

# LADDER-ONDERBOUWING VOORZIENINGEN IN REEVE (KAMPEN)

29 AUGUSTUS 2017





# **LADDER-ONDERBOUWING VOORZIENINGEN IN REEVE (KAMPEN)**

29 AUGUSTUS 2017

**Status:**  
definitief

**Datum:**  
29 augustus 2017

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

Team Detailhandel en Leisure  
Drs. Toine Hooft  
Klaas Hesselink MSc.  
Bianca Lemm MSc.

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, [th@stedplan.nl](mailto:th@stedplan.nl)

**In opdracht van:**  
Gemeente Kampen & BPD ontwikkeling



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

Projectnummer: 2017.A.585  
Referentie: 2017.A.585 Kampen Reeve voorzieningen LDV\_290817

SAMENVATTING .....	6
1 INLEIDING, LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING .....	7
2 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELJING .....	9
3 BEHOEFTERAMING HORECA .....	10
4 BEHOEFTERAMING 'DE HUISKAMER VAN REEVE' .....	14
5 BEHOEFTERAMING BUITENHAVEN .....	21
6 BEHOEFTERAMING DIENSTVERLENING .....	24
BIJLAGE 1 HORECA	
BIJLAGE 2 DE HUISKAMER VAN REEVE	
BIJLAGE 3 BUITENHAVEN	
BIJLAGE 4 DIENSTVERLENING	

## SAMENVATTING

De gemeente Kampen is voornemens een bestemmingsplan vast te stellen voor het plangebied Reeve. Reeve voorziet in maximaal 600 woningen in een uniek landschap met enkele voorzieningen. De voorzieningen vervullen een functie voor de 1.500 toekomstige bewoners van Reeve en buitenrecreanten (fietsers, wandelaars e.d.) die de voorzieningen in Reeve bezoeken op hun tussenstop. De voorzieningen zijn te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierop is artikel 3.1.6 lid 2 Bro van toepassing, ook wel de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder vergt dat de behoefte aan de voorzieningen inzichtelijk wordt gemaakt. Dat is in deze rapportage gebeurd. De behoefte aan woningen in het plan Reeve is separaat onderzocht.

### ONDERZOEKSRESULTATEN IN EEN NOTENDOP >>

In navolgende tabel zijn de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek naar de behoefte aan voorzieningen in het plangebied Reeve samengevat. De totale behoefte aan gebouwde voorzieningen - horeca, bezoekerscentrum, buitenhaven (jachthaven) en kleinschalige dienstverlening (dus exclusief ligplaatsen) bedraagt **maximaal 2.500 m<sup>2</sup> bvo**.

FUNCTIE	MAXIMALE OMVANG
Horeca voor bewoners en buitenrecreanten	800 m <sup>2</sup> bvo (1 tot 3 vestigingen)
Bezoekerscentrum 'Huiskamer van Reeve' - informatiecentrum - multifunctioneel - ondersteunende verkoop - verhuur	1.000 m <sup>2</sup> bvo 500 m <sup>2</sup> bvo 250 m <sup>2</sup> bvo 150 m <sup>2</sup> bvo 100 m <sup>2</sup> bvo
Buitenhaven voor bewoners die niet over een eigen ligplaats beschikken	70 ligplaatsen
Kleinschalige dienstverlening (zoals kapper, makelaar, schoonheidssalon)	700 m <sup>2</sup> bvo (3 of 4 vestigingen)
TOTAAL gebouwde voorzieningen	<b>2.500 m<sup>2</sup> bvo</b>

TABEL 1 DE BEHOEFTE AAN VOORZIENINGEN IN REEVE SAMENGEVAT

Vanwege de samenhang van de voorzieningen met de beoogde woningbouw (en buitenrecreatie) is het niet mogelijk de voorzieningen binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren.

## 1 INLEIDING, LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling IJsseldelta-Zuid zijn de gemeente Kampen en BPD Gebiedsontwikkeling van plan om het dorp 'Reeve' te ontwikkelen. Reeve wordt in de periode tot 2027 een nieuw woon- en leefgebied met maximaal 600 woningen en enkele passende voorzieningen.

### DE BIJZONDERE KENMERKEN VAN HET DORP REEVE >>

- De wijk wordt mogelijk gemaakt door de aanleg van het Reevediep tussen de IJssel en het Randmeer. De aanleg maakt deel uit van de invulling van de PKB Ruimte voor de Rivier.
- Het idee is een dorp op enige afstand van Kampen, waar "ontspannen" wonen mogelijk wordt gemaakt. Water en dijken zijn beeldbepalend. De meeste woningen zijn georiënteerd op het water en flink wat woningen krijgen een eigen ligplaats voor een boot.
- In het plan is ook een buitenhaven voorzien, bedoeld voor de bewoners die niet over een (geschikte) eigen aanlegplek beschikken. De buitenhaven, de klimaatdijk en de sluis zijn attractiepunten.
- Reeve heeft het dankzij de unieke locatiokenmerken in zich om een rol te spelen voor buitenrecreatie door Kampenaren en regio-bewoners (varen, fietsen, wandelen, (buiten)sporten).
- Aan de westflank van het dorp, nabij de sluis, zullen de voorzieningen geconcentreerd worden zodat ze elkaar versterken.

### 1.1 VIER TYPEN VOORZIENINGEN

In deze rapportage zijn een viertal kansrijke voorzieningen(clusters) in Reeve getoetst aan de ladder, te weten:

1. **Horeca** voor bewoners en recreanten die (deels) ook gebruik maakt van de bijzondere locati kwaliteiten.
2. **Bezoekerscentrum:** diverse voorzieningen onder één dak waar men informatie kan krijgen over het ontstaan en de recreatiemogelijkheden in Reeve, een kano kan huren en bewoners een feest kunnen geven, een vergadering kunnen beleggen of een cursus kunnen volgen. We noemen dit ook wel de 'Huiskamer van Reeve'.
3. **Buitenhaven** voor de bootbezittende bewoners van een woning die niet over een eigen (geschikte) ligplaats beschikken.
4. **Kleinschalige dienstverlening,** persoonlijke en maatschappelijke dienstverlening.



FIGUUR 1 ZOEKLOCATIES KANSRIJKE VOORZIENINGEN REEVE  
Bron: Bureau Stedelijke Planning; ondergrond Delva

Navolgend zijn deze functies getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij is ook de omgevingsverordening Overijssel 2017 relevant, en dan in het bijzonder de artikelen 2.1.2 (principe van concentratie), 2.1.3 (SER-Ladder voor de stedelijke omgeving) en 2.1.4 (principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik).

## 1.2 BASISCIJFERS

In deze rapportage worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- In het plan Reeve zijn tot 2027 maximaal **600 woningen** voorzien. Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,5 personen<sup>1</sup> per huishouden komt dit neer op **1.500 inwoners**.
- Daarnaast worden **buitenrecreanten** verwacht zoals fietsers, wandelaars, sporters, zwemmers, kanovaarders, zeilers etc. Ze gebruiken de voorzieningen in Reeve als start- en eindpunt of tussenstop op hun recreatieve route. We gaan er op basis van referenties vanuit dat buitenrecreanten voor een **surplus (extra vraag) van circa 25-30%** zorgen.
- In de gemeente Kampen wonen momenteel tegen de 53.000 mensen. In de periode tot 2030 zal het inwoneraantal toenemen tot circa 56.100 inwoners. Dit is een percentuele toename van 6%.<sup>2</sup> Deze maken incidenteel van de voorzieningen in Reeve gebruik.

<sup>1</sup> De gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland is 2,17 (CBS). Voor Reeve (nieuwbouw, veel eengezinswoningen) gaan we uit van een wat hoger aandeel, dat precies in zit tussen de gemiddelde huishoudensgrootte van de leeftijdsgroepen 30-49 jaar (2,75) en 50-64 jaar (2,25) (Bron WOON2016).

<sup>2</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/37/pbl-cbs-prognose-groei-steden-zet-door>.



## 2 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt het volgende:

### Artikel 3.1.6 lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van **de behoefte aan die ontwikkeling**, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Met de nieuwe Ladder is het mogelijk om bij flexibele bestemmingsplannen te besluiten om de Ladderplicht door te schuiven naar het moment van uitwerking. Het opstellen van de motiveringen blijft maatwerk, waarbij de specifieke lokale omstandigheden van groot belang blijven.

Een onderzoek naar de behoefte heeft tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het Bro dient daarmee de belangen van zorgvuldig ruimtegebruik en ziet er op toe dat (structurele) leegstand wordt voorkomen.

### Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

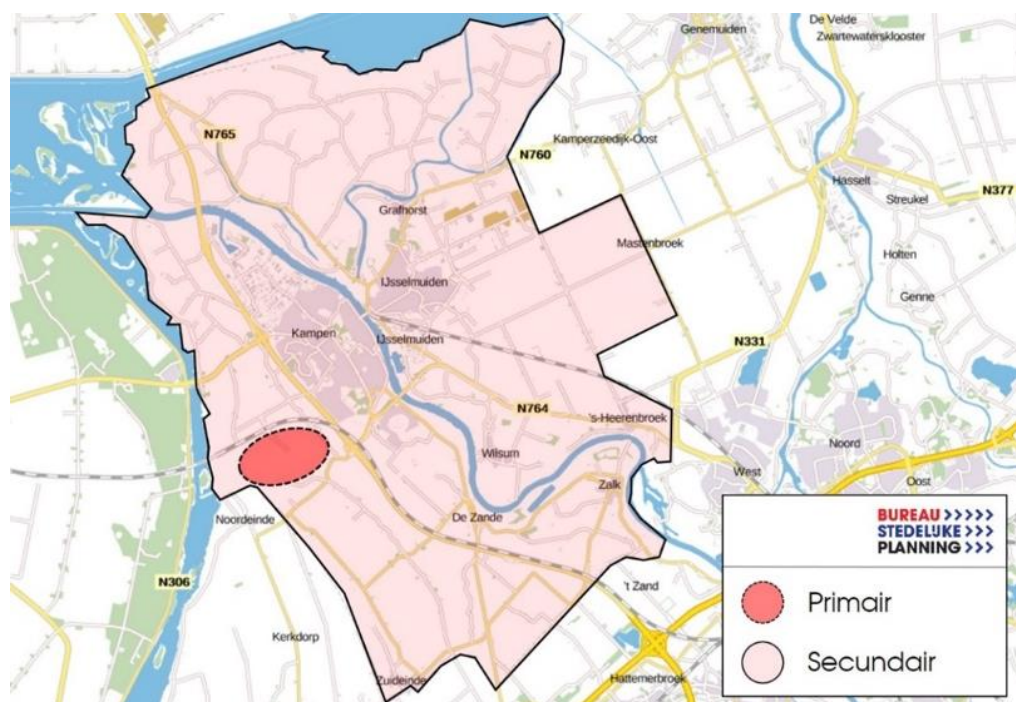
Een behoefte aan voorzieningen of commercieel vastgoed kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen. De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief van aard te zijn. Kwantitatief duidt op het totale aanbod aan bijvoorbeeld horeca, en kwalitatief op het horeca-segment, het soort locatie en/of de functie. Het middel om de behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De behoefte is gelijk aan de (extra) vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode.

### 3 BEHOEFTERAMING HORECA

In dit hoofdstuk is de behoefte aan horeca in Reeve geanalyseerd. De behoefte bedraagt zo'n 800 m<sup>2</sup>.

#### 3.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Horeca in Reeve zal primair een functie vervullen voor de 1.500 bewoners en buitenrecreanten die Reeve aandoen op hun recreatief uitstapje. Secundair zal de horeca een rol spelen voor de 53.000 Kampenaren die speciaal voor de horeca (als doelbestemming) komen.<sup>3</sup>



FIGUUR 3.2 VERZORGINGSGBIED HORECA  
Bron: BRT achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

#### 3.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

In onderstaande tabel is de indicatieve vraag naar horeca becijfert vanuit de toekomstige bewoners van en bezoekers aan Reeve (buitenrecreanten). Het horeca-aanbod of beter gezegd de horecadichtheid (het aantal horecagelegenheden per

<sup>3</sup> Er zal sprake zijn van enige overlap tussen de groep buitenrecreanten en inwoners uit Kampen

1.000 inwoners) in de gemeente Kampen is als maatgevend beschouwd. Dit leidt tot een indicatieve vraag naar 3,3 horecavestigingen in Reeve.

POTENTIEEL	AANTAL 2027	SURPLUS**	INDICATIEVE VRAAG 2027*
Bewoners Reeve	1.500	n.v.t.	2,6
Bezoekers Reeve (buitenrecreanten)		25 – 30%	0,7
<b>Totaal</b>			<b>3,3</b>

TABEL 3.1 HUIDIG EN TOEKOMSTIG AANTAL DOELGROEPEN EN INDICATIEVE VRAAG

Bron: CBS, 2016 en inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

\*Op basis van het gemiddeld aanbod in Kampen van 17,6 horecavestigingen per 10.000 inwoners

\*\* Surplus (extra vraag) bovenop inwoneraantal van Reeve

### 3.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

#### HUIDIG AANBOD >>

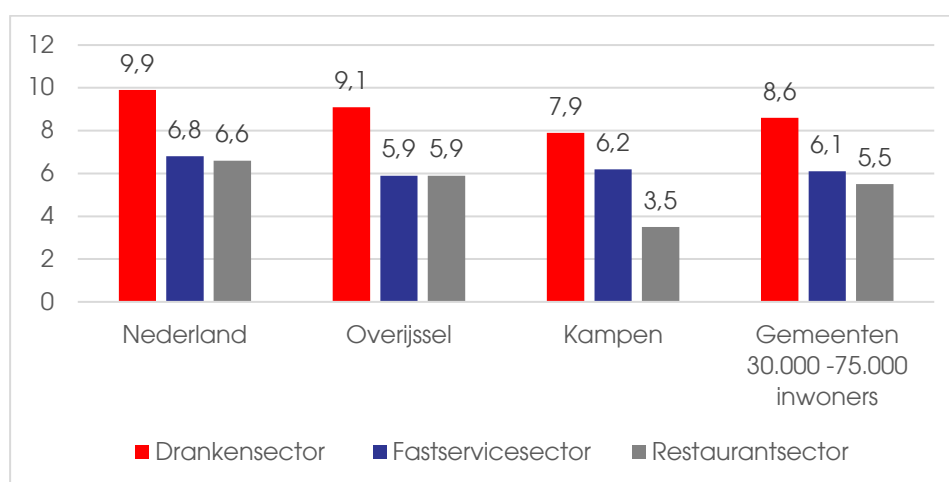
In Kampen zijn momenteel **94 horecapunten gevestigd**. Het gros van het aanbod (81%) valt in de sectoren Dranken (39 vestigingen) en Fastservice (37 vestigingen).

Restaurants zijn fors ondervertegenwoordigd (zie tabel 3.2). Vergeleken met het Nederlandse gemiddelde is Fastservice bovengemiddeld vertegenwoordigd.

GEBIED / SECTOR	DRANKEN	FASTSERVICE	RESTAURANTS	TOTAAL
Gemeente Kampen (n)	42% (39)	39% (37)	19% (18)	100% (94)
Nederland	43%	29%	28%	100%

TABEL 3.2 HORECA VERDELING GEMEENTE KAMPEN EN LANDELIJK

Bron: Horeca DNA 2016, bewerking Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 3.3 AANTAL HORECAVESTIGINGEN PER 10.000 INWONERS

Bron: Horeca DNA 2016, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Het aantal horecavestigingen per 10.000 inwoners in Kampen is kleiner dan zowel het landelijke en provinciale gemiddelde als gemeenten met 30.000 – 75.000 inwoners. Dit zien we vooral bij de restaurant- en tevens bij de drankensector (zie figuur 3.2).

Het huidige aanbod concentreert zich met name in en rond de binnenstad van Kampen (circa driekwart). Het overige aanbod ligt veelal in de omliggende wijk- en buurtcentra. Horeca in Kampen heeft doorgaans een duidelijke functie: gericht op de binnenstadbezoeker of ter ondersteuning van de buurt- en wijkcentra (zie bijlage 1A, figuur B1.2).

Het dichtstbijzijnde horeca-aanbod betreft Beachclub Buiten (bij Music Club Kampen)<sup>4</sup>, op circa twee kilometer van Reeve.

#### TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN >>

In het Stationskwartier start in 2017 de bouw van een winkelcentrum met 6.000 m<sup>2</sup> detailhandel. Onderdeel van de plannen is de komst van een Wereldrestaurant en een Kiosk<sup>5</sup>.

Verder hebben we in onze analyse geen andere relevante horeca-ontwikkelingen waargenomen.

In het centrum van Kampen staan diverse winkel- en horecapanden leeg.<sup>6</sup> Hier zou theoretisch nieuwe horeca kunnen landen. Echter, vanwege de samenhang van de voorzieningen met de beoogde woningbouw (en buitenrecreatie) is deze leegstand niet aan te wenden voor de behoefte op Reeve.

### 3.4 BEHOEFTE HORECA

Voor de uitgebreide kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de behoefte verwijzen we naar bijlage 1B en 1C.

De behoefte ligt naar verwachting dichterbij de gemiddelde dichtheid van de gemeente Kampen dan die van Nederland. Voorzichtigheidshalve gaan we daarom uit van het gemiddelde horecadichtheid van Kampen. Dit betekent dat er een maximale behoefte bestaat van 3 horecavestigingen. Een gemiddelde horecavestiging is 275 m<sup>2</sup> bvo, wat neerkomt op een behoefte van circa 800 m<sup>2</sup> bvo horecaoppervlakte in Reeve.

De behoefte zou ook ingevuld kunnen worden door één grote unit, eventueel geflankeerd door één of twee kleinere units. Reeve leent zich door de ligging aan het water en recreatieve routes voor een horeca hotspot, een grote horecagelegenheid van 500 tot 800 m<sup>2</sup> met terras van circa 500 m<sup>2</sup>. Een dergelijk grote horecagelegenheid kan alle doelgroepen bedienen, dagrond benut worden

<sup>4</sup> Beachclub Buiten is alleen geopend tijdens de concerten en evenementen van de Music Club en wanneer dat extra vermeld wordt. Gemiddeld zijn er twee tot drie concerten per maand. Daarnaast kan Beach Club Buiten worden afgehuurd voor feesten en partijen.

<sup>5</sup> <http://www.mijnstationskwartier.nl/>.

<sup>6</sup> Volgens de leegstandsbarometer van DTNP gaat het om 15-20% van het wvo.

(koffie, lunch, borrel, diner) en aan 'place making' bijdragen. Voorbeelden zijn Villa Augustus, Loetje (circa 12 vestigingen) en restaurant Vroeg in Bunnik.

### 3.5 EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR

De horeca-ontwikkeling in Reeve zal zorgen voor een ruimtelijk-economische impuls. De verdringingseffecten voor de bestaande horeca zijn **maximaal 1,5%** voor de totale gemeente Kampen (zie ook bijlage 1D).<sup>7</sup> Dergelijke verdringingspercentages zijn acceptabel en nauwelijks merkbaar. Daarbij komt dat het potentieel groeiende is. De beperkte negatieve effecten worden snel weer ingelopen. Bovendien is er ruimte voor enige uitbreiding omdat a) het potentieel groeit en b) het huidig aanbod in veel sectoren achter blijft bij het landelijk gemiddelde.

#### GEEN EFFECTEN OP LEEGSTAND, WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT

Derhalve is het toevoegen van horeca in Reeve verantwoord, zeker in de verwachting dat de horecavoorziening in hoge mate complementair en onderscheidend is aan het bestaande aanbod in de directe omgeving. Tot uitval of oplopende leegstand zal de ontwikkeling dan ook niet leiden. Van aantasting van het woon-leef- en ondernemersklimaat is geen sprake, deze versterkt juist.

---

<sup>7</sup> Berekening: 800 m<sup>2</sup> bvo (toevoeging horeca Reeve) / 25.850 bvo (totale aanbod Kampen) \* 50%.

## 4 BEHOEFTERAMING 'DE HUISKAMER VAN REEVE'

In Reeve is een bezoekerscentrum van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo voorzien. Het krijgt een rol voor bezoekers van de bijzondere omgeving (buitenrecreanten) en diverse functies gericht op de bewoners van Reeve. In de 'huiskamer van Reeve' worden allerhande activiteiten en functies gecombineerd (van informatie en educatie, horeca en vergaderen tot verhuur en verkoop). In dit hoofdstuk zijn zowel het totaalconcept als de afzonderlijke onderdelen (zie onderstaande tabel) getoetst.

HOOFDONDERDELEN	NEVENONDERDELEN <sup>8</sup>
<p><b>Horeca:</b> zie onderbouwing in hoofdstuk 3. Wel is het uitgangspunt dat een grote horeca-unit met terras functioneel aansluit op of onderdeel uitmaakt van de 'Huiskamer van Reeve', dit verhoogt de aantrekkingskracht maar maakt ook het beheer en de exploitatie eenvoudiger.</p>	<p><b>Ondersteunende kleinschalige verkoop:</b> Een kleine verkooppriimte waar je producten kunt kopen gerelateerd aan buitenrecreatie zoals wandelkaarten, verrekijkers en bootartikelen. Dit aangevuld met (biologische) streekproducten (ook uit eigen pluktuin in Reeve), souvenirs en cadeaus.</p>
<p><b>Informatiecentrum:</b> hier kan de bezoeker voorlichting en informatie verkrijgen over wat er te zien, te doen en te beleven is in het gebied. Het informatiecentrum biedt m.n. voorlichting over Reevediep. Bezoekers krijgen hier informatie over wandelroutes, activiteiten en evenementen. Tijdens de bouw kan dit een bijzonder verkoopkantoor zijn.</p>	<p><b>Verhuur:</b> De mogelijkheid tot verhuur van bijvoorbeeld fietsen, bootjes, kano's en ligstoelen.</p>
<p><b>Multifunctionele (vergader)ruimte:</b> is voor een keur aan doeleinden bruikbaar, van ontspanning (evenementen, dorpsfeesten en kleinere (theater)voorstellingen) tot inspanning (vergaderingen, cursussen).</p>	<p><b>Kleinschalige sportfaciliteiten:</b> dit betreft kleinschalige sportmogelijkheden die geen eigen vaste trainingsruimte behoeft, maar waarbij bijvoorbeeld buiten wordt getraind of gebruik wordt gemaakt van de multifunctionele ruimte.</p>

TABEL 4.1 ONDERDELEN VAN HET TOTAAL CONCEPT BEZOEKERSCENTRUM REEVE

Bron: Bureau Stedelijke Planning

In bijlage 2A is ter illustratie een aantal bezoekerscentra op een rij gezet. Over het algemeen neemt het informatiecentrum een groot deel in van deze bezoekerscentra.

<sup>8</sup> Daarnaast is er algemene ruimte nodig zoals centrale toegang, technische ruimte en sanitair. Hiervoor is 100 m<sup>2</sup> aangehouden

## 4.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Het bezoekerscentrum zal primair een functie vervullen voor de 1.500 toekomstige bewoners van en bezoekers aan Reeve (buitenrecreanten). Incidenteel zullen ook bewoners uit Kampen en regio gebruik maken van de 'Huiskamer van Reeve'. Daar het overgrote merendeel van de bezoekers uit Kampen komen en eventuele ruimtelijke effecten hier neerslaan, beschouwen we de gemeente Kampen als het relevante onderzoeksgebied.

## 4.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

HUISKAMER BIEDT TOTAALCONCEPT, AFGESTEMD OP FUNCTIE REEVE >>

Het bezoekerscentrum wordt de 'Huiskamer van Reeve' waar bewoners en bezoekers van harte welkom zijn. In de Huiskamer worden allerhande activiteiten en functies gecombineerd. Uit analyse van andere bezoekerscentra blijkt voor een attractieve combinatie van functies en activiteiten interesse.

Onderstaand zijn de verschillende onderdelen belicht.

### Hoofdonderdelen horeca, informatiecentrum en multifunctionele ruimte

- Voor horeca verwijzen we naar het vorige hoofdstuk.
- De vraag naar het **informatie(centrum)** zal worden uitgeoefend door de bezoekers/buitenrecreanten van Reeve. We verwachten 15.000 tot 30.000 bezoekers per jaar. Kijkend naar bezoekersaantallen en de omvang van andere bezoekerscentra, dan is 300 tot 500 m<sup>2</sup> hiervoor toereikend. In de ontwikkelfase kan het informatiecentrum ook (of bovenal) dienst doen als informatiecentrum voor de nieuwe woonwijk Reeve.
- De multifunctionele (vergader)ruimtes zullen zowel gebruikt worden door bewoners als door bezoekers. De ruimte kan voor tal van bijeenkomsten gebruikt worden, van vergaderingen, sport, voorlichting, lezingen, (jaar)feesten, optredens, et cetera). De vraag laat zich vaststellen op 120 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners<sup>9</sup>, hetgeen hier neerkomt op 180 m<sup>2</sup>. Daar ook bezoekers van de ruimte gebruik kunnen maken en omwille van flexibiliteit van gebruik stellen we voor deze omvang iets op te voeren tot 250 m<sup>2</sup>.

<sup>9</sup> STIPO, Kennisbank voorzieningscan, omvang dorps- en buurthuizen.

#### Nevenonderdelen: ondersteunende verkoop, verhuur, sport

- De **ondersteunende verkoop** is vooral gericht op de bezoeker en buitenrecreant<sup>10</sup>. Uiteraard kan ook de bewoner er voor specifieke producten terecht. We verwachten van buitenrecreanten een bestedingsvolume van tussen de € 500.000 en € 900.000 aan horeca én retail.<sup>11</sup> Uitgaande van een 75/25-verdeling tussen horeca en detailhandel gaat het dan om een relevante besteding van € 175.000 tot € 300.000 per jaar. Daar komt nog bij € 50.000 tot € 100.000 van bewoners. Dat maakt in totaal € 250.000 tot € 350.000. Bij een landelijk gemiddelde vloerproductiviteit van € 2.816 per m<sup>2</sup> wvo (winkelvloeroppervlak)<sup>12</sup> betreft het een behoefte van maximaal 125 m<sup>2</sup> wvo of 150 m<sup>2</sup> bvo (uitgaande van een wvo/bvo-verhouding van 0,8).
- Ook aan gebouwde recreatievoorzieningen zoals de **verhuur** van bijvoorbeeld fietsen en kano's zal enige behoefte zijn, die zich overigens lastig laat kwantificeren.
- **Kleinschalige sportfaciliteiten** zoals een kleinschalige fitnessstudio of een ruimte voor groepslessen zal primair gebruikt worden door inwoners van Reeve. Deze kunnen plaatsvinden in de multifunctionele accommodatie.

### 4.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

TOTAALCONCEPT: ANDERE BEZOEKERSCENTRA OP > 25 KILOMETER >>

In de gemeente Kampen zijn momenteel geen vergelijkbare concepten gevestigd. Andere bezoekerscentra liggen op meer dan 25 kilometer. De dichtstbijzijnde zijn: Nunspeet in Park de Hoge Veluwe (ca. 25 kilometer), De Wieden in Park Weerribben-Wieden (ca. 30 kilometer) en Buitencentrum Oostvaardersplassen (ca. 40 kilometer). Deze bezoekerscentra bevatten onderdelen die ook in Reeve terug te vinden te zijn. De totaalconcepten van alle centra, Reeve inclusief, zijn evenwel uniek voor de regio.

AANBOD HOOFDFUNCTIES: NIET RELEVANT >>

#### Informatiecentrum

In de gemeente Kampen bestaat het aanbod informatiecentra uit vier vestigingspunten van Tourist Info verspreid in de historische binnenstad. Bezoekers kunnen hier informatie krijgen over bezienswaardigheden, stadswandelingen en evenementen<sup>13</sup>. Deze informatiepunten zijn specifiek gericht

<sup>10</sup> Rabobank cijfers & trends.

<sup>11</sup> Buitenrecreanten besteden gemiddeld € 1,46 tot € 9,15 (besteding varieert tussen wandelaars en fietsers en tussen dagrecreanten en verblijfsrecreanten). Bron: CBS, Fietsrecreatiemonitor, Marketing Oost, Recreatie Toervaart Overijssel, bewerking Bureau Stedelijke Planning.

<sup>12</sup> € 2.816 is de enige controleerbare bron voor omzetten per m<sup>2</sup> (Bron: omzetkengetallen detailhandel). Bij nevenverkoop is doorgaans sprake van een lagere omzet per m<sup>2</sup>. Door te werken de relatief hoge omzet per m<sup>2</sup> maken we de berekening enerzijds controleerbaar. Anderzijds wordt het berekende metrage hierdoor minder groot, waardoor van een voorzichtige cijferopstelling sprake is.

<sup>13</sup> <https://stad.kampen.nl/nl/tourist-information-kampen.html>.



op de binnenstad. Het informatiecentrum in Reeve neemt een geheel eigen positie in. Hierdoor is het bestaande aanbod niet relevant.

#### Multifunctionele (vergader)ruimte

In Kampen zijn zes (middel)grote aanbieders van zaalverhuur namelijk in hotels, musea, een theater en een kerk. Zie overzicht in bijlage 2B. In verschillende buurtcentra in Kampen kunnen daarnaast bewonersgroepen, verenigingen, instellingen of particulieren die een activiteit of cursus willen organiseren een ruimte huren voor diverse doeleinden.

NEVENONDERDELEN ZIJN ZEER LOCATIESPECIFIEK >>

#### Ondersteunende kleinschalige verkoop<sup>14</sup>

Kleinschalige verkoop valt te beschouwen als detailhandel. In totaal spreken we in Kampen over circa 70.000 m<sup>2</sup> bvo detailhandel (dagelijks en niet dagelijks) goed voor een jaaromzet van circa € 200 miljoen<sup>15</sup>. Het gros van de detailhandel in de gemeente Kampen is gevestigd in het centrum. Hier wordt ook de meeste omzet gegenereerd. Het centrum van Kampen is voor de inwoners van Reeve de dichtstbijzijnde plek om te winkelen.

Andere aankooplocaties in Kampen zijn de ondersteunende winkelcentra in de omliggende woonwijken: Winkelcentrum Hanzewijk, Winkelcentrum Penningkruid en Winkelcentrum aan de Lovinkstraat. Ook het centrum van Ijsselmuiden, de Industrieweg (PDV locatie) en het Melmerpark (Runshoppingcenter) kennen een detailhandelsconcentratie. In de toekomst zal het detailhandelsaanbod toenemen. In het Stationskwartier (bij treinstation Kampen-Zuid) is 6.000 m<sup>2</sup> aan detailhandel gepland waaronder een of twee grote supermarkten<sup>16</sup>. Dit winkelcentrum is straks het dichtstbijzijnde centrum voor de dagelijkse boodschappen.

#### Verhuur

- **Fietsen.** Rondom de binnenstad van Kampen zijn verschillende fietsenwinkels gevestigd. Enkele van deze fietsenwinkels bieden tevens de mogelijkheid om fietsen te huren.
- **Kano's.** Net over de gemeentegrens, in het naburige Noordeinde (direct ten zuiden van Reeve), ligt kanoverhuur Dekker. Hier kan men een Canadese of eenpersoonskano huren. Daarnaast ligt op circa twee kilometer ten noorden van Reeve kanovereniging Skonenvaarders. Hier kunnen niet-leden een kano huren, maar onder voorwaarde dat ze onder leiding van een lid van de vereniging gaan varen.

<sup>14</sup> Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, Kampen, 2015.

<sup>15</sup> bron detailhandelsvisie Kampen 2015.

<sup>16</sup> <http://www.mijnstationskwartier.nl/wijk/winkelcentrum/#content>.

#### (Kleinschalige) sportfaciliteiten

In de gemeente Kampen zijn zeven (grootschalige) sportscholen/fitnesscentra gevestigd.<sup>17</sup> Naast deze fitnesscentra zijn er ook verscheidende kleinschalige gespecialiseerde sportaanbieders waaronder crossfit, yoga en bootcamp.

## 4.4 BEHOEFTE DEELFUNCTIES

ER IS SPRAKE VAN KWANTITATIEVE BEHOEFTE PER DEELFUNCTIE >>

#### Totaalconcept

De Huiskamer van Reeve vormt een bijzondere combinatie van functies en activiteiten, onder één dak. Door die combinatie ontstaat er kruisbestuiving tussen de functies en activiteiten. De afzonderlijke deelfuncties zijn kwantitatief en kwalitatief te onderbouwen.

#### Informatiecentrum

Het informatiecentrum trekt 15.000 tot 30.000 bezoekers per jaar en kan in de ontwikkelfase ook worden ingezet voor potentiële kopers. Een omvang van **300 tot 500 m<sup>2</sup> bvo** is toereikend. Aangezien het centrum zich volledig richt op bezoekers aan Reeve is het aanbod elders in het onderzoeksgebied niet relevant.

#### Multifunctionele ruimte

Net als het informatiecentrum is de multifunctionele ruimte hoofdzakelijk bestemd voor bewoners en bezoekers in Reeve. Het bestaande aanbod is geen alternatief. Er is geen reden om de eerder becijferde vraag op grond van het aanbod aan te passen. De behoefte bestaat aldus uit **250 m<sup>2</sup> bvo**.

#### Ondersteunende kleinschalige verkoop

We stellen voor dit te maximeren op **150 m<sup>2</sup> bvo**, in lijn met de afgeleide vraag die ontstaat door buitenrecreanten en bewoners. Het gaat hier om bijzondere vorm van detailhandel, waar andere winkels en winkelgebieden niet in (kunnen) voorzien. Detailhandel is in omvang beperkt. Gerelateerd aan de totale detailhandelsomzet in Kampen van € 200 miljoen per jaar gaat het hier om verwaarloosbare effecten van 0,2% (berekening: € 350.000 / € 200 miljoen).

#### Verhuur

Voor de verhuur van fietsen en kano's is circa 100 m<sup>2</sup> bvo opslagruimte benodigd.

#### Kleinschalige sportfaciliteiten

Het bezoekerscentrum leent zich met name voor kleinschalige sporten en groepslessen die door de trainer kunnen worden gehuurd. Denk aan sporten waarbij geen of beperkt gebruikt gemaakt wordt van fitnessapparaten. Derhalve kan het onderdeel zijn van de multifunctionele ruimte.

<sup>17</sup> Gemeentegids Kampen, 2017.

### Samenvattend overzicht

ONDERDEEL	OMVANG BVO
<i>Horeca (aansluitend op of geïntegreerd in bezoekerscentrum), zie hoofdstuk 3</i>	800 m <sup>2</sup>
Informatiecentrum	300 – 500 m <sup>2</sup>
Multifunctionele ruimte(s), ook t.b.v. kleinschalige sport	250 m <sup>2</sup>
Ondersteunende kleinschalige verkoop (max. 15% van totale aanbod)	150 m <sup>2</sup>
Verhuur van o.a. kano's, ligstoelen, fietsen	100 m <sup>2</sup>
Kleinschalige sportfaciliteiten -> multifunctionele ruimte	-
<b>Totaal bezoekerscentrum (exclusief horeca)</b>	<b>800 – 1.000 m<sup>2</sup></b>

TABEL 4.2 BEHOEFTE AFZONDERLIJKE ONDERDELEN BEZOEKERSCENTRUM (EXCLUSIEF HORECA)

HET CONCEPT VOORZIET IN KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Het realiseren van het concept 'Huiskamer van Reeve' heeft een tweeledige functie en bedient meerdere doelgroepen. Ten eerste heeft het concept een belangrijke functie voor toekomstige inwoners van Reeve. Zij kunnen gebruik maken van de horeca of de multifunctionele ruimte(s) gebruiken voor maatschappelijke en/of sportieve doeleinden. Ten tweede biedt het mogelijkheden om informatie te verschaffen over het nut van Reevediep. Verdien capaciteit wordt toegevoegd door bijvoorbeeld horeca, kano- en watersportverhuur, verhuur van strandstoelen, beheer ligweide, en in dit geval mogelijk ook in beperkte mate ondersteunende verkoop (zoals gifts en streekproducten). Door deze combinatie wordt het mogelijk functies waarvan solitaire exploitatie niet haalbaar is, toch toe te voegen. Het concept leent zich verder goed voor:

- Startpunt voor dagrecreatie met informatie over de regio en de start van fiets- en wandelroutes. Daarnaast kan het onderdeel worden van het landelijke fietsknooppunten netwerk.
- Het maken van combinaties met activiteiten zoals:
  - Attracties zoals een bijzondere pluktuin, speeltuin, kinderboerderij;
  - Maatschappelijke en culturele doeleinden zoals sport en ontspanning, lezingen, evenementen, vergaderingen.

## 4.5 EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR

Vanwege het specifieke karakter van het bezoekerscentrum, de minimale omvang van de verschillende functies en de verzorgingsfunctie (bewoners en buitenrecreanten Reeve) zal het concept niet tot nauwelijks effect hebben op het functioneren van het bestaande voorzieningenniveau in Kampen.

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

Het is door het specifieke karakter van het bezoekerscentrum onwaarschijnlijk dat er verdringingseffecten optreden en (derhalve) structurele leegstand ontstaat in de gemeente Kampen (en regio). Van aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat is dan ook geen sprake.

## 5 BEHOEFTERAMING BUITENHAVEN

Reeve wordt een waterrijke wijk, die mikt op huishoudens die wonen aan het water als extra kwaliteit zien. Dit betekent dat, in vergelijking tot reguliere woongebieden, veel bewoners een boot zullen hebben. Deze zullen deels een ligplaats vinden bij de eigen woning, deels in de in het plan aan te leggen insteekhaventjes en deels in de geplande buitenhaven. Dit hoofdstuk richt zich op de buitenhaven. De buitenhaven maakt deel uit van het concept Reeve, en is bedoeld voor de toekomstige bewoners. Ligplaatsen hier worden gekoppeld aan de woningen.

### 5.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Gelet op de te verwachten herkomst van de bewoners (ca 60% uit Kampen en circa 25% uit Zwolle) behoort Kampen tot het primaire en Zwolle tot het secundaire onderzoeksgebied.

### 5.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

De vraag naar ligplaatsen in de buitenhaven vanuit Reeve is drieledig:

#### Vraag vanuit woningen zonder eigen ligplaats

Van de 600 te ontwikkelen woningen, zullen ca. 480 woningen niet beschikken over een eigen ligplaats direct naast de woning. Uit onderzoek naar het toekomstig bootbezit in Reeve<sup>18</sup> kan verwacht worden dat ca. 25% van de bewoners van woningen die niet direct aan het water zijn gelegen een boot heeft. Op 480 woningen betekent dit ca. 120 boten die een ligplaats elders in het plan behoeven. Deze vraag reduceren we met 17% (het aandeel huishoudens dat als boot een surfplank of kano heeft. Deze vaartuigen vergen weinig ruimte of kunnen op de wal worden aangelegd en behoeven geen eigen ligplaats). Er resteert dan een vraag van ca. 100 ligplaatsen elders in het plan.

#### Additionele vraag vanuit woningen met eigen ligplaats

In Reeve komen ca. 125 woningen met een eigen ligplaats. De prognose is dat:

- 15% van de bewoners van deze woningen geen boot heeft;
- 70% van de bewoners van deze woningen één boot heeft;
- 10% twee boten heeft;
- 5% meer dan twee boten heeft (hierbij gaan uit van 3 boten).

---

<sup>18</sup> Boiten Ingenieurs, 2017.

Alle bewoners kunnen één boot bij hun woning leggen en in alle gevallen een surfplank of kano. Een extra boot zal naar schatting in de helft van de gevallen zo'n klein vaartuig zijn. Deze boten zijn voor het bepalen van de vraag naar ligplaatsen in de buitenhaven niet relevant. Daarom rekenen we alleen de derde boot mee. De extra vraag is dan ook:

- Bewoners met drie boten:  $5\% * 120 \text{ woningen} * 1 \text{ extra boten} = 6 \text{ ligplaatsen}$

#### Vraag door beperkte doorvaarthoogtes

Sommige plandelen zullen een beperkte doorvaarthoogte kennen (zie plankaart bijlage 3). Bepaalde boten kunnen deze delen niet bereiken. Van de 120 woningen met een eigen ligplaats kennen 77 woningen géén beperkingen voor de doorvaarthoogte; 47 woningen hebben een beperking bij een doorvaarthoogte van 4 meter. Op basis van het te verwachten bootbezit naar type<sup>19</sup> is zo berekend hoeveel de additionele vraag voor de buitenhaven is. Dit komt neer op 14 ligplaatsen door boten die beperkt worden bij een maximale doorvaarthoogte van 4 meter. Dit resulteert in een additionele behoefte naar 14 ligplaatsen in de buitenhaven (zie ook bijlage 3).

#### Conclusie

De vraag naar ligplaatsen in de jachthaven bestaat uit:

- 100 ligplaatsen vanuit woningen zonder eigen ligplaats;
- 6 ligplaatsen vanuit woningen met eigen ligplaats maar waarbij men meer dan één boot heeft;
- 14 ligplaatsen i.v.m. beperkte doorvaarthoogtes bij sommige woningen.
- **In totaal betreft de vraag 120 ligplaatsen.**

Daarnaast zijn binnen het plan plm. 40 ligplaatsen in binnenhavens voorzien. Dit aantal wordt afgetrokken van de bovenstaande vraag. **In totaal komt de potentiële vraag zo neer op 80 ligplaatsen voor de buitenhaven.**

## 5.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

De buitenhaven in Reeve richt zich uitsluitend op de bewoners die niet over een (geschikte) eigen ligplaats beschikken (of over meerdere boten beschikken). Natuurlijk zijn er in Kampen en Zwolle in de bestaande voorraad woningen te vinden met een eigen ligplaats, maar deze zijn niet in de setting zoals in Reeve beoogd, waarbij de vrij directe toegang tot de grote wateren een belangrijk pluspunt is. Projectmatig zijn er twee woningbouwprojecten in Kampen en Zwolle die (overigens maar zeer ten dele) ook voorzien in het neerleggen van een eigen boot:

- Het Onderdijks (Zwolle), is een kleinschalig woonproject met ligging aan het water, maar deze zijn alleen geschikt voor kano of opblaasboot;
- In het project Stadshagen, Frankhuis (Zwolle), is een klein haventje, maar ook deze zijn alleen voor kleinere boten (sloepen).

<sup>19</sup> Boiten Ingenieurs, 2017.

De in de regio aanwezige reguliere jachthavens (ca. 1.400 vaste ligplaatsen)<sup>20</sup> zijn niet relevant voor de behoeftebeoordeling. Deze jachthavens zijn gericht op passanten, liggen te ver af van het plangebied en/of zijn qua aard en kwaliteit niet met de buitenhaven in Reeve te vergelijken. De buitenhaven van Reeve voorziet nu juist in een kwalitatieve behoefte waarin veiligheid, zekerheid en nabijheid belangrijke attractiefactoren zijn.

## 5.4 BEHOEFTE BUITENHAVEN

### Kwantitatieve behoefte: 70 ligplaatsen

Enkele van de toekomstige bewoners zullen hun huidige ligplaats om welke reden dan ook willen behouden. Gelet op het comfort dat de beoogde buitenhaven biedt, zal dat geen grote aantallen betreffen. We reduceren voorzichtigheidshalve de eerder berekende vraag met 10 ligplaatsen en becijferen de kwantitatieve behoefte op **70 ligplaatsen** in de buitenhaven.

### Kwalitatieve behoefte: kwaliteit, comfort en dichtbij huis

Met het Reevediep hebben bewoners veel vaarwater binnen handbereik, (vrijwel) direct vanuit de woning. Op langere termijn kan het bootbezit weliswaar wat gaan afnemen, maar het aantal boten niet. Via online platforms e.d. zullen vaker boten worden gedeeld en verhuurd. Dan is Reeve met zijn vrij directe aansluiting op de N50 voor autoverkeer en het vele open vaarwater een prima plek. De ligging aan één van de belangrijkste vaarroutes in Midden-Nederland (Amsterdam-IJsselmeer-Zutphen) is een belangrijke troef.

## 5.5 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR

Het verdringingseffect is zeer beperkt. Er is een behoefte van 70 ligplaatsen en slechts een deel daarvan bestaat uit boten die reeds in bezit zijn bij de woonconsumenten van Reeve. We gaan ervan uit dat maximaal de helft van deze behoefte impliceert dat van ligplaats wordt veranderd. Zelfs als de huidige ligplaatsen allemaal in Kampen of Zwolle gelegen zijn, gaat het slechts om een impact van 2,5% (uitgaande van 1.400 vaste ligplaatsen). Omdat het reëel is te verwachten dat veel boten nu buiten deze twee gemeenten gelegen zijn, op een privé ligplaats of op eigen terrein, verwachten we dat de effecten over een groot gebied zullen neerslaan en binnen het onderzoeksgebied niet of nauwelijks voelbaar zullen zijn.

---

<sup>20</sup> Diverse websites en inventarisatie BSP.

## 6 BEHOEFTERAMING DIENSTVERLENING

Ook kleinschalige dienstverlening is als kansrijk bestempeld, te onderscheiden in:

- persoonlijke dienstverlening, bestaande uit ambacht (kapper, schoonheidssalon etc.), particuliere dienstverlening (reisbureau, uitzendbureau etc.), financiële dienstverlening (servicepunt bank, hypotheek adviseur etc.) en verhuur (fietsverhuur, kanoverhuur etc.);
- maatschappelijke dienstverlening, onder meer apotheek, huisarts, tandarts, fysiotherapie en kinderdagverblijf.

### 6.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Relatief grote afstanden worden over het algemeen niet afgelegd voor deze sectoren van dienstverlening. Het primaire verzorgingsgebied betreft Reeve; het secundaire overig Kampen.

### 6.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

Dienstverlening heeft vooral een functie voor bewoners. Bezoekers en recreanten zullen er niet of nauwelijks gebruik van maken (m.u.v. verhuur, zie hoofdstuk 4). Uiteraard kunnen de vestigingen ook (in beperkte mate) een rol vervullen voor de inwoners uit de gemeente Kampen (54.600 inwoners<sup>21</sup>), maar voorzichtigheidshalve is deze potentiële vraag niet meegenomen. Uitvoerige becijferingen treft u aan in bijlage 4A en 4B.

#### Gelimiteerde behoefte dienstverlening

Kampen heeft met 2,0 persoonlijke dienstverleners per 1.000 inwoners minder aanbod dan landelijk. Voor de berekening van de vraag naar dienstverlening in Reeve 2027 is de gemeente Kampen als leidend beschouwd. Dit betekent een cijfermatige vraag in Reeve naar circa 3,0 vestigingen **persoonlijke dienstverlening**. Een vestiging meet gemiddeld 150 tot 250 m<sup>2</sup> bvo. Dit betekent 450 á 750 m<sup>2</sup> bvo. Cijfermatig is er tot 2027 een vraag voor ca. 430 m<sup>2</sup> bvo voor **maatschappelijke dienstverlening**. Uitgaande van een oppervlakte van gemiddeld 150 tot 250 m<sup>2</sup> bvo per dienstverlener betreft het ca. 2 tot 3 vestigingen.

<sup>21</sup> Uitgaande van aantal inwoners in 2027



### 6.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

- In Kampen zijn momenteel 104 persoonlijke dienstverleners gevestigd. Hiervan opereren er 51% in de deelsector ambacht, 27% in de particuliere diensten en 21% leveren financiële diensten<sup>22</sup>.
- De gemeente telt voorts circa 60 maatschappelijke dienstverleners<sup>23</sup>.
- Het aanbod dienstverleners zal toenemen. In het Stationskwartier is 1.000 m<sup>2</sup> aan semi-maatschappelijke voorzieningen gepland<sup>24</sup>.

### 6.4 BEHOEFTE DIENSTVERLENING

#### Samenvattende kwantitatieve behoefte: 3 tot 4 vestigingen

In totaal is er in Reeve een vraag naar 850 tot 1.150 m<sup>2</sup> bvo aan dienstverlening. Enerzijds is er aanleiding, gelet op de bescheiden dekking van dienstverleners in Kampen, voor extra aanbod; Reeve biedt hiervoor kansen. Maar het draagvlak voor dienstverleners is er beperkt. Bovendien maakt het bestemmingsplan het ook in (heel) Reeve mogelijk om beroepen te beoefenen aan huis. Onder deze beroepen vallen vooral persoonlijke en maatschappelijke dienstverleners. Daarnaast komt er in het Stationskwartier ook dienstverlening en zullen veel inwoners gebruik blijven maken van hun huidige dienstverlener elders in de stad. We reduceren de behoefte derhalve met ca. een derde. Dit betekent dat er **500 tot 700 m<sup>2</sup> bvo** aan dienstverleningsvoorzieningen mogelijk is. Dit zijn **3 tot 4 vestigingen**.

#### Kwalitatieve behoefte: positioneer, concentreer, combineer

Het direct potentieel is met 1.500 inwoners dun. Het ligt voor de hand om dienstverlening zoveel mogelijk te concentreren en combineren, mogelijk ook in één exploitatie, bijvoorbeeld bij het bezoekerscentrum. Dit zorgt voor kruisbestuiving en dynamiek. Daarbij liggen er met name kansen voor dienstverleners die aansluiten op het karakter van Reeve, dus bijvoorbeeld voor hen die werken met natuurlijke producten en/of gericht zijn op een gezonde lifestyle. Daarmee onderscheidt de dienstverlening in Reeve zich kwalitatief van het aanbod elders in Kampen.

### 6.5 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR

Het verdringingseffect voor dienstverleners in de gemeente Kampen betreft **0,5 tot 0,7%** (zie bijlage 4C). Dergelijke verdringingspercentages zijn acceptabel en nauwelijks merkbaar. Concluderend is het toevoegen van dienstverlening in Reeve verantwoord. De negatieve effecten blijven dan binnen de perken. Toevoeging van dienstverleners in Reeve zal leiden niet tot olopemde leegstand elders.

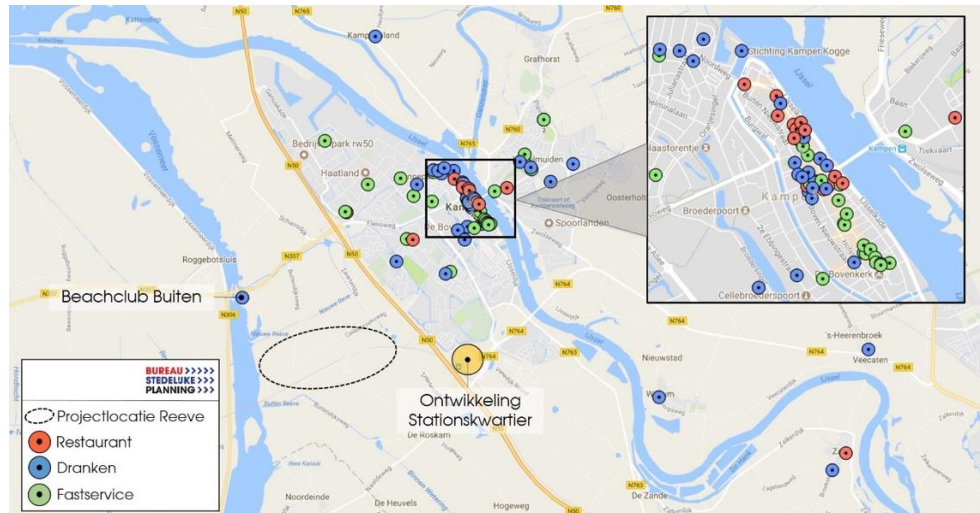
<sup>22</sup> Locatus, juli 2017.

<sup>23</sup> Inventarisatie via Gemeentegids.

<sup>24</sup> <http://www.mijnstationskwartier.nl/wijk/winkelcentrum/#content>. Dit alles binnen de 14.700 m<sup>2</sup> centrumbestemming waar verder ook detailhandel, horeca, kantoren etc. mogelijk wordt gemaakt.

## BIJLAGE 1 HORECA

### BIJLAGE 1A HUIDIG HORECA AANBOD GEMEENTE KAMPEN >>



FIGUUR B1.2 HUIDIG EN TOEKOMSTIG HORECA AANBOD OMGEVING REEVE  
Bron: Horeca DNA, juni 2017; Batchgeo; bewerking Bureau Stedelijke Planning

### BIJLAGE 1B KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

De kwantitatieve behoefte is berekend op basis van horecadenking. Hiervoor is de gemiddelde horecadenking van de gemeente Kampen en Nederland als bandbreedte genomen.

DOELGROEP	VRAAG IN 2027		HUIDIG AANBOD	BEHOEFTE
	GEMEENTE KAMPEN	LANDELIJK		
Inwoners Reeve	2,6 <sup>25</sup>	3,5 <sup>26</sup>	0	2,6 – 3,5
Bezoekers Reeve*	0,7	0,9	0	0,7 - 0,9
<b>Totaal</b>	<b>3,3</b>	<b>4,4</b>	<b>0</b>	<b>3,3 – 4,4</b>

TABEL B1.3 BEHOEFTEBEREKENING HORECAVESTIGINGEN IN KAMPEN-REEVE

Bron: Bureau Stedelijke Planning \*op basis van surplus 25-30% bovenop inwoneraantal Reeve

- Op basis van deze berekening hebben inwoners en bezoekers van Reeve behoefte aan 3,3 horecavestigingen (op basis van het gemiddelde van Kampen) tot 4,4 horecavestigingen (op basis van het landelijk gemiddelde).

<sup>25</sup> Berekening: 17,6 horecavestigingen per 10.000 inwoners gem. Kampen / 10.000 \* 1.500 inwoners Reeve.

<sup>26</sup> Berekening: 23,3 horecavestigingen per 10.000 inwoners landelijk / 10.000 \* 1.500 inwoners Reeve.

De behoefte ligt naar verwachting dicht bij het gemiddelde van de gemeente Kampen dan dat van Nederland. Voorzichtigheidshalve gaan we daarom uit van het gemiddelde horecadichtheid van Kampen. Dit betekent dat er een maximale behoefte bestaat van **3 horecavestigingen**.

- Een gemiddelde horecavestiging is 275 m<sup>2</sup> bvo<sup>27</sup>, wat neerkomt op een toevoeging van plm. 800 m<sup>2</sup> bvo horecaoppervlakte in Reeve.
- De toekomstige inwoners uit Reeve zullen echter niet alleen georiënteerd zijn op horeca in de eigen wijk. Ze hebben alternatieven in de omliggende omgeving zoals horeca bij het Stationskwartier en de binnenstad.
- Het gebied leent zich daarentegen wel erg goed voor horeca die meerdere doelgroepen kan bedienen. Ook in het kader van de attractiviteit van het gebied is het van belang dat er horeca komt (place making). We zien daarom uitstekende kansen voor de toonaangevende, dagronde horeca met uitzicht, zodat optimaal gebruik wordt gemaakt van de locatiekwaliteiten die de bijzondere kwaliteiten van Reeve onderstrepen (een échte hotspot). Het moet een plek worden waar op verschillende momenten van de dag gebruik van kan worden gemaakt, dit mede in het licht van onze verwachting dat in Reeve maximaal ruimte zal zijn voor **één tot drie horeca-aanbieders met een maximale omvang van maximaal 800 m<sup>2</sup> bvo (en een groot terras)**.

#### BIJLAGE 1C KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Buitenshuisconsumptie blijft landelijk toenemen. De totale omzetgroei in de traditionele horeca bedroeg in 2015 5,9%. Het volume nam, evenals in 2014, met 4% toe. De prijzen stegen met 1,8%. Ook in 2016 zien we de groei van de omzet doorzetten (+4,6%). Van de consumenten vindt 42% de horeca niet vernieuwend. Hier ligt dus een belangrijke opgave. Daarbij is gezond en verantwoord steeds belangrijker. Ruim 80% van de restaurantbezoekers vindt het belangrijk dat een gerecht op een gezonde manier wordt bereid en geeft de voorkeur aan gerechten met verse ingrediënten.

#### BIJLAGE 1D EFFECT OP BESTAANDE STRUCTUUR NIHIL >>

##### Impuls en zeer bescheiden verdringing wordt gecompenseerd

Het toevoegen van horeca zal een ruimtelijk-economische impuls genereren (vestering vestigingsklimaat, katalysator nieuwe investeringen). Deze zijn net als de verdringingseffecten afhankelijk van de invulling van de horecavoorziening(en). Toch kan van deze effecten een goede benadering worden gemaakt.

- Voor de berekening van de effecten is uitgegaan van een verdringingseffect van 50% voor de bestaande horeca in het verzorgingsgebied (gemeente Kampen). Er is immers sprake van een hoge mate van uniciteit van de toekomstige horeca in Reeve. Dit betekent dat de horeca in Reeve een deels nieuwe klantenstroom aantrekt, deels ook van buiten Kampen.

<sup>27</sup> Horeca DNA, 2017.

- Voor de berekening van de verdringingseffecten van maximaal 800 m<sup>2</sup> bvo horeca (en een groot terras) in Reeve is uitgegaan van de 94 horecapunten in de gemeente Kampen. Met een gemiddelde van 275 m<sup>2</sup> bvo per horecavestiging is dat indicatief 25.850 m<sup>2</sup> bvo aan horeca.

TOEVOEGING HORECA IN REEVE	VERDRINGING GEM. KAMPEN
800 m <sup>2</sup> bvo horeca	1,5% <sup>28</sup>

TABEL B1.4 VERWACHTE VERDRINGING TOEVOEGING HORECA IN REEVE  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Op basis van bovenstaande schatten wij de verdringingseffecten voor de bestaande horeca in omzettermen op **maximaal 1,5%** voor de totale gemeente Kampen. Dergelijke verdringingspercentages zijn acceptabel en nauwelijks merkbaar. Daarmee komt dat het potentieel groeiende is. De beperkte negatieve effecten worden snel weer ingelopen. Bovendien is er ruimte voor enige uitbreiding omdat a) het potentieel groeit en b) het huidige aanbod in veel sectoren achter blijft bij het landelijk gemiddelde.

**Impact op leegstand, woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat positief**  
Concluderend kunnen we stellen dat het toevoegen van horeca in Reeve verantwoord is, gegeven de opzet en invulling, in de verwachting dat de horecavoorziening in hoge mate complementair en onderscheidend is aan het bestaande aanbod in de directe omgeving. De negatieve effecten blijven dan binnen de perken en kunnen worden gecompenseerd door het groeiend inwonerpotentieel van Kampen. Mede op basis van het voorgaande is daarom niet te verwachten dat de toevoeging van een horecavoorziening in Reeve zal leiden tot oplopende leegstand elders. Van aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat is dan ook geen sprake. Deze versterkt juist per saldo.

<sup>28</sup> Berekening: 800 m<sup>2</sup> bvo (toevoeging horeca Reeve) / 25.850 bvo (totale aanbod Kampen) \* 50%.

## BIJLAGE 2 DE HUISKAMER VAN REEVE

### BIJLAGE 2A INZICHT IN ANDERE BEZOEKERSCENTRA >>

Om inzicht te krijgen in aard, functie, omvang en bezoek zijn vijftien (grotere en kleinere) bezoekerscentra in Nederlandse natuurgebieden (zie figuur B2.1) met elkaar vergeleken. Hieruit trekken we volgende conclusies:

- **Omvang:** een bezoekerscentrum heeft een gemiddelde omvang van 630 m<sup>2</sup> bvo. Het kleinste bezoekerscentrum staat in natuurgebied de Hondsrug in Drenthe (102 m<sup>2</sup> bvo) en het grootste bezoekerscentrum staat op de Sallandse Heuvelrug in Overijssel (1.203 m<sup>2</sup> bvo).
- **Bezoekersaantallen:** van 13 van de 15 bezoekerscentra zijn bezoekersaantallen bekend. Jaarlijks trekt een bezoekerscentrum gemiddeld 125.000 bezoekers. De aantallen liggen relatief ver uiteen. Buitencentrum De Schoorlse Duinen trok 314.000 bezoekers, terwijl Bezoekerscentrum De Nieuwkoopse Plassen 18.000 bezoekers trok.
- **Functies:** de bezoekerscentra zijn vergeleken op een vijftal functies, te weten: aanwezigheid van een winkel, horeca, vergaderlocatie, (fiets)verhuur en het organiseren van activiteiten/evenementen. De uitkomsten zijn als volgt:
  1. *Winkelfunctie:* alle bezoekerscentra beschikken over een kleine winkel. Veelal betreft het ondersteunende verkoop, oftewel producten om de natuur mee in te gaan zoals verrekijkers en wandelkaarten. Het aanbod bestaat verder uit souvenirs, cadeaus, natuurboeken en streekproducten.
  2. *Horeca:* Bijna 90% van de bezoekerscentra beschikt over eigen horeca. Veelal betreft het een brasserie of restaurant met aangrenzend terras. Bij veel bezoekerscentra wordt de relatie gelegd met biologische streekproducten en fair trade.
  3. *Vergaderlocatie:* De meeste bezoekerscentra (circa 90%) beschikken over ruimtes voor vergaderingen en besprekingen. Veelal worden arrangementen aangeboden met bijvoorbeeld lunch en/of een (buiten)excursie/bedrijfsuitje.
  4. *(Fiets)verhuur:* Ongeveer de helft van de bezoekerscentra (53%) biedt de mogelijkheid tot verhuur. Veelal gaat het om fietsverhuur maar in enkele gevallen kunnen er ook Segway's of kano's gehuurd worden.
  5. *Activiteiten/evenementen:* Alle bezoekerscentra organiseren doorlopend activiteiten en evenementen, veelal ingespeeld op het seizoen. Enkele voorbeelden voor evenementen zijn: wandeltochten, GPS tochten, huifkartocht met high tea, creatieve workshops, schoolreisjes en kinderfeestjes. Ook samenwerking met de plaatselijke Sterrenwacht en/of Natuurorganisatie komt veelvuldig voor.



FIGUUR B2.1 DE VIJFTIEN BEZOEKERSCENTRA  
Bron: Batchgeo, bewerking Bureau Stedelijke Planning

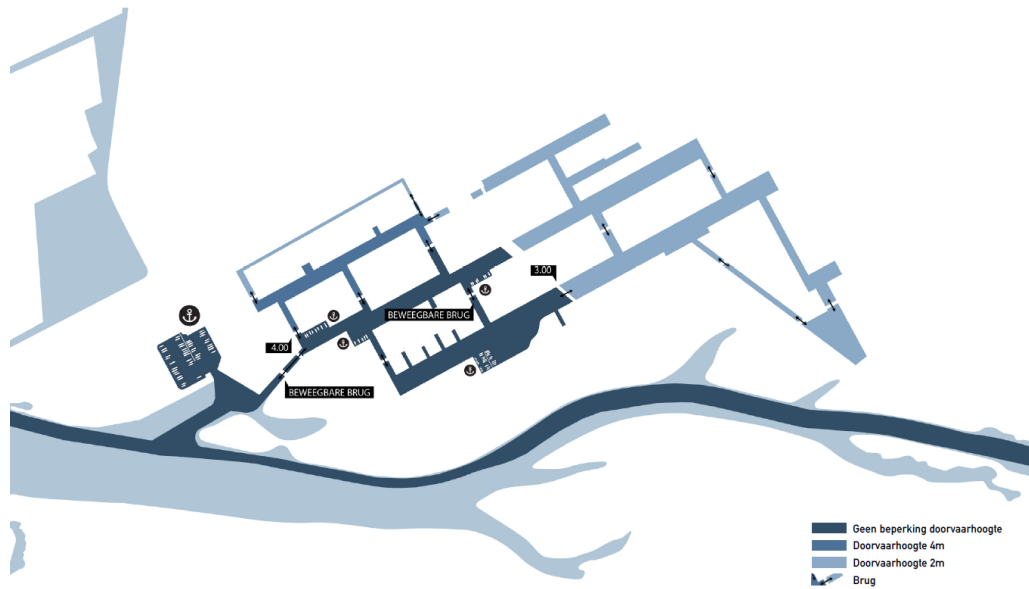
NR	BEZOEKERSCENTRUM	PLAATS	M <sup>2</sup> BVO	BEZ.-AANTAL
1	Bezoekerscentrum Veluwezoom	Rheden	1.036	200.000
2	Bezoekerscentrum Nunspeet	Nunspeet	506	n.b.
3	Buitencentrum Schoorlse Duinen	Schoorl	935	314.000
4	Buitencentrum De Pelen	Ospel	765	154.000
5	Buitencentrum Drents-Friese Wold	Appelscha	693	141.000
6	Buitencentrum Sallandse Heuvelrug	Nijverdal	1.203	139.000
7	Buitencentrum Boomkroonpad	Drouwen	102	116.000
8	Buitencentrum Weerribben	Ossenzijl	124	97.000
9	Buitencentrum Almeerderhout	Almere	440	65.000
10	Buitencentrum Oostvaardersplassen	Lelystad	240	n.b.
11	Bezoekerscentrum Oisterwijk	Oisterwijk	1.082	75.000
12	Bezoekerscentrum Tiengemeten	Zuid-Beijerland	645	42.000
13	Bezoekerscentrum Brunsummerheide	Heerlen	624	137.000
14	Bezoekerscentrum Gooi en Vechtstreek	's-Graveland	817	127.000
15	Bezoekerscentrum Nieuwkoopse Plassen	Nieuwkoop	247	18.000

TABEL B2.1 BEZOEKERSCENTRA  
Bron: Bureau Stedelijke Planning; Bag viewer, Pretwerk

## BIJLAGE 2B AANBOD ZAALACCOMMODATIES &gt;&gt;

- Hotel-restaurant Zalkerbroek aan de Rijksweg N50 beschikt over een grote zaal van 180 m<sup>2</sup> (tot 90 personen) en enkele kleine plenaire zalen.
- Hotel van Dijk in de binnenstad van Kampen beschikt over een vergader(ontbijt)zaal van 85 m<sup>2</sup>. De ruimte biedt plaats aan circa 40 personen.
- Stedelijk Museum Kampen in de binnenstad beschikt over een zaal die plaats biedt aan circa 80 personen.
- Theater Stadsgehoor Kampen beschikt over meerdere zalen en ruimtes voor zowel kleine als grote groepen tot 400 personen.
- Sint Annakapel in de binnenstad van Kampen beschikt over een ruimte voor maximaal 150 personen.
- Museumboerderij Kampereiland (Erf 29) in het buitengebied van Kampen beschikt over een zaal voor circa 70 personen.
- In verschillende buurtcentra in Kampen kunnen bewonersgroepen, verenigingen, instellingen of particulieren die een activiteit of cursus willen organiseren een ruimte huren voor diverse doeleinden.

## BIJLAGE 3 BUITENHAVEN



FIGUUR B4.1: BEPERKTE DOORVAARTHOOGTES REEVE  
Bron: Gemeente Kampen, 2017

	VERDELING BOOTBEZIT (%)	BEPERKING BIJ 4M	VRAAG BEPERKING 4M
Kano's, roeiboten en surfplanken	17%	Nee	0
Open zeilboten (op de wal en in het water)	17%	Ja	6
Kajuitzeilboten en platbodems	21%	Ja	8
Open motorboten (op de wal en in het water)	30%	Nee	0
Kajuitmotorboten	15%	Nee	0
Totale additionele vraag			14

TABEL B3.1: BEPERKING PER TYPE BOOT BIJ DOORVAARTHOOGTES  
Bron: Boiten ingenieurs, bewerking Bureau Stedelijke Planning



## BIJLAGE 4 DIENSTVERLENING

### BIJLAGE 4A DEKKING PERSOONLIJKE DIENSTVERLENING >>

- Nederland telt ruim 39.000 vestigingen in persoonlijke dienstverlening. Dat zijn vooral ambachten (55%), particuliere (25%), financiële dienstverleners (18%) en een gering aandeel verhuurders (2%); ofwel een landelijk gemiddelde van 2,3 vestigingen per 1.000 inwoners.<sup>29</sup>
- Kampen heeft met 2,0 dienstverleners per 1.000 inwoners minder aanbod dan landelijk. Voor de berekening van de vraag naar dienstverlening in Reeve 2027 is de gemeente Kampen als leidend beschouwd. Dit betekent dat in Reeve (1.500 inwoners) vraag is naar circa 3,0 dienstverleningsvestigingen.
- Met een gemiddelde omvang van 150 tot 250 m<sup>2</sup> bvo per vestiging, is er vraag naar 450-750 m<sup>2</sup> bvo in Reeve.

	PERSOONLIJKE DIENSTVERLENING (PER 1.000 INW.)	VRAAG REEVE SITUATIE 2027 <sup>30</sup>	VRAAG REEVE M <sup>2</sup> BVO <sup>31</sup>
Nederland	2,3	3,5	
Gemeente Kampen	2,0	<b>3,0</b>	<b>450 – 750 m<sup>2</sup></b>

TABEL B4.1 PERSOONLIJKE DIENSTVERLENINGSDEKKING PER 1.000 INWONERS  
Bron: Locatus data dienstverlening gemeente Kampen, juli 2017

### BIJLAGE 4B DEKKING MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING >>

De vraag naar maatschappelijke dienstverleners is berekend op basis van landelijke kengetallen (dichtheid per 1.000 inwoners). Aldus is er vraag naar circa 430 m<sup>2</sup> bvo aan maatschappelijke voorzieningen. Uitgaande van een oppervlakte van gemiddeld 150 tot 250 m<sup>2</sup> bvo per dienstverlener gaat het om circa 2 tot 3 vestigingen (zie tabel B.4.2).

FUNCTIE	KENGETAL PER 1.000 INW.	RUIJTE FUNCTIE BVO	REEVE FTE 1.500 INW.	REEVE RUIJTE BVO
Huisarts	0,43 fte	Per fte 110 m <sup>2</sup>	0,6 huisarts	71 m <sup>2</sup>
Fysiotherapeut	0,88 fte	Per fte 50 m <sup>2</sup>	1,3 fysiotherapeut	66 m <sup>2</sup>
Tandarts	0,52 fte	Per fte 110 m <sup>2</sup>	0,8 tandarts	86 m <sup>2</sup>

<sup>29</sup> Eerder onderzoek Bureau Stedelijke Planning.

<sup>30</sup> Berekening: Persoonlijke Dienstverlening / 1000 \* 1.500 inwoners Reeve.

<sup>31</sup> Uitgaande van een gemiddeld oppervlakte van 150 tot 250 m<sup>2</sup> bvo.

Verloskundige	0,97* fte	Per fte 40 m <sup>2</sup>	0,1 verloskundige	6 m <sup>2</sup>
Apotheek	0,13 locatie	Per fte 250 m <sup>2</sup>	0,2 apotheek	49 m <sup>2</sup>
Maatschappelijk werk	0,82 fte	Per fte 30 m <sup>2</sup>	1,2 maatschappelijk werk	37 m <sup>2</sup>
Psycholoog	0,1 fte	Per fte 50 m <sup>2</sup>	0,2 psycholoog	8 m <sup>2</sup>
Diëtist	0,05 fte	Per fte 50 m <sup>2</sup>	0,1 diëtist	4 m <sup>2</sup>
Logopedist	0,1 fte	Per fte 50 m <sup>2</sup>	0,2 logopedist	8 m <sup>2</sup>
Buurthuis/centrum	0,12 locatie	Per fte 560 m <sup>2</sup>	0,2 buurthuis	101 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>			<b>2-3 vestigingen</b>	<b>434 m<sup>2</sup></b>

TABEL B4.2 VRAAG MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING O.B.V. LANDELIJKE KENGETALLEN PER 1.000 INW.  
 \*per 1.000 vrouwen 15-39 jaar; aanname van circa 150 vrouwen (circa 10% van 1.500 inwoners) 18-39 jaar Bron: Stipo Kennisbank, Voorzieningscan, 2012

#### BIJLAGE 4C NAUWELIJKS EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR >>

Voor het bepalen van de effecten is de uiteindelijke invulling van de dienstverlening in Reeve bepalend.

- In Reeve worden in de eerste fase in totaal 600 woningen gebouwd. Hiervan zijn 350 woningen bestemd voor inwoners van Kampen. Dit is grofweg 60% van het totale woningaanbod. Deze inwoners maken momenteel vooral gebruik van het lokale dienstenaanbod.
- Voor de berekening van de effecten is uitgegaan dat de claim van Reeve voor maximaal de helft ten koste gaat van de bestaande dienstverleners in de gemeente Kampen. Toekomstige inwoners van Reeve (voor zover nu al in Kampen wonend) zullen immers niet allemaal van dienstverlener veranderen. Dit betekent dat 30% van de inwoners van Reeve bij de huidige dienstverlener blijft (berekening: 60% \* 0,5).
- Gerelateerd aan de kwantitatieve behoefte in Reeve zijn dat 0,9 tot 1,2 vestigingen<sup>32</sup>.

Op basis van bovenstaande schatten wij de verdringingseffecten voor de bestaande dienstverlening in omzettermen op **maximaal 0,5% tot 0,7%** voor de totale gemeente Kampen.<sup>33</sup> Dergelijke verdringingspercentages zijn acceptabel en nauwelijks merkbaar. Ze worden overigens al snel gecompenseerd door de groei van het draagvlak in Kampen (meer inwoners). Tot uitval c.q. oplopende leegstand zal de ontwikkeling niet leiden. Van aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat is dan ook geen sprake.

<sup>32</sup> Berekeningen: 3 vestigingen \* 0,3 = 0,9; 4 vestigingen \* 0,3 = 1,2.

<sup>33</sup> Berekeningen: 0,9 / 164 totaal aanbod in gemeente Kampen = 0,5%; 1,2 / 164 totaal aanbod gemeente Kampen = 0,7%.