

Aanvullend memo horeca Spoorzone

Stec Groep aan Investment In den Eng en gemeente Culemborg

Peter van Geffen, Hub Ploem en Lukas Meuleman
11 januari 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw vraag.....	3
1.2	Spoorzone in perspectief.....	3
1.3	Onze aanpak	4
2	Horeca I & IV: Stationsgerelateerde horeca en Fastservice	5
2.1	Horeca I & IV op Spoorzone in perspectief.....	5
2.2	Stationsgerelateerde Horeca voorziet in behoefte.....	5
2.3	Fastservicevestigingen voorzien in behoefte en passen binnen stationsconcept	6
3	Horeca II: Restaurant en afhaal	9
3.1	Marktregio restaurant en afhaal: Culemborg	9
3.2	Voldoende marktruimte voor restaurant en afhaal binnen Spoorzone Culemborg.....	9
4	Horeca III: Hotel	11
4.1	Marktregio hotel: A2-zone en omliggende gemeenten	11
4.2	Voldoende marktruimte voor hotel Spoorzone Culemborg.....	12
5	Conclusie	15
5.1	Horeca past binnen een stationsgebied.....	15
5.2	Horeca binnen Spoorzone leidt niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders.....	15

1 Inleiding

1.1 Uw vraag

In aanvulling op ons Ladder-rapport Spoorzone Culemborg wenst u een aanvullend memo waarin we de marktbehoefte en marktmogelijkheden voor de functie horeca nader in beeld brengen. Dit memo brengt de marktmogelijkheden voor horecafuncties aan de westzijde van het station in beeld. Deze functies krijgen op basis van de bestaande plannen een plek binnen Spoorzone in Culemborg. Dit memo is een aanvulling op de Ladderonderbouwing van de andere functies die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Voor horeca lag reeds een marktonderzoek, maar dateert uit 2013 is daarmee verouderd. Dit memo draagt bij aan een zorgvuldige (ruimtelijke) onderbouwing van Spoorzone.

1.2 Spoorzone in perspectief

Binnen het plan Spoorzone wordt maximaal 4.700 m² bvo horeca mogelijk gemaakt. Een deel hiervan (500 m² bvo) is al reeds bestemd aan de oostzijde (Una Volta). De overige 4.200 meter bvo wordt mogelijk gemaakt aan de westzijde. De functie horeca is in de gemeente Culemborg volgens het 'Integraal horecabeleid Culemborg 2010' ingedeeld in zeven categorieën (bron: Gemeente Culemborg, 2010). Binnen het bestemmingsplan Spoorzone worden de horecacategorieën I t/m IV mogelijk gemaakt:

- **Horeca I: Winkelgebonden daghoreca.** We gaan hierbij uit van een kleinschalig daghoreca als een broodjeszaak. 'Winkelgebonden' betekent hier 'horeca waarbij aangesloten wordt op de openingstijden van de winkels'. De invulling van horeca I op Spoorzone zal naar verwachting voornamelijk 'stationsgerelateerde daghoreca' zijn. Voor openingstijden dient aangesloten te worden bij de openingstijden van de winkels. De spits van treinreizigers valt veelal buiten de reguliere openingstijden van winkels (9 tot 18u), waardoor winkels op spoorzone (stationsgerelateerde daghoreca) ruimere openingstijden zullen hebben.
- **Horeca II: Maaltijdverstrekkers.** We gaan hierbij voor Spoorzone uit van restaurants gericht op een lager budget waaronder pizzeria's, snelbuffet en afhaalcentra. Alcoholhoudende dranken kunnen hier worden geschonken. We gaan hierbij uit van avondhoreca die veelal gangbaar is rondom stationsgebieden zoals Happy Italy, Shabu Shabu of een Wok-/buffetrestaurant.
- **Horeca III: Logiesverstrekkers.** Op Spoorzone voorzien we hierbij hotel dat grotendeels is gericht op de zakelijke markt, en voor een deel ook op de toeristische markt.
- **Horeca IV: Spijsverstrekkers.** Het gaat hier om horeca dat kleine etenswaren verstrekt en waar geen alcoholhoudende dranken worden geschonken. We verwachten hier kleinschalige horeca zoals deze veelal voorkomen op stations. Bekende voorbeelden zijn Julia's, Burger King, Döner Company, Smullers en McDonalds.

Uitgesloten worden: Horeca categorie V, Drankverstrekkers¹; categorie VI, Discotheken & Nachtzaken; categorie VII, Coffeeshops.

Het horecaprogramma valt integraal samen met de complete ontwikkeling Spoorzone en ondersteunt en versterkt daarbij het totale stationsconcept dat op Spoorzone wordt voorzien. Het betreft horeca ten behoeve van de reiziger. Naar verwachting zal horeca op Spoorzone een andere doelgroep bedienen dan de reeds gevestigde horeca in het centrum van Culemborg en vormt daarmee grotendeels een kwalitatieve aanvulling op de bestaande voorraad.

Het totale programma op Spoorzone in perspectief. Culemborg beschikt momenteel over circa 600.000 m² aan diverse functies zoals bedrijfsruimte, horeca, detailhandel en maatschappelijk (geen wonen). Hiervan is circa 100.000 m² in de binnenstad en nog eens 500.000 m² aan functies op bedrijventerreinen gevestigd. In

¹ Hiermee worden voornamelijk bedoeld een café of een bar.

het bestemmingsplan Spoorzone wordt op basis van maximale planologische mogelijkheden circa 10.000 m² aan nieuwe² functies op Spoorzone toegevoegd. Dit betekent een relatieve toevoeging van zo'n 1,5 - 2% op het totaal. De ontwikkelingen op Spoorzone zijn daarmee slechts een beperkte toevoeging op het geheel. Bovendien is de bestemmingsplanperiode, door de CHW-status, twintig jaar. Het ruimtelijk effect van het toevoegen van circa 10.000 m² over een periode van 20 jaar zal naar verwachting dan ook beperkt zijn.

Figuur 1: Ligging plangebied Spoorzone in Culemborg



Bron: Ontwerpbestemmingsplan Spoorzone Culemborg, april 2014; Openstreetmap, 2016; Bewerking Stec Groep, 2016

1.3 Onze aanpak

We gaan voor iedere functie uit van de maximale planologische mogelijkheden en richten ons daarbij op de meest realistische invulling. Voor iedere functie stellen we eerst de marktregio vast. Vervolgens brengen we de marktruimte voor de beoogde functies binnen deze marktregio in beeld. Hierbij kijken we onder andere naar het bestaande aanbod binnen de regio. De uitkomsten van onze analyse vindt u terug in deze notitie. We gaan achtereenvolgens in op de functies hotel, fastservice, restaurant en stationsgerelateerde horeca.

² het bestaande plan is de functie bedrijfsruimte mogelijk. In totaal is circa 8.000 m² bvo bebouwing mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

2 Horeca I & IV: Stationsgerelateerde horeca en Fastservice

2.1 Horeca I & IV op Spoorzone in perspectief

Gemeente Culemborg hanteert in haar horecabeleid zeven verschillende horecacategorieën (zie ook inleiding). Deze categorieën zijn niet strak afgebakend maar hanteren een wat ruimere omschrijving per categorie. Hierdoor lijkt er ook enige overlap te ontstaan. Zo wordt in de omschrijving van de categorieën een broodjeszaak en een lunchroom zowel onder categorie I als categorie IV genoemd. We kiezen er daarom voor om beide categorieën in dit hoofdstuk te bespreken. We maken hierbij onderscheid tussen stationsgerelateerde horeca en fastservice waarbij stationsgerelateerde horeca voornamelijk aansluit op horeca I en Fastservice op horeca IV. Een overlap tussen categorieomschrijvingen blijft aanwezig.

2.2 Stationsgerelateerde Horeca voorziet in behoefte

Markregio stationsgerelateerde horeca: gemeente Culemborg

Onder horeca verstaan we die horeca die inspeelt op de behoefte van de reiziger. Het gaat dan onder andere om vormen van daghoreca die met name inspeelt op de drukke tijden op en rond het spoor. Denk dan aan een lunchroom, koffiehuis, broodjeszaak en/of saladebar. Ook vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders, zoals een afhaalpizzeria, snackbar of wok/sushi-bar. Een stationsgerelateerde kleinschalige horecavestiging richt zich hoofdzakelijk op de 'eigen' inwoners (opstappers uit gemeente Culemborg en omgeving) en mensen die Culemborg bezoeken. Consumenten van buiten de gemeente Culemborg komen niet specifiek naar Culemborg voor deze voorziening. We hanteren op basis van deze overwegingen de gemeente Culemborg als relevante markregio.

Voldoende marktruimte voor stationsgerelateerde horeca Spoorzone Culemborg

Door de omvang van stationsgerelateerde horeca te maximaleren, zal er naar verwachting enkel worden voorzien in een kwalitatieve behoefte. We verwachten dat zich op Spoorzone bijvoorbeeld enkele kleinschalige broodjeszaken of een pizzeria/sushibar vestigt die voornamelijk voorziet in de behoefte van de reiziger (maximaal zo'n 100 m²). Bovendien moet deze horeca een relatie hebben met het station en is het integraal onderdeel van het station concept.

De behoefte aan een dergelijke omvang aan horeca is niet te berekenen in een marktruimteberekening. Immers, de behoefte aan stationsgerelateerde horeca wordt gewekt door de in- en uitstappende reizigers. Op dit moment stappen in Culemborg circa 8.500 mensen in of uit (op een gemiddelde dag. De groei bedraagt circa 1% per jaar sinds 2004 (en circa 2% over de afgelopen 5 jaar)³. De verwachting is dat – met de verdubbeling van het aantal treinen⁴ – op dit station jaarlijks een groeipercentage van 1 tot 1,5% realistisch geacht mag worden. Dit betekent dat het aantal reizigers in 2025 circa 9.500 bedraagt en in 2035 circa 10.500. Het gaat dus om ruim 3 tot 4 miljoen reizigers op jaarbasis⁵. Deze reizigers aantallen en de groei ervan legitimeert de kwalitatieve behoefte voor een beperkt aantal horecameters. Het is ook een behoefte die niet elders, verder van het station in te vullen is. Mensen komen hier immers dagelijks of op

³ Bron: www.treinreizigers.nl

⁴ NSR BPO Eindrapportage PHS vervoersanalyse reizigers 2020

⁵ Op basis van de berekening: 9.500 tot 10.500 dagelijkse reizigers maal 365 dagen.

gezette tijden (vaak ook voor- of nadat winkels in het centrum gesloten zijn). Van concurrentie of een effect op de bestaande horecastructuur kan dus geen sprake zijn. De behoefte is aanvullend op de bestaande horeca. Het (ruimtelijk) effect van deze ontwikkeling op de bestaande horecastructuur van Culemborg zal zeer beperkt zijn.

Stationsgerelateerde horeca voorziet ook in kwalitatieve behoefte

In het plan wordt voorzien in horeca als kwalitatieve toevoeging aan het programma. Gelet op de ligging en functie van de Spoorzone zal de horeca met name een functie vervullen voor de treinreiziger. Dit betekent dat de horeca niet concurrerend is met de bestaande horeca in de binnenstad of elders. De (trein)reiziger heeft op het moment voor instappen of na aankomst in Culemborg behoefte aan een kopje koffie, een broodje of een snelle hap. Overal in Nederland zien we dat op middelgrote stations dergelijke voorzieningen bestaan. In Culemborg - met ruim 27.000 inwoners en circa 8.500 – 10.000 treinreizigers per dag – zal daarom een behoefte zijn aan enige horecavoorziening rond het station. Het betreft hier dus enkele kleinere zaken die in de plint van het gebouw kunnen worden gerealiseerd. De functie van deze horeca is anders dan de al zittende horeca in – onder andere – de binnenstad van Culemborg. In de binnenstad is juist kwaliteitshoreca (in de vorm van een restaurant, lunchroom, grand café, uitgaan, etc.) wenselijk en passend bij het profiel. Het gaat dus bij de horeca om een voorziening die inspeelt op een kwalitatief andere behoefte (en dus aanvullend is).

Ruimtelijk effect als gevolg van ontwikkeling van stationsgerelateerde horeca op Spoorzone zeer beperkt

Door de ontwikkeling van stationsgerelateerde horeca zal er een beperkt aantal vierkante meter bvo aan het aanbod worden toegevoegd. We verwachten niet dat dit leidt tot leegstand elders in Culemborg. Deze horeca richt zich met name op de in- en uitstappende reiziger. De behoefte is daarmee 'extra' ten opzichte van de bestaande bestedingen. Gelet op de toename in aantal reizigers in de planperiode (+25%) is het aannemelijk dat er een behoefte ontstaat voor enige vorm van stationsgerelateerde horeca. De beperking in omvang maakt dat er geen sprake is van een dermate groot (verdringings)effect dat ten koste gaat van het functioneren van andere winkelgebieden in Culemborg.

We concluderen dan ook dat stationsgerelateerde horeca voorziet in een kwalitatieve behoefte van voornamelijk de reiziger. Ontwikkeling van stationsgerelateerde horeca heeft, mede door de kleinschalige omvang, zeer beperkt effect op de bestaande horecastructuur. Onaanvaardbare leegstand zal derhalve niet optreden.

2.3 Fastservicevestigingen voorzien in behoefte en passen binnen stationsconcept

Marktregio fastservicevestiging: gemeente Culemborg

Voor de functie fastservice denken we aan een enkele fastserviceketens als McDonalds, KFC, Subway, Smullers, Julia's of Burger King (circa 300 – 400 m² bvo) maar ook niet-landelijke ketens kunnen zich hier vestigen. Een fastservicevestiging richt zich hoofdzakelijk op de 'eigen' inwoners en mensen die Culemborg bezoeken. Consumenten van buiten de gemeente komen niet specifiek naar Culemborg voor deze voorziening. We hanteren op basis van deze overwegingen de gemeente Culemborg als relevante marktregio.

Voldoende marktruimte voor fastservicevestiging Spoorzone Culemborg

Er bestaat geen vaste methode om de vraag naar een fastservicevestiging te bepalen. We werken twee methoden uit, namelijk (1) het gemiddeld aantal vestigingen per inwoner binnen de marktregio en (2) het potentiële (verdringings)effect van een nieuwe fastservicevestiging in de Spoorzone. Deze methoden samen geven een goede indicatie van de marktruimte.

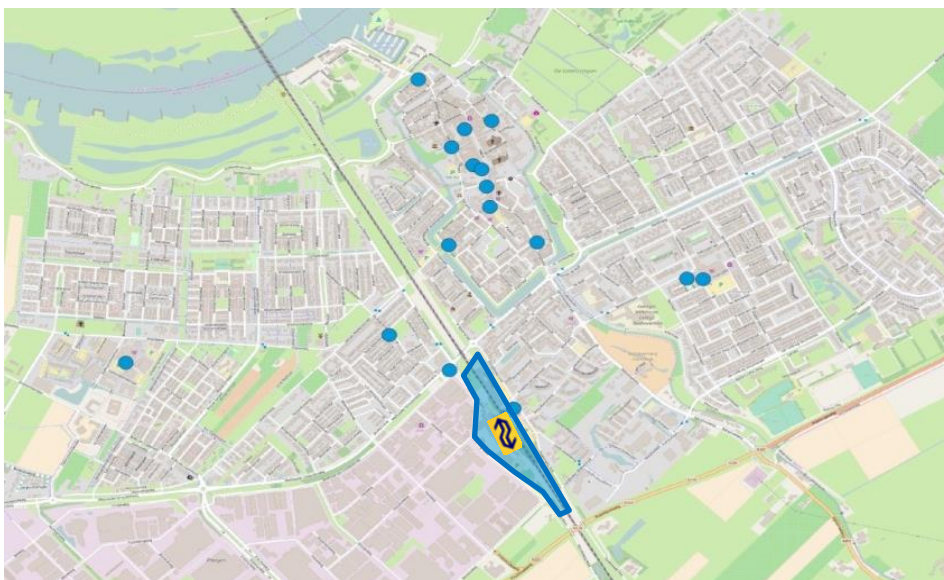
Relatief beperkt aantal fastservicevestigingen in Culemborg, bovendien sterk geclusterd in centrum

Op dit moment telt de gemeente Culemborg circa 14 fastservicevestigingen⁶ op basis van HorecaDNA. Dit zijn circa 6,5 fastservicevestigingen per 10.000 inwoners. Het aantal vestigingen per 10.000 inwoners ligt hiermee in Culemborg iets onder het landelijk gemiddelde (circa 6,8) (bron: HorecaDNA, 2016). Bovendien zal er vanuit een verwachte autonome inwonergroei in de komende 10 jaar binnen Culemborg een beperkte extra behoefte ontstaan.

Fastservicevestigingen binnen Culemborg zijn relatief sterk geclusterd. Figuur 4 geeft op basis van Vastgoeddata 16 vestigingen weer (bron: Vastgoeddata⁷, 2016). Drie zaken vallen op:

- Een groot deel van de vestigingen (10) ligt in het centrum van Culemborg. Deze vestigingen bedienen vraag van winkelend publiek of consumenten die voor een snelle maaltijd naar het centrum komen. Fastservice voorzieningen in het centrum van Culemborg zijn voornamelijk kleinschalige voorzieningen zoals een ijssalon, cafetaria en kebabzaak (veelal Horeca Categorie I). Fastservice op Spoorzone zal zich richten op een ander segment dan bijvoorbeeld een ijssalon (naar verwachting zal veelal Horeca Categorie IV binnen Spoorzone worden gevestigd).
- Enkele vestigingen (4) liggen in woonwijken ten zuidoosten en zuidwesten van het centrum. Deze voorzieningen hebben naar verwachting een buurtverzorgende functie.
- Twee fastservice-vestigingen liggen in of nabij het plangebied Spoorzone Culemborg. 'Lunchroom The Octopus' is aan de rand van het industriegebied aan de zuidwestkant van Spoorzone gevestigd. Deze vestiging bedient naar verwachting vooral passanten, werknemers op het bedrijventerrein en bewoners van de aangrenzende wijken. Daarnaast is de 'Stationshuiskamer' van de NS sinds eind 2014 binnen Spoorzone gevestigd. Het assortiment van een Stationshuiskamer is vergelijkbaar met het assortiment van een stationskiosk en biedt daarnaast enkele zitplaatsen.

Figuur 2: ligging fastservicevestigingen binnen Culemborg



Bron: Vastgoeddata.nl (peildatum juni 2016), bewerking Stec Groep 2016.⁸

Verdringingseffect fastservicevestiging Spoorzone Culemborg beperkt

Het potentiële verdringingseffect van een nieuwe fastservicevestiging in de Spoorzone Culemborg zal naar verwachting beperkt zijn. Een mogelijk verdringingseffect zal zich niet voordoen in de binnenstad of bij de fastservicevestigingen in de woonwijken: de doelgroep van fastserviceconcepten in de binnenstad en woonwijken is anders dan die van fastserviceconcepten op Spoorzone. De twee fastservice vestigingen

⁶ Verzamelnaam voor o.a. de concepten: ijssalon, cafetaria, fastservicerestaurant, shoarmazaak en lunchroom. Bron: HorecaDNA

⁷ Op basis van SBI code 56.102: Cafetaria's, lunchrooms, snackbars, eetkramen e.d.

⁸ Op basis van meest recente datagegevens van Lisa-database. Mogelijk zijn het aantal en soort vestigingen tussen peildatum juni 2016 veranderd.

binnen en aan de rand van Spoorzone kunnen mogelijk effecten ondervinden van het toevoegen van een extra fastserviceconcept binnen Spoorzone. Internationale fastservice vestigingen (McDonalds, BurgerKing, Subway, etc.) zijn momenteel (nog) niet in Culemborg gevestigd. Het aanbieden van een internationale keten leidt mogelijk in Culemborg tot (beperkte) extra bestedingen, bovenop huidige reguliere bestedingen.

Om mogelijke effecten te bepalen kijken we naar gemiddelde omzet kengetallen en het huidig gevestigd aanbod. De gemiddelde omvang van een fastserviceconcept in Nederland is 69 m². De bijbehorende gemiddelde omzet is circa € 300.000 per jaar (zie tabel 4). Dit betekent een gemiddelde omzet per m² van circa € 4.300. Uitgaande van een stationsgerelateerde kleinschalige horecavestiging van circa 65 - 70 m² zal de verwachte indicatieve omzet van een fastserviceconcept binnen Spoorzone circa € 275.000 – 300.000 bedragen.

Tabel 1: Inventarisatie omzet fastservice-concept locatie Spoorzone

Gemiddelde omvang fastserviceconcept (m ²)	Gemiddelde Omzet per jaar (€)	Omzet € / m ²	Indicatie omzet fastserviceconcept Spoorzone Culemborg (o.b.v. 63 tot 71 m ²)
69 m ²	€ 300.000	€ 4.300	€ 275.000 – 300.000

Bron: CBS en HorecaDNA, meest recente cijfers 2014. Bedragen afgerond op 100- en 1000-tallen.

Een fastserviceconcept binnen Spoorzone richt zich voornamelijk op opstappers vanuit gemeente Culemborg en op reizigers die Culemborg bezoeken. Op basis van dit gegeven verwachten we dat circa de helft van de omzet, extra omzet in de marktregio is. Dit betekent dat grofweg € 137.500 – € 150.000 van de omzet niet ten koste gaat van de omzet van andere fastserviceconcepten binnen de marktregio.

Bij een gelijke verdeling van het effect binnen alle fastservicevestigingen in Culemborg, zal er per vestiging een omzetderving van € 8.600 zijn. Uitgaande van de gemiddelde omvang van 63 tot 72 m² per vestiging in Culemborg, en een bijbehorende omzet van circa € 270.000 – 310.000, betekent dit een beperkte inkomstenderving van circa 2% per vestiging⁹. Per extra toevoeging van een horecagelegenheid neemt de inkomstenderving met een zelfde percentage toe.

We verwachten dat het effect op de binnenstad echter beperkt is. Horeca in de binnenstad is grotendeels een ander segment en richt zich op een ander soort vraag. Mogelijke leegstand die optreedt bij horecagelegenheden zal zich voornamelijk buiten het centrum voordoen. Ook hier betekent dit niet dat er onaanvaardbare leegstand binnen Culemborg optreedt. Het kernwinkelgebied (centrum Culemborg) zal slechts een zeer beperkt effect ondervinden waardoor het risico op onaanvaardbare leegstand, leegstand in het kernwinkelgebied, beperkt is.

Op basis van huidig aanbod en relevante omzetkengetallen schatten we in dat het omzeteffect en het mogelijke verdringingseffect van het toevoegen van een fastserviceconcept binnen Spoorzone beperkt is.

We gaan op basis van onze analyses uit van een totale behoefte voor horeca I & IV tot een maximum van ca. 800 m² bvo.

⁹ Culemborg telt circa 14 tot 16 fastserviceconcepten met een totale gezamenlijke oppervlakte van 1.005 m² (bron: Vastgoeddata, HorecaDNA, 2016). Dit komt neer op gemiddeld 63 tot 72 m² per vestiging. De omzet per m² ligt landelijk gemiddeld op € 4.300. De indicatieve omzet van een gemiddelde vestiging in Culemborg is daarmee circa € 270.000 tot € 310.000.

3 Horeca II: Restaurant en afhaal

3.1 Marktregio restaurant en afhaal: Culemborg

Ook voor een grootschalig restaurant (horeca, categorie II) gaan we in eerste instantie uit van een lokale marktregio. Voor de functie restaurant gaan we uit van een omvang van circa 600 – 900 m² mogelijk in combinatie met het hotel. We verwachten hier geen hoogwaardige sterrenrestaurant maar een restaurant dat veelal gangbaar is bij stations, zoals budgetketens als Happy Italy, Shabu Shabu, een Wok-/buffetrestaurant maar ook een combinatie met afhaal. We verwachten één restaurant binnen spoorzone van circa 300 – 500 m² bvo en een restaurant passend bij de hotelfunctie van circa 300 – 400 m² bvo. Omvang van beiden is afhankelijk van de definitieve invulling.

Gezien de ligging van Culemborg ten opzichte van omliggende kernen gaan we er van uit dat gasten voornamelijk vanuit Culemborg zelf zullen komen. Dit zal worden aangevuld met toeristen (zakelijk en niet-zakelijk) en (in beperkte mate) door toevloeiing van gasten vanuit omliggende kernen. Enkel een zeer uniek concept (bijvoorbeeld een sterrenrestaurant) zal een bovenlokale aantrekkingskracht hebben. We gaan voor Spoorzone uit van een 'regulier' restaurant en daarmee een lokale verzorgingsstructuur. We hanteren op basis van deze overwegingen de gemeente Culemborg als relevante marktregio.

3.2 Voldoende marktruimte voor restaurant en afhaal binnen Spoorzone Culemborg

Er bestaat geen vaste methode om de vraag naar een restaurant te bepalen. We kijken op basis van het gemiddeld aantal vestigingen per inwoner binnen de marktregio en het huidige gevestigde aanbod naar het potentiële (verdringings)effect van een nieuw restaurant in de Spoorzone.

Relatief beperkt aantal restaurants in Culemborg, bovendien sterk geclusterd in centrum

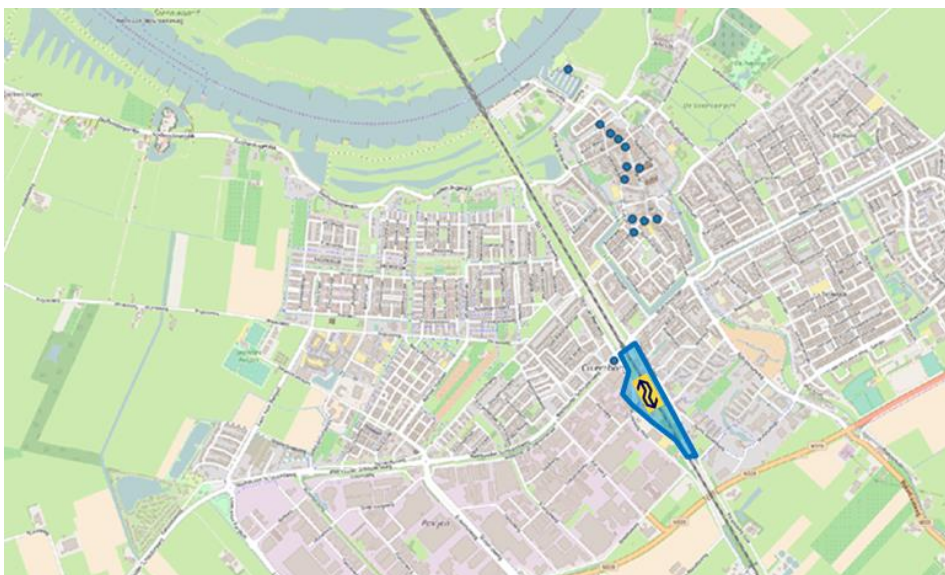
Op dit moment telt de gemeente Culemborg op basis van de bron HorecaDNA circa 11 restaurants¹⁰. Dit zijn circa 4 restaurants per 10.000 inwoners. Het aantal vestigingen per 10.000 inwoners ligt hiermee in Culemborg beduidend lager dan het landelijk gemiddelde van circa 6,6 restaurants per 10.000 inwoners (bron: horecaDNA, 2016). Bovendien zal er vanuit een verwachte autonome inwonergroei binnen Culemborg in de komende 10 jaar een (beperkte) extra behoefte ontstaan.

Restaurants binnen Culemborg zijn bovendien relatief sterk geclusterd. Figuur 5 geeft op basis van Vastgoeddata 13 vestigingen weer (bron: Vastgoeddata¹¹, juni 2016). Drie zaken vallen op:

- Een groot deel van de vestigingen (12 van de 13) ligt in het centrum van Culemborg. Deze vestigingen bedienen voornamelijk winkelend publiek of consumenten die in een levendig centrum een restaurant willen bezoeken.
- Twee vestigingen liggen buiten het centrum, deze liggen beiden aan de rand van Spoorzone. Het betreft restaurant King's Palace (Chinees specialiteiten restaurant) en Una Volta pizzeria (onderdeel van de ontwikkeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan voor de oostzijde van Spoorzone).
- Binnen de gemeente Culemborg is in woonwijken en in het buitengebied geen restaurant gevestigd.

¹⁰ Verzamelnaam voor bistro (ook pizzeria), restaurant, café-restaurant, wegrestaurant (bron: HorecaDNA, 2016).

¹¹ Op basis van SBI code 56.101: Restaurants

Figuur 3: ligging restaurants binnen Culemborg

Bron: Vastgoeddata.nl (december 2016), bewerking Stec Groep 2016.

Verdringingseffect restaurant Spoorzone Culemborg beperkt

Het potentiële verdringingseffect van een nieuw restaurant binnen Spoorzone zal naar verwachting beperkt zijn. Een restaurant op Spoorzone bediend een andere doelgroep dan restaurants in centrum. Belangrijke assets van een restaurant binnen Spoorzone zijn bijvoorbeeld de goede bereikbaarheid, goede parkeermogelijkheden en een mogelijke combinatie met het beoogde hotel. Gasten van restaurants in het centrum kiezen specifiek voor de binnenstad van Culemborg omdat de belevingswaarde binnen een centrum groot is. Voor bezoekers van binnensteden is belevingswaarde een steeds belangrijker asset van een binnenstad geworden. Hierdoor trekt een restaurant in de binnenstad over het algemeen ook een ander publiek dan een restaurant buiten een levendig centrum¹². Een mogelijk effect zal zich naar verwachting niet in het centrum van Culemborg voordoen. Effecten zijn mogelijk wel merkbaar bij restaurants die buiten het centrum liggen.

Om de marktruimte voor een nieuw restaurant in te schatten om de mogelijke ruimtelijke effecten te kunnen bepalen, kijken we voornamelijk naar kengetallen binnen Nederland. Het aanbod van restaurants in Culemborg (4 per 10.000 inwoners) is bijvoorbeeld beduidend lager dan het Nederlands gemiddelde (6,6 per 10.000 inwoners). Ook steden met een vergelijkbaar inwoneraantal en gelegen binnen een min of meer vergelijkbaar (stedelijk) gebied¹³ beschikken over het algemeen over meer restaurantvoorzieningen (13 tot 17) dan Culemborg (11). Op basis van deze kengetallen concluderen we dat het toevoegen van een restaurant naar verwachting niet zal leiden tot een ongezonde (restaurant-)marktsituatie. Ook gezien het profiel van een restaurant (low budget of als onderdeel van hotelconcept) in Spoorzone ten opzichte van restaurants in het centrum, verwachten we dat het toevoegen van een restaurant op Spoorzone niet zal leiden tot een ongewenst ruimtelijk effect of onaanvaardbare leegstand elders.

We gaan op basis van onze analyses uit van een behoefte voor horeca I & IV tot een maximum van ca. 900 m² bvo.

¹² In lijn met gemeentelijke beleid (Binnenstadvisie 2015).

¹³ We keken naar o.a. Geldermalsen (13 restaurants), Zaltbommel (17), Wijk bij Duurstede (14) en Leusden (15) (bron: HorecaDNA, 2016)

4 Horeca III: Hotel

4.1 Marktregio hotel: A2-zone en omliggende gemeenten

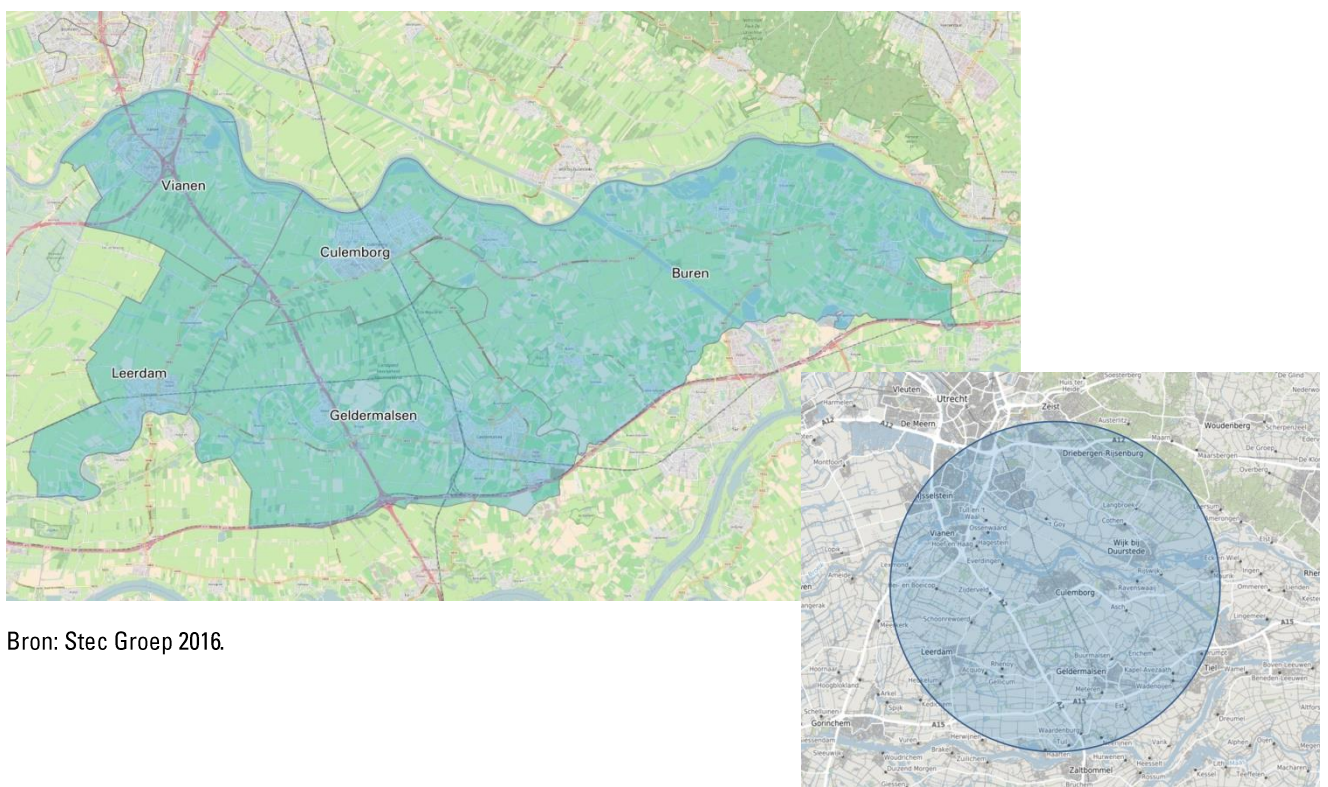
Voor het hotel in de Spoorzone Culemborg verwachten we een bovenlokale aantrekkingskracht. Locatie Spoorzone leent zich vooral voor een hotel gericht op de zakelijke markt. De locatie is goed bereikbaar vanaf de A2 en ook per spoor is Spoorzone goed bereikbaar. Bezoekers komen naar verwachting vanuit het gehele land en deels ook vanuit het buitenland. Op basis van herkomst van de vraag is een marktregio dan ook niet strak af te bakenen.

De (markt)regio waarbinnen het effect van het toevoegen van een hotel in Culemborg merkbaar is, is duidelijker in te kaderen. Naar verwachting zal een bezoeker aan Culemborg ook hotels in de omgeving van Culemborg overwegen, vallend binnen een straal van circa 10 tot 15 km. Aan de noordkant wordt de marktregio echter natuurlijk begrensd door de Lek (zie figuur 2), de invloed van het toevoegen van een hotel in Culemborg op gemeenten boven de Lek zal daardoor naar verwachting beperkt zijn. De nabijheid van de A2 op korte afstand van Utrecht en de aanwezigheid van een station zullen voor zakelijke bezoekers een belangrijke asset zijn. Een belangrijke overweging van diverse (voormalig) geïnteresseerde hotelexploitanten voor Spoorzone is de goede bereikbaarheid per spoor van Utrecht Centraal (en Jaarbeurs Utrecht) en de nabijheid van de A2.

Door de spoorbrug over de Lek is hier de noordelijke barrière beperkt. Een hotel gericht op zakelijke diensten zal concurreren met hotels rondom de A2-zone.

De overige aangrenzende gemeenten hebben een min of meer vergelijkbaar toeristisch profiel aan dat van Culemborg (ligging, omgevingskwaliteit, bereikbaarheid, voorzieningen, enzovoort) en zullen daarmee naar verwachting vooral binnen de toeristische markt concurrerend zijn. We gaan daarom uit van een marktregio met een straal van circa 10 tot maximaal 15 kilometer, hierbinnen liggen de gemeenten Culemborg, Buren, Geldermalsen, Leerdam en Vianen.

Figuur 4: Marktregio hotel Spoorzone Culemborg



Bron: Stec Groep 2016.

4.2 Voldoende marktruimte voor hotel Spoorzone Culemborg

Om de behoefte aan de functie hotel te bepalen beschrijven we allereerst het huidige aanbod aan hotels. We analyseren de kwantiteit en kwaliteit van het aanbod en plaatsen deze gegevens in perspectief. Op basis van de verhouding tussen huidig aanbod en de te verwachten vraag bepalen we behoefte.

Hotelaanbod Culemborg zeer beperkt

Op basis van database HorecaDNA analyseren we het huidige aanbod binnen de gehanteerde marktregio. In totaal zijn er in de marktregio 14 hotelvestigingen, met in totaal 612 bedden (zie tabel 1). Hotel van der Valk in Vianen bepaalt met een aanbod van 480 bedden circa 80% van het totale aanbod binnen de marktregio. In de overige omliggende gemeenten is het aanbod velen malen kleiner en veelal ook kleinschaliger van aard. In Culemborg zijn momenteel twee hotels gevestigd met een aanbod van in totaal 20 bedden. De twee vestigingen die in Culemborg geregistreerd staan onder de noemer 'hotel', betreffen meer Bed and Breakfast-achtige voorzieningen. Van een standalone hotel is geen sprake.

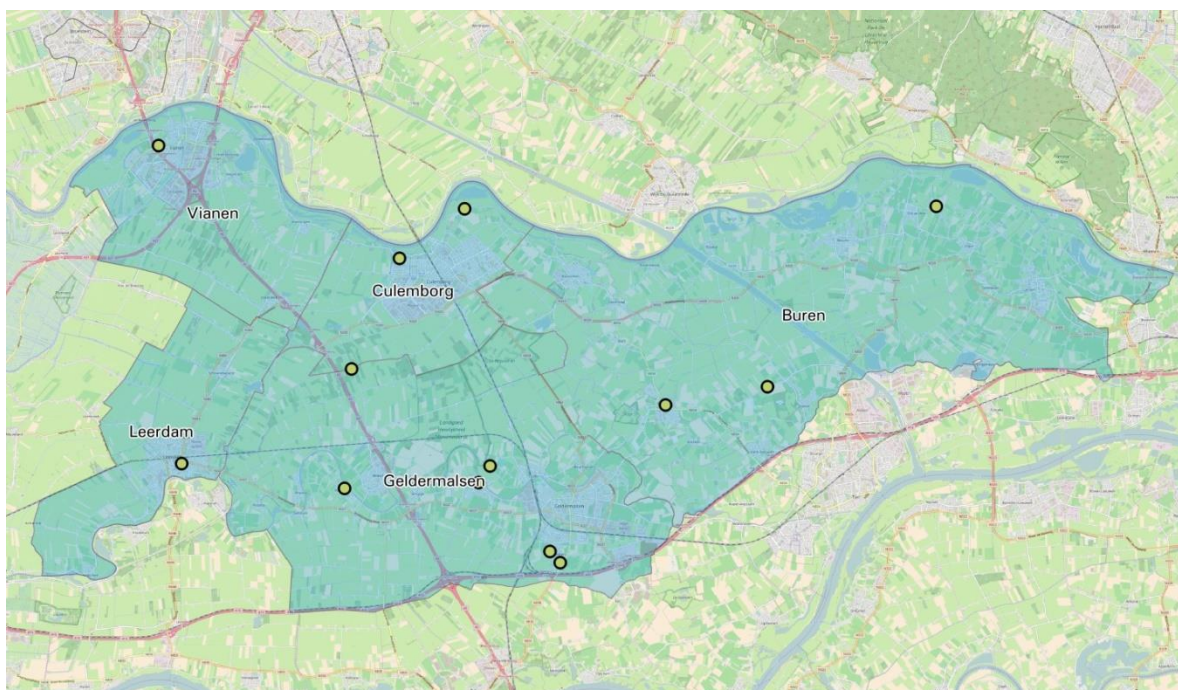
Tabel 3: Hotels en aantal hotelbedden binnen marktregio

Gemeente	Aantal hotels	Aantal bedden
Vianen	1	480
Leerdam	2	38
Culemborg	2	20
Geldermalsen	4	42
Buren	5	32
Totaal	14	612

Bron: HorecaDNA 2016

Als check op het aanbod dat HorecaDNA meeneemt in haar analyses, kijken we op basis van database Vastgoeddata naar voorraad met SBI-groep 'Hotels'. Op basis van deze database is het aanbod hotels, 13 vestigingen binnen de marktregio (zie figuur 3). We verwachten dan ook dat het door HorecaDNA gegeven aanbodoverzicht een actueel en representatief beeld van de werkelijkheid is.

Figuur 5: Hotelvestigingen binnen marktregio



Bron: Vastgoeddata.nl (december 2016), bewerking Stec Groep 2016.

Het gemiddelde aanbod van hotelkamers per 10.000 inwoners ligt in marktgereguleerde Culemborg velen malen lager dan het Nederlandse gemiddelde (24 om 68 kamers per 10.000 inwoners). Dit is goed verklaarbaar omdat marktgereguleerde Culemborg geen massa-toeristische aantrekkingskracht heeft, waar toeristische plaatsen als Amsterdam of kustplaatsen dit veelal wel hebben. Het aantal kamers per 10.000 inwoners in Culemborg ligt velen malen lager dan in de gehele COROP Zuidwest-Gelderland. Voornamelijk door het grote aanbod aan hotelkamerbedden in Vianen bij Van der Valk, ligt het gemiddeld aantal bedden binnen de marktgereguleerde wel hoger dan in de COROP maar dit is nog altijd velen malen lager dan het Nederlands gemiddelde.

Tabel 4: Aantal hotelkamers per 10.000 inwoners

Gebied	Aantal kamers per 10.000 inwoners
Nederland	68
COROP Zuidwest-Gelderland	19
Marktgereguleerde Culemborg en omliggende gemeenten	24
Culemborg	4

Bron: HorecaDNA, 2016; bewerking Stec Groep, 2016

In Nederland steeg de hotelvraag de laatste jaren. De aantrekkende economie en groei van het inkomend toerisme zijn belangrijke verklaringen voor deze stijgende vraagontwikkeling. Het aanbod nam in eenzelfde periode minder sterk toe dan de vraag: de aanbodgroei is grotendeels door de markt geabsorbeerd. Per regio zijn er echter verschillen zichtbaar in de marktontwikkeling. Met name regio's met een goede mix van zakelijke en toeristische vraag profiteren van de positieve (economische) omstandigheden (ZKA, 2016).

Vraag naar hotels en gemiddelde bezettingsgraad stijgt

Volgens de database van HorecaDNA is in de periode 2010 – 2016 het aantal hotelkamers binnen de marktgereguleerde Culemborg en omliggende gemeenten, licht gestegen (+ 4%). Opvallend is daarbij dat het aanbod tussen 2014 en 2016 gedaald is met circa 5%¹⁴, terwijl het aantal hotelovernachtingen in Nederland juist dus ieder jaar verder stijgt.

De bezettingsgraad van hotels in Nederland is de afgelopen jaren gestegen. De bezettingsgraad van hotels buiten de grote steden¹⁵ steeg tussen 2014 en 2016 tot circa 67%. Na een goed 2016 zal de vraag in 2017 met 2 tot 3% verder groeien, zo stelt Rabobank (Bron: Rabobank Cijfers en Trends, 2016). Deze groei wordt veroorzaakt door de aantrekkende economie en de structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen. Van dit laatste profiteren echter vooral de regio Amsterdam en de kustgebieden. Ondanks de jaar-op-jaar groei, blijft de hotelbranche een uitdagende markt met intense concurrentie (bron: Rabobank, 2016). Consumenten gaan weliswaar vaker op vakantie, maar hotels ervaren ook steeds meer concurrentie vanuit vakantieparken, bed & breakfast-concepten en AirBnB-aanbieders. Overall is er sprake van een gematigd positief sentiment in de markt; het gevolg van een stijgende vraag met toenemende concurrentie.

Tabel 5: Aantal overnachtingen per jaar (x 1 miljoen)

	2011	2012	2013	2014	2015
Totaal aantal hotelovernachtingen	34,6	35,5	37,4	39,9	41,6
Van gasten uit Nederland	17,9	18,4	19,0	19,7	19,9
Van gasten uit het buitenland	16,7	17,1	18,3	20,1	21,7

Bron: CBS. 2016

¹⁴ Voornamelijk veroorzaakt door een daling van particulier logiesaanbod (veelal 'AirBnB-achtig' aanbod).

¹⁵ Rabobank rekent Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Maastricht hierbij tot de grote steden (bron: Rabobank cijfers en trends, 2016)

Kwalitatief een steeds grotere twee-koppigheid in hotelomvang

Naast bovengenoemde kwantitatieve trends zijn er ook duidelijke kwalitatieve trends waar te nemen:

- Toenemende ketenvorming: het marktaandeel van de hotelketens steeg de afgelopen 12 jaar van zo'n 35% naar 65%. Tegelijkertijd nam hiermee de professionaliteit en de schaal van hotels toe. Een succesvol renderend ketenhotel beschikt tegenwoordig over circa 80 kamers (bron: Horwath HTL, 2016);
- Tegelijkertijd zien we, deels als tegenreactie op de schaalvergroting en eenvormigheid, de opkomst van kleinschalige hotels met een hoge belevingswaarde en/of focus op een bepaald thema (kunst, design, etc.), zoals design- en boutiquehotels. Binnen deze context valt ook de opkomst van Bed & Breakfast accommodaties en Airbnb boekingen;
- Hotels zijn vaker een bepalend element in stedelijke of gebiedsontwikkelingen en leveren hiermee een bijdrage aan de 'gebiedsbranding' (zie bijv. Hotel New York in Rotterdam of Kruisherenhotel in Maastricht);
- Meer budgethotels zonder horeca of bijzondere voorzieningen waar tegen een relatief lage prijs een kwalitatief goede hotelkamer kan worden geboekt;
- Tegelijkertijd komen er steeds meer hotels waarbij de combinatie gezocht wordt met de content waardoor het hotel deels zijn eigen vraag creëert, denk aan hotels als Figi Zeist (met theater, bioscoop, zalencentrum en veel horeca), v.d. Valk Hoorn (met bioscoop, veel zalen, casino, veel horeca en wellness) of combinaties van hotel met wellness (bijv. Thermen Bussloo en Thermae 2000) (bron: ZKA, 2016).

Op basis van kwantitatieve analyses en deze kwalitatieve trends verwachten we dat de vestiging van circa 30 tot 80 kamers (zo'n 50 – 150 bedden) op Spoorzone realistisch is. Bij toevoeging van maximaal 80 kamers binnen de marktregio Culemborg en omliggende gemeenten zal het gemiddelde aantal kamers per 10.000 inwoners stijgen tot circa 30 kamers per 10.000 inwoners. Dit is nog altijd beduidend lager dan het Nederlands gemiddelde.

Hotel in Spoorzone past binnen kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Stationsgebied Spoorzone is een goed bereikbare en levendige omgeving. De locatie leent zich goed voor de vestiging van een hotelfunctie. Kwalitatief voegt de functie hotel op Spoorzone veel toe. De locatie heeft een hoge mate van bereikbaarheid door de ligging nabij de doorgaande weg N320 en nabij de A2. In de nabije omgeving is het aanbod hotels beperkt. Een hotel binnen Spoorzone zal in de verwachte groeiende vraag naar hotelovernachtingen in de regio voorzien. Een hotel speelt in op een groeiende vraag vanuit de zakelijke markt: vooral een hotel aangevuld met vergader- en meetingfaciliteiten is kansrijk op de locatie. Deze faciliteiten zijn bovendien in Culemborg momenteel niet tot nauwelijks aanwezig en vormen een kwalitatieve verrijking van Culemborg en passen goed binnen een stationsomgeving. Gezien het relatief beperkte aanbod aan hotels (en ondergeschikte functies) in de marktregio zal toevoeging van een hotel in Spoorzone niet leiden tot het uitvallen van een hotel elders in de regio. De kans op een ongewenst ruimtelijk effect is zeer beperkt. Naar verwachting blijft er gezien de marktruimte, ook na het vestigen van een hotel op Spoorzone nog voldoende ruimte over voor toevoeging van een kleinschalig hotel gericht op de toeristische markt in het centrum van Culemborg. Overigens zullen ook bij overaanbod de ruimtelijke effecten naar verwachting aanvaardbaar zijn. Door marktwerking worden in dit geval de minder sterke hotels geschrapt. Dit versterkt de totale structuur van hotels in de omgeving. Het toevoegen van een hotel leidt naar verwachting niet tot ruimtelijk onaanvaardbare leegstand elders.

We gaan op basis van onze analyses uit van een behoefte voor Horeca III tot een maximum van ca. 2.500 m² bvo.

5 Conclusie

5.1 Horeca past binnen een stationsgebied

In het plan wordt voorzien in horeca als kwalitatieve toevoeging aan het programma. Gelet op de ligging en functie van de Spoorzone zal de horeca met name een functie vervullen voor de treinreiziger. De (trein)reiziger heeft op het moment voor instappen of na aankomst in Culemborg behoefte aan een kopje koffie, een broodje of een snelle hap. Overal in Nederland zien we dat op middelgrote stations dergelijke voorzieningen bestaan. In Culemborg - met ruim 27.000 inwoners en circa 8.500 – 10.000 treinreizigers per dag – zal daarom een behoefte zijn aan enige horecavoorziening rond het station. Enkele kleinere zaken in met een ondersteunende functie aan de totale stationsomgeving versterkt het totale concept van Spoorzone.

5.2 Horeca binnen Spoorzone leidt niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders

Een stationsomgeving vraagt om een specifiek soort horeca gericht op de reiziger. Dit betekent dat de horeca op Spoorzone niet concurrerend is met de bestaande horeca in de binnenstad of elders. De functie van horeca in een stationsgebied is ook anders dan de al zittende horeca in – onder andere – de binnenstad van Culemborg. In de Spoorzone zal vooral afhaal en (healthy) fast food centraal staan. In de binnenstad is juist kwaliteitshoreca (in de vorm van een restaurant, lunchroom, grand café, uitgaan, etc.) wenselijk en passend bij het profiel. Het gaat dus bij de horeca om een voorziening die inspeelt op een kwalitatief andere behoefte (en dus aanvullend is). Naar verwachting is het effect op de binnenstad (kernwinkelgebied) beperkt. Horeca op spoorzone zal naar verwachting daarmee niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten of onaanvaardbare leegstand.