

LADDERONDERBOUWING HORECA STADSSTRAND HOORN

13 JANUARI 2022



LADDERONDERBOUWING HORECA STADSSTRAND HOORN

13 JANUARI 2022

Status:

Eindrapport

Datum:

13 januari 2022

Een product van:

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

Team Vrije tijd

■■■■■■■■■■ MSc

Drs. ■■■■■■■■■■ MRICS

Voor meer informatie: Drs. ■■■■■■■■■■ MRICS, ■■■■■■■■■■@stedplan.nl

Review:

In opdracht van:

Gemeente Hoorn



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

Projectnummer: 20210317

Referentie: ER_20210317_Hoorn Stadsstrand QS horeca_concept 301121

	INLEIDING EN SAMENVATTING	7
1	CONTEXTANALYSE	10
2	UITGANGSPUNTEN LADDERONDERBOUWING.....	11
	2.1 BELEIDSANALYSE	
	2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
3	BEHOEFTE STRANDPAVILJOEN.....	14
	3.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
	3.2 VRAAGANALYSE	
	3.3 AANBODANALYSE	
	3.4 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE	
	3.5 RUIMTELIJKE- ECONOMISCHE EFFECTEN	
	BIJLAGE 1 UITGANGSPUNTEN VOOR DISTRIBUTIEVE BEREKENING	

INLEIDING EN SAMENVATTING

De gemeente Hoorn is bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het stadsstrand in Hoorn. Het idee is om op die locatie een horecapaviljoen van maximaal 800 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) toe te staan. Het gaat om reguliere strandhoreca, namelijk take-out, restaurant, verhuur van ligbedden en/of recreatiemiddelen. Daarnaast wordt rekening gehouden met een locatie voor een foodtruck. Het strandpaviljoen krijgt een permante functie, de foodtruck alleen in de zomermaanden.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE STRANDPAVILJOEN STADSSTRAND HOORN

Bron: Bureau Stedelijke Planning

De horecaontwikkeling is te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor de aanpassing van het vigerende bestemmingsplan is daarom een onderbouwing van de horecafunctie aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) noodzakelijk. De gemeente Hoorn heeft daarom aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd voor de ontwikkeling van het horecapaviljoen een Ladderonderbouwing op te stellen.

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

Voor het strandpaviljoen op het stadsstrand in Hoorn is op basis van de Ladder voldoende behoefte aangetoond, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

BEREKENINGSMETHODE	VERKOOPPUNTEN		M ² BVO	
	TOTAAL HOORN	GEBIEDEN BUITEN CENTRUM	TOTAAL HOORN	GEBIEDEN BUITEN CENTRUM
Dichthedenanalyse voor heel Hoorn	15-31	4 - 8	3.100 - 6.500	780 – 1.630
Middels DPO voor heel Hoorn	28	7	5.760	1.440

TABEL 1 KWANTITATIEVE MARKTRUIMTE HORECA IN HOORN 2031

Op basis van een fair share verdeling tussen het centrum en de overige delen van Hoorn (75:25) is 780 tot 1.630 m² bvo¹ (4 tot 8 vkp) van de behoefte in 2031 aan gebieden buiten het centrum toe te wijzen. Op grond van de substantiële eigen vraag naar horeca vanuit eigen bezoekers ligt het voor de hand om horeca toe te voegen aan het Stadsstrand. Kwalitatief kunnen de volgende argumenten worden aangegeven:

- Bedrijven in de restaurantsector zijn ondergemiddeld vertegenwoordigd in Hoorn, dit terwijl er wel behoefte aan is. Toevoeging van horeca bij het Stadsstrand verbetert deze situatie enigszins;
- Horeca kan goed worden **gecombineerd met andere functies** op het stadsstrand. Door de ligging nabij deze functies is er een directe vraag naar horeca;
- **Horeca past bij de stedelijke levensstijl;**
- **Horeca zorgt voor levendigheid en ontmoeting;**
- Door de trend van schaalvergroting vormt de toevoeging van een strandpaviljoen een kans **voor het toevoegen van (een) grotere horecavestiging(en);**
- Consumenten zijn in toenemende mate op zoek naar **bijzondere concepten op verrassende locaties** met een verhaal;

De toevoeging van een horecavestiging in Hoorn zorgt voor werkgelegenheid en een versterking van de levendigheid en dynamiek in het gebied. Dit maakt het gebied aantrekkelijk voor nieuwe investeringen waarmee het nog verder ontwikkeld kan worden. De verwachting is dat mogelijke negatieve ruimtelijk-economische effecten (zoals omzetverdringing bij bestaande horeca en kans op leegstand) beperkt zijn omdat:

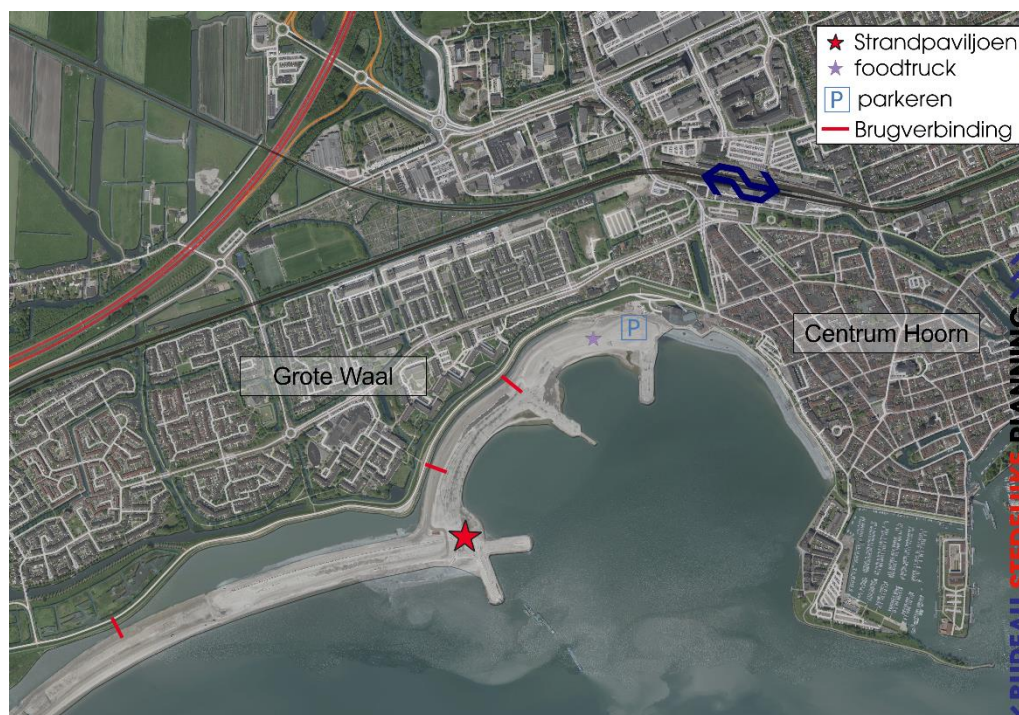
- Er **voldoende marktruimte** is voor horeca in Hoorn;

¹ 25% van de bandbreedte behoefte horeca in Hoorn in 2031 (3.100 - 6.500 m² bvo)

- Op de locatie voldoende **eigen vraag naar horeca** ontstaat door de ligging op het stadsstrand en de vele recreatiefuncties daar;
- De horeca ook **aansluit op de bestaande horeca** Hoorn; Het biedt mogelijkheden voor een dagje Hoorn waarbij recreatie op het strand kan worden gecombineerd met een bezoek aan het centrum
- De toevoeging van een mooi strandpaviljoen op een unieke buitenlocatie (stadsstrand) versterkt **de horecastructuur in Hoorn**. Er is momenteel weinig vergelijkbaar aanbod op een vergelijkbare locatie in Hoorn.

1 CONTEXTANALYSE

In het Hoornse Hop, in het zuidwesten van Hoorn, is in 2019 begonnen met de realisering van een oeverdijk. Dit is een nieuwe, zandige dijk die voor de bestaande dijk aan de waterzijde wordt aangelegd. Op de oeverdijk creëert de gemeente Hoorn een groot stadsstrand waar men kan spelen, wandelen, fietsen, zonnen, sporten en zwemmen in het Markermeer. Op het stadsstrand zijn plannen voor een strandpaviljoen waar bezoekers terecht kunnen voor een hapje en een drankje. Het strandpaviljoen komt bij het einde van het stadsstrand (vlakbij de Galgenbocht) en krijgt een oppervlakte van ca. 800 m² bvo met een vergunning om het gehele jaar open te zijn. Daarnaast komt er ook de mogelijkheid voor een foodtruck ter hoogte van het parkeren aan de oostzijde.



FIGUUR 2 STADSSTRAND HOORN MET LOCATIE STRANDPAVILJOEN EN FOODTRUCK

Bron: Gemeente Hoorn, Buro Sant en CO; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Het stadsstrand wordt ongeveer 130 meter breed en een kilometer lang, en bevindt zich tussen schouwburg Het Park en de Galgenbocht bij de Grote Waal. Via drie bruggen kan men straks vanaf de huidige dijk naar het toekomstige stadsstrand. Ook kunnen bezoekers aan het begin van het stadsstrand, ten westen van de schouwburg, direct (zonder brug) het stadsstrand bereiken. Het stadsstrand krijgt circa 500 parkeerplaatsen. De meeste parkeerplaatsen zijn gelegen bij de uiteinden van het strand, namelijk naast de schouwburg en ter hoogte van de Galgenbocht. Naar verwachting wordt het gehele strand in de zomer van 2024 geopend.

2 UITGANGSPUNTEN LADDERONDERBOUWING

In dit hoofdstuk berekenen we de marktruimte voor horecavoorzieningen in Hoorn en stellen we de behoefte vast voor nieuwe horeca op het stadsstrand. We hanteren hierbij de indeling van horecacategorieën volgens Vastgoeddata/HorecaDNA; de dranken-, fastservice- en restaurantsector (strandpaviljoen).

2.1 BELEIDSANALYSE

RIJKSBELEID >>

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

Artikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uit jurisprudentie weten we dat bij de ontwikkeling of uitbreiding van een horecaverkooppunt een Ladderplicht geldt bij een metrage groter dan 500 m² bvo. De ontwikkeling betreft een nieuwe horecalocatie van ca. 800 m² bvo en valt daarom te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is daarom in dit rapport gemotiveerd aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

PROVINCIAAL BELEID >>

Structuurvisie Noord Holland 2040

- Ten behoeve van de Noord-Hollandse economie wil de provincie dat kwalitatief en kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar is voor nieuwe ontwikkelingen.
- De provincie streeft naar duurzaam ruimtegebruik en verdere stedelijke verdichting. De provincie helpt gemeenten daarbij door het optimaliseren

van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied. Van nieuwe ontwikkelingen moet de nut en de noodzaak worden aangetoond.

Visie Recreatie & Toerisme Noord-Holland 2030

- De ambitie van de provincie luidt: 'heel Noord-Holland profiteert van recreatie en toerisme'. Dit komt neer op voldoende ruimte voor recreatie (aanbod versterken), waarbij de kwaliteiten van natuur, landschap, cultuur en ondernemerschap zo goed mogelijk worden ingezet.
- De provincie wil het toerisme spreiden (weg van hotspot Amsterdam) door betere spreiding van voorzieningen. Daarbij moeten deze voorzieningen ook dichtbij de groeiende steden en dorpen komen.
- De versterking van de Markermeerdijken tussen Hoorn en Amsterdam wordt specifiek benoemd als project waarbij de koppelkansen tussen natuur, recreatie en toerisme beter kunnen worden benut.

Visie op waterrecreatie in Noord-Holland 2030

- De ambitie voor 2030 is dat Noord-Holland een vitale waterrecreatie-provincie is. Waarbij kansen zijn benut en gebruikers, ondernemers en overheden met elkaar zijn gekomen tot slimme, aantrekkelijke en duurzame mogelijkheden voor waterrecreatie.
- De provincie werkt aan het vergroten van de economische waarde van waterrecreatie. Strandrecreatie en het kusttoerisme dragen het meest bij aan de economie (zo'n 756 miljoen euro aan bestedingen per jaar).
- In het IJsselmeergebied wordt ingezet op het verbreden van aanbod van waterrecreatie passend bij het karakter van de locaties. De herontwikkeling van de dijk biedt kansen voor kleinschalige oeverrecreatie en het uitbreiden van zwemmogelijkheden.
- In Hoorn komen water- en landrecreatie samen. De oeverrecreatie en aanwezigheid van horeca maken dit een aantrekkelijke locatie. Hier kan ook een toeristisch overstappunt (TOP) worden gerealiseerd.

GEMEENTELIJK BELEID >>

Gemeente Hoorn - Hoorn gastvrij vestigingsbeleid horeca (2009)

Het horecabeleid van de gemeente Hoorn dateert van 2009. Het beleid is met name op de binnenstad gericht en bij het opstellen van de nota was er nog geen zicht op de oeverversterking/stadsstrand. Uitgangspunten van de nota zijn:

- **Verbeteren verblijfsklimaat:** De centrale doelstelling van het gemeentelijk horecabeleid is het verbeteren van het verblijfsklimaat door versterking van het aanbod. Daarbij gaat kwaliteit boven kwantiteit en moet er een goede balans zijn tussen verblijven/wonen. De gemeente acht uitbreiding noodzakelijk om marktwerking te stimuleren.
- **Ontwikkelingen faciliteren met maatwerk:** Voor een gezonde ontwikkeling is het noodzakelijk dat er rekening wordt gehouden met de opkomst van mengvormen in de horeca bij het faciliteren van (nieuwe) ontwikkelingen.

- **Horecavestigingsbeleid buiten binnenstad via bestemmingsplan:** er is geen specifiek beleid opgenomen voor horeca buiten de binnenstad. De huidige situatie is het uitgangspunt met daarop toegepast de algemene onderdelen van het nieuwe vestigingsbeleid uit deze nota zoals de horecaclassificatie (in het kort: categorie 1; met groot effect, categorie 2; verkoop van eten en drinken en categorie 3; ondersteunend) en het sluitingsuurbeleid.

CONCLUSIE >>

- In het provinciaal beleid wordt ingezet op het versterken van het toeristisch product aan de kustlijn, nieuwe horeca draagt daar aan bij. Het biedt een mogelijkheid tot een hapje en drankje voor de bezoekers aan de kust en zorgt voor een extra bezoekmotief.
- Een strandpaviljoen past ook binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid: zorgt voor verbetering verblijfsklimaat en mengt goed met de overige recreatiefuncties op het strand

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

 Horeca is een groeisector In steden en dorpen was het aanbod en de diversiteit aan horeca (pre-corona) sterk groeiend. De consument besteedt graag tijd buiten de deur en heeft daarbij een andere perceptie van de prijs van eten en drinken.	 Vernieuwing en blurring Horeca wordt steeds meer geïntegreerd in andere sectoren, bijvoorbeeld een kledingzaak of boekhandel met een horecacorner.
 Verschil tussen horecasectoren Binnen de horeca groeit vooral de fastservicesector sterk. In de periode 2010-2018 nam het aantal fastservice vestigingen in Nederland toe met maar liefst 25%. Het aantal restaurants groeide in dezelfde periode met 8%. Het aanbod van horecavestigingen in de drankensector laat juist een licht dalende trend zien van 3%.	 Aanbod aan strandpaviljoen gestegen Tussen 2014 en 2019 is het aantal strandpaviljoens in Nederland toegenomen van 396 naar 413 paviljoens. De stijging bedraagt hiermee 4%. Opvallend: De groei wordt voor een groot deel veroorzaakt door nieuwe paviljoens in de niet-kustprovincies. Door de internationale marketing inspanningen van het NBTC (focus op kustgebied) is het de verwachting dat het aanbod blijft stijgen.
 Impact van corona op groei horecasector Het aantal bedrijven dat actief is in de horeca is de afgelopen jaren flink toegenomen. De verwachting is dat deze trend zich zal doorzetten. Daarbij geldt wel dat er, door mogelijke sluitingen als gevolg van de Coronacrisis, enige periode van herstel nodig kan zijn voordat het aantal horecavestigingen weer op het niveau van voor de crisis is.	 Aandachtspunten: schoon en bereikbaar Er is meer aandacht voor schone stranden en de roep om vermindering van plastic (rietjes, bakjes) en gebruik van afbreekbare materialen neemt verder toe. Voor veel drukke toeristische kustgemeenten wordt bereikbaarheid en ontsluiting in het hoogseizoen een cruciaal onderwerp. Parkeren, bewegwijzering, openbaar vervoer, fietsenstallingen en doorstroming worden hierdoor extra belangrijke politieke agendapunten

3 BEHOEFTE STRANDPAVILJOEN

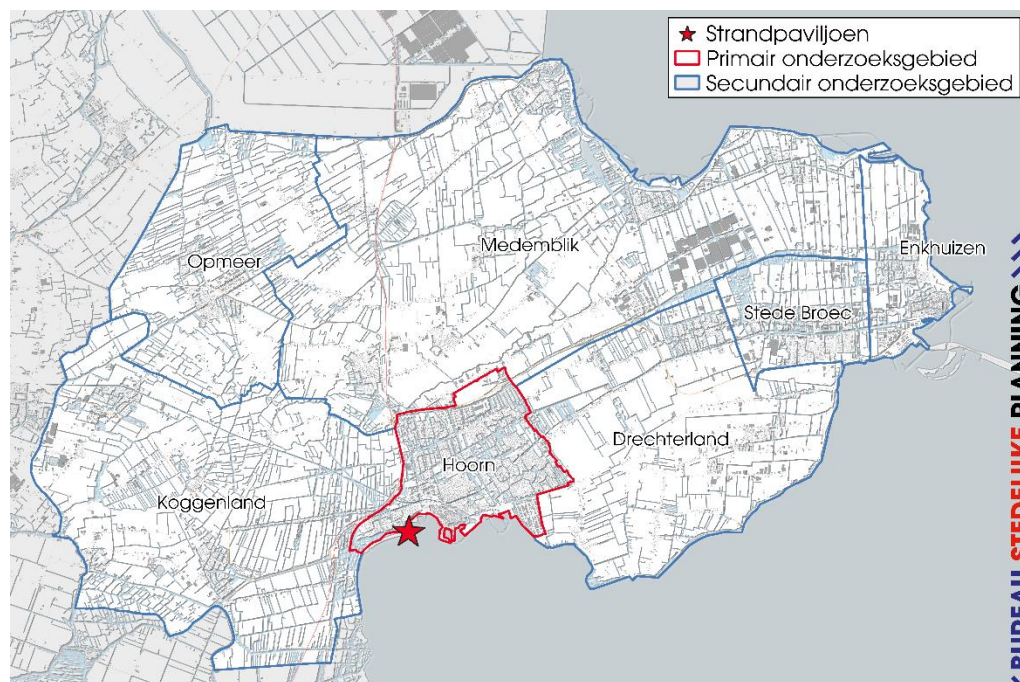
In dit hoofdstuk is de behoefte voor een strandpaviljoen op het stadsstrand in Hoorn vastgesteld. Voor de marktruimteberekening is gebruikt gemaakt van de indeling van horecacategorieën van Vastgoeddata/HorecaDNA; dranken-, fastservice- en restaurantsector. Een strandpaviljoen behoort tot de laatste sector.

3.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Om een goede marktberkening te maken van de behoefte is van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Het strandpaviljoen heeft primair een functie voor de inwoners van Hoorn en secundair voor mensen uit de regio². Voor horeca wordt een reistijd van ca. 20 autominuten naar locatie als acceptabel beschouwd.

De marktruimte stellen we vast voor het primair verzorgingsgebied, maar houden rekening met toevloeiing en het aanbod in het secundair onderzoeksgebied:

- **Primair onderzoeksgebied:** inwoners en werknemers uit de gemeente Hoorn.
- **Secundair onderzoeksgebied:** inwoners regio tot circa 20 autominuten: Koggenland, Opmeer, Medemblik, Drechterland, Stede Broec en Enkhuizen.



FIGUUR 3 PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED

Bron: Kadaster, bewerking Bureau Stedelijke Planning

² HTC Advies, Best passende concept Horecavoorzieningen Stadsstrand, januari 2021

3.2 VRAAGANALYSE

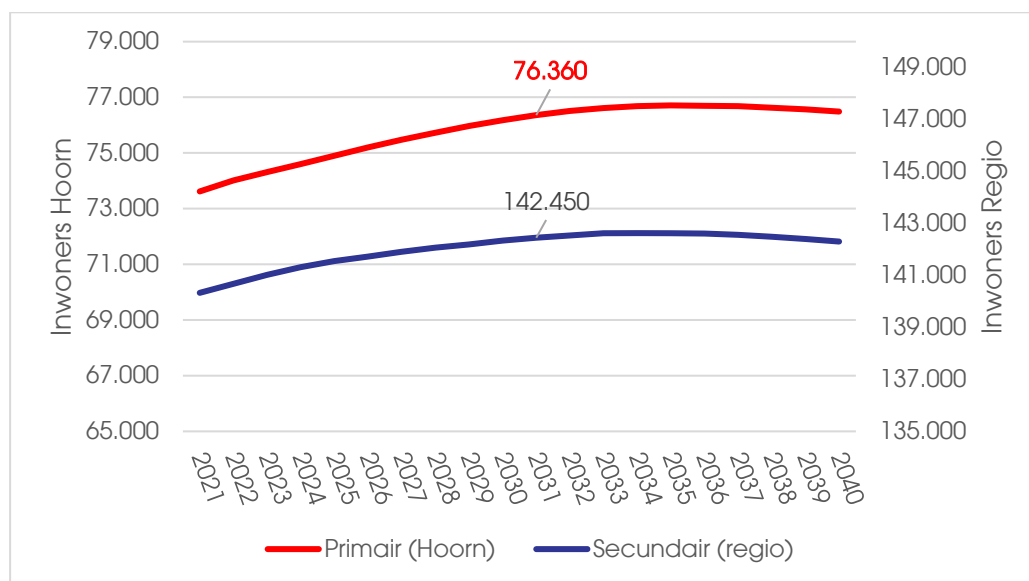
Analyse inwoners(prognose) verzorgingsgebieden:

	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HUISH. GROOTTE	GEM. INK. PER INW.
Primair (Hoorn)	73.619	16	12	25	27	20	2,2	€ 26.000
Secundair (regio)	140.332	15	12	21	30	23	2,3	€ 25.700
Nederland		15	12	25	28	20	2,1	€ 27.000

TABEL 2 AANTAL INWONERS EN PROFIEL PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van CBS, 2021; inkomen betreft 2019 (meest recente data)

- In Hoorn wonen momenteel bijna 74.000 mensen. In de regio wonen circa 140.000 mensen;
- Het dominante profiel in Hoorn komt grotendeels overeen met het Nederland gemiddelde. Wel ligt de huishoudengrootte iets hoger en het inkomensniveau iets lager (3,7% minder dan landelijk);
- Het secundair verzorgingsgebied kent relatief veel ouderen (boven de 45 jaar) en relatief weinig 25-45 jarigen. De huishoudengrootte ligt hier een fractie hoger dan het landelijk gemiddelde en het welvaartsniveau lager (4,8% minder dan landelijk);



FIGUUR 4 BEVOLKINGSPROGNOSE PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED

Bron: Provincie Noord-Holland bevolkingsprognose, 2019

- Het aantal inwoners neemt in de toekomst naar verwachting licht toe. In 2031 wonen naar verwachting 76.360 mensen in Hoorn.³ Dit is een stijging van circa 4% ten opzichte van 2021. De groei concentreert zich op het stationsgebied (Poort van Hoorn) waar de komende jaren veel woningen

³ Provincie Noord-Holland bevolkingsprognose (2019)

worden gebouwd. In het secundaire verzorgingsgebied neemt het inwoneraantal toe tot 142.450 inwoners in 2031, een stijging van 2%.

Samen met het huidige en toekomstige inwonertal bepalen de volgende indicatoren de kwantitatieve vraag naar horeca in het primaire onderzoeksgebied (Hoorn):

- **Bestedingspotentieel:** De gemiddelde horecabestedingen per hoofd van de Nederlandse bevolking bedroegen in 2019 € 652. Dit is het meest actuele en relevante cijfer⁴. In 2020 zijn de bestedingen in horeca fors lager geweest door de lockdowns en tijdelijke sluiting van horeca. We hanteren 2019 (pre coronacrisis) als betrouwbaar referentiepunt aangezien in 2021 de omzet al sterk terugveerde na het einde van de lockdown⁵, en de instanties uitgaan van een (snel) herstel van de sector. Daarbij geven ze wel aan dat dit niet met zekerheid is vast te stellen door een aantal onzekerheden.⁶
- **Bestedingspotentieel (gecorrigeerd voor inkomen):** Omdat het inkomen van inwoners van het onderzoeksgebied gemiddeld 3,7% lager ligt dan het landelijke gemiddelde, liggen de horecabestedingen naar verwachting ook lager. Het gecorrigeerde bestedingspotentieel voor de inwoners van het onderzoeksgebied bedraagt (na correctie met een prijselasticiteit van 0,7, waarbij we dezelfde prijselasticiteit voor de horeca aanhouden als voor de niet-dagelijkse detailhandel), € 635. De bestedingen zijn naar de toekomst constant verondersteld;
- **Gebonden bestedingen:** De binding betreft het aandeel van het totale bestedingspotentieel dat aan horeca binnen het onderzoeksgebied besteed wordt. Hoorn heeft een divers horeca-aanbod en ligt relatief ver gelegen van andere kernen met horeca. We verwachten daarom dat de gebonden bestedingen relatief hoog liggen, op circa 45%. Dit percentage komt overeen met de binding van de vergelijkbare sector Mode & Luxe. Uit het koopstromenonderzoek 2018 blijkt dat dit in Hoorn ook op 45% ligt. De binding is naar de toekomst constant verondersteld;
- **Toevloeiing:** De (toekomstige) koopkrachttoevloeiing betreft het aandeel dat afkomstig is van de consumenten buiten Hoorn. Dit zijn vooral inwoners uit het secundaire onderzoeksgebied, maar ook toeristen. Op basis van ervaring schatten wij in dat de toevloeiing nu al goed is voor 30% van de totale omzet in de horecasector in het onderzoeksgebied. Dit percentage is lager dan toevloeiing voor de vergelijkbare sector Mode & Luxe uit het koopstromenonderzoek (54%). Dit aangezien de omliggende gemeenten meer aanbod horeca hebben in vergelijking met winkels in Mode & Luxe. Door de ontwikkeling van het stadsstrand verwachten wij wel dat de toevloeiing toeneemt tot 35% in 2031.

⁴ Gemiddeld geeft een Nederlander jaarlijks € 652,23 uit in de horeca (drankensector, fastservicesector en restaurantsector, op basis van Foodstep en CBS Statline, 2019). Zie Bijlage 1 voor de berekening van de kengetallen.

⁵ CBS, Omzet horeca veert sterk terug in tweede kwartaal 2021, augustus 2021

⁶ NBTC, 2021, ING, 2021 en ABN AMRO, 2021

PARAMETER	HUIDIG	2031
Inwoners onderzoeksgebied (CBS, 2021)	73.619	76.360
Besteding horeca per inwoner (Foodstep, CBS, 2019)	€ 652	€ 652
Bestedingen incl. inkomenscorrectie prijselasticiteit 0,7	€ 635	€ 635
Bestedingspotentieel	€ 46.770.000	€ 48.515.000
Binding onderzoeksgebied	45%	45%
<i>Gebonden bestedingen inwoners onderzoeksgebied</i>	<i>€ 21.050.000</i>	<i>€ 21.830.000</i>
Toevloeiing onderzoeksgebied ⁷	30%	35%
<i>Omzet door toevloeiing</i>	<i>€ 9.020.000</i>	<i>€ 11.760.000</i>
Totale vraag onderzoeksgebied	€ 30.070.000	€ 33.590.000

TABEL 3 KWANTITATIEVE VRAAG VANUIT HET PRIMAIRE ONDERZOEKSGBIED (HOORN)

Bron: Bureau Stedelijke Planning

In 2021 bedraagt de totale vraag naar horeca (horecabestedingen) ca. € 30.070.000. Door de groei van de bevolking en uitbreiding van het horeca aanbod (samen met het overige recreatieve aanbod rondom het stadsstrand van Hoorn) neemt de vraag naar horeca naar verwachting toe tot € 33.6 miljoen in 2031.

3.3 AANBODANALYSE

ANALYSE VAN HET AANBOD (=VOORRAAD) >>

SECTOR	AANBOD HOORN	AANDEEL AANBOD HOORN	AANDEEL AANBOD NEDERLAND
Dranken	37	23%	24%
Fastservice	69	43%	39%
Restaurant	53	33%	38%
Totaal	159	100%	100%

TABEL 4 AANBOD HORECA GEMEENTE HOORN

Bron: Vastgoeddata, 2021; bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Hoorn heeft 159 horecavestigingen.⁸ Samen meten deze ca. 15.830 m² winkelvloeroppervlakte (wvo), oftewel ca. 19.790 m² bvo⁹. In vergelijking met het landelijke aanbod is de fastservicesector in Hoorn relatief groot. De restaurantsector vertegenwoordigt juist een relatief kleiner aandeel;
- Het centrum van Hoorn is het concentratiegebied van de gemeente. Ca. 75% van de vestigingen is in de binnenstad gevestigd (zie ook Figuur 5);
- Het aanbod aan horeca is relatief kleinschalig (gemiddelde oppervlakte ligt 25% lager dan landelijk)¹⁰. We verwachten dat dit komt omdat de units in

⁷ Berekening (€ 21.050.000/(100%-30%))*30% en (€ 21.830.000/(100%-35%))*35%

⁸ Bron: Locatus, April 2021, aanbod is exclusief vijf hotels/restaurants

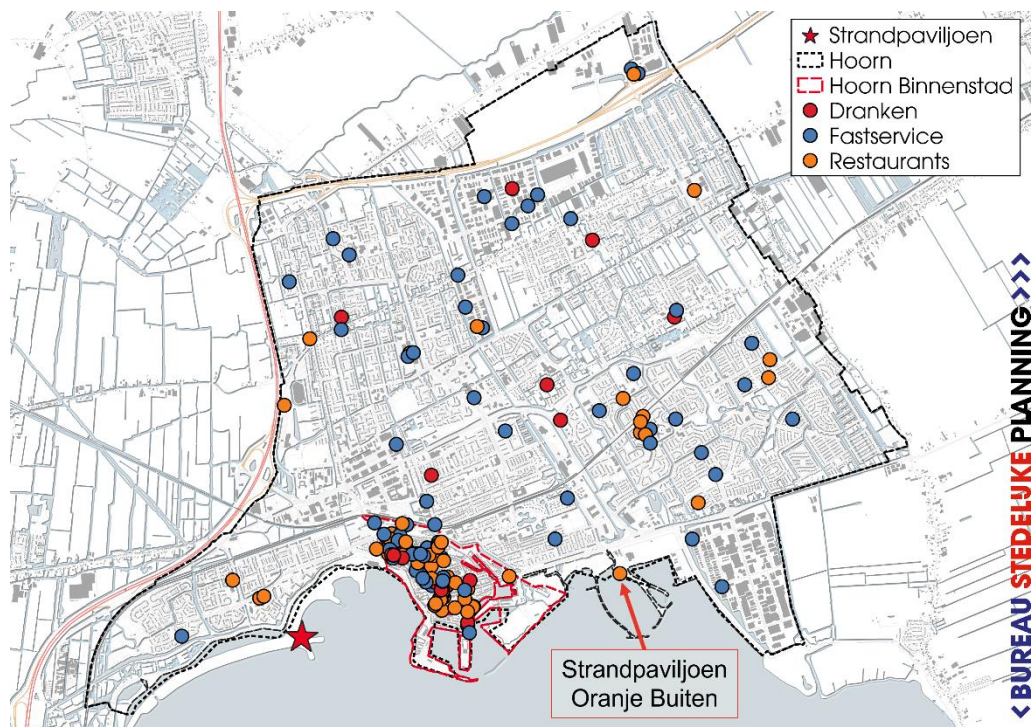
⁹ Met een wvo – bvo verhouding van 0,8 m2 wvo is 1,0 m2 bvo.

¹⁰ Bron: HorecaDNA, 2019

historische binnensteden relatief klein zijn en het aanbod van horeca in Hoorn hier overwegend is geconcentreerd. Grotere units zijn schaars en er is concurrentie met andere functies (zoals detailhandel). In de regel zijn alleen grote fastfoodketens in staat die grotere units te betalen;

- De ontwikkeling in de afgelopen 10 jaar van het horeca-aanbod in Hoorn laat in vergelijking met het landelijk gemiddelde een afwijkend beeld zien. Waar fastservice en restaurants vooral een groei hebben doorgemaakt in Nederland, was dat in Hoorn juist de drankensector (met de laatste jaren pas weer een afname).¹¹

Aanbod strandpaviljoens



FIGUUR 5 HORECAGELEGENHEDEN HOORN

Bron: Vastgoeddata, 2021; bewerking Bureau Stedelijke Planning

- In het primaire onderzoeksgebied (Hoorn) is momenteel 1 strandpaviljoen gelegen: Strandpaviljoen Oranje Buiten. De horecagelegenheid ligt aan de zuidoostzijde van de binnenstad bij de jachthaven Marina Kaap Hoorn en is het gehele jaar door geopend. Bij het paviljoen is een klein stadsstrand gelegen met ligbedden.
- In het secundaire onderzoeksgebied (de regio) liggen nog twee strandpaviljoens: Strandpaviljoen Enkhuizen en Strandpaviljoen De Zoete Zee in Medemblik. Beide paviljoens zijn het jaar door geopend. Het paviljoen in Medemblik ligt naast het stadsstrand en het paviljoen in Enkhuizen ligt op een wat grotere afstand van het stadsstrand (ca. 300 meter lopen).

¹¹ HorecaDNA, 2019

- Het beoogde strandpaviljoen op Stadsstrand Hoorn heeft in vergelijking met het bestaande aanbod een unieke locatie op het opgespoten ruimte stadsstrand, nabij wandel-fietsroutes en krijgt vele recreatiemogelijkheden.

OMZETCLAIM BESTAAND AANBOD PRIMAIR ONDERZOEKSGBIED >>

PARAMETER	HUIDIG
Huidig horeca-aanbod onderzoeksgebied (in m ² bvo)	19.790
Normatieve vloerproductiviteit (omzet per m ² bvo)	€ 1.315
Totale omzet van het bestaand horeca-aanbod in het onderzoeksgebied	€ 26.020.000

TABEL 5 OMZETCLAIM BESTAAND AANBOD IN HET ONDERZOEKSGBIED
Bron: Bureau Stedelijke Planning

De omzetclaim in het primaire onderzoeksgebied (Hoorn) berekenen we aan de hand van de normatieve vloerproductiviteit per m² bruto vloeroppervlak (bvo). Het totale horecametrage in het onderzoeksgebied bedraagt 19.790 m² bvo (exclusief zaalverhuur). Hiermee is, uitgaande van de normatieve vloerproductiviteit van € 1.315 per m² bvo, circa € 26 miljoen aan horeca-omzet gegenereerd.

Planvoorraad

Er zijn bij ons twee plannen voor nieuwe horeca bekend in Hoorn:

- Holenkwartier. In 2024 worden vijf horecagelegenheden geopend in de voormalige Philips fabriekshallen en het oude Ketelhuis. Er zijn verschillende concepten voorzien: All-day, haute frituur, Blurring, Stadsbrouwerij en hotel.
- Poort van Hoorn. Rondom het station in de gemeente Hoorn komt een aantrekkelijk stedelijk woon-werkmilieu. Op dit moment wordt een bestemmingsplan opgesteld met ruimte voor ca. 2 horecavestigingen.

Volgens de systematiek van de Ladder dienen alleen harde plannen (vastgelegd in bestemmingsplan) mee te worden genomen in de behoefte-raming. Dit is alleen het geval voor Holenkwartier Het relevante planaanbod bestaat dus uit vijf horecavestigingen.

3.4 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE

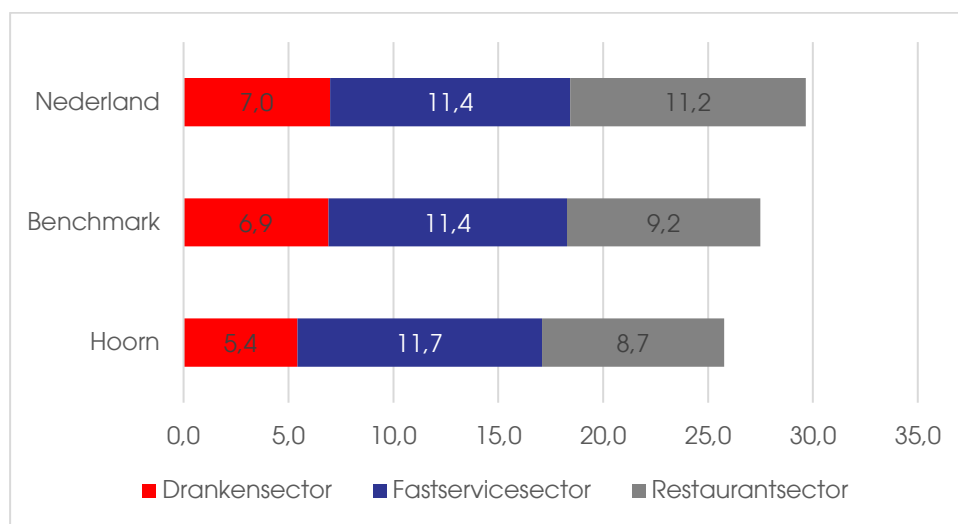
KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

De behoefte aan horeca in Hoorn kan op drie manieren worden berekend. Deze drie methoden geven samen een compleet beeld voor de marktruimte.

1. Horecadichtheden;
2. Distributie planologisch onderzoek (DPO);
3. Berekening op basis van het verwacht aantal bezoekers aan het stadsstrand.

Horecadichtheden

De horecadichtheid (aantal vestigingen per 10.000 inwoners) van Hoorn is vergeleken met de dichtheid van Nederland en benchmarkgemeenten¹². Dit is gedaan met gegevens van Vastgoeddata, omdat daarmee kan worden vergeleken met alle regio's binnen Nederland. Deze cijfers verschillen iets van Locatus¹³, maar laten dezelfde verdeling zien.



FIGUUR 6 AANBOD HORECA PER 10.000 INWONERS

Bron: Vastgoeddata, 2021; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Het horeca-aanbod in Hoorn blijft kwantitatief achter. De fastservicesector is wel iets bovengemiddeld vertegenwoordigd. De relatief lage horecadichtheid geeft in combinatie met de verwachte bevolkingsgroei ruimte voor uitbreiding.

	HUIDIG	2031
Inwoners	73.619	76.360
Potentieel aanbod Hoorn ¹⁴ (VKP)	202 - 218	210 - 226
Huidig aanbod Hoorn (VKP)	190	190
Uitbreidingsruimte Hoorn ¹⁵ (VKP)	12 - 28	20 - 36
Planvoorraad	5	5
Resterende uitbreidingsruimte Hoorn¹⁶ (VKP)	7 - 23	15 - 31
Gemiddelde oppervlakte (m ² bvo)	206	206
Uitbreidingsruimte Hoorn¹⁷ (m² bvo)	1.530- 4.810	3.100 - 6.500

TABEL 6 BEHOEFTEBEREKENING HORECA OP BASIS VAN HORECADICHTHEID VERKOOPPUNTEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning

¹² Met een vergelijkbaar inwoneraantal en een historische binnenstad: Gouda, Schiedam en Roosendaal.

¹³ Ook zzp'ers zijn opgenomen in de gegevens

¹⁴ Aantal inwoners / 10.000 * 29,7 (landelijke dekking) of 27,5 (dekking benchmarkgemeente)

¹⁵ Potentieel aanbod Hoorn minus huidig aanbod Hoorn

¹⁶ Uitbreidingsruimte – harde planvoorraad in Holenkwartier

¹⁷ Uitbreidingsruimte VKP * 206 m² bvo (gemiddelde horecavestiging)

Op basis van de dichtheid in de benchmarkgemeenten (27,5) en het landelijk gemiddelde (29,7) is een bandbreedte van de behoefte berekend. Met het huidige aantal inwoners in Hoorn is er naast de planvoorraad potentiële uitbreidingsruimte van 7 - 23 verkooppunten (vkp). Uitgaande van een gemiddelde oppervlakte van 206 m² bvo (bron: Horeca DNA), komt dat neer op ca.1.530 - 4.810 m² bvo. Tot 2031 neemt de uitbreidingsruimte toe tot 15 - 31 verkooppunten, 3.100 - 6.500 m² bvo.

Distributieve planologische berekening (DPO)

Volgens de Ladder dient in de kwantitatieve behoefte de kwantitatieve vraag (paragraaf 3.23.2) te worden geconfronteerd met de omzetclaim van het huidige horeca-aanbod (paragraaf 3.33.3).

PARAMETER	HUIDIG	2031
Kwantitatieve vraag / omzetspotentieel	€ 30.070.000	€ 33.590.000
Omzetclaim bestaand horeca-aanbod	€ 26.020.000	€ 26.020.000
Kwantitatieve behoefte (vraag-aanbod)	€ 4.050.000	€ 7.570.000
Normatieve vloerproductiviteit	€ 1.315	€ 1.315
Kwantitatieve behoefte in m² bvo	3.080	5.760
Uitbreidingsbehoefte in vkp (o.b.v. 206 m² bvo per vestiging) afgerond op hele vestigingen	15	28

TABEL 7 CONFRONTATIE KWANTITATIEVE BEHOEFTE (VRAAG EN AANBOD) DPO

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Uit de confrontatie blijkt dat er in de huidige situatie marktruimte is voor **3.080 m² bvo** horeca. Tot 2031 neemt de ruimte toe tot **ca. 5.760 m² bvo**.

Behoeft vanuit bezoekers stadsstrand

In het onderzoek van HTC Advies (2021), mede gebaseerd op eerder onderzoek van Decisio (2014), zijn de toekomstige gebruikers in beeld gebracht, inclusief uitgavenpatroon aan horeca. Op basis van deze gegevens kan de directe behoefte aan horeca worden berekend. Bepalende indicatoren zijn:

- **Bezoekers Stadsstrand:** Er worden ca. 150.000 strandbezoekers per jaar verwacht;
- **Besteding per bezoeker:** Gemiddelde besteding tussen €5 – 15. Wij gaan uit van een gemiddelde van €10;
- **Normatieve vloerproductiviteit horeca.** € 1.315 per m² bvo¹⁸.

	PARAMETER
Bezoekers stadsstrand	150.000
Gemiddelde besteding per bezoeker	€ 10
Bestedingspotentieel horeca Stadsstrand (€ mln)	€ 1.500.000

¹⁸ Jaarlijkse omzet horecasector €11.272 mln. (Food step, 2019) / totale metrage horeca 8.572.226 m² bvo (Horeca DNA, 2019) = €1.315

Normatieve vloerproductiviteit (omzet per m ² bvo)	€ 1.315
Kwantitatieve behoefte (in m² bvo) (afgerond)¹⁹	1.140

TABEL 8 KWANTITATIEVE BEHOEFTE HORECA STADSSTRAND

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Op basis van het bovenstaande komt de kwantitatieve behoefte aan de horeca bij het Stadsstrand voor 2031 uit op € 1.140 m² bvo.

CONCLUSIE KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

	VERKOOPPUNTEN	M ² BVO
Dichthedenanalyse voor heel Hoorn	15-31	3.100 - 6.500
Middels DPO voor heel Hoorn	28 verkooppunten	5.760
Op basis van bezoekers stadsstrand voor enkel het stadsstrand	5,5 ²⁰	1.140

TABEL 9 MARKTRUIMTE HORECA IN HOORN 2031

- De marktruimte voor horeca neemt tot 2031 toe door de groei van de bevolking en de versterking van het horeca aanbod;
- Uit alle berekeningsmethodes blijkt een marktruimte aanwezig te zijn.

Verdeling marktruimte

Het centrum van Hoorn herbergt ca. 75% van alle horecavestigingen. Op basis van fair share verdeling (75% voor het centrum en 25% voor overige delen van Hoorn) is 780 tot 1.630 m² bvo²¹ (4 tot 8 vkp) van de behoefte in 2031 aan gebieden buiten het centrum toe te wijzen. Het stadsstrand (Poort van Hoorn) ligt voor de hand voor toevoeging van horeca buiten het centrum. Immers, hier ontstaat een substantiële eigen vraag naar horeca, getuige de behoefte van 1.140 m² bvo op basis van eigen bezoekers. Kwantitatief is voldoende marktruimte aanwezig voor een stadsstrand van 800 m² bvo en een foodtruck.

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Het toevoegen het strandpaviljoen op het stadsstrand voorziet naast de kwantitatieve behoefte ook in een kwalitatieve behoefte:

- Bedrijven in de restaurantsector zijn ondergemiddeld vertegenwoordigd in Hoorn. Hier liggen **kansen voor een strandpaviljoen (restaurant)**;
- Horeca kan goed worden **gecombineerd met andere functies** op het stadsstrand zoals sport, zwemmen, wandelen en fietsen. Door de locatie nabij deze functies is er een directe vraag naar horeca;

¹⁹ Berekening: Kwantitatieve behoefte / normatieve vloerproductiviteit (€1.315)²⁰ Gemiddelde vestiging is 206 m² bvo²¹ 25% van de bandbreedte behoefte horeca in Hoorn in 2031 (3.100 - 6.500 m² bvo)

- **Horeca past bij stedelijke levensstijl.** Horeca is een groeimarkt. Mensen gaan meer buiten de deur eten en drinken dan ooit tevoren. Een strandpaviljoen zeer nabij de stad vormt een aantrekkelijk alternatief op de reguliere horeca in het centrum;
- **Horeca zorgt voor levendigheid en ontmoeting.** Bij de horeca is plaats voor ontmoeting tussen de inwoners van Hoorn en overige bezoekers aan het gebied;
- In de horeca is een trend van schaalvergroting gaande. Het huidige aanbod in Hoorn is relatief kleinschalig. Er is weinig ruimte voor een horecagelegenheid waar grotere groepen kunnen worden ondergebracht. Er zijn daarmee **kansen voor het toevoegen van (een) grotere horecavestiging(en)**. Belangrijk hierbij is te vermelden dat feesten en partijen incidenteel zijn en blijven op de locatie om eventuele overlast te voorkomen;
- Consumenten zijn in toenemende mate op zoek naar **bijzondere concepten op verrassende locaties** met een verhaal. Een strandpaviljoen op een kunstmatig opgespoten strand speelt hier goed op in (strijd tegen het water).

Ook kwalitatief bekeken vormt een strandpaviljoen van 800 m2 bvo en een foodtruck bij het stadsstrand een toevoeging.

3.5 RUIMTELIJKE- ECONOMISCHE EFFECTEN

De toevoeging van een horecavestiging in Hoorn zorgt voor werkgelegenheid en een versterking van de levendigheid en dynamiek in het gebied waardoor nieuwe investeringen kunnen worden uitgelokt. De verwachting is dat mogelijke negatieve ruimtelijk-economische effecten (zoals omzetverdringing bij bestaande horeca en kans op leegstand) beperkt zijn omdat:

- Er **voldoende marktruimte** is voor horeca in Hoorn;
- Op de locatie voldoende **eigen vraag naar horeca** ontstaat door de ligging op het stadsstrand en de vele recreatiefuncties daar;
- De horeca ook **aansluit op de bestaande horeca** Hoorn; Het biedt mogelijkheden voor een dagje Hoorn waarbij recreatie op het strand kan worden gecombineerd met een bezoek aan het centrum;
- De toevoeging van een mooi strandpaviljoen op een unieke buitenlocatie **de horecastructuur in het gebied zal versterken**. Er is momenteel weinig vergelijkbaar aanbod op een vergelijkbare locatie in Hoorn

Het functioneren van het bestaande aanbod in Hoorn komt daarom niet in gevaar met de komst van een strandpaviljoen aan het stadsstrand.

Samenvattend: voor het strandpaviljoen op het stadsstrand in Hoorn is op basis van de Ladder voldoende behoefte aangetoond, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

BIJLAGE 1 UITGANGSPUNTEN VOOR DISTRIBUTIEVE BEREKENING

Op basis van kengetallen van de jaarlijkse omzet in de horecasectoren (dranken, fastservice en restaurant) en het aantal inwoners in 2019 is de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking berekend. Aangezien dit de meest recente cijfers voor bestedingen pre coronacrisis zijn, vormen ze een goed referentiepunt voor de toekomst.

INDICATOR	TOTAAL
Jaaromzet in mln	€ 11.272
Inwoners Nederland	17.282.163
Gemiddelde besteding per hoofd	€ 652,23

TABEL 10 BEREKENING GEMIDDELTE BESTEDING HORECA
Bron: Foodstep, CBS Statline, 2019

De gemiddelde omzet per m² bvo van een horecabedrijf is berekend aan de hand van de totale jaaromzet en het totale aantal horecameters in Nederland.

INDICATOR	TOTAAL
Jaaromzet in mln	€ 11.272
Totaal metrage horeca (in bvo)	8.572.226
Gemiddelde omzet per m ² bvo (vloerproductiviteit)	€ 1.315

TABEL 11 BEREKENING OMZET PER M² BVO HORECA
Bron: Foodstep, HorecaDNA, 2019