

Amsterdam The Harbour Club

Beleidsmatige en ladderonderbouwing horeca-concept

Definitief



Amsterdam The Harbour Club

Beleidsmatige en ladderonderbouwing horeca-concept

Definitief

Rapportnummer: 211X08068.086289_4_horeca

Datum: 1 september 2016

Contactpersoon opdrachtgever: De heer S. de Boer

Projectteam BRO: Jan Carel Jansen Venneboer, Wanda Blommensteijn

Trefwoorden: Horeca, onderzoek, Amsterdam, Metropoolregio Amsterdam, Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bron foto kaft: Harbour Club Amsterdam

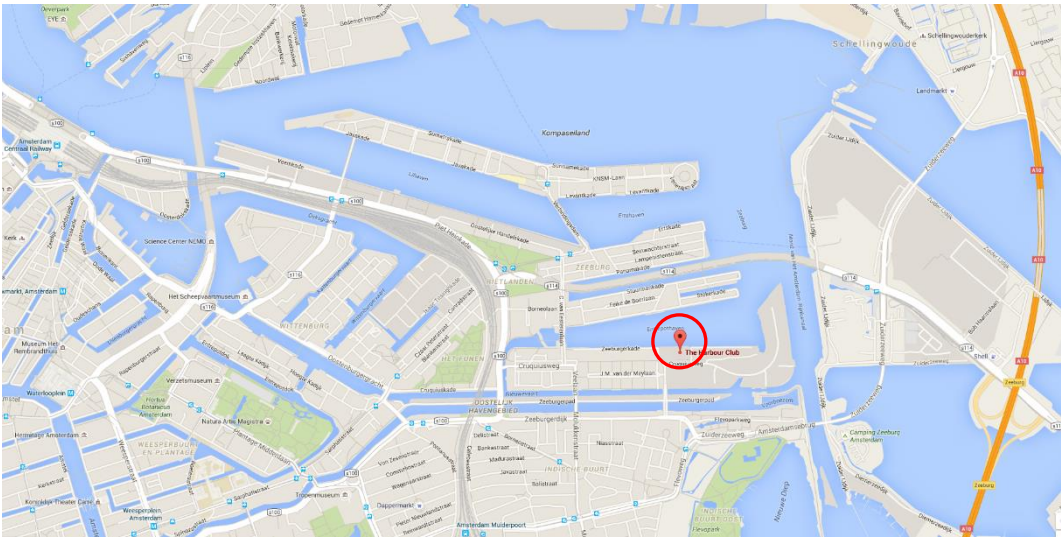
BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INTRODUCTIE	3
1.1 Achtergrond en vraagstelling	3
1.2 Initiatief en locatie	3
2. VRAAG EN AANBOD	6
2.1 Aanbod en structuur	7
2.1.1 Amsterdam Oost	7
2.1.2 Amsterdam	9
2.1.3 Horecaplannen Amsterdam Oost	10
2.1.4 Bedrijfsontvangsten, vergaderfaciliteiten en congresfunctie	11
2.1.5 Conclusie aanbod en structuur	12
2.3 Vraagpotentieel	13
2.4 Functioneren van de restaurantbranche	15
2.5 Actuele regionale behoefte	16
2.6 Conclusie	17
3. TRENDS EN BELEID	18
3.1 Inleiding	18
3.2 Algemene trends in horeca	18
3.3 Beleid	20
3.4 Conclusie	24
4. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	25
4.1 Conclusie horeca THC	25
4.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	26
4.3 Conclusie	28

Kaart 1.1: The Harbour Club in Amsterdam Oost



Kaart 1.2: The Harbour Club op Cruquius



1. INTRODUCTIE

1.1 Achtergrond en vraagstelling

The Harbour Club Amsterdam (THC) is een openbaar restaurant met circa 300 zitplaatsen, een buitenterras en ruimte voor bedrijfsontvangsten. Het restaurant behoort tot de grootste van Amsterdam. THC is sinds 2012 gevestigd in het Cruquiusgebied in Amsterdam. De komende jaren vindt in dit gebied een ingrijpende stadsvernieuwing plaats.

Huidig gebruik voortzetten middels optimalisatie concept

THC wil in overleg met eigenaar Amvest haar activiteiten op de huidige locatie voortzetten. Het restaurant wordt verbouwd voor permanente vestiging op de tijdelijke locatie aan de Cruquiusweg 67. Enkele aanvullende functies worden toegevoegd, die planologisch deels al mogelijk zijn gemaakt.

Om THC permanent te kunnen vestigen en de aanvullende functies te kunnen realiseren, is er een bestemmingswijziging of nieuwe omgevingsvergunning nodig. Vanwege enerzijds de tijdelijkheid van de huidige vestiging en anderzijds de combinatie met nieuwbouw, wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. Getoetst wordt of er voldoende actuele regionale behoefte bestaat (kwantitatief en kwalitatief) en of er sprake is van een goede inpassing in stedelijk gebied. In deze onderbouwing wordt ingegaan op onderbouwing van het horecagedeelte.

1.2 Initiatief en locatie

Wat is The Harbour Club?

Anders dan de naam misschien suggereert, is The Harbour Club een openbaar restaurant en geen club of discotheek. Het restaurant is zeven dagen per week open en telt ca. 300 zitplaatsen. Er werken circa 100 mensen. THC behoort tot de grootste restaurants van de stad. In THC Amsterdam gaan wekelijks gemiddeld 2.500 gasten aan tafel, waarmee het bestaansrecht overtuigend is bewezen. De helft van de gasten komt uit de stad, de andere helft uit de regio. Nagenoeg alle gasten arriveren over de weg. Via het water leggen jaarlijks circa 125 gasten aan bij The Harbour Club (1 per 1.000).



THC omvat in de huidige situatie circa 2.100 m² bvo restaurant. Bedrijfsontvangsten (altijd met diner of culinaire omlijsting) maken ca. 25% van de activiteiten uit en vinden plaats in banquetruimte 'Next Door' (ca. 550 m² netto vloeroppervlak). Het terras omvat 600 m² (inclusief de veranda) en is volledig afgezet met glazen panelen. THC heeft in de aangebouwde loodsen circa 500 m² bvo in gebruik als opslag en kantoorruimte.

Vernieuwde horeca in oude wijnterminal

The Harbour Club is gevestigd in de oude wijnterminal aan de Cruquiusweg 67. De door het stadsdeel vastgestelde spelregelkaart merkt de wijnterminal aan als 'karakteristieke bebouwing'. Deze bebouwing blijft intact. De moderne bedrijfshal die tegen de wijnterminal is aangebouwd maakt plaats voor nieuwe bebouwing aan de zijde van de Cruquiusweg en nieuw, openbaar toegankelijk en aantrekkelijk ingericht, openbaar gebied.

De nieuwe bebouwing (circa 1.100 m² bvo) maakt het mogelijk de geluidssituatie, bezoekersstromen en de logistiek van het bedrijf te verbeteren. Tevens ontstaat de mogelijkheid voor een winkeltje en toevoeging van een ruimte voor private dining (circa 200 m² bvo). Er komt een nieuw voorgebouw met entree naar het restaurant. Parkeren wordt ingevuld onder bouwveld 1.3 in een tweelaags gebouwde parkeervoorziening. De woningen worden op de verdiepingen van dit nieuwe gebouw gerealiseerd. De karakteristieke wijnsilo's worden verplaatst en krijgen ook een nieuw gebruik.



De kernkwaliteiten van het horecaconcept, zoals The Harbour Club deze voor ogen heeft, zijn:

- Voortzetten van het bestaande, succesvolle en onderscheidende concept: Een hoogwaardig restaurant, op een bijzondere locatie met historie en een industrieel karakter
- Ruimte voor private dining
- Ruimte voor bedrijfsontvangsten in banquetruimte 'Next Door' en vergaderfaciliteit/congresruimte
- The Harbour Club behoudt haar kwalitatief hoogwaardige inrichting en richt zich op de particuliere en de zakelijke markt

- Samen met de transformatie van de omgeving ontstaat een aantrekkelijke plek, waar gewoond, gewerkt en ontspannen wordt, met een bijzondere mix van functies
- The Harbour Club biedt een sociaal programma met banen en stages voor jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt en heeft een bindende sociale functie voor de wijk.
- The Harbour Club is goed per auto bereikbaar vanaf de A10, alsmede met het openbaar vervoer en per fiets

Met het vernieuwde concept voor haar hoogwaardige horeca, blijft The Harbour Club een belangrijke trekker voor Cruquius als levendige, moderne en duurzame plek in Amsterdam-oost. Een plek met karakter, die mensen én heden en verleden, met elkaar bindt.

Gebiedsontwikkeling Cruquius

Het Cruquiusgebied is een bijzondere locatie in het oostelijk havengebied in Amsterdam. Het in de versukkeling geraakte bedrijventerrein, met veel laagwaardige bedrijvigheid en leegstand, staat aan de vooravond van een omvangrijke transformatie.

De gemeente Amsterdam wil dat het Cruquiusgebied in 2030 een levendige, moderne en duurzame plek is om te werken en te wonen, met behoud van het robuuste, industriële karakter dat het van oudsher heeft. Diverse nieuwe functies worden planologisch toegestaan, zoals wonen, bedrijven, zakelijke dienstverlening, horeca, hotels, recreatie en andere stedelijke functies.

Ruimte voor horeca

In de Horecanota stadsdeel Oost 2012 (gemeente Amsterdam) is het Cruquiuswerkgebied aangewezen als een gemengd gebied, waar een clustering van horeca bij kan dragen aan de levendigheid en 's avonds voor meer sociale controle kan zorgen. The Harbour Club zal deze functie vervullen, samen met andere nog te ontwikkelen horeca in het omliggende gebied.

2. VRAAG EN AANBOD

In dit hoofdstuk zijn de vraag- en aanbodsituatie voor de horeca in Amsterdam Oost en de relevante regio beschreven. De hoofdactiviteit van THC is 'restaurant', gericht op consumenten (75% van het bezoek). Een belangrijk onderdeel van het THC-concept is 'Next Door'. Hiermee richt THC zich op onder andere bedrijfsontvangsten (altijd met diner of culinaire omlijsting) en het aanbieden van vergaderfaciliteiten en (kleinschalige) congresfuncties voor bedrijven en hotels (25% van het bezoek).

Om de actuele regionale behoefte te kunnen bepalen is in het uitgevoerde onderzoek ingegaan op de meest relevant regioafbakening, het aanbod en de structuur hierbinnen, het consumentenpotentieel ('de vraag') en het functioneren van de restaurantbranche. Op basis hiervan is de actuele regionale behoefte inzichtelijk gemaakt.

Regioafbakening

The Harbour Club heeft een divers en groot verzorgingsgebied. Haar bezoekers zijn afkomstig uit:

- de direct omliggende woonwijken;
- overig stadsdeel Amsterdam Oost;
- elders Amsterdam;
- plaatsen in de grotere regio van Amsterdam
- overige nationale en internationale bezoekers

Ongeveer de helft van de gasten komt uit de stad Amsterdam, de andere helft uit de regio en daarbuiten.

Voor de juiste regionale afbakening voor de behoefte- en het aangeven van eventuele effecten, is gekeken naar de verzorgingsfunctie van THC en de beleidsmatige indeling van gebieden en regio's. Het horecabeleid voor Amsterdam Oost en Cruquius is vastgesteld door de deelgemeente. Voor horeca (exclusief hotels) en met name restaurants, is er géén ander overkoepelend sectoraal beleid, zoals op gemeentelijk niveau of vanuit de Metropoolregio Amsterdam. Voor een goede lokale en regionale toetsing van het initiatief, de actuele behoefte- en het aangeven van eventuele effecten, zijn daarom stadsdeel Amsterdam Oost en op hoger schaalniveau de gemeente Amsterdam, de meest relevante gebiedsindeling.

Toetsing op een nóg hoger niveau, bijvoorbeeld de Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft geen meerwaarde. Op horecagebied is voor de MRA alleen voor de hotelsector specifiek beleid opgesteld, niet voor de andere horecasectoren. Daarnaast is deze regio dermate groot (2,3 miljoen inwoners en een zeer omvangrijk en divers horeca-aanbod) dat iedere cijfermatige- en kwalitatieve vergelijking en het aangeven van het effect van één horeca-zaak, mank gaat.

2.1 Aanbod en structuur

Voor de aanbodgegevens is in deze rapportage gebruik gemaakt van de databank van Kenniscentrum Horeca. In deze databank zijn geen gegevens op het niveau van de Amsterdamse stadsdelen aanwezig. Voor Amsterdam Oost wordt gebruik gemaakt van gegevens uit de horecanota Amsterdam Oost¹ of recenter cijfers indien beschikbaar.

2.1.1 Amsterdam Oost

Kwantitatief

Stadsdeel Oost heeft een divers aanbod aan horeca. In 2012 waren er meer dan 400 horecagelegenheden gevestigd in het stadsdeel². Alle typen horeca zijn vertegenwoordigd. De meerderheid van de horecagelegenheden bestaat uit café's (100), (café-)restaurants (92), lunchrooms, fastfood en dag-horeca (samen 72 vestigingen) en additionele horeca (71 vestigingen, betreft onzelfstandige/aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca).

In totaal waren er in 2012 in Amsterdam Oost 92 (café-)restaurants gevestigd. De verwachting is dat het totale aantal restaurants de afgelopen jaren gestabiliseerd of slechts beperkt zal zijn toegenomen.

Relatief beperkt horeca-aanbod per inwoner

Per 10.000 inwoners waren er in 2012 in Oost 36 horecagelegenheden. Hiermee scoorde Oost onder het Amsterdamse gemiddelde van 53 (tabel 2.1). Ten opzichte van de andere stadsdelen die direct grenzen aan het centrum, heeft Oost het laagste aantal horecagelegenheden per 10.000 inwoners³. Het Nederlandse gemiddelde bedraagt 26,2⁴. Deze cijfers per gemeente of stadsdeel zijn sterk bepaald door lokale of regionale situatie en kwaliteiten.

Tabel 2.1: Horecagelegenheden per 10.000 inwoners

Stad/ Stadsdeel	Horecagelegenheden per 10.000 inwoners
Amsterdam	53
Centrum	212
Zuid	58
West	46
Oost	36
Noord	22
Zuid Oost	17
Nieuw West	16
Westpoort (506 inw.)	7 (per 100 inwoners)

Bron: O&S / stadsdeel Oost, 2012

¹ Horecanota stadsdeel Oost 2012, gemeente Amsterdam, oktober 2012.

² Horecanota stadsdeel Oost 2012, gemeente Amsterdam, oktober 2012.

³ Horecanota stadsdeel Oost 2012, gemeente Amsterdam, oktober 2012.

⁴ Databank Kenniscentrum Horeca, cijfers over 2013 uit 2015.

Relatief weinig restaurants per inwoner

Uitgaande van de aanwezigheid van circa 92 restaurants in totaal Amsterdam Oost, zijn er ca. 7 restaurants per 10.000 inwoners gevestigd. Ook dit is lager dan het Amsterdamse gemiddelde van 15,4 restaurants per 10.000 inwoners.

Kwalitatief

De meeste horeca-locaties in het stadsdeel zijn geconcentreerd in de oudere wijken richting stadsdeel Centrum; Oosterparkbuurt, Dapperbuurt en Indische Buurt. Enkele van Amsterdam's bekendste horecagelegenheden zijn gevestigd in Oost en trekken publiek vanuit het hele land. Er is een zeer grote keuze uit uiteenlopende horeca en typen restaurants. Chiquere restaurants zoals De Kas en Wilde Zwijnen, industrieel erfgoed Het Pompstation en de succesvolle The Harbour Club op Cruquius.

Oostelijk Havengebied

Er zijn in het Oostelijk Havengebied verschillende horecalocaties en -concentraties, waaronder enkele grotere, zoals de kop van de Piet Heijkade (Muziekgebouw aan 't IJ, Mövenpick Hotel), aan de Oostelijke Handelskade (Panama, Lloyd hotel e.a.) en enkele verspreide vestigingen op het Java-/KNSM-eiland. Op en rond Cruquius zijn, naast The Harbour Club, meer incidenteel, kleinere restaurants gevestigd (o.a. Boulevard-café, Gare de l'Est en Farina).

Kaart 2.1: Indicatie horecaconcentraties en spreiding Oostelijke havengebied 2012



Bron: Horecanota stadsdeel Oost 2012, gemeente Amsterdam, oktober 2012. Horeca-vestigingen zijn indicatief in rood aangegeven.

2.1.2 Amsterdam

Voor het grotere verzorgingsgebied Amsterdam is, in relatie tot de permanente vestiging van THC, vooral de restaurantbranche van belang. In 2013 telt de restaurantsector in Amsterdam 1.227 vestigingen. Hiervan behoren er 745 tot de categorie 'restaurant'. In de periode 1998 tot 2013 is het aantal restaurants gestaag gegroeid (zie tabel 2.2) Per inwoner waren er in Amsterdam in 2013 circa 9,2 restaurants (13,2 restaurants+café-restaurants)

Tabel 2.2: Aanbod en ontwikkeling restaurantsector Amsterdam

	1998	2003	2008	2013
Bistro	176	169	155	162
Restaurant	511	606	670	745
Cafe-Restaurant	159	210	287	319
Wegrestaurant	2	2	2	1
Restaurantsector totaal	848	987	1.114	1.227

Bron: Gemeente Amsterdam OIS / Kenniscentrum Horeca

Het restaurant-aanbod in de gemeente Amsterdam is onvergelijkbaar met welke regio in Nederland ook. De combinatie van een internationaal toonaangevende en groeiende economische, toeristische en culturele functie, biedt een omvangrijk draagvlak voor restaurants. Andersom geven juist ook deze restaurants, Amsterdam haar sterke positie als aantrekkelijke toeristische maar ook zakelijke bestemming.

Aanbod kwalitatief

Het aanbod aan restaurants in Amsterdam is zeer divers naar opzet, nationaliteit keuken, uitstraling en ligging. In 2015 kregen vier restaurants 2 Michelinsterren, tien restaurants 1 Michelinster en 14 restaurants kregen een Bib Gourmand vermelding. Er zijn in de stad veel vernieuwende concepten en veel productvernieuwing in de sector. Daarnaast richt een groot deel van het aanbod zich op een doorsnee product en een brede doelgroep.

De laatste jaren neemt het aantal kwalitatief goede en bijzondere horeca buiten het centrum van Amsterdam, in de stadsdelen, toe. Bijvoorbeeld Baut(-zuid), de Foodhallen, Stork-restaurant, IJ-Kantine, Café-restaurant Amsterdam (Staatsliedenbuurt) en (vele) anderen. Deze restaurants hebben een (veel) sterkere functie voor de lokale inwoners dan voor de toeristische bezoeker van Amsterdam.

Deze trend beschrijft de gemeente Amsterdam ook in haar Horeca-nota Stadsdeel Oost, waarin men aangeeft dat ook op dit vlak een groei van de horeca is te verwachten (zie hoofdstuk 3)

2.1.3 Horecaplannen Amsterdam Oost

Cruquius

In de herontwikkeling van Cruquius worden diverse stedelijke functies mogelijk gemaakt. Het aangrenzende gebied aan de oostzijde van de kavel van THC heeft de bestemming 'Gemengd' (bestemmingsplan Cruquius deelgebied 1). Toegestaan zijn wonen, maatschappelijke voorzieningen, horeca, detailhandel, leisure, detailhandel, wellness, creatieve functies, dienstverlening, bedrijven, één kantoor, short stay, verkeer- en verblijfsgebied en parkeren.

Op horecagebied is onderstaand programma mogelijk.

Tabel 2.3: Mogelijkheden horeca Cruquius

Type horeca	omschrijving
horeca categorie I	fastfood, cafetaria, snackbar, shoarmazaken, lunchroom, koffie- theehuis, ijsalons
horeca categorie III	café/bar
horeca categorie IV	restaurant, eetcafé, bistro
horeca categorie V	hotel, pensions
Totaal	1.300 m ² maximaal
per vestiging	400 m ² maximaal

Bron: Bestemmingsplan Cruquius deelgebied 1 (feb. 2015)

Als uitwerking van dit programma is medio 2016 de bouw van een 3-/4-sterrenhotel gestart, direct westelijk van THC. Dit hotel zal beschikken over circa 245 hotelkamers, 100 extended stay-appartementen en 200 havenligplaatsen inclusief ondersteunende voorzieningen. De haven is inmiddels gerealiseerd.

Voor vergader- en congresruimte heeft de ontwikkelaar van het hotel aangegeven graag met THC te willen samenwerken. Binnen haar huidige en ook in het nieuwe concept, biedt THC met 'Next Door' expliciet ruimte voor deze activiteiten en dit soort samenwerkingen met andere partijen. Er zijn op dit moment geen concrete plannen of initiatieven bekend voor de invulling van het overige horecaprogramma op Cruquius, naar aard, type of omvang.

Zeeburgereiland

De voornaamste grotere stedelijke ontwikkeling in Oost is de herontwikkeling van het Zeeburgereiland tot multifunctioneel woongebied. Tot 2020 worden er circa 5.500 woningen ontwikkeld. In het plan worden buurtgerichte horeca en bovenwijkse voorzieningen voor horeca, cultuur- en welzijnsinstellingen mogelijk gemaakt. Voornamelijk langs de A10 is een ruimtereservering gemaakt voor grootstedelijke voorzieningen, bedrijven en een jachthaven. Op dit moment is duidelijk dat Zeeburgereiland gefaseerd wordt aangepakt. Onduidelijk is wat het precieze horecaprogramma zal zijn.

Kop Java-eiland

Op de kop van Java-eiland wordt het plan voor het Jakarta-hotel ontwikkeld, met diverse faciliteiten, publieksfuncties en horeca. Start bouw mogelijk in 2016.

2.1.4 Bedrijfsontvangsten, vergaderfaciliteiten en congresfunctie

Met 'Next Door' biedt THC ook ruimte aan bedrijven voor bedrijfsontvangsten, vergaderfaciliteiten en (kleinschalige) congresfuncties. 'Next Door' krijgt een omvang van 550 m² netto. Deze functie is vaak aanvullend op de hoofdfunctie. Gezien de beperkt omvang van de voorziening zal 'Next Door' culinair omlijst worden door THC. Er zijn over dit soort gebruik nauwelijks geschikte en betrouwbare cijfers over de behoefte beschikbaar. In deze sector is, anders dan in bijvoorbeeld de horeca, restaurantbranche of de detailhandel, ook geen sprake van een beschermingswaardige verzorgingsstructuur. In feite bepaalt de markt het succes.

Professionele markt

THC is met haar concept actief in een markt waarin ook andere professionele aanbieders actief zijn zoals grotere restaurants, grotere hotels en specialistische aanbieders van vergader- en congresruimten. Hotels en restaurants bieden deze functies aan in vaak sterk uiteenlopende concepten, gerelateerd aan de hoofdfunctie en vaak geïntegreerd in het vastgoedconcept (bijzondere ruimtes). Oppervlakten voor de ontvangst-, vergader- en congresruimten lopen uiteen van minder dan 300 tot (meer dan) 3.000 m². Vaak wordt gebruik gemaakt van flexibel in te delen multifunctionele ruimten, die eenvoudig zijn af te stemmen op de wensen van de klant, het gebruik en de omvang van de groep.

In Amsterdam Oost zijn uiteenlopende ruimtes en verschillende arrangementen te boeken. Onder andere bij:

- Mövenpick Hotel Amsterdam City Center - 11 flexibele vergader- en pauzeruimten, totaal 1.100 m², maximaal 450 personen
- Muziekgebouw aan 't IJ - twee moderne muzieksalen en acht verschillende ruimten te gebruiken voor bijeenkomsten en evenementen, met kleine tot zeer grote omvang
- Lloyd Hotel - 9 flexibele ruimten, variërend van 20 tot 91 vierkante meter, geschikt voor 2 tot 100 gasten
- Panama - beschikt over een theater/club en studio, totale capaciteit 1.050 personen

Nationaal en internationaal aantrekkelijke congresstad

Ook vrijwel alle andere grote hotels, restaurants, uitgaansgelegenheden in Amsterdam, rond Schiphol en ook de Rai, bieden ruimte voor zakelijke ontvangsten, events, trainingen, introducties etc. Mede door het diverse en kwalitatief hoogstaande aanbod en door de samenwerking tussen o.a. Amsterdam Marketing, de hotelsector, de gemeente Amsterdam en Amsterdam RAI, is Amsterdam nationaal en wereldwijd een aantrekkelijke evenementen en congresstad. De stad staat al jaren in of rond de top 10 van internationale congressteden (ICCA, 2010-2014)

THC en Next Door

- In combinatie met haar hoogwaardige horeca en de bijzondere entourage, biedt THC met Next Door een bijzonder en onderscheidend concept voor bedrijfsontvangsten.
- De vergaderfaciliteiten en congresfuncties zijn enerzijds aanvullend op het eigen horecaconcept.
- Anderzijds zijn de vergaderfaciliteiten en congresfuncties een goede aanvulling op de aangrenzende en overige functies op Cruquius. Met name het hotel direct ten westen van THC waarvan de bouw medio 2016 gestart is. Dit hotel heeft geen eigen vergaderfaciliteiten en congresfuncties. Het hotel, Next Door en het restaurant zullen een sterke wisselwerking hebben en een versterkende functie op elkaar én het omliggende gebied.
- Door gebruik te maken van elkaars voorzieningen wordt de multifunctionaliteit in het gebied versterkt en ontstaat een meer duurzaam ruimtegebruik.
- Het huidige succes van Next Door benadrukt de regionale behoefte aan deze zakelijkgerichte functie. Aanvullend gebruik door andere functies op Cruquius, zoals kantoren, voorziet het gebied in een nog grotere behoefte.

2.1.5 Conclusie aanbod en structuur

Amsterdam heeft in vergelijking met het Nederlandse gemiddelde een groot restaurantaanbod. Dit is één van de onderscheidende kwaliteiten als nationaal en internationaal aantrekkelijke toeristische en zakelijke bestemming. Er zijn meerdere sterrenrestaurants en er zijn veel vernieuwende en eigentijdse horecaconcepten.

Amsterdam Oost heeft een relatief beperkt restaurantaanbod, dat aanzienlijk lager ligt dan het Amsterdamse gemiddelde en de andere Amsterdamse stadsdelen dichter naar het centrum toe. Het horeca-aanbod in het Oostelijke Havengebied is kleiner dan in de oudere buurten van het stadsdeel.

Samen met de horecaclusters aan de kop van de Piet Heijnkade en de Oostelijke Handelskade, is The Harbour Club één van de grotere en bekendere horecagelegenheden in Oost. Sinds de opening functioneert THC op een hoog niveau. De horecagelegenheid is een populaire bestemming op Cruquius en belangrijke publiekstrekker in Amsterdam-Oost. Haar bestaansrecht is alleen al hierdoor aangetoond

Met het onderdeel 'Next Door' richt THC op de zakelijke markt. In combinatie met de hoogwaardige horeca en bijzondere entourage, biedt THC met Next Door een bijzonder en onderscheidend concept voor bedrijfsontvangsten, vergaderfaciliteiten en congresfuncties. Deze functies zijn een goede aanvulling voor andere gebruikers op Cruquius. Met name het hotel (bouw gestart medio 2016) en in de toekomst te realiseren kantoren en andere gebiedsfuncties. Door gebruik te maken van elkaars voorzieningen wordt de multifunctionaliteit in het gebied versterkt en ontstaat een meer duurzaam ruimtegebruik. Het huidige succes van Next Door benadrukt de regionale behoefte aan deze zakelijk

gerichte functie. Aanvullend gebruik door andere functies op Cruquius, zoals het hotel (245 kamers) en de kantoorfunctie van onder andere Amvest, resulteert in een nog grotere behoefte.

2.2 Vraagpotentieel

Sterke groei in Amsterdam Oost

Amsterdam Oost telt op 1 januari 2015 circa 128.700 inwoners⁵. Het is naar inwonertal het vierde grootste stadsdeel van Amsterdam. De komende jaren vindt er in Oost een groot aantal omvangrijke gebiedsontwikkelingen en woningbouwprojecten plaats. Onder andere ontwikkeling van het Zeeburgereiland (5.500 woningen), IJ-burg (10.000 woningen) en diverse andere projecten zoals het cluster Sciencepark, Oostelijk Havengebied, Cruquius, Parooldriehoek Polderweg, Amstelstation e.o. en anderen met in totaal eveneens een 5.000-tal woningen.

Het inwonertal van stadsdeel Oost neemt mede hierdoor in 2020 toe tot ca. 142.000 inwoners en 145.700 inwoners in 2025. Ook op langere termijn groeit de bevolking in Oost naar verwachting nog fors door, tot circa 160.000 inwoners in 2035⁶. Het draagvlak voor horeca en andere voorzieningen neemt hierdoor sterk toe.

Groeiend draagvlak directe verzorgingsgebied

Een deel van de geplande woningbouw in Amsterdam-Oost vindt plaats op Cruquius. In de directe omgeving van The Harbour Club wordt in een aantal fasen een groot aantal woningen gebouwd, waarvan de bouw van deelgebied 1 (ca. 580 woningen) inmiddels is gestart. Het draagvlak in het directe verzorgingsgebied neemt hierdoor aanzienlijk toe.

Aanvullend op het woningbouwprogramma, wordt er direct grenzend aan THC een hotel gerealiseerd met 245 kamers, 100 extended stay-appartementen, beperkte horeca en zonder eigen vergaderfaciliteiten en congresfuncties. Ook worden er op Cruquius de komende jaren diverse kantoren en kantoorconcepten gerealiseerd, waaronder het hoofdkantoor van Amvest in deelgebied 1, grenzend aan THC. De realisatie van dit soort functies, leidt eveneens tot meer behoefte aan horeca.

Amsterdam

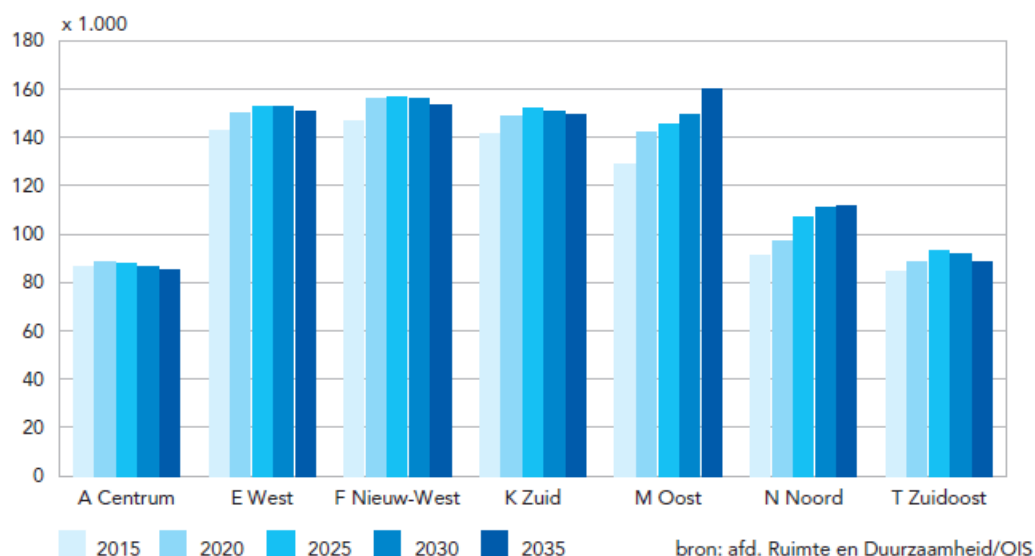
In Amsterdam wonen ruim 822.000 mensen. De gemeente en de stad Amsterdam zijn hoog stedelijke gebieden, met een hoge bevolkingsdichtheid. De komende jaren groeit de bevolking verder door. Tot 2020 neemt de bevolking met 50.000 mensen toe, van 822.000 naar ruim 871.000 inwoners. Naar verwachting neemt de Amsterdamse bevolking daarna tot het jaar 2035 verder toe naar circa 900.000 inwoners⁷.

⁵ Inwonertal per 1-1-2015, gemeente Amsterdam OIS 2015

⁶ Prognose stadsdelen 2014, gemeentelijk Amsterdam OIS 2015

⁷ Factsheet bevolking, februari 2015, gemeente Amsterdam, OIS 2015

Grafiek 2.1: Bevolkingsgroei Amsterdam en stadsdelen 2015 - 2035



Op kortere termijn, vindt tot het jaar 2020 de sterkste groei van de bevolking plaats in stadsdeel Oost.

Record aantal bezoekers aan Amsterdam in 2015

De horeca in Amsterdam is sterk afhankelijk van het nationale en internationale bezoek. Met ruim 17 miljoen bezoekers heeft Amsterdam in 2015 een record aantal bezoekers verwelkomd. De groei van +15% ten opzichte van 2011 is terug te zien in het stijgende aantal bezoekers van hotels, musea en attracties⁸. De toeristen verblijven bovendien ook steeds langer in de stad, waardoor het aantal bezoekdagen in deze periode verdubbelde. Nederlandse gasten zijn goed voor 57% van de bezoekdagen in de stad.

De stijging van het bezoekersaantal betreft voornamelijk vrijetijdsbezoekers. Ook het toerisme in Amsterdam-Oost heeft een enorme groei gekend in het afgelopen decennia⁹. De gehele horecasector in Amsterdam en in Amsterdam-Oost profiteert hiervan.

⁸ Amsterdam Marketing; Bezoekersonderzoek Metropool Amsterdam 2016.

⁹ Horecanota stadsdeel Oost 2012, gemeente Amsterdam, oktober 2012.

2.3 Functioneren van de restaurantbranche

Volgens de meest recente cijfers heeft de horecasector in Nederland in 2014 (excl. hotels) een totale jaaromzet van ruim 12,6 miljard euro gerealiseerd¹⁰. Van deze omzet is ongeveer de helft afkomstig van restaurants en een kwart van drankverstrekkers.

Sterke omzetgroei horeca en restaurants

De horecabranche is gevoelig voor veranderingen in de economie. In economisch minder goede tijden heeft de branche te kampen met terugval in omzet en groei. Grafiek 2.2 toont de omzetontwikkeling van de totale horeca en daarbinnen de restaurants, in de periode 2005-2015.

Grafiek 2.2: Omzetontwikkeling horeca en restaurants 2005-2014



Vanaf het begin van de economische crisis in 2007 (feitelijk de financiële crisis) is er een terugval geweest in de omzet voor de horeca en restaurants. Het omzeteffect voor de restaurantbranche was gemiddeld groter en de afname hield wat langer aan. Het herstel verliep echter ook sneller en met het toenemen van het consumentenvertrouwen en het aantrekken van de economie, stijgt de omzet sinds 2010 sneller en tot een aanzienlijk hoger niveau dan de horecasector als geheel.

Uitstekend perspectief restaurantbranche

De vooruitzichten voor de restaurantbranche zijn uitstekend. Voor restaurants is er ook in 2014 een flinke omzetgroei genoteerd (+5,6%) en ook in de eerste helft van 2015 (Q1 +6,6%, Q2 +8,6) is er een flinke voortgaande groei te zien¹¹. Met het aantrekken van de

¹⁰ Bron: CBS / HorecaDNA, cijfers betreffen het jaar 2014.

¹¹ CBS Kwartaalmonitoren Horeca 2015, 1^e en 2^e kwartaal, CBS 2015

economische groei en het herstel van het consumentenvertrouwen zijn de vooruitzichten voor 2016 eveneens positief.

Bovengemiddeld functioneren horeca Amsterdam en omgeving

De horeca in Amsterdam lijkt door de economische crisis minder te zijn geraakt dan in de rest van Nederland. Dit blijkt uit onderzoek van de gemeente Amsterdam in de Metropoolregio Amsterdam¹². Na de economische crisis, waarin consumenten zeer terughoudend waren in het uitgeven van hun geld, groeide de horecasector in de Metropoolregio Amsterdam en gemeente Amsterdam vanaf 2009 harder dan in Nederland gemiddeld. De horeca presteerde (gemiddeld) opvallend goed, de bestedingen in hotels, cafés, restaurants en dergelijke waren beduidend groter dan in de rest van Nederland.

Met het stijgen van het consumentenvertrouwen, een toename van de omzet in de restaurantbranche en een hoger nationaal en internationaal bezoek, profiteert de Amsterdamse restaurantbranche ook als eerste van de hogere consumentenbestedingen en een stijgend functioneren.

2.4 Actuele regionale behoefte

Het uitgevoerde onderzoek toont aan dat er om diverse redenen actuele regionale behoefte is voor versterking van de restaurantbranche in Amsterdam en Amsterdam Oost:

- Op regionaal niveau, de gemeente Amsterdam, resulteert alleen al de bevolkingsgroei van 50.000 inwoners tot 2020, in een theoretische behoefte van 46 restaurants of 66 restaurants en café-restaurants;
- Ook de groei van het nationale en internationale toerisme in Amsterdam van de afgelopen jaren, de toename van het aantal hotels en overnachtingen, en verwachtingen daarvoor in de nabije toekomst, resulteren in een verdere toename van de regionale behoefte aan restaurants;
- Amsterdam Oost heeft gemiddeld minder restaurants dan Amsterdam gemiddeld en ook minder dan de andere stadsdelen rond het centrum. Het voorzien in deze behoefte en het terugdringen van dit tekort, is onderdeel van het horecabeleid van het stadsdeel (zie hoofdstuk 3) Het permanent maken van THC draagt aan dit beleid bij;
- De bevolking in Amsterdam Oost neemt de komende jaren sterk toe. Op Cruquius maar ook elders op korte afstand van Cruquius (o.a. Zeeburgereiland, IJburg)
- De groei met 13.300 inwoners (2020) tot 17.000 inwoners (2025), resulteert bij het huidige (lage) gemiddelde aantal van 7 restaurants per 10.000 inwoners in Amsterdam Oost, theoretisch in een behoefte aan 9 tot 12 nieuwe restaurants;
- Zelfs het uitgaan van een lager gemiddelde van 3,5 restaurants per 10.000 inwoners resulteert in een behoefte van 4 tot 6 restaurants in Amsterdam Oost;

¹² Economische verkenning van de Metropoolregio Amsterdam 2015, Gemeente Amsterdam Economie, 2015.

Van kwantiteit naar kwaliteit

Om te komen tot een goede balans in vraag en aanbod en een duurzame horecasector, stelt deelgemeente Amsterdam Oost het als haar ambitie en opgave de kwaliteit en diversiteit van het horeca-aanbod te verhogen. Meer bijzondere en kwalitatief goede concepten in plaats van meer van het zelfde. In hoofdstuk 3 is de beleidsmatige vertaling hiervan beschreven.

2.5 Conclusie

Amsterdam heeft in vergelijking met het Nederlandse gemiddelde, een groot restaurant-aanbod. Dit is één van de onderscheidende kwaliteiten als nationale en internationale aantrekkelijke toeristische en zakelijke bestemming.

Amsterdam Oost heeft binnen de stad een relatief beperkt restaurantaanbod, dat aanzienlijk kleiner is dan het Amsterdamse gemiddelde en de andere Amsterdamse stadsdelen nabij het centrum. Het horeca-aanbod in het Oostelijke Havengebied is kleiner dan in de oudere buurten van het stadsdeel. The Harbour Club is, samen met de horecaclusters aan de kop van de Piet Heijnkade en de Oostelijke Handelskade één van de bekendste en kwalitatief betere horecagelegenheden in Oost.

De bevolking in Amsterdam Oost neemt tot 2020 met 13.000 inwoners sterk toe. De bevolking van Amsterdam groeit in deze periode met 50.000 inwoners. Daarnaast laat het toeristische en zakelijke bezoek aan Amsterdam de laatste jaren sterke stijgingen zien. Al deze factoren zijn positief voor de restaurantbranche.

Puur op basis van de groei van bevolking is, uitgaande van het huidige aantal restaurants per 10.000 inwoners, in Amsterdam indicatief een behoefte aan te tonen van 46 restaurants (of 66 restaurants en café-restaurants). Voor Amsterdam Oost is op basis van deze gegevens een indicatieve behoefte te ramen van 9 tot 12 extra restaurants. Het realiseren van nieuwe stedelijke functies op Cruquius, zoals het hotel met 245 kamers, 100 extended-stay kamers, zonder eigen vergaderfaciliteiten en congresfuncties en de nieuwbouw van kantoren, vergroot de behoefte aan horeca op Cruquius nog verder.

Zowel vanuit de vraag (consument) als vanuit het aanbod (restaurantbranche) is de actuele regionale behoefte aan restaurants in Amsterdam en Amsterdam Oost aan te tonen. The Harbour Club vult deze behoefte als sinds 2012 in. Het zeer succesvolle functioneren van de afgelopen jaren en de grote populariteit van THC bij een brede en divers samengestelde groep gebruikers, benadrukt dat het unieke horecaconcept voor de consument én de zakelijke markt, voorziet in een actuele regionale behoefte. Haar bestaansrecht is feitelijk alleen al hierdoor aangetoond.

3. TRENDS EN BELEID

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft voornaamste trends in de horeca en het relevante overheidsbeleid. Afgesloten wordt met de conclusies over de passendheid van het initiatief voor permanente vestiging van The Harbour Club op Cruquius

3.2 Algemene trends in horeca

Er doen zich veel ontwikkelingen voor in de horeca, zowel aan de vraag- als de aanbodzijde. Deze worden hieronder kort toegelicht.

Horeca verlevendigt gebieden

Er zijn in Nederland ruim 42.000 horecazaken, waaronder ruim 17.000 drankverstrekkers, ruim 10.500 fastfoodzaken (snackbars, etc.), ruim 11.000 restaurants. In 2014 realiseerde de gehele horeca sector een omzet van 13,8 miljard euro (excl. btw).

Ten opzichte van 2013 is er sprake van een omzetstijging van +4,6%: de hoogste toename sinds het begin van de economische crisis in 2007. Mede door de aantrekkende economie bestaan er anno 2015 volop ontwikkelingskansen voor de sector, mits zaken zich professioneel en onderscheidend profileren.



Vrijwel elke Nederlander bezoekt tegenwoordig wel eens een horecazaak, in welk verband en met welk motief dan ook. In toenemende mate wordt het economisch en sociaal-maatschappelijk belang van een sterke horecasector erkend, ook door overheden. Horeca richt zich steeds meer op vermaak en beleving en moderne zaken zijn actief bezig met productontwikkeling, marketing en organisatie van activiteiten en arrangementen. Sterke horeca zet een gebied op de kaart, ook voor bovenlokale bezoekers.

Dit heeft ook effecten op de ruimtelijke eisen en structuur van de sector. De belangrijkste zijn:

- **Multifunctionaliteit:** horecabedrijven bieden een steeds bredere menukeuze, met per dagdeel verschillende doelgroepen. Ook worden vaker culturele, recreatieve en zakelijke activiteiten georganiseerd.
- **Hoofdfunctie vervaagt:** traditioneel baseerden bestemmingsplannen zich primair op hoofdfuncties als verstrekken van alcoholvrije dranken dan wel bereide kleine etenswaren. Mede door de toenemende multifunctionaliteit zien we steeds meer combinatievormen (lunchroom, konditorei, Bagels&Beans).
- **Schaalvergroting:** zaken worden groter, vanwege de gewenste multifunctionaliteit en/of omzeteisen. De opkomst van de zogenaamde Wereldrestaurants (grootschalige buffetrestaurants met een mondiale keuken) is de meest recente exponent hiervan.
- **Vervlechting horeca en detailhandel:** In steeds meer winkels kun je iets eten of drinken. Vooral dagelijkse winkels ontplooiën steeds meer horeca-activiteiten; belegde broodjes, snacks, koffie/thee, verse sappen, etc. Andersom wenst de horeca ook producten die zij serveert te verkopen; olie, wijn, receptenboek, etc. *'Blurring'* heeft de toekomst.
- **Industrieel erfgoed:** De wat ongepolijste uitstraling, beschikbare ruimte en parkeer-ruimte bieden bijzondere kansen voor horeca en aanverwante activiteiten.
- **Opkomst specialistische koffieformules:** opvallende ketenvorming, met ook op lokaal niveau veel initiatieven. Bekende spelers zijn Starbucks en Coffeecompany. Voor jongeren en ZZP-ers hebben deze zaken vaak een belangrijke ontmoetings-functie.
- **Afname monofunctionele drankverstrekkers:** het traditionele (kleine) café verdwijnt geleidelijk uit het straatbeeld. Het traditionele café wordt eetcafé of brasserie, met ruimere openingstijden. Oorzaak is vooral de combinatie afnemende bestedingen en verhoogde kosten.
- **Sterke afname discotheken,** met als belangrijke oorzaken de groeiende concurrentie van festivals, het rookverbod in de horeca en de verhoogde minimumleeftijd voor alcoholgebruik.
- **De jeugd gaat minder en later uit** dan vroeger; in veel uitgaansgebieden leidt dit tot minder overlast, maar soms wel op latere tijdstippen. Daar staat tegenover dat oudere doelgroepen veel meer dan vroeger de horeca bezoeken, ook overdag.



Perspectief voor onderscheidende horeca

De horecasector heeft landelijk jarenlang economisch onder druk gestaan, maar vertoont de laatste jaren weer positieve cijfers. Mensen eten steeds meer 'buiten de deur'. Deze markt is inmiddels al goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, markthallen, foodfestivals, op het werk, etc. Goede horeca is essentieel voor een sterke (recreatieve) gebiedsontwikkeling: het belichaamt de brede toegankelijkheid en gastvrijheid. Qua horecaformules is vooral de opkomst van markthallen, restaurants met streekeigen producten en wereldrestaurants opvallend.

Nog steeds onderscheiden horecazaken zich in Nederland echter onvoldoende van elkaar; het is 'teveel van hetzelfde'. Ook in de toekomst zullen zaken die niet goed anticiperen op de veranderde marktomstandigheden zwaar onder druk blijven staan, wat bij veel zaken uiteindelijk zal leiden tot sluiting. In praktijk betreft het vaak kleine bedrijven op moeilijk bereikbare locaties en/of weinig keuzemogelijkheden in de omgeving.

The Harbour Club

Het concept van The Harbour Club onderscheidt zich wel duidelijk van de massa. Het succes en de naamsbekendheid van het huidige restaurant bevestigen dit. Met het nieuwe concept wordt de formule nog eigentijds:

- combinatie van nieuwbouw met de rauwe omgeving van Cruquius;
- de ligging aan het water, met terras
- hoogwaardig restaurant
- nieuwe mogelijkheden voor private-dining
- betere en moderne voorzieningen voor de bedrijfsontvangsten, vergaderfaciliteiten en (kleinschalige) congresfuncties in 'Next-Door'

Als onderdeel van de gebiedstransformatie van Cruquius, speelt het nieuwe horecaconcept goed in op de mogelijkheden voor nog meer kruisbestuiving met de andere, nieuwe gebiedsfuncties. Onder andere het hotel op kavel aan de westzijde (o.a. 245 kamers, zonder eigen vergaderfaciliteiten en congresfuncties), de kantoorfunctie van onder andere Amvest en de kleinschaligere bedrijvigheid in het Cruquiusgebied.

3.3 Beleid

Horecabeleid Amsterdam Oost

Het horeca-beleid voor Amsterdam Oost is in 2012 vastgesteld. Dit beleid is nog steeds actueel. Op sectoraal- of ander relevant gebied is er géén ander overkoepelend beleid, zoals op gemeentelijk niveau of vanuit de Metropoolregio Amsterdam.

De hoofdpunten uit het beleid zijn als volgt. Onderwerpen die specifiek op The Harbour Club van toepassing zijn, zijn vet gemarkeerd.

Prettig wonen staat voorop.

- Bij de ontwikkeling van het horecabeleid staat prettig wonen en het versterken van de levendigheid voorop. Oost wil dat bewoners met plezier in het stadsdeel wonen. **Kwalitatief goede horeca is daar onderdeel van.** Leefbaarheid is een randvoorwaarde. Horeca moet passen bij een buurt en de bewoners. Want iedere buurt in Oost heeft een eigen karakter.
- De diversiteit van het stadsdeel komt ook terug in het horeca-aanbod. **Dat wordt de laatste jaren, door de komst van spannende horeconcepten, steeds aantrekkelijker** voor de eigen bewoners én mensen van buiten Oost.
- **Het stadsdeel biedt ruimte om in te kunnen spelen op trends en ontwikkelingen in de horecabranche,** en houdt daarbij nadrukkelijk oog voor het woon- en leefklimaat. In het horecabeleid is daarom ook aandacht voor maatschappelijk verantwoord horecabeleid en handhaving.

Stadsdeel in opkomst

- Oost is ook een stadsdeel in opkomst. Buurten worden opgeknapt, het stedelijke centrummilieu breidt zich steeds meer uit richting Oost. Met de herinrichting van de Wibautstraat en het Oosterpark neemt de kwaliteit van de openbare ruimte zichtbaar toe.
- Aandachtspunt blijven de stedelijke vernieuwingsprojecten langs de Wibautstraat, die een positieve impuls geven aan de omliggende buurten (o.a. Transvaal-, Dapper- en Oosterparkbuurt) en de bouw van het Zeeburgereiland zorgt eveneens voor een groei in het inwoneraantal.
- **Het stadsdeel zet de komende jaren in op een groei in het aanbod dat gelijk opgaat met de groei van het stadsdeel.**

Samenvatting Beleidskeuzes:

1. In het groeiende stadsdeel met meer inwoners en bezoekers is er **ruimte voor een groeiend aantal horeca vestigingen.** Het voorstel is om **uitbreidingen naar de toekomst toe gelijk te laten lopen met de groei van het aantal bewoners en bezoekers.** De afweging wordt per individuele aanvraag beoordeeld, waarbij het bestemmingsplan en de horecanota belangrijke afwegingkaders vormen.
2. Horeca opereert in een competitieve markt, als overheid heeft het stadsdeel slechts indirect invloed op het horeca aanbod wat in het stadsdeel vestigt. **Het streven van het stadsdeel is om binnen haar mogelijkheden in Oost gevarieerdere, kwalitatief goede, hoogwaardigere horeca te realiseren.** Met de term hoogwaardig wordt in dit geval bedoeld: een horeca gelegenheid met een kwalitatief goed aanbod van eten en drinken, dat van toegevoegde waarde voor de buurt is en waar mensen graag verblijven en elkaar ontmoeten.
3. Stadsdeel Oost staat **positief tegenover de komst van tijdelijke horeca en is bereid om tijdelijke horeca als pilot, conform de regelgeving, in het stadsdeel mogelijk te maken.** Elk initiatief zal door het stadsdeel worden beoordeeld op de ge-

schiktheid. Wanneer de tijdelijke horeca in de buurt veel overlast veroorzaakt treedt het stappenplan in werking.

4. Stadsdeel Oost beschouwt de ontwikkeling van hotels in het stadsdeel als een goede impuls voor de economie en stimuleert en faciliteert de vestiging van hotels in het stadsdeel.
5. Het stadsdeel is voornemens om het aantal nachtzaken beperkt uit te breiden. De nieuwe vestiging moet dan wel een duidelijke aanvulling zijn op het huidige uitgaansaanbod in de stad.
6. Het is geen doel om het horeca aanbod in Oost sterk uit te breiden, Stadsdeel Oost zet in op een **gerichte toename van horeca, waarbij kwaliteit van groter belang is dan kwantiteit**. Het stadsdeel wil nieuwe horecagelegenheden zoveel mogelijk clusteren in de gebieden in Oost waar al verschillende horeca en detailhandel is gevestigd om zo de aantrekkelijkheid van deze gebieden en de sector te versterken.
7.
 - In woongebieden staat de functie wonen centraal. Er kunnen wel enkele zelfstandige horecavoorzieningen voorkomen. Voor de leefbaarheid van woongebieden zijn deze horecafuncties gewenst.
 - **In gemengde gebieden is de uitbreiding van horeca in beperkte mate mogelijk.**
 - In horeca/voorzieningenclusters diverse soorten horeca ontwikkelen. De voorzieningenclusters worden gezien als ontwikkelingsgebieden. In deze gebieden mag horeca zich uitbreiden.
8. Groei van horeca in Oost gebeurt hoofdzakelijk langs de economische assen, voorzieningen en horecaclusters en in mindere mate in de gemengde gebieden
9. Winterterrassen zijn in stadsdeel Oost toegestaan. Horecagelegenheden mogen het hele jaar door een terras exploiteren. Voor terrassen in horeca/voorzieningen clusters geldt, dat deze er in het winterseizoen van 10:00 tot 00:00 uur mogen staan.
10. Het stadsdeel onderzoekt de mogelijkheden om in vroegtijdig stadium als intermediair op te treden en gesprekken tussen bewoners en ondernemers te organiseren. Het stadsdeel wil bemiddelaars inzetten bij conflicten. Het stadsdeel sluit hiermee aan bij de hiervoor in voorbereiding zijnde plannen van de centrale stad. De primaire verantwoordelijkheid ligt bij de ondernemer.

Opkomend stadsdeel

- **Het stadsdeel is een opkomend stadsdeel. Dit blijkt uit vele cijfers.** In de afgelopen 10 jaar is het aantal bewoners van het stadsdeel gegroeid met ruim 10 procent, het aantal ondernemers is gegroeid van 5.300 naar ruim 11.000, steeds meer (jonge) gezinnen kiezen ervoor om in Amsterdam te blijven wonen met als gevolg een toenemende koopkracht.
- **Ook het toerisme in Oost heeft een enorme groei gekend in het afgelopen decennia.** Tot slot is de verwachting dat door de ontwikkeling van het onderwijs in de komende jaren -onder andere rondom de Amstelcampus- er meer dan 80.000 studenten zullen studeren binnen ons stadsdeel. **Al deze ontwikkelingen leiden ertoe dat Oost meer en meer aan het veranderen is naar een centrummilieu.** Dit heeft

voor de buurten direct aan het centrum geleid tot een toename van horeca. Ook in de toekomst zal het aantal inwoners binnen Oost verder groeien. Als in de komende 20 jaar uiteindelijk alle bouwplannen zijn gerealiseerd zal het stadsdeel doorgroeien tot ruim 160.000 inwoners

- In verhouding tot de andere stadsdelen blijft stadsdeel Oost achter in het aantal horecazaken en het aantal in de horeca werkzame personen. Binnen de ring heeft stadsdeel Oost significant minder horeca dan de stadsdelen West en Zuid.
- **Het voorstel is om zeker met de verdere groei van het stadsdeel ook ruimte te blijven geven aan additionele horeca met name in de gebieden waar de stad verder uitbreidt.** Tegelijkertijd lijkt het op de korte termijn zinvol om conform het standpunt van Horeca Nederland voor de komende jaren zolang de recessie voortduurt, terughoudend te zijn met de uitbreiding van nieuwe cafés en restaurant om met name de huidige ondernemers een kans te geven.

Cruquius: stimuleren horeca-initiatieven

Het Cruquiuswerkgebied is in de Horecanota stadsdeel Oost 2012 aangewezen als een 'gemengd gebied' waar een clustering van horeca bij kan dragen aan de levendigheid in het gebied en 's avonds voor meer sociale controle kan zorgen.

Om aan de horecabehoeftte te voldoen stimuleert en faciliteert het stadsdeel nieuwe initiatieven, waarbij het Cruquiusweggebied als potentieel vestigingsgebied is aangewezen. De toekomstige transformatie van het industriegebied naar een werk- woongebied, zal de behoefte verder doen toenemen. Het stadsdeel heeft haar voorkeur voor de horeca types:

- horeca categorie I: fastfood, cafetaria, snackbar, shoarmazaken, lunchroom, koffie- theehuis, ijssalons
- horeca categorie III: café/bar
- horeca categorie IV: restaurant, eetcafé, bistro
- horeca categorie V: hotel, pensions

Concept The Harbour Club

The Harbour Club is in 2012 door stadsdeel Amsterdam Oost geselecteerd voor de pilot tijdelijke huisvesting op Cruquius. THC functioneert sindsdien zeer goed en is één van de grotere en bekendere publiekstrekken in Oost en op Cruquius.

Het concept valt onder categorie Horeca IV 'Restaurant' en Horeca IIa 'Zalenverhuur/sociëteit' (bedrijfsonderdeel 'Next Door'). Met het vernieuwde concept, valt THC ook in de toekomst onveranderd binnen categorie IV en IIa. In de huidige én toekomstige situatie, past THC in het horecabeleid van stadsdeel Amsterdam Oost.

3.4 Conclusie

The Harbour Club is sinds 2012 op Cruquius gevestigd. Het is een voorbeeld van een kwalitatief onderscheidend horecaconcept dat inspeelt op de huidige trends en ontwikkelingen. Het is ook een concept dat het stadsdeel op basis van haar horecanota in 2012 positief beoordeelde en waarvan men de vestiging op tijdelijke basis heeft mogelijk gemaakt. De afgelopen jaren heeft THC haar functie als trekker met kleur ingevuld.

De permanente huisvesting van de The Harbour Club past in het horeca-beleid en geeft op een bijzondere manier invulling aan de doelen en ambitie van stadsdeel Amsterdam Oost:

- versterken van de levendigheid van de woonomgeving, door het voortzetten van een concept voor gevarieerdere, kwalitatief goede, hoogwaardigere horeca;
- versterken van de diversiteit en het aantrekkelijker maken van het stadsdeel voor bewoners en mensen van buiten oost, door uitbating van een spannende horecaconcept;
- het aanbieden van een kwalitatief goed aanbod van eten en drinken, dat van toegevoegde waarde voor de buurt is en waar mensen graag verblijven en elkaar ontmoeten;
- invullen van de ruimte die het stadsdeel biedt om in te kunnen spelen op trends en ontwikkelingen in de horecabranche, met nadrukkelijk oog voor het woon en leefklimaat;
- het realiseren van de door het stadsdeel gewenste groei van horeca en restaurants, gelijkgaande met de groei van het inwonertal van het stadsdeel en de toename van bezoekers van daarbuiten;
- inspelen op de door het stadsdeel aangehaalde ontwikkelingen in bevolking, doelgroepen en bezoek, waardoor Amsterdam Oost steeds meer een centrummilieu wordt, met daarbij passende, kwalitatief goede en bijzondere horeca.

4. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

4.1 Conclusie horeca THC

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en het vigerende horeca-beleid in Amsterdam Oost, concludeert BRO dat het permanent maken van de tijdelijke huisvesting van The Harbour Club op Cruquius, voldoet aan of inspeelt op volgende eisen.

THC is sinds 2012 al zeer succesvol

- The Harbour Club is sinds 2012 op Cruquius gevestigd. Het is een voorbeeld van een kwalitatief onderscheidend, hoogwaardig horecaconcept dat inspeelt op de huidige trends en ontwikkelingen.
- THC voldoet aan de doelen en ambities uit het horecabeleid van Amsterdam Oost. Stadsdeel Oost heeft daarom al in 2012 vestiging op tijdelijke basis mogelijk gemaakt.
- De afgelopen jaren heeft THC haar functie als trekker met kleur ingevuld.
- Het zeer succesvolle functioneren van de afgelopen jaren en de grote populariteit van THC bij een brede en divers samengestelde groep gebruikers, uit het Amsterdam Oost, de stad Amsterdam en (ver) daarbuiten, toont aan dat het horecaconcept voorziet in een actuele regionale behoefte, bij de consument én de zakelijke markt. Haar bestaansrecht is feitelijk alleen al hierdoor aangetoond.

Groeiende kwantitatieve behoefte in de toekomst

- Puur cijfermatig is op regionaal niveau, de gemeente Amsterdam voor de toekomst op basis van de forse bevolkingsgroei van 50.000 inwoners tot het jaar 2020, eveneens een duidelijke actuele regionale behoefte aan te tonen voor restaurants.
- Ook de groei van het nationale en internationale toerisme van de afgelopen jaren, de toename van het aantal hotels en overnachtingen, en verwachtingen daarvoor in de nabije toekomst, resulteren in een verdere toename van de regionale behoefte aan restaurants.
- Amsterdam Oost heeft een gemiddeld kleiner aantal restaurants dan Amsterdam gemiddeld en ook kleiner dan andere stadsdelen nabij het centrum. Het voorzien in deze behoefte en het terugdringen van dit tekort, is onderdeel van het horecabeleid in het stadsdeel. Het permanent maken van THC draagt aan dit beleid bij.
- De bevolking in Amsterdam Oost neemt de komende jaren sterk toe. Op Cruquius maar ook elders op korte afstand van Cruquius (o.a. Zeeburgereiland, IJburg)
- De groei met 13.300 inwoners (2020) tot 17.000 inwoners (2025), resulteert bij het huidige (lage) gemiddelde aantal van 7 restaurants per 10.000 inwoners in Amsterdam Oost, theoretisch in een indicatieve behoefte aan 9 tot 12 extra restaurants.
- Zelfs het uitgaan van een lager gemiddelde van 3,5 restaurants per 10.000 inwoners resulteert in een indicatieve behoefte van 4 tot 6 restaurants in Amsterdam Oost.

- Het realiseren van nieuwe stedelijke functies op Cruquius, zoals het hotel met 245 kamers, 100 extended-stay kamers, zonder eigen vergaderfaciliteiten en congresfuncties en de nieuwbouw van kantoren (o.a. Amvest), vergroot de behoefte aan horeca op Cruquius nog verder.

Kwalitatieve toevoeging

- Het horecaconcept voor permanente vestiging van THC krijgt onmiskenbaar een onderscheidend en bijzonder karakter. Een vergelijkbaar horecaconcept is in deze vorm, omvang en zeker in combinatie met de andere THC-functies, niet aanwezig in Amsterdam of daarbuiten. Het heeft daarmee absoluut een toegevoegde waarde voor de stad.
- De nieuwbouw en permanente vestiging van THC, maken optimaal gebruik van de gebiedskwaliteiten ter plekke en versterken deze. Het is een forse kwaliteitsimpuls voor de omgeving.
- Samen met de transformatie van de omgeving ontstaat een aantrekkelijk verblijfsplek, waar gewoond, gewerkt en ontspannen wordt.
- Met de nieuwbouw wordt de omgeving duurzaam verbeterd. Cultuurhistorisch vastgoed wordt hergebruikt en er worden onder andere extra geluid-isolerende en andere maatregelen getroffen (bijvoorbeeld de verplaatsing van de hoofdentree naar de Cruquiusweg) om eventuele overlast op de (woon)omgeving te voorkomen.
- Het THC horecaconcept is onderdeel van een marktgerichte gebiedsontwikkeling, waarvoor veel belangstelling bestaat. De grote populariteit van THC heeft dit de afgelopen jaren overtuigend bewezen. De initiatiefnemers willen en kunnen de nieuwbouw voor het horecaconcept voor permanente vestiging van The Harbour Club, op relatief korte termijn daadwerkelijk realiseren.
- De bereikbaarheid van de THC-locatie per boot, fiets en auto, is optimaal. Er wordt in de herontwikkeling voldoende (gebouwde) parkeergelegenheid gerealiseerd. Gelet op groeiend aantal gebruikers en aanbod aan reizigers in het Cruquiusgebied, wordt gewerkt aan een verbeterde OV-ontsluiting.
- The Harbour Club heeft een bindende sociale functie voor de wijk en biedt een sociaal programma met banen en stages voor jongeren met afstand tot de arbeidsmarkt.

4.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Actuele regionale behoefte

De permanente vestiging van The Harbour Club op Cruquius, een bestaand stedelijk transformatiegebied in Amsterdam Oost, voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. Deze behoefte is vastgesteld in voorliggend onderzoek en is eerder ook vastgesteld en aangegeven in de Horecanota Amsterdam Oost. Het initiatief vult de kwantitatieve en kwalitatieve ambitie en doelen in voor horeca en restaurants, zoals deze zijn omschreven door gemeente Amsterdam, stadsdeel-Oost voor menggebied Cruquius.

Het initiatief is als pilotproject al in 2012 door de gemeente Amsterdam tijdelijk toegestaan en wordt nu in goede samenwerking permanent gemaakt. Na nieuwbouw is THC een kwalitatieve goed, bijzonder en hoogwaardige restaurant, met zowel de particuliere als zakelijke markt als doelgroepen. Gezien het bijzondere horecaconcept en als onderdeel van gewenste multifunctionele gebiedstransformatie van Cruquius, heeft The Harbour Club ook in de toekomst een toegevoegde waarde voor de Amsterdam.

Op kwalitatieve gronden resulteert het initiatief ook in de aanpak van meerdere ruimtelijke knelpunten in en direct aansluitend op het plangebied, waaronder;

- Herstructurering van verouderd vastgoed en bedrijfsterreinen.
- Aanpak van de negatieve belevingswaarde door nieuwbouw en eigentijds vastgoed op een bestaande stedelijke herstructureringslocatie.
- Tegengaan van verdere veroudering door sloop en nieuwbouw.
- Investeren in extra geluid-isolerende en andere maatregelen om eventuele overlast op de (woon)omgeving te voorkomen.
- Versterking van een economisch verzwakt gebied, met nieuwe functies die bijdragen aan de transformatie naar een aantrekkelijk stedelijk woon- en werkmilieu.
- Het realiseren van voorzieningen voor de horeca, bedrijfsontvangsten, vergaderfaciliteiten en congresfuncties, met een functie voor het gehele transformatiegebied.
- Betere benutting van de multimodale bereikbaarheid en mobiliteit.

Behoefte te voorzien op andere locaties?

Het horeca-initiatief voorziet vooral in de kwalitatieve behoefte voor bijzondere en hoogwaardige horecaconcepten in Amsterdam. Door de combinatie van functies (horeca, private dining, (water)terras en bedrijfsontvangsten/vergader-/congresfuncties) en de ligging in een bijzonder transformatiegebied, zorgt THC een grotere diversiteit en toegevoegde waarde in het restaurant en horeca-aanbod in Amsterdam Oost en Amsterdam.

Het horecaconcept van THC is uniek en is, mede door de cultuurhistorische binding met de locatie, niet op een andere locatie in Amsterdam te realiseren.

The Harbour Club is zeer succesvol op de huidige locatie en is beeldbepalend voor een aantrekkelijk, levendig en bijzonder Cruquius. De initiatiefnemer wil haar unieke en hoogwaardige horecaconcept in het Cruquiusgebied behouden en versterken op de locatie van haar huidige tijdelijke vestiging. Huisvesting en nieuwbouw op de huidige locatie is het uitgangspunt in de planvorming. Andere locaties kunnen niet aan deze vereisten voldoen.

Leegstand

The Harbour Club is in 2012 gevestigd in de leegstaande wijnterminals op Cruquius. Destijds is hierdoor dus al een deel van de leegstandproblematiek in Amsterdam Oost opgelost. De vestiging van de The Harbour Club heeft Cruquius sindsdien steeds meer 'op de kaart gezet'. Met het permanent worden van The Harbour Club wordt de oorspronkelijke

leegstand op dit deel van Cruquius, definitief opgelost. Er ontstaat een beter bij het toekomstige gebruik van Cruquius passende planologische situatie.

Op de huidige locatie van THC zijn veel inspanningen geleverd om te komen tot de best passende oplossing voor alle betrokken partijen, zoals bewoners en gebruikers in de omgeving. Er is een zorgvuldig proces doorlopen, afgestemd op het gewenste, toekomstige multifunctionele gebruik van Cruquius. Alleen al vanwege dit zorgvuldige doorlopen proces en de hier uit voortvloeiende aanpassingen voor het gebruik, de invulling en het ontwerp, komen andere leegstaande gebouwen en locaties niet in aanmerking voor vestiging van het horeca-concept. Er is maatwerk ontstaan, met een specifiek concept, voor deze locatie en de wensen van gebruikers in de directe omgeving.

Omdat THC al sinds 2012, zeer succesvol haar oorspronkelijke horeca-concept op Cruquius voert en gezien de aangetoonde actuele regionale behoefte, is het niet aannemelijk dat permanente vestiging van THC zal leiden tot structurele leegstand elders. Door de nieuwbouw en permanente vestiging ontstaat een kwalitatief sterkere en beter bij de omgeving passende planologische situatie op Cruquius.

4.3 Conclusie

Conclusie Trede 1 en 2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het permanent vestigen van The Harbour Club op Cruquius voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte, zoals in voorliggend onderzoek en eerder ook in de gemeentelijke horeca-nota is vastgesteld. Het initiatief is onderdeel van een stedelijk transformatiegebied, past in de ruimtelijke plannen hiervoor en is niet beter op een andere stedelijke locatie te voorzien.

The Harbour Club is in 2012 gevestigd in de leegstaande winterterminals op Cruquius. Des tijds is hierdoor al een deel van de leegstandproblematiek in Amsterdam Oost opgelost. Met de definitieve planologische regeling wordt de oorspronkelijke leegstand op deze locatie, definitief uit de markt gehaald.

THC voert al sinds 2012 zeer succesvol haar oorspronkelijke horeca-concept uit op Cruquius. Gezien de aangetoonde actuele regionale behoefte, is het niet aannemelijk dat permanente vestiging van THC zal leiden tot structurele leegstand elders. Door de nieuwbouw en permanente vestiging ontstaat een kwalitatief sterkere en beter bij de omgeving passende planologische situatie op Cruquius.

Trede 3: Voorzien behoefte in bestaand stedelijk gebied?

De voorgestelde stedelijke ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien. De locatie is multimodaal ontsloten. The Harbour Club is goed bereikbaar per auto, openbaar vervoer, fiets én boot. De locatie is gelegen aan de Cruquiusweg en is goed ontsloten op het Amsterdamse hoofdwegennet en de A10. Ook wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Met de groei van gebruikers en een toenemende vervoersvraag, ontstaat in de toekomst voldoende aanbod voor een verbeterde OV-ontsluiting.

