

project  
**Amersfoort, Ruimtelijk-  
functionele onderbouwing  
horeca het Hammetje**

datum  
**16 april 2021**

opdrachtgever  
**Gemeente Amersfoort**

projectnummer  
**P04297**

opgesteld door  
**DG en JCJV**

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

# Ruimtelijk-functionele onderbouwing horeca Het Hammetje

## Inleiding planinitiatief

### Aanleiding en plan

In Amersfoort is het idee om horeca aan het water te realiseren aan de zuidoostzijde van de plas het Hammetje. Er wordt een vaste horecazaak voorzien in de categorie A. Denk hierbij aan lichtere horeca zoals een restaurant of paviljoen van ca. 200 m<sup>2</sup> bvo (indicatieve richtlijn). Zie ook sfeerimpressie figuur 1. Aanvullend is via een standplaatsenvergunning een mobiele horecazaak voorzien, ondergeschikt aan de vaste voorziening en seizoensgebonden (bijv. ijscoke, foodtruck). Dit laatste vanwege de mogelijkheden die het bestemmingsplan zal bieden voor kleinschalige evenementen op het multifunctionele terrein.

Gemeente Amersfoort heeft behoefte aan een bondig ruimtelijk functioneel onderzoek waarin de behoefte aan en effecten van het plan worden afgewogen. Dit gebeurt doorgaans in een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Vanwege de beperkte omvang van het plan is een toets aan de Ladder echter niet wettelijk verplicht<sup>1</sup>. In het kader van een zorgvuldige afweging is een lichte toets op de goede ruimtelijke ordening wel gewenst. Voorliggende memo voorziet hierin en volgt de systematiek van de Ladder.

Bij een ruimtelijk-functionele 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. Voor horeca is dergelijk onderzoek 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).

### Planomgeving; het Hammetje

Fraaie horeca aan het water in een natuurrijke omgeving heeft altijd perspectief. De beoogde horeca zorgt samen met het aan te leggen netwerk van fiets- en voetpaden dat het gebied beleefbaar wordt voor inwoners van Amersfoort Vathorst. Mogelijk worden ook waterrecreatie zoals kanovaren toegestaan. Dit zou de horeca aan het water nog versterken. Zie ook sfeerimpressie figuur 1. Gemeente Amersfoort stelt als voorwaarden voor dat de horeca aanvullend is op de (beoogde) recreatieve functies in het gebied. Er wordt lichtere horeca voorzien (horeca A). De horecavoorziening is gericht op Vathorsters en brengt geen eigen bezoekersstroom op gang.

### Conclusie; behoefte aangetoond en ruimtelijk aanvaardbare effecten

In de bijlage staat het ruimtelijk-functioneel onderzoek dat ten grondslag ligt aan de conclusies. Voor dit plan is gemeente Amersfoort als verzorgingsgebied gehanteerd. De conclusie

<sup>1</sup> Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening). Nieuwe stedelijke ontwikkeling moeten worden getoetst aan de Ladder. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling wel enige omvang moet hebben. Bij een winkelplan en de toevoeging van een gebouw, ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto vloeroppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup>. Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen. In dit geval is sprake van ca. 200 m<sup>2</sup>.

is dat er behoefte is aangetoond en ruimtelijke leegstandseffecten niet worden verwacht. Hierbij is het volgende van belang:

- Het initiatief speelt vanuit trends en ontwikkelingen in op de kwalitatieve behoefte van de consument. Het gebied rondom het Hammetje wordt beleefbaar gemaakt voor lichte recreatie. De beoogde horeca aan het water sluit hierop aan.
- De horeca bedient qua aard en beperkte omvang het eigen stadsdeel Vathorst.
- Goede horeca op de juiste zichtlocatie zet gebieden op de kaart en creëert deels zijn eigen markt. Voor fraaie 'rustige' horeca aan het water is altijd perspectief. Locatie is essentieel.
- Het gemeentelijk horecabeleid ziet ruime mogelijkheden voor horeca A. Tevens is beleidsmatig horeca op de planlocatie voorzien.
- Uit de beleidskaders en de marktverkenning blijkt dat Amersfoort verhoudingsgewijs wat minder horeca heeft.
- In combinatie met de bevolkingsgroei (consumenten-draagvlak) is er nu en in toekomst (2031) marktruimte (ofwel kwantitatieve behoefte) voor een versterking van het horeca-aanbod.
- Het plan zal vanwege de beperkte omvang en de marktruimte, niet leiden tot omzetteffekten en leegstand van andere horeca. Van onaanvaardbare leegstandseffecten is geen sprake.

**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. Tegen de tijd van realisatie van voorliggend plan is mo-

gelijk de economie en de markt weer herstellende. Juist in tijden van crisis in recessie is er **ruimte nodig voor kwalitatief goede plannen**, zoals het planinitiatief.



Figuur 1: Sfeerimpressies. Boven: Knus Delftse Hout. Onder: Paviljoen Zuid Amersfoort. Het plan zal wat kleiner zijn dan de voorbeelden.

# Ruimtelijk-functioneel onderzoek

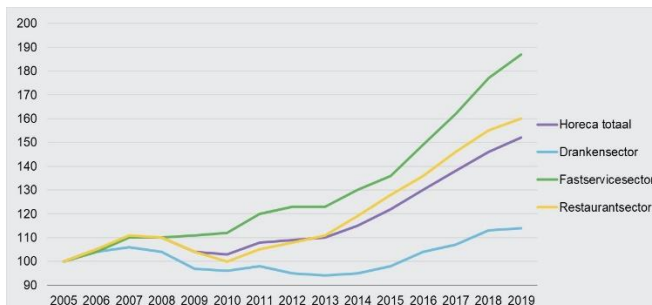
## Verzorgingsgebied

De aard en omvang van het initiatief is bepalend voor het verzorgingsgebied. Vanwege de beperkte omvang van het plan is gemeente Amersfoort als verzorgingsgebied gehanteerd.

## Trends en ontwikkelingen

### Vraagzijde

- Tot de coronacrisis steeg de markt voor 'food'. 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 bestedingen en omzet in de horecasector zijn de afgelopen jaren tot de coronacrisis gegroeid (zie figuur 2).
- De restauratieve 'rustige' horeca aan het Hammetje is gericht op de bezoekers van het gebied, afkomstig uit Vathorst. De horeca is vooral interessant voor ouderen en jonge gezinnen. Deze groepen zijn ruim vertegenwoordigd in stadsdeel Vathorst. Daarnaast hebben relatief nieuwe stadsdelen, zoals Vathorst, verhoudingsgewijs veelal wat minder restauratieve horeca. De aanwezige horeca is veelal ondersteunend aan de voorzieningencentra. De beoogde horeca aan het water voegt qua profiel en locatie echt iets toe.



Figuur 2: Ontwikkeling horeca-omzet (CBS; index vanaf 2005)

### Aanbodzijde

- Goede horeca is essentieel voor (toeristisch-recreatieve) gebiedsontwikkeling.
- Voor onderscheidende horeca (in het hogere en lagere segment), die creatief inspeelt op de gebiedskwaliteiten (ontspannen aan het water) en consumententrends bestaat altijd perspectief.
- Horeca wordt steeds meer met andere functies zoals (recreatie) gemixt.
- De Coronacrisis** heeft invloed op de zwaar getroffen horecasector. De horeca is echter een zeer **veerkrachtige sector**. Daarbij is het niet de eerste keer dat de sector door een recessie gaat. Bovendien: recessies zijn altijd tijdelijk: ook na 2008-2012 zagen we dat de horeca weer overeind krabbelde en zelfs versneld doorgroeide (zie figuur 1).

## Gemeentelijk beleid

Het plan past in de gemeentelijke beleidskaders. Dit blijkt uit het navolgende.

### Horecanota Amersfoort 2013

- 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.
- Gemeente hanteert een ruimhartig beleid voor horeca (A), in het buitengebied, mits passend bij de omgeving.
- Gemeente wil de recreatieve potentie van het buitengebied beter benutten, bijvoorbeeld horeca i.c.m. wandel- en fietspaden.

### Ontwikkelingsvisie Over de Laak 2016

In deze visie zijn drie gemeentelijke deelgebieden benoemd die invulling moeten geven aan de groene en recreatieve functie, als uitloopgebied voor Vathorst. In de visie is ambitie van de gemeenteraad vormgegeven, deze luidt: *"Aan de oostkant, bij het Hammetje, ziet de gemeenteraad mogelijkheden voor nieuwe recreatieve functies, zoals sport (bootcamp, outdoorfitness), scouting en misschien horeca"*.

### Bouwstedennotie Omgevingsvisie Amersfoort 2020

Gemeente Amersfoort heeft de ambitie om meer verbindingen te krijgen tussen de stad en het landelijk gebied, met paden en routes, streekproducten, recreatie, beleving en bezinning. De groeiende groep senioren creëert nieuwe werkgelegenheid in recreatie. De stad heeft, gemeten naar het aantal inwoners, relatief weinig hogere onderwijsinstellingen, horeca, bioscopen en culturele instellingen zoals musea, theaters en concertzalen.

## Alternatieve planontwikkelingen en leegstand

Voor de toets is het relevant te analyseren of de behoefte in het verzorgingsgebied en meer specifiek de planlocatie mogelijkwerwijs niet wordt vervuld door alternatieve planontwikkelingen. Hiervan is geen sprake. Er zijn voor zover bij BRO bekend geen harde horeca-ontwikkelingen in gemeente Amersfoort die een soortgelijke behoefte voorzien als het plan. Tevens moet in de toets worden onderzocht of de behoefte aan horeca redelijkerwijs niet in bestaand leegstaand vastgoed kan worden ondervangen. In dit geval is dit niet relevant, getoet op aard en ligging van de horeca (zie voorgaande).

## Marktanalyse horeca (vraag en aanbod)

Een onderbouwing voor horeca richt zich op de kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling (in brede zin) en de ruimtelijke effecten. 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. 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 specifiek stadsdeel Vathorst) vormen het consumentendraagvlak voor de beoogde horeca. Naar verwachting zal het inwonertal van de gemeente richting 2031 toenemen tot 173.688 inwoners<sup>2</sup>.
- 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 gemiddeld<sup>3</sup>.

- Tabel 1 geeft inzicht in de horeca per 10.000 inwoners en dit is vergeleken met de gemiddelden van referentiegemeenten en het Nederlands gemiddelde<sup>4</sup>. 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.
- In tabel 2 is een modelmatige vraag- en aanbodverrekening voor de horeca opgesteld. De omzetclaim van het gevestigde aanbod volgt uit de landelijk gemiddelde omzet per zaak vermenigvuldigd met het aantal zaken in Amersfoort<sup>5</sup>.
- De vraag naar horeca volgt uit de landelijk gemiddelde besteding per hoofd vermenigvuldigd met het aantal inwoners<sup>7</sup>.
- 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 2031 zal deze aanvullende vraag naar horeca toenemen als gevolg van de bevolkingsgroei. Er is een aanvullende vraag van ca. € 16,7 mln. aan horeca. In dit model is geprobeerd rekening te houden met de coronacrisis<sup>8</sup>.
- Dit betekent dat er **indicatief** ruimte is voor afgerond ca. 6.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe horeca<sup>9</sup>.

- De situatie waarbij er meer vraagpotentieel is dan omzetclaim is **een indicatie voor aanvullende behoefte** of marktruimte voor nieuwe horeca.
- De conclusie van deze kwantitatieve marktverkenning is dat er behoefte is aangetoond aan de beoogde horeca en dat eventuele ruimtelijk-functionele effecten beperkt en aanvaardbaar zijn.
- Gezien de beperkte omvang van het initiatief en het groeiende consumentendraagvlak, is het niet de verwachting dat er horeca elders zal verdwijnen, als gevolg

Tabel 1: Aantal horekazaken per 10.000 inwoners<sup>6</sup>

|               | Gem. Amersfoort | Referentiegemeenten | Nederland |
|---------------|-----------------|---------------------|-----------|
| Drankensector | 6,7             | 10,7                | 9,7       |
| Fastservice   | 8,2             | 9,4                 | 7,4       |
| Restaurants   | 7,4             | 8,7                 | 6,9       |
| <b>Totaal</b> | <b>22,3</b>     | <b>28,8</b>         | <b>24</b> |

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.

<sup>2</sup> Primos 2021. Extrapolatie tussen 2030 en 2035.

<sup>3</sup> CBS, Gemiddeld persoonlijk inkomen, 2017 (meest actueel).

<sup>4</sup> Gemeenten groter dan 100.000 inwoners.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Horeca DNA 2020 en CBS 2020.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> De bestedingen voor het jaar 2030 zijn gelijk gehouden met de huidige situatie, terwijl deze doorgaans jaarlijks toenemen.

<sup>9</sup> Op basis van de landelijk gemiddelde omzet per vierkante meter; HorecaDNA en CBS; Omzet per vierkante meter € 2.508,-

**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.

Tabel 2: Indicatie marktruimte horeca in gemeente Amersfoort 2021 en 2031 (in € miljoen afgerond).

|                     | <b>Omzetclaim<br/>horeca</b> | <b>Vraag naar horeca<br/>2021</b> | <b>Vraag naar horeca<br/>2031</b> | <b>Vershil<br/>2021</b> | <b>Vershil<br/>2031</b> |
|---------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Drankenverstrekkers | 21,5                         | 31,5                              | 34,7                              | 9,9                     | 13,2                    |
| Fastservice sector  | 44,4                         | 40,6                              | 44,8                              | -3,8                    | 0,4                     |
| Restaurantsector    | 86,1                         | 80,9                              | 89,3                              | -5,3                    | 3,1                     |
| <b>Totaal</b>       | <b>152,1</b>                 | <b>152,9</b>                      | <b>168,8</b>                      | <b>0,8</b>              | <b>16,7</b>             |