €3.000.-. In Figuur 15 is in het groen aangegeven waar in 2016 mensen gezeten hebben via Airbnb. De uitgaven van de huurders worden geschat op 605 miljoen euro in 2016. Deze huurders geven doorgaans meer uit dan reguliere toeristen. (Airbnb, 2016)



Figuur 14 Verhuurders Nederland (Airbnb, 2016)

BOOKED LISTINGS IN THE NETHERLANDS

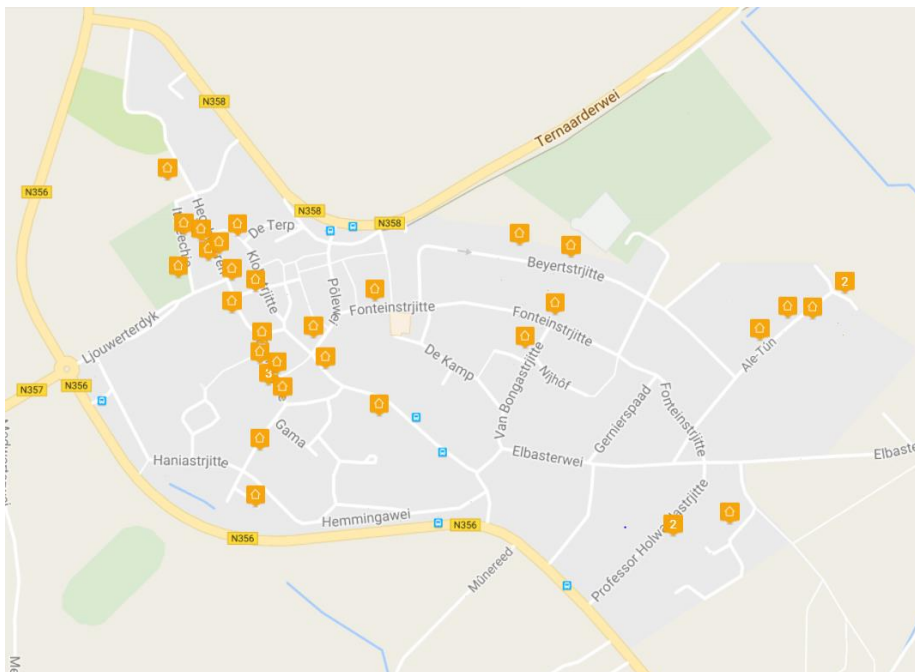


Figuur 15 Verhuurplaatsen (Airbnb, 2016)

Leegstand Holwerd

Aanbod koopwoningen

Op de datum 26 mei 2017 werden via funda.nl 35 huizen in Holwerd te koop aangeboden. Zoals in figuur 9 te zien is, staat het overgrote deel van de huizen te koop in het oude centrum. Het aantal te koop staande huizen op funda.nl is de laatste vier jaar fors gedaald. Die landelijke trend heeft zich in Holwerd niet laten zien. Holwerd staat op plek zeven van de lijst met goedkoopste plaatsen op het gebied van koopwoningen. Dat de woningen goedkoop zijn heeft alles te maken met het grote aanbod aan woningen en de lage populariteit van het dorp.



Figuur 16 Te koop aangeboden woningen (Funda, 2017)

Het hoge aanbod van woningen staat ook in verband met de leegstand van enkele woningen, voornamelijk in het historische centrum. Voor Holwerd is het essentieel het historische centrum aantrekkelijk te houden, aangezien het oude centrum kenmerkend is voor het karakteristieke dorp. Om het centrum aantrekkelijk te houden zal de leegstand tegen moeten worden gegaan. Dat kan deels door middel van het plan 'Hotel Holwerd', waarbij enkele leegstaande panden worden gebruikt voor de diverse 'kamers' van het hotel. Met het plan kunnen echter niet alle te koop staande panden worden opgekocht. Een eventuele oplossing voor het grote aantal te koop staande woningen is stedelijke herverkaveling.

Stedelijke herverkaveling

Stedelijke herverkaveling is het ruilen van gronden en gebouwen tussen private partijen waarbij beide partijen voordeel hebben. Middels het ruilen worden nieuwe kansen gecreëerd doordat ze een voor die functie gunstige ligging hebben verkregen. Daarnaast kan het zijn dat ze gronden of gebouwen verkrijgen die aangrenzend aan eigen percelen zijn gelegen. Het proces brengt de ontwikkeling van een gebied op gang. Tijdens het proces ligt de verantwoordelijkheid bij beide partijen die baat hebben bij de herverkaveling. De ruil vindt direct en dus zonder tussenpartij plaats. De gemeente heeft een minimale rol binnen het proces en is de partij die eventueel het bestemmingsplan aanpast en de vergunningen verstrekt.

In het geval van Holwerd is de gemeente Dongeradeel de partij die de vergunningen verstrekt en eventueel het bestemmingsplan moet wijzigen. Wanneer de gemeente op een schappelijke wijze

omgaat met de eventuele wijziging van het bestemmingsplan zal het aantrekkelijker zijn voor ondernemers om zich in het dorp te vestigen. De ondernemers hebben dan meer mogelijkheden om zich te vestigen en door de stedelijke herverkaveling kunnen ze grond of gebouwen met andere partijen ruilen. De gemeente Dongeradeel kan bij de stedelijke herverkaveling een ondersteunende rol vervullen door bewoners erop te attenderen dat de mogelijkheid bestaat. Daarnaast kan de gemeente een verbindende rol spelen door de partijen bij elkaar te brengen en daar eventueel bijeenkomsten voor te organiseren.

Italiaans model

Een andere mogelijkheid is dat de overheid een actieve rol speelt in de gebiedsontwikkeling door leegstaande panden op te kopen van particulieren. De opgekochte panden kunnen vervolgens voor een laag bedrag beschikbaar worden gesteld onder voorwaarde dat de panden worden opgeknapt binnen een bepaald tijdbestek (naar Italiaans model, Siciliaanse dorp Gangi). Wanneer de gemeente daarbij selecteert op basis van de staat van de gebouwen en eventueel de periode dat ze al leeg staan, zal het bijdragen aan een beter straatbeeld binnen het dorp. De koper van het pand moet dan bij de aankoop met een plan komen om het pand te renoveren en die renovatie moet binnen een vastgesteld tijdsbestek worden gerealiseerd. Aangezien het historische centrum een beschermd dorpsgezicht betreft zal bij de renovatie rekening moeten worden gehouden met het behoud van de uiterlijke kenmerken van de gebouwen. Voor de panden die een rijks/gemeentelijk monument zijn kan een subsidie worden verkregen voor de restauratie daarvan, wat de verbouwingskosten weer enigszins drukt.

2.3 Het dorp

De visie om het dorp weer levendig en aantrekkelijk te maken, om dit te realiseren is het idee om het centrum vooral een impuls te geven door de open ruimten in te vullen met bewoners van het nieuwbouwgedeelte van Holwerd of door de aanwezige werklocaties hierin te plaatsen. Of zoals in 2.2 beschreven: De huizen op te vullen met de Airbnb waardoor de straten gevuld worden met toeristen, horecagelegenheden kunnen hierdoor ook ontstaan, vooral zomers zijn er dan meer mensen op straat en profiteert de lokale economie hier ook van, hierdoor ontstaan naast horecagelegenheden ook andere werkplekken waardoor de inwoners ook niet hoeven te verhuizen voor werk. Onze visie van het dorp richt zich op het zichtbaar maken van mensen op straat waardoor de levendigheid van het oude centrum toeneemt.

3. Strategie

In dit hoofdstuk worden de strategieën besproken die gehanteerd worden om het plan van Hotel Holwerd tot een succes te brengen.

3.1 Doelgroepen

De bezoekers die met dit plan aan worden getrokken zijn de 'individual mass tourist'. Dit zijn mensen die zelf een reis uitzoeken en boeken. Een voordeel bij het aantrekken van deze groep is de flexibiliteit van keuzes van activiteiten, verblijfplek en verblijftijd. Dit kan eveneens als nadeel uitpakken gezien toeristen nergens toe verplicht zijn. Vinden deze type toeristen het niet meer leuk, dan gaan ze naar een andere plek. Het is daarom dus enorm belangrijk alles zo aantrekkelijk mogelijk voor hen te maken.

Tot deze doelgroep behoren verschillende deelgroepen. Deze worden onderscheiden door hun interesses. Sommigen houden ervan om het rustig aan te doen op vakantie terwijl anderen liever iets actiefs doen. Door verschillende activiteiten aan te bieden en de karakters hiervan te variëren kan aan een ieders wens worden voldaan. Zo kunnen jongeren worden getrokken met een wadlooprace en ouderen met het aanbieden van een dag/weekend trip. Door middel van het zoneren van de inrichting van het strand, en verschillende activiteiten op verschillende datums in te plannen, voorkom je dat de verschillende doelgroepen elkaar kruisen. (Deelder, 2017)

Jaarlijks gaan een half miljoen mensen naar Ameland. Deze personen komen hier veelal met de veerboot. De veerboot vertrekt vanaf Holwerd. Omdat de veerboot niet kan varen wanneer het water te laag staat komt het regelmatig voor dat er enorm lange vertragingen zijn. Dit zorgt voor een flink aantal potentiële klanten/recreanten. Deze groep personen is reeds langs Holwerd gereden om naar de veerboot te gaan. Het strand is zichtbaar vanaf deze weg. Er wordt genoeg parkeergelegenheid gecreëerd om deze mensen op te vangen.

3.2 3Vx3P matrix

In onderstaande tabellen worden 3v3p-modellen getoond. Dit zijn in feite combinaties van 2 modellen. Namelijk die van 'Toerisme' en 'Duurzaamheid'. De drie belangrijkste begrippen in toerisme zijn: vervoer, verblijf en vermaak. Door deze begrippen in één model uit te wetten tegen de belangrijkste begrippen van duurzaamheid (namelijk; People, Planet en Profit) wordt een optimale balans tussen de twee thema's gecreëerd en kan het in te richten gebied voor lange tijd een stabiele toeristische markt gecreëerd worden, zonder hierbij schade te doen aan het gebied.

Als eerste is een model gemaakt met de visies die bestaan bij stichting Holwerd aan zee. Deze komen voort uit de vorige gedeelte van het verslag. In dit model staan de kernpunten van de ontwikkelingen die voort moeten komen door de herinrichtingsplannen van het plan Hotel Holwerd.

3Vx3P Ambities			
	People	Planet	Profit
Vervoer	- Meer mensen op straat - Openbaar vervoer verbeteren. - Verkeer in dorpskern beperken.	- Duurzame manieren van vervoer stimuleren. - Gebruik lokale voorzieningen ten koste van voorzieningen verder weg.	- Lokale ondernemers kunnen vervoersmiddelen verhuren. - Verdienen aan toeristen voor Ameland.
Verblijf	- 'Huiselijke' accommodaties. - Meer horecagelegenheden	- Het gebruiken van reeds bestaande verblijfsmogelijkheden. - Opknappen leegstaande huizen i.p.v. bouwen hotels.	- Lokale ondernemers en bewoners kunnen verdienen aan hun leegstand. - Meerwaarde van huizen door toenemen woonkwaliteit.
Vermaak	- Het stimuleren van een gezonde levensstijl. - Mensen betrekken bij de natuur en dorpsleven. - Recreatie gelegenheden.	- Gebruik streekproducten vermindert de uitstoot door transport. - Het stimuleren van het gebruik maken van lokale voorzieningen is duurzamer dan lang reizen. - Stimuleren van het zelf laten ontdekken van Holwerd.	- Het gebruik van streekproducten om zo lokale ondernemers te steunen.

Belangrijke punten uit het bovenstaande zijn;

- Verdienen aan toeristen voor Ameland.

Er komen dagelijks veel toeristen langs Holwerd om bij Ameland te komen. Dit is een constante stroom van mensen waar Holwerd tot nu toe nog niet veel aan verdient.

- Recreatie gelegenheden.

Met het spoelmeer en de andere ingrepen in het plan wordt recreatie toegevoegd op plekken waar er nu niets is.

- Mensen betrekken bij de natuur en dorpsleven.

Naast het creëren van een nieuw stuk natuur, wordt het bestaande natuur van de kwelders toegankelijker doordat er betere paden naartoe lopen.

Vervolgens zijn enkele kenmerken van het Hotel Holwerd plan in het 3Vx3P-model opgenomen. Op deze manier is eenvoudig te zien op welke vlakken het plan een meerwaarde geeft.

3Vx3P Hotel Holwerd			
	People	Planet	Profit
Vervoer	- Toeristen verblijven meer in het dorp - Meer mensen op straat (meer beleving) - Dorpskern beter bereikbaar. - Meer parkeergelegenheden. - Verbinden van waterwegen.	- Duurzame manieren van vervoer stimuleren. - Gebruik lokale voorzieningen ten koste van voorzieningen verder weg.	- Lokale ondernemers kunnen vervoersmiddelen verhuren. - Verdienen aan toeristen voor Ameland.
Verblijf	- Airbnb in het dorp introduceren. - 'Huiselijke' accommodaties. - Meer horecagelegenheden.	- Het gebruiken van reeds bestaande verblijfsmogelijkheden. - Opknappen leegstaande huizen i.p.v. bouwen hotels.	- Lokale ondernemers en bewoners kunnen verdienen aan hun leegstand. - Meerwaarde van huizen door toenemen woonkwaliteit.
Vermaak	- Aanleggen van een strand. - Zwem en sport gelegenheden creëren. - Evenementen op het strand organiseren. - 'Dorpshotel'	- Gebruik streekproducten vermindert de uitstoot door transport. - Het stimuleren van het gebruik maken van lokale voorzieningen is duurzamer dan lang reizen. - Meer natuurervaring - Stimuleren van het zelf laten ontdekken van Holwerd.	- Zowel bevolking als bedrijven verdienen. - Het gebruik van streekproducten om zo lokale ondernemers te steunen.

Enkele belangrijke punten uit het bovenstaande zijn;

- Aanleggen van een strand.

Uit de literatuur is gebleken dat veel steden een stadstrand hebben en dat hier altijd gretig gebruik van wordt gebruikt. Het strand vormt dan dus ook een belangrijk onderdeel van het plan van Hotel Holwerd. Een strand heeft ook allerlei indirecte gevolgen waarbij deze ene ingreep veel effect heeft.

- Huiselijke accommodaties & Airbnb in het dorp.

Door het toepassen van Airbnb in het dorp komen de toeristen die naar het dorp komen in huizen te zitten die van de inwoners van zelf zijn. Hierdoor zitten ze niet in een onpersoonlijke hotelkamer, maar in huiselijke accommodaties.

- Opknappen leegstaande huizen in plaats van bouwen hotels.

Doordat er veel huizen leeg staan bestaat er (voorlopig) geen noodzaak om nieuwe huizen/hotels te bouwen. De leegstaande huizen kunnen worden ingericht of opgeknapt worden alvorens ze worden verhuurd.

- Dorpshotel.

Het dorpsshotel is het centrale idee achter het plan. In plaats van een hotel, wordt het dorp nu als één hotel gezien. De wegen in het dorp moeten worden gezien als de gangen van het hotel, de verschillende accommodaties zijn de hotelkamers en de restaurants/cafetaria zijn de eetzaal.

3.3 Financiering Hotel Holwerd

In deze paragraaf wordt beschreven hoe het Hotel Holwerd idee bekostigd moet gaan worden. Per onderdeel van het plan wordt verklaard hoe en wie dit moet financieren.

Strand & horeca

Zodra het strand is ingericht zullen hier veel mensen op af gaan komen. Hier kunnen lokale ondernemers op in gaan spelen door het plaatsen van strandtentjes en foodtrucks. Deze zullen zelf gefinancierd moeten worden. De gemeente en/of provincie kunnen hun kosten van het aanleggen van strand terugverdienen door het vragen van liggeld.

Airbnb

De huizen die voor Airbnb gebruikt worden zijn in bezit van lokale bevolking. Als particulieren hun huizen willen verbouwen of opnieuw inrichten, moeten de particulieren dat zelf gaan doen. De bewoners (of eigenaren) van de huizen zijn dan ook de enigen die hieraan verdienen.

Daarnaast kunnen ondernemers in het gebied ook leegstaande huizen gaan opkopen om vervolgens te gaan verhuren. Van de gemeente kunnen deze ondernemers dan geld krijgen wanneer de huizen worden verbouwd naar historisch aanzicht van de straat. Dit zorgt ervoor dat een deel van de investeringen verminderd wordt terwijl de volledige opbrengst naar de ondernemers gaat.

Herinrichting buitengebied

Voor het herinrichten van het buitengebied zal veel geld nodig zijn. Hier zal geld van gemeente, provincie en waddenfonds moeten komen. De kosten kunnen laag worden gehouden door het slim gebruiken van materialen. Zo kan het grond dat vrijkomt bij het graven van het meer, gebruikt worden bij de terpen. De opbrengsten worden gehaald uit de verhuur van strandtenten, ligbedden en het organiseren van evenementen op het strand.

Stichting Hotel Holwerd

In het dorpscentrum komt een receptie waar toeristen kunnen worden ontvangen. Daarnaast zal de receptie fungeren als centraal plek waar de bezoekers informatie kunnen ontvangen en vragen stellen. Voor de stichting Hotel Holwerd zal een samenwerkingsverband tussen particulieren, ondernemers en de gemeente moeten worden gesloten. Door deze samenwerking wordt een hoog kwaliteit van het plan verwacht.

Belastingen

Onroerendezaakbelasting stijgt doordat de WOZ-waarde van de huizen zal stijgen wanneer Holwerd aantrekkelijker wordt in de woningmarkt. De toeristenbelasting inkomsten zullen ook stijgen naarmate de hoeveelheid toeristen toeneemt.

Waddenfonds

Het waddenfonds kan worden aangeschreven om een subsidie te krijgen om binnendijs de natte vegetatie te realiseren.

De provincie

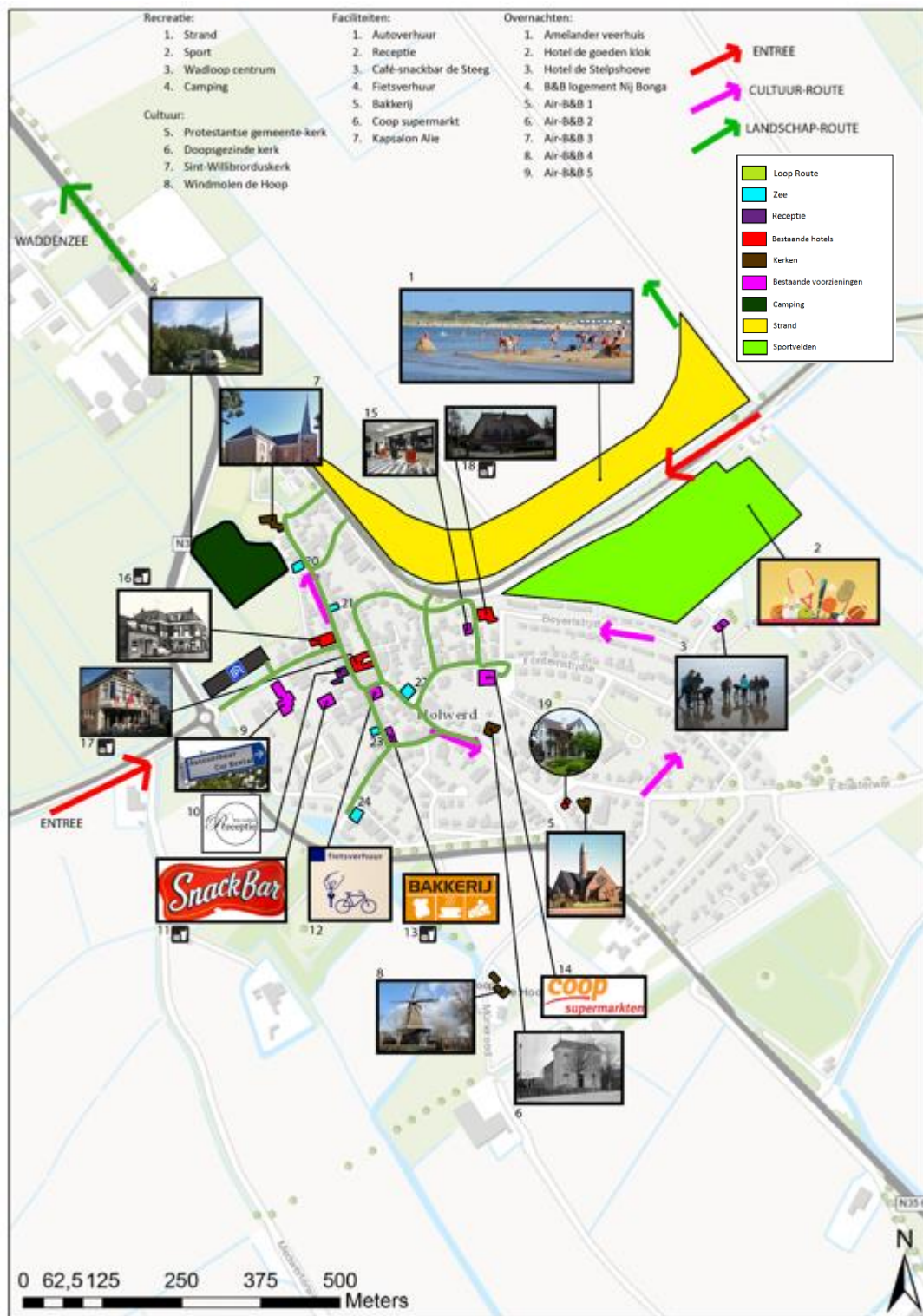
De provincie Friesland kan de plannen voor Holwerd subsidiëren. Dit kan de provincie doen door te helpen bij het adapteren op de krimp in de regio.

4. Actieplan Holwerd

Dit hoofdstuk gaat in op het definitieve ontwerp wat ontstaan is na een brainstormsessie tussen de leden van de ontwerpgroep. Er wordt rekening gehouden met de doelgroepen die in hoofdstuk vier naar voren komen en met de wens vanuit het 'Holwerd aan zee' initiatief, waar een antwoord wordt gegeven op het versterken of maken van functiecombinaties met betrekking tot natuur en toerisme. In de figuur 19 en 20 (en bijlage 1 en 2) zijn de definitieve ontwerpen weergegeven.

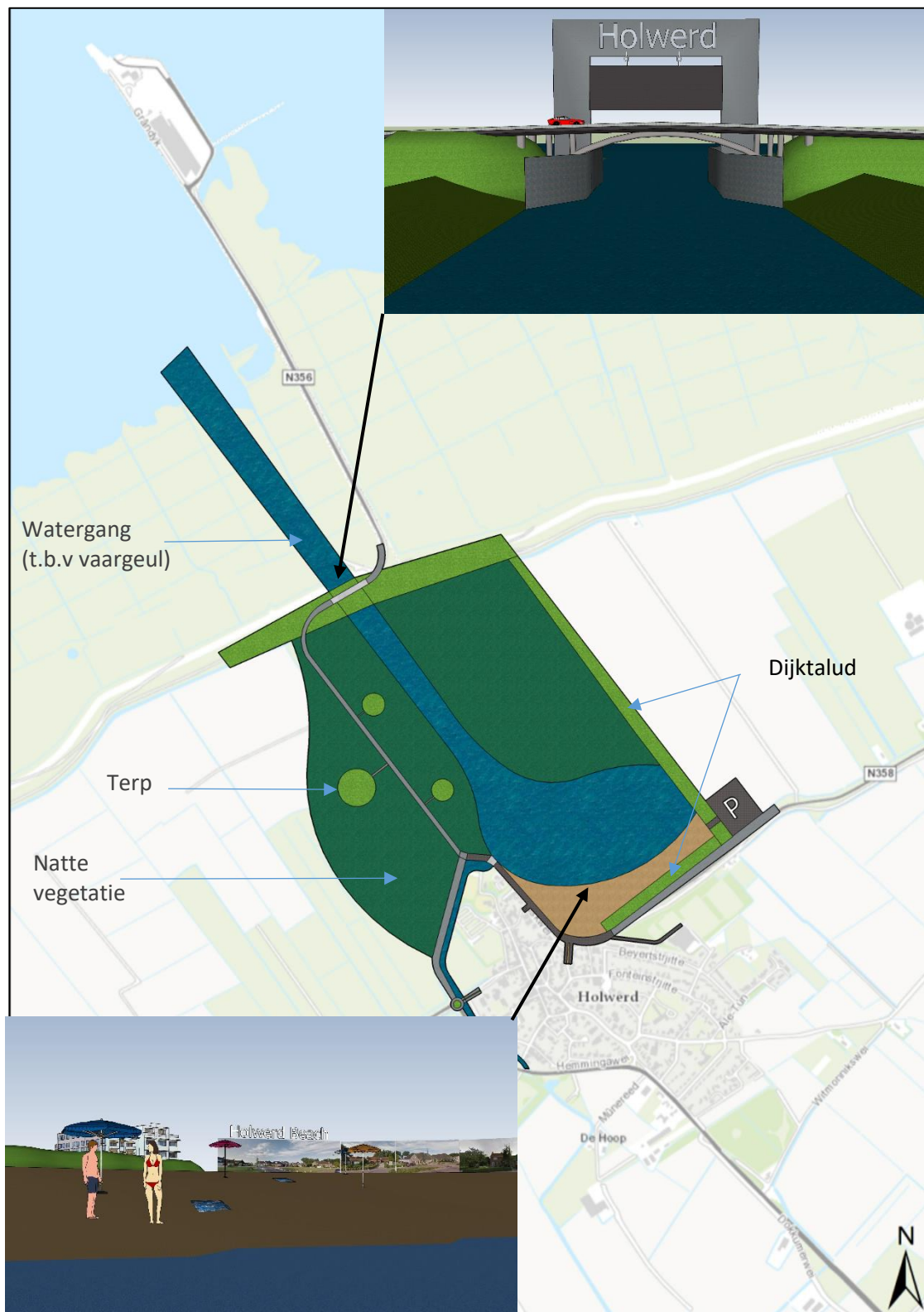
4.1 Hotel Holwerd

Het plan om het dorp weer levendig te maken bestaat uit het creëren van één groot hotel van het dorp. Het dorp biedt daarbij plaats voor de verschillende 'kamers' binnen het hotel in de vorm van huizen die daarvoor beschikbaar worden gesteld. Het oude postkantoor is daarbij de receptie, waar de gasten arriveren en een van de kamers toegewezen krijgen. De receptie is gesitueerd op een plaats die op ongeveer 250 meter afstand van de rotonde is gelegen, waar de drie N-wegen die het dorp ontsluiten bij elkaar komen. De receptie is centraal in het historische centrum van het dorp gelegen. Vanaf de receptie zijn alle voorzieningen in het dorp te voet goed bereikbaar. Naast de receptie worden diverse, momenteel te koop staande woningen, aangewezen als slaapgelegenheden. De bedoeling is dat de bezoekers hun auto op een daarvoor aangewezen parkeerplaats (zie plattegrond) in de buurt van de receptie neerzetten en vervolgens lopend de andere voorzieningen bezoeken. Daarmee wordt het dorp zoveel mogelijk autoluw gehouden wat zorgt voor rust en een aangename straatbeeld en is het milieuvriendelijker. Wanneer een gast liever op een camping overnacht dan kan die op de bestaande camping (zie plattegrond) in het dorp terecht. Voor het ontbijt en lunch kunnen de gasten terecht bij de bakker die nog gerealiseerd gaat worden in het dorp, in de woning die daarvoor beschikbaar wordt gesteld (zie plattegrond). Voor verdere boodschappen is de mogelijkheid de bestaande Coop supermarkt in het dorp te bezoeken. Door de realisatie van het strand hebben de gasten zwemgelegenheid op loopafstand. Daarnaast is in het dorp reeds een fietsenverhuur aanwezig waar de gasten tijdens hun verblijf een fiets kunnen huren, waardoor ze kunnen genieten van een fietstocht door het weidse landschap. Door de verschillende voorzieningen verspreid door het dorp te realiseren, lopen de gasten door het dorp alsof het een groot hotel is. Door de kleinschaligheid van het dorp is de te lopen afstand voor de gasten goed te overbruggen. De voorzieningen worden zoveel mogelijk gerealiseerd in het historische centrum omdat het dorp daar een hoge karakteristieke waarde heeft. Met het plan wordt de leegstand tegengegaan, wordt het dorp levendiger en zullen lokale ondernemingen baat hebben bij de extra bezoekers. In Figuur 19 is Hotel Holwerd in kaart gebracht. De groene route geeft de looproute door het dorp. Zo kom je langs de hoofdstraat met daar de receptie. Het strand functioneert als uitgang van de route.



Figuur 17 Hotel Holwerd

4.2 Het strand



Figuur 18 Actieplan Holwerd

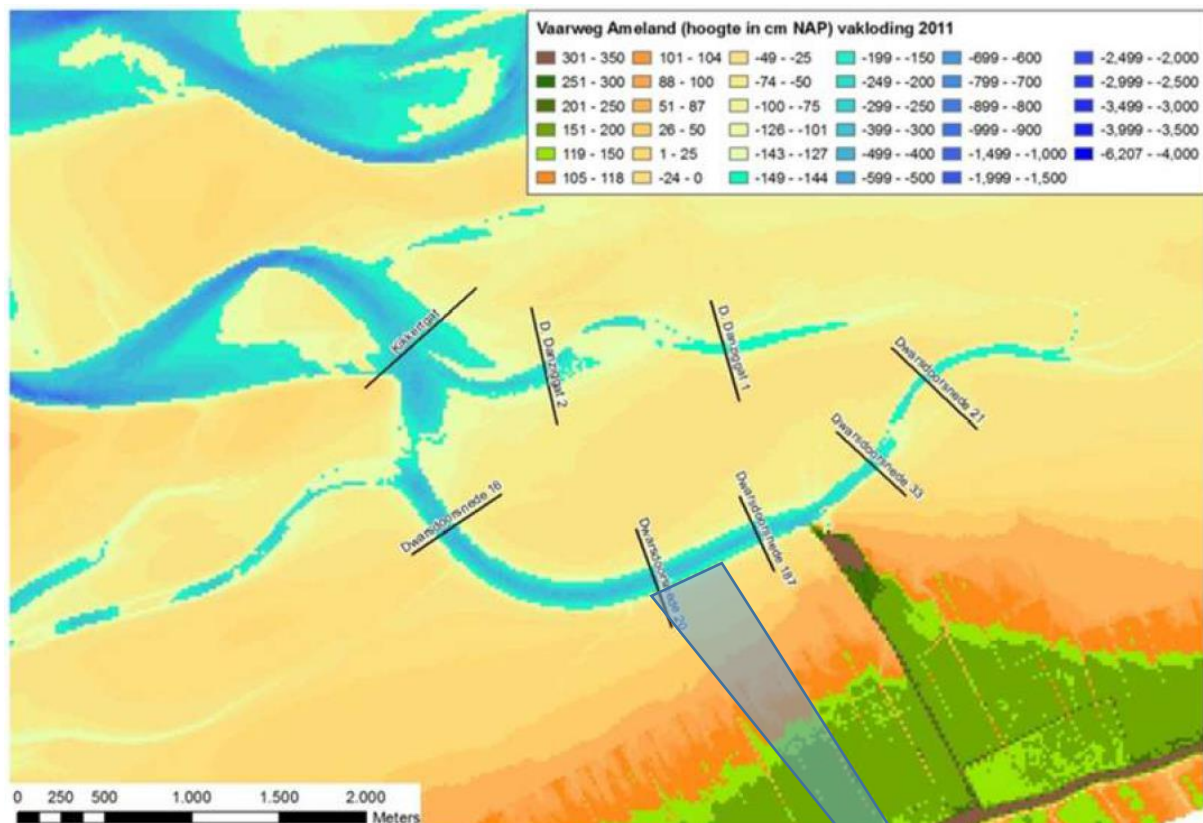
De kernpunten in het ontwerp zijn;

- Strand met diep water,
- Parkeermogelijkheden,
- Zeedijk doorgebroken en sluis geplaatst,
- Toegang tot Holwerd (vanaf N-weg) aantrekkelijker maken met groen,
- Strand verbinden met toegangswegen dorpskern,
- Open verharding en snelheid verminderende maatregelen tussen strand en dorpskern,
- Verbinding met sportpark.
- Verbinden diep water met bestaande watergang ten zuiden van Holwerd,
- De bodem van de binnenzee gebruiken voor een nieuwe dijk achter het strand om geluidsoverlast te beperken,
- Terpen en natte vegetatie (kwelders).

Uitwerking kernpunten strand ontwerp

Deze kernpunten dragen allen bij aan de leefbaarheid in het dorp. Zo biedt het strand met binnenmeer een unieke gelegenheid in Friesland wat gebruikt kan worden om te relaxen, om horecavoorzieningen te exploiteren en voor verschillende evenementen als festivals en strandporten. De parkeermogelijkheid bij het strand moet de barrière van afstand minimaliseren voor bezoekers.

Een doorbraak van de zeedijk waar de initiatiefgroep Holwerd aan Zee veel waarde aan hecht is ook meegenomen in het plan, maar deze watergang is verplaatst zodat deze beter aansluit op de vaargeul (figuur 19) tussen Holwerd en Ameland. Bij de aanleg van een brug kan ook eventueel een verticale sluis gerealiseerd worden waarop reclame voor 'Holwerd Beach' kan worden weergegeven om meer naamsbekendheid te krijgen.



Figuur 19 watergang naar vaargeul (al, 2015)

De toegangsweg tot Holwerd aantrekkelijker te maken met een goed ontworpen rotonde met informatie over het dorp (reclame) zal ervoor kunnen zorgen dat mensen meer het dorp ingetrokken worden dan dat ze alleen doorrijden richting de veerpont naar Ameland (zie hoofdstuk 4).

De wegen van en naar de dorpskern bij het strand kunnen met strandelementen ook aantrekkelijker worden gemaakt. Hierdoor worden het strand en het dorp meer één geheel. De drukke weg tussen stad en dorpskern kunnen door middel van snelheid verminderende maatregelen en open verharding ook zo worden ingericht dat het geluidsoverlast minimaal is.

Door een verbinding te creëren tussen het sportcomplex en het strand is er de hoop om het sporten te stimuleren. Om dit verder te stimuleren kan er in de toekomst ook sportvoorzieningen op het strand worden gerealiseerd.

Het creëren van een watergang tussen de bestaande watergang ten zuiden van Holwerd en de binnenzee kan boottoerisme stimuleren. Als een groot publiek in de toekomst gebruik gaat maken van deze watergang kan ervoor worden gekozen om een kleine haven aan te leggen bij de brug tussen de binnenzee en de watergang. In Duitsland bij het plaatsje Carolinesiel werd ook waargenomen dat oude boten bijdroegen aan de aantrekkelijkheid van de kustplaatsen.

De grond die vrijkomt bij het graven van het toekomstige binnenmeer kan gebruikt worden om een dijk aan te leggen dat het verkeersgeluid dempt, ook kan deze bodem worden gebruikt om hoogte aan te brengen ten behoeve van de, nog te realiseren, terpen. Deze terpen zijn ingetekend in een nat en dynamisch landschap waar natuurliefhebbers kunnen profiteren van dit unieke landschap.

5. Conclusie

Op basis van het voorgaande kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Holwerd bevat een cultuurhistorisch waardevolle dorpskern en is gelegen aan de Waddenzee;
- Het kusttoerisme is de laatste jaren aanzienlijk gegroeid en in de nabije omgeving van Holwerd zijn geen stranden aanwezig, wat kansen biedt voor het aanleggen van een strand bij Holwerd;
- Het plan voor Holwerd richt zich op de doelgroep: individual Mass tourist, een groep toeristen die individueel een reis boekt met een breed interessegebied;
- Het plan 'Hotel Holwerd' zal in combinatie met de aanleg van het strand en bijhorend water zorgen voor het aantrekken van toeristen, waarmee de werkgelegenheid wordt verbeterd en de verdere bevolkingskrimp kan worden tegengegaan;
- Via Airbnb kunnen kamers in Holwerd worden verhuurd, het verhuren van de kamers gaat de leegstand tegen en zorgt voor een levendiger dorp, daarnaast zorgt het voor een stukje marketing van het dorp;
- De actoren die betrokken worden bij Holwerd aan Zee zijn de gemeente, de lokale ondernemers en de bewoners van het dorp.

6. Aanbevelingen

Het strand is een belangrijk onderdeel van het plan Hotel Holwerd. In de beginfase kan een klein strandje worden aangelegd. Er kan buiten de zomer om worden geëxperimenteerd met evenementen. Als het zo populair wordt dat het strand te klein begint te worden kan aan de andere kant van het water een tweede strand worden aangelegd. Het is aan te raden hier de drukkere gebruiken van het strand te zoneren. Zo blijft het rustig waar dat nodig is, en kan lawaai worden gemaakt waar dat kan.

Het is aan te bevelen het plan van Hotel Holwerd rustig op te bouwen. Aan het begin kan Hotel Holwerd over enkele huizen beschikken. Wanneer er meer vraag komt, kunnen er huizen bij gaan komen. Op deze manier worden de startkosten laag gehouden zodat bij het eventueel mislukken van het plan er geen enorme financieel verlies is.

Wanneer het gewenst zou zijn een grotere camping of bungalowpark te hebben kan deze worden geplaatst aan de noordkant van het meertje. Zo kunnen mensen daar met alle rust verblijven, genieten van het water en wordt het in het dorpscentrum minder druk.

Voor meer natuurrecreatie kunnen loop/vlonder paden worden aangelegd in de kwelders. Hierbij moet uiteraard niet de natuur ten kosten gaan.

Een rijke doelgroep kan worden aangetrokken door middel van een haven. Dit past niet bij het historische karakter van het dorp en is daarom niet meegenomen in het reguliere plan, maar kan bij veel vraag wel worden gemaakt.

Door middel van steun (in de vorm van subsidie of leningen) van de gemeente kunnen bedrijven en particulieren worden gestimuleerd om mee te werken aan de plannen.

7. Discussie

Het plan om van Holwerd weer een florerend dorp te maken is gebaseerd op het aantrekken van toeristen door de realisatie van het dorp als 'hotel' en het aanleggen van een strand bij het dorp. Door de komst van toeristen zal de werkgelegenheid in het dorp omhooggaan en dus minder mensen wegtrekken waardoor zowel leegstand als bevolkingskrimp worden tegengegaan. Het plan heeft twee factoren die essentieel zijn voor het slagen ervan: de financiering en de toeristen. Voor de financiering van het plan moeten investeerders worden gezocht. Wanneer geen investeerders worden gevonden, kan het plan dus niet doorgaan. Daarnaast is het van essentieel belang dat na realisatie van het plan, toeristen het dorp bezoeken en daar hun bestedingen doen. Als de toeristen wegblijven zullen de investeringen niet kunnen worden terugverdiend en zal de werkgelegenheid niet toenemen. Daarnaast zal het dorp niet levendiger worden wanneer geen bezoekers het dorp aandoen. Het stukje werkgelegenheid is zeer urgent voor het tegengaan van de bevolkingskrimp.

Bibliografie

- Airbnb. (2016). *The Airbnb Community: The Netherlands*. Airbnb.
- al, P. V. (2015). *Rapport Kennistafel 'Spoelmeer Holwerd aan Zee'*. Leeuwarden: Rijkewaddenzee.nl.
- Broer, J. (2011). *Ruimte voor recreatie op het strand; onderzoek naar een recreatiebasiskustlijn*. Decicio.
- CBS. (2016). *Tendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd*. NRIT.
- Deelder, A. (2017). *Hoorcolleges Duurzaam Toerisme*. Delft.
- Ecory. (2013). *Study in support of policy measures for maritime and coastal tourism at EU level*. Rotterdam/Brussel: Ecory.
- Funda. (2017, 5 26). Retrieved from Funda: <http://www.funda.nl/kaart/koop/holwerd/sorteer-prijs-af/?zoom=13¢er=53.36361350093556,5.91083100000003>
- Marketing, N. H. (2014). *Inkomend toerisme*. NBTC Holland Marketing.
- Pater, M. d. (2013). *Kusteconomie: ruimte om te ontwikkelen*. Amsterdam : Decisio.
- Zwemwater. (2017, 5 26). *Zwemwater*. Retrieved from Zwemwater: <http://www.zwemwater.nl/>

Bijlagen

