

project
**Amersfoort, Ladder Duurzame
 Verstedelijking
 Wagenwerkplaats,
 Amersfoort; horeca**

datum
1 februari 2021

opdrachtgever
NS Stations

projectnummer
P03192

opgesteld door
DG en JCJV

i.a.a.

BRO
 Bosscheweg 107
 5282 WV Boxtel
 T +31 (0)411 850 400
 E info@bro.nl
 www.bro.nl

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Horeca

Inleiding planinitiatief

Aanleiding

De Wagenwerkplaats ligt in de Amersfoortse spoorzone en bestaat uit 3 deelgebieden: West, Midden en Oost. In het plangebied West is NS Stations, in opdracht van NS Vastgoed, voornemens om ca. 500 woningen te realiseren. Hier voor heeft BRO een ruimtelijk-functioneel onderzoek uitgevoerd¹. Ook wordt in dit plangebied horeca voorzien. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig en het initiatief mag worden opgevat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Zodoende is een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wettelijk verplicht (Hierna Ladder; zie kader). De Ladder wordt doorlopen aan de hand van ruimtelijk-functioneel onderzoek in de bijlage. BRO heeft in september 2020 een notitie geschreven over de horeca-ontwikkeling. Op basis van nieuwe informatie is een Laddertoets noodzakelijk. Voorliggend rapport voorziet hierin.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking³

Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid luidt als volgt: "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."

Het doel van de Ladder is duurzaam ruimtegebruik. Bij een toets moet worden aangetoond dat er behoefte is aan de ontwikkeling en dat eventuele leegstandseffecten als gevolg van het initiatief aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef-, en ondernemersklimaat. Ruimtelijke effecten op de directe omgeving, (parkeren, geluid, geur) vallen buiten deze onderbouwing. Een Ladderonderbouwing voor horeca is gericht op de kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling. Er bestaat voor de beoogde horeca in wezen geen 'vanzelfsprekende' behoefte. De vraag wordt vooral bepaald door de aanbodkwaliteiten in brede zin (uitstraling, doelgroepen, gastvrijheid, marketing maar bovenal locatie).

Planinitiatief

Het voornemen is om een nieuw horecaprogramma te realiseren. Uitgaande van de aangeleverde informatie gaat het om één gebouw bestaande uit de volgende onderdelen:

1. Een restaurant-concept van 173 m² bvo; ofwel horeca A in het gemeentelijk beleid.
2. Een bierlokaal en microbierbrouwerij van 173 m² bvo; ofwel horeca B in gemeentelijk beleid.
3. Een gezamenlijke entree en keukens en toiletten van 66 m² bvo.
4. Op verdieping is ca. 170 m² bvo bestemd als werkruimten en kantoorvoorziening.

¹ BRO, Ladder Duurzame Verstedelijking Wonen, juni 2020

² Binnen het huidige bestemmingsplan "Wagenwerkplaats e.o." (beheersverordening, vastgesteld 26 maart 2019) is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk

³ Art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Op de planlocatie ligt de bestemming Gemengd 1⁴. Hierbinnen zijn kantoren en persoonlijke en zakelijke dienstverlening reeds toegestaan. Onderdeel 4 hoeft daarom niet nader onderbouwd te worden. In onderdeel 2 is ook een microbrouwerij voorzien. De productie van de microbrouwerij is ondergeschikt aan het proeflokaal en zodoende is voor de brouwerij eveneens geen aanvullende onderbouwing nodig. De functie horeca is echter niet rechtstreeks toegestaan. In totaal wordt 412 m² aan horeca gerealiseerd⁵. In voorliggend rapport wordt dit programma getoetst aan de Ladder. Relevant is dat het totale horecaprogramma (onderdeel 1 t/m 3) niet groter is dan 500 m² bvo. Er is geen uitsluitende jurisprudentie of de ontwikkeling formeel 'ladderplichtig' is. De handreiking bij de Ladder schrijft namelijk voor dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling wel enige omvang moet hebben. Bij een plan en de toevoeging van een gebouw, ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen, of een ontwikkeling wel of niet 'ladderplichtig' is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de toets echter wel wenselijk.

Planomgeving; Wagenwerkplaats

De Wagenwerkplaats ligt in de Amersfoortse spoorzone. Het betreft een gebied van circa 20 hectare. In 2000 werd de Wagenwerkplaats gesloten en in de jaren die daarop volgden werd het terrein geleidelijk in gebruik genomen door kleine ondernemers, horeca, culturele instellingen en kunstenaars. In het Masterplan⁶ wordt voor het hele gebied uitgegaan van meer dan 650 woningen (waarvan ca. 500 woningen in het

plandeel West) en ca. 26.000 m² ruimte voor kantoren, horeca, evenementen, sport en andere stedelijke, gemengde functies voorzien.

In de Wagenwerkplaats zijn reeds diverse functies gevestigd. Zo is er in het plangebied tijdelijke restauratieve horeca gevestigd (DLC-restaurant). Ook in het Centraal Ketelhuis nabij de planlocatie is horeca gevestigd. In het Hoofdgebouw zit creatieve bedrijvigheid en de Veerensmederij is tot theater verbouwd. In het oostelijk deel ligt de Rijtuigenloods, die gebruikt als evenementenlocatie (tot 2.000 personen). Deze functiemix en het toenemend aantal gebruikers maken dat de Wagenwerkplaats een steeds spannender verblijfsgebied wordt. Dit biedt kansen voor de horeca in voorliggend plan.

Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In het navolgende is de Ladder doorlopen. In de bijlage hoofdstukken staat het ruimtelijk-functioneel onderzoek dat ten grondslag ligt aan deze conclusies.

Verzorgingsgebied

Voor dit plan is gemeente Amersfoort als verzorgingsgebied gehanteerd. Dit is ook het schaalniveau waarop eventuele effecten als gevolg van het plan zich zouden voordoen.

Behoeftes aangetoond

Er is om de volgende redenen behoefte aangetoond:

- Het initiatief speelt vanuit trends en ontwikkelingen in op de kwalitatieve behoefte van de consument. Door de groeiende markt van 'food' is de horecasector tot de co-

ronacrisis gegroeid. De mix van zowel horeca als werken (werkplekken) zorgt voor een unieke beleving onder één dak.

- Horeca in een rauwe industriële stedelijke setting heeft perspectief. Een stuk Amersfoorts erfgoed wordt op-nieuw beleefbaar.
- Goede horeca op de juiste zichtlocatie zet gebieden op de kaart en creëert deels zijn eigen markt. Voor ontwikkelingsgebieden zoals de Wagenwerkplaats zijn horeca-zaken beeldbepalend en worden daarom soms doelbewust ingezet voor gebiedsontwikkelingen en 'placemaking'.
- Het initiatief draagt bij aan de belevingswaarde van het totale gebied als uniek gemengd gebied in Amersfoort waar altijd wat te doen is. Een dergelijk horeca-concept past hierbinnen. Hoewel de horeca autonoom bezoekers zal aantrekken, ondersteunt het ook de andere functies in het gebied.
- Het plan betreft een transformatie van bestaand stedelijk gebied. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op de beleidskaders.
- Het gemeentelijk horeca-beleid schijft voor dat de 'zware' horeca (B), vooral wordt voorzien in de binnenstad. Op basis van voorliggend rapport, is het afwijken van het Amersfoortse horecabeleid en het toestaan van horeca B op de planlocatie te motiveren. Vanuit ruimtelijk-functioneel perspectief is de meerwaarde van het initiatief onderbouwd. Daarnaast is de Wagenwerkplaats in de gemeentelijke structuurvisie benoemd als onderdeel van de binnenstad.
- Uit de marktverkenning blijkt dat er verhoudingsgewijs weinig aanbod is aan horeca in Amersfoort. Dit is een indicatie voor een aanvullend horeca-aanbod (behoefte).

⁴ Gemeente Amersfoort, Wagenwerkplaats e.o." (beheersverordening, vastgesteld 26 maart 2019)

⁵ Dit zijn de beide horecadelen van 173 m² plus de entree/keuken.

⁶ Masterplan Wagenwerkplaats. In opdracht van NS Stations en in samenwerking met gemeente Amersfoort, juli 2019.

Te meer, gezien de forse groei van het inwonertal (groei consumentendraagvlak), waarvan een deel op en rondom de planlocatie.

- Uit de modelmatige verrekeringen van vraag en aanbod blijkt dat er zowel nu als in de toekomst marktruimte (ofwel kwantitatieve behoefte) bestaat voor een versterking van het horeca-aanbod.
- Richting 2030 is een indicatieve marktruimte (kwantitatieve behoefte) voor nieuwe horeca van ca. 6.000 m² berekend.
- Daarnaast is er momenteel reeds tijdelijke horeca gevestigd in het plangebied. Dit is een indicatie dat er vraag is naar horeca in dit gebied.
- Er zijn verder geen alternatieve planontwikkelingen die voorzien in de aangetoonde behoefte aan horeca in de gemeente Amersfoort en meer specifiek de planlocatie.
- In de Ladder dient ook te worden aangetoond of de behoefte redelijkerwijs niet in bestaand leegstaand vastgoed kan worden ondervangen. In dit geval is dit minder relevant. Het plan betreft immers reeds een transformatie van bestaand stedelijk gebied en bestaande bebouwing.

Aanvaardbare ruimtelijk-functionele effecten

Het plan zal niet leiden tot onaanvaardbare leegstandseffecten. Hierbij is het volgende van belang:

- De planontwikkeling heeft een dusdanig beperkte omvang van maximaal ca. 412 m² dat het niet de verwachting is dat er andere horeca zal verdwijnen als gevolg van verschuivende concurrentieposities. Leegstand wordt niet verwacht.
- Voorts zijn er marktmogelijkheden aangetoond, voor zowel de huidige als de toekomstige situatie (groei inwonertal en consumentendraagvlak).
- De beoogde horeca in het plangebied, zal qua profiel, ligging en omgeving en ander marktsegment bedienen

dan de horeca in het Amersfoortse centrum. Ook dit is een indicatie dat de horecastructuur niet wordt aangetast.

- Daarentegen zal de horeca wel zorgen van hergebruik van historische bebouwing en geeft het invulling aan de doelstellingen om de Wagenwerkplaats te ontwikkelen tot gemengd woonwerk gebied.

De Coronacrisis heeft invloed op de zwaar getroffen horecasector. Op de kortere termijn zullen er faillissementen en bedrijfsbeëindigingen plaatsvinden. De horeca is echter een zeer **veerkrachtige sector**. De verwachting is dat de horecasector op termijn zal herstellen, parallel aan economisch herstel. Gezien de doorlooptijd en procedures zal het plan niet morgen opgeleverd worden. Tegen de tijd van realisatie is mogelijk de economie en de markt weer herstellende. Juist in tijden van crisis in recessie is er **ruimte nodig voor kwalitatief goede plannen**, t.b.v. vernieuwing en economische ontwikkeling voor de langere termijn. Het planinitiatief voorziet hierin.

Bijlage 1: Ruimtelijk-functioneel onderzoek

Deze bijlage vormt de onderlegger en uitwerking van de conclusies uit het voorgaande hoofdstuk.

B.1.1 Verzorgingsgebied

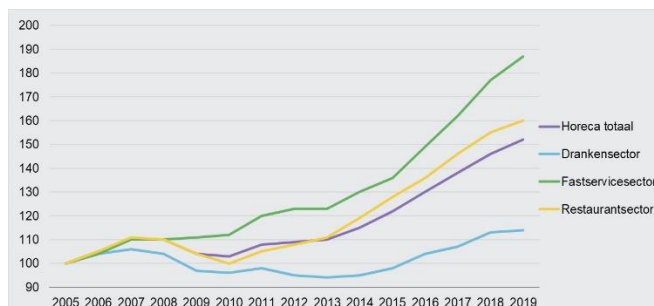
Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied. Mede gezien de beperkte omvang van het plan is gemeente Amersfoort als verzorgingsgebied gehanteerd. Dit is ook het schaalniveau waarop eventuele effecten als gevolg van het plan zich zouden voordoen.

B.1.2 Trends en ontwikkelingen

Vraagzijde

- Mensen eten en drinken steeds meer 'buiten de deur'. Deze markt is goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe concepten. De consument is steeds meer op zoek naar een unieke ervaring: producten en locaties met een bijzondere of emotionele lading.
- Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot 'leisureland' waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en vrijetijdsconcepten kunnen.
- De bestedingen in de horecasector zijn de afgelopen jaren tot de coronacrisis (zie verderop) gegroeid. Dit geldt met name voor de fastfoodbranche, restaurants (+35% tussen 2010 en 2018) en hotels. Alleen in de branche drankverstrekkers blijft de groei wat achter (zie figuur 1).

- De vraag naar horeca verandert. Het aantal harde nachthorecazaken (discotheken en bars en cafés) neemt al jaren af, terwijl de dag- en avondgerichte horeca toeneemt. Het piekmoment in bezoek vervroegt.



Figuur 1: Ontwikkeling horeca-omzet (CBS; index vanaf 2005)

Aanbodzijde

- Horeca in een rauwe industriële stedelijke setting heeft perceptief. Een stuk Amersfoorts erfgoed wordt opnieuw beleefbaar.
- Voor ontwikkelingsgebieden zoals de Wagenwerkplaats zijn horecazaken beeldbepalend en worden daarom soms doelbewust ingezet voor gebiedsontwikkelingen en 'placemaking'.
- Goede horeca is essentieel voor een sterke (toeristisch-recreatieve) gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en beleevingswaarde.
- Voor onderscheidende horeca (in het hogere en lagere segment), die creatief inspeelt op de gebiedskwaliteiten (industrieel erfgoed) en consumententrends bestaat altijd perspectief. Dit geldt zeker voor de Wagenwerkplaats.
- Horeca wordt steeds meer met andere functies (bijv. detailhandel, cultuur, vermaak, recreatie) gemixt. Soms is horeca de hoofdfunctie, soms niet. De wagenwerkplaats

met een mix van functies en meer specifiek het planconcept met een mix van horeca en werken zijn hier voorbeelden van.

- **Horeca ondersteunt nieuwe werklocaties:** Vaak innovatieve, 'hippe' en relatief grootschalige concepten met individuele of gezamenlijke werkplekken ('Workspaces').
- Het aantal (speciaal)bierconcepten, soms met eigen brouwerijen neemt toe. Zij vestigen zich veelal in de rauwe rafelrandjes van de stad.
- In de restauratieve horeca is de afgelopen jaren vooral een groei geweest van zogeheten fast-casual concepten. Het zijn informele concepten, die eigenlijk tussen een restaurant en een fastfoodzaak in zitten. Kenmerken zijn; snelheid, gunstige prijsstelling, informeel.
- **De Corona-crisis** zal invloed hebben op de zwaar getroffen horecasector. De horeca is echter een zeer **veerkrachtige sector**. Uit zowel geluiden van ondernemers als prognoses blijkt dat het herstel in het derde kwartaal groter was dan verwacht. Waar in 2020 naar verwachting een negatief resultaat van -32% (jaar op jaar) wordt gehaald, zal deze krimp in 2021 met ca. 10 procentpunt herstellen. Met andere woorden; de markt zal naar verwachting nog niet volledig zijn hersteld, maar de stijgende lijn is ingezet. Daarbij is het niet de eerste keer dat de sector door een recessie (of crisis) gaat. Bovendien: recessies zijn altijd tijdelijk: ook na 2008-2012 zagen we dat de horeca weer overleefde en zelfs versneld doorgroeide (zie figuur 1).

B.1.3 Beleidskaders

Voor de toets aan de Ladder is het relevant in hoeverre het initiatief past in de relevante beleidskaders. Het volgende is relevant:

- In de **ontwerp-omgevingsvisie van Provincie Utrecht (2020)** staat dat de ruimtevrage zoveel mogelijk geac-

commodeerd dient te worden via binnenstedelijke ontwikkeling, nabij knooppunten. Tevens is genoemd dat er in de grootstedelijke milieus⁷ sprake is van een verscheidenheid van stedelijke functies zoals: detailhandel, zakelijke dienstverlening, gezondheid en verzorging, horeca en hoogwaardige voorzieningen. Dit economisch vestigingsmilieu biedt kansen voor een bonte verzameling van bedrijvigheid.

- In de **Regionale Ruimtelijke Visie Regio Amersfoort (2018)** staat dat groei zoveel mogelijk wordt opgevangen in bestaand bebouwd gebied. De regio rijkt een aantal aansluitende strategieën aan:
 - Transformatie van incurante werkgebieden. Er zijn verschillende grote bedrijventerreinen en industrie-complexen die wachten op een ingrijpende transformatie. Hierin dient te worden ingezet op een stedelijke leefomgeving met functiemening, compacte maar aantrekkelijke openbare ruimte en woonmilieu.
 - Verdichting van bestaand stedelijk gebied.
- In de **Structuurvisie Amersfoort 2030 (2013)** worden de ruimtelijk wenselijke ontwikkelingen geschetst. Hierin richt de gemeente Amersfoort zich met name op meer stedelijkheid in het stadshart. De **Wagenwerkplaats** wordt tot het stadshart gerekend en wordt tevens specifiek benoemd als kansrijke mogelijke locatie voor intensivering van de binnenstad en een gemengd en levendig stedelijk leefmilieu

Horecanota Amersfoort 2013

- De visie op horeca hangt samen met enkele andere beleidsdocumenten, waaronder de Structuurvisie Amersfoort 2030. Relevante thema's zijn o.a. functiemenging, levendigheid, versterken verblijfsklimaat etc. De horeca vervult daarin een belangrijke rol.

- In het vestigingsbeleid en de toetsing van initiatieven maakt de gemeente gebruik van de horecacategorieën.
 - Onder Horeca A vallen o.a. een restaurant, lunchroom, koffiehuis etc.
 - Onder Horeca B vallen, proeflokalen, discotheken, bars, en brasseries.
- Gemeente hanteert een ruimhartig beleid voor lichte horeca (A), terwijl voor harde horeca (B) een meer restrictief beleid geldt en enkel is aangewezen in bepaalde horeca-concentratie-gebieden in de binnenstad en de reeds bestemde horeca B aan het Eemplein en Eemhaven. Mede door dit beleid heeft de horeca zich ontwikkeld en zijn er nieuwe diverse en aantrekkelijke concepten bij gekomen.
- Voor de toetsing van nieuwe planontwikkelingen hanteert de gemeente een aantal criteria om te bepalen of een concept als zachte of harde horeca moet worden beschouwd. Hierin wordt een aantal toetsingscriteria gehanteerd, zoals:
 - nadruk op eten of drinken (alcoholisch);
 - dag-, avond- en nachthoreca;
 - aanvullend kan worden getoetst op (bezoekerspotentie, kwetsbaarheid van de omgeving, open of gesloten karakter en de combinatie met andere functies.

Uiteraard wordt ook getoetst op de gebruikelijke ruimtelijk relevante aspecten t.b.v. de leefomgeving. Denk aan de ruimtelijke inpasbaarheid, openbare orde en veiligheid etc.

Planinitiatief i.r.t. beleidskaders

Het plan past in de provinciale en regionale beleidskaders, aangezien wordt ingezet op verdichting, door transformatie van een verouderd industriegebied. Ingezoomd op het gemeentelijk horecabeleid is het op grond van voorgaande toetsingscriteria te verantwoorden om een uitzondering op het

beleid te maken, door ook horeca B toe te staan. Hierbij zijn de volgende overwegingen relevant:

- De beleidsmatige scheiding tussen horeca A en B is goed te volgen. Dergelijke categorieën zijn ooit bedoeld om de harde uitgaanshoreca binnen de concentratiegebieden te houden. Hoewel het proeflokaal weliswaar eveneens onder horeca B moet worden geschaard is enige nuance nodig. Het gaat in dit geval niet om harde uitgaanshoreca zoals een discotheek. In een proeflokaal wordt namelijk vooral zittend geborrel (lagere capaciteit) eventueel met een hapje. Doorgaans zijn proeflokalen vooral gericht op avondpubliek en zijn 's nachts gesloten.
- Ondanks het beschreven feitelijk gebruik, moet worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden onder meer t.a.v. sluitingstijden. Noemenswaardig is dat de sluitingstijden voor horeca A (01:00) en horeca B (02:00) doordeweeks nauwelijks verschillen. In de weekenden mag de horeca B wel langer geopend zijn. Het is echter denkbaar dat gemeente in dit geval beperkende voorwaarden t.a.v. sluitingstijden kan stellen.
- Ook vanuit de **wisselwerking** met de microbrouwerij en de rauwe industriële setting van locatie en omgeving is het initiatief te verantwoorden.
- Het initiatief draagt bij aan de **belevingswaarde** van het totale gebied als uniek gemengd gebied in Amersfoort waar altijd wat te doen is.
- Voor werklocaties is in de nota opgenomen dat functiemenging noodzakelijk is en horeca A daar passend is. Horeca B is in principe uitgesloten, maar er kan in een enkel geval een uitzondering worden gemaakt voor een passend, vernieuwend concept. Hierbij is van belang dat horeca B een grotere impact heeft op de leefbaarheid in woonwijken dan in gemengde gebieden zoals de Wagenwerkplaats.

⁷ De wagenwerkplaats wordt in het gemeentelijk beleid beschouwd als een aanvulling op het stadshart (Structuurvisie Amersfoort 2030).

B.1.4 Alternatieve planontwikkelingen en leegstand

Voor de Laddertoets is het relevant te analyseren of de behoefte in het verzorgingsgebied en meer specifiek de planlocatie mogelijkwerijs niet wordt vervuld door alternatieve planontwikkelingen. Hiervan is in dit geval geen sprake. Er zijn voor zover bij BRO bekend geen horeca-ontwikkelingen in

Tabel 1 Aantal horecazaken per 10.000 inwoners⁸

	Gem. Amersfoort	Referentie-gemeenten	Nederland
Drankensector	6,7	10,7	9,7
Fastservice	8,2	9,4	7,4
Restaurants	7,4	8,7	6,9
Totaal	22,3	28,8	24

gemeente Amersfoort die een soortgelijke behoefte voorzien als het plan. Tevens moet in de Laddertoets worden onderzocht of de behoefte aan horeca redelijkerwijs niet in bestaand leegstaand vastgoed kan worden ondervangen. In dit geval is dit niet relevant. Het plan betreft reeds een transformatie van bestaande bebouwing en geeft invulling aan duurzaam ruimtegebruik en de beleidsmatige ontwikkeling van de Wagenwerkplaats.

B.1.5 Marktanalyse horeca (vraag en aanbod)

Een Ladderonderbouwing voor horeca gericht op de kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling (in brede zin) en de ruimtelijke effecten. Het omvat dus geen 'traditioneel', uitgebreid marktonderzoek voor de relevante activiteiten. Er bestaat voor de beoogde horeca in wezen geen 'vanzelfsprekende' behoefte'. Desalniettemin geeft een bondige verkenning van de marktsituatie wel enig inzicht in de ontwikkeling van de vraag- en aanbodverhoudingen, en of een gebied relatief veel of juist weinig horeca in bepaalde segmenten kent. Hoewel dergelijke vergelijkingen altijd in perspectief moeten worden gezien geeft het wel enig inzicht in de behoefte. De volgende aspecten zijn relevant:

- **Bevolkingsgroei.** De eigen inwoners van Amersfoort (en omgeving) vormen het primaire consumentendraagvlak voor de beoogde horeca. Naar verwachting zal het inwonertal richting 2030 met ca. 9,6% toenemen tot 172.360 inwoners⁹. Een deel van de nieuwe bewoners zal in en rondom de Wagenwerkplaats komen te wonen. In het plangebied (West) worden namelijk ca. 500 woningen gerealiseerd.
- Daarbij ontwikkelt dit gebied zich steeds meer tot gemengd gebied met een grotere groep gebruikers. Dit biedt kansen voor de beoogde horeca.
- Er wordt gebruik gemaakt van de landelijk gemiddelde **besteding aan horeca**. Meer gedetailleerde cijfers op niveau van gemeente Amersfoort zijn er niet. Wel is het aannemelijk dat de besteding in Amersfoort wat hoger

ligt, aangezien het gemiddeld persoonlijk inkomen ca. 11% hoger ligt dan landelijk gemiddeld¹⁰.

- Tabel 1 geeft inzicht in de horeca per 10.000 inwoners en dit is vergeleken met de gemiddelden van referentie-gemeenten en het Nederlands gemiddelde¹¹. Hieruit blijkt dat Amersfoort in totaal wat minder horeca heeft dan de referentiegemiddelden. Dit wordt deels verklaard door de ligging nabij Utrecht met regionale aantrekkingskracht.
- Met name de deelsector 'drankverstrekkers' kent een ondervertegenwoordiging in Amersfoort. Deze deelsector bestaat voornamelijk uit cafés en bars. Dit geeft een indicatie voor een aanvullende behoefte aan horeca.
- In tabel 2 is een modelmatige vraag- en aanbod verrekening voor de horeca opgesteld. De omzetclaim van het gevestigde aanbod volgt uit de landelijk gemiddelde omzet per zaak vermenigvuldigd met het aantal zaken in Amersfoort¹².
- De vraag naar horeca volgt uit de landelijk gemiddelde besteding per hoofd vermenigvuldigd met het aantal inwoners¹³.
- Dit geeft een globale raming van de markt. In Amersfoort zien we dat de markt in 2021 redelijk in evenwicht is. Er is een aanvullende vraag naar horeca van ongeveer €0,8 mln.
- Richting 2030 zal deze aanvullende vraag naar horeca toenemen als gevolg van de bevolkingsgroei. Er is een

⁸ Horeca DNA 2020 en CBS 2020.

⁹ Primos 2020.

¹⁰ CBS, Gemiddeld persoonlijk inkomen, 2017 (meest actueel).

¹¹ Gemeenten groter dan 100.000 inwoners.

¹² Uitgaande van de landelijk gemiddelde omzet per zaak, conform Horeca DNA. Drankverstrekkers €205.000,- fastservice € 347.000,- Restaurants € 749.000,-. Bron: Horeca DNA en CBS 2020.

¹³ Uitgaande van de gemiddelde besteding per Nederlander en conform het inwonertal in het verzorgingsgebied. Gemiddelde besteding per Nederlander per jaar bij drankenverstrekkers € 200,-, fastfoodzaken € 258,- in restaurants € 514. Bron: Horeca DNA en CBS 2020.

aanvullende vraag van ca. € 15,5 mln. aan horeca. In dit model is rekening gehouden met de corona-crisis¹⁴.

- Dit betekent dat er **indicatief** ruimte is voor afgerond ca. 6.000 m² aan nieuwe horeca¹⁵.
- De situatie waarbij er meer vraagpotentieel is dan omzetclaim is **een indicatie voor aanvullende behoefte** of marktruimte voor nieuwe horeca.

Vraag en aanbodberekening indicatief

Benadrukt wordt dat de opgestelde vraag- en aanbodberekening indicatief is, omdat de berekening gebaseerd is op algemene kengetallen. Meer gedetailleerde cijfers zijn er veelal niet. De berekening houdt bijvoorbeeld geen rekening met:

- Hogere of lagere bestedingen door demografische verschillen.
- Inkomensverschillen.
- Koopstromen; van in- of uitgaande bestedingen.
- Verschillen in grootte van horecazaken.

B.1.6 Conclusie

De conclusie van deze bijlage is dat er behoefte is aangetoond aan de beoogde horeca en dat eventuele ruimtelijk-functionele effecten beperkt en aanvaardbaar zijn. Deze conclusie is in de toets aan de Ladder verder uitgewerkt. Er is om de volgende redenen behoefte aangetoond:

- Er wordt ingespeeld op de beschreven trends en ontwikkelingen (onderscheidende horeca, industrieel erfgoed, functiemix, avondhoreca etc.)
- Vanuit de marktanalyse blijkt dat er momenteel relatief weinig horeca in Amersfoort is. Mede als gevolg van de verwachte bevolkingsgroei, groeit ook de consumentbehoefte aan onderscheidende horeca.

Beperkte en ruimtelijk aanvaardbare effecten

- Gezien de beperkte omvang van het initiatief en het groeiende consumentendraagvlak, is het niet de verwachting dat er horeca elders zal verdwijnen, als gevolg van dit initiatief.
- Van onaanvaardbare leegstand zal geen sprake zijn.
- Weliswaar is het perspectief voor de horeca op de korte termijn slecht (corona) maar een herstel van de sector in 2022/2023 wordt verwacht.

Tabel 2: Indicatie marktruimte horeca in gemeente Amersfoort 2021 en 2030 (in € miljoen afgerond).

	Omzetclaim horeca	Vraag naar horeca 2021	Vraag naar horeca 2030	Verschil 2021	Verschil 2030
Drankenverstrekkers	21,5	31,5	34,5	9,9	12,9
Fastservice sector	44,4	40,6	44,5	-3,8	0,1
Restaurantsector	86,1	80,9	88,6	-5,3	2,5
Totaal	152,1	152,9	167,5	0,8	15,5

¹⁴ De bestedingen voor het jaar 2030 zijn gelijk gehouden met de huidige situatie, terwijl deze doorgaans jaarlijks toenemen.

¹⁵ Op basis van de landelijk gemiddelde omzet per vierkante meter; HorecaDNA en CBS; Omzet per vierkante meter € 2.508,-