

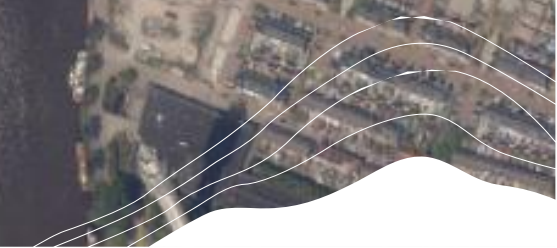
An aerial photograph of a river flowing through an urban area. The river is dark and occupies the right side of the frame. On the left bank, there are several large industrial or commercial buildings with flat roofs. Further down the river, the buildings become smaller and more residential. The surrounding land is a mix of green fields and urban development. A white horizontal bar is positioned above the title.

ZAANKWARTIER

Ladderonderbouwing herontwikkeling Meneba

7 oktober 2021

RHO ADVISEURS

A white wavy line graphic in the bottom right corner of the page.

RHO ADVISEURS

DATUM 7 oktober 2021
KENMERK 44002741_20200454

PROJECT Ladderonderbouwing herontwikkeling Meneba
PROJECTLEIDER drs. R.V. Bak

OPDRACHTGEVER Coöperatie de Vlijt U.A.
PROJECTNUMMER 20200454

AUTEUR Julia Breukelman
STATUS Definitief



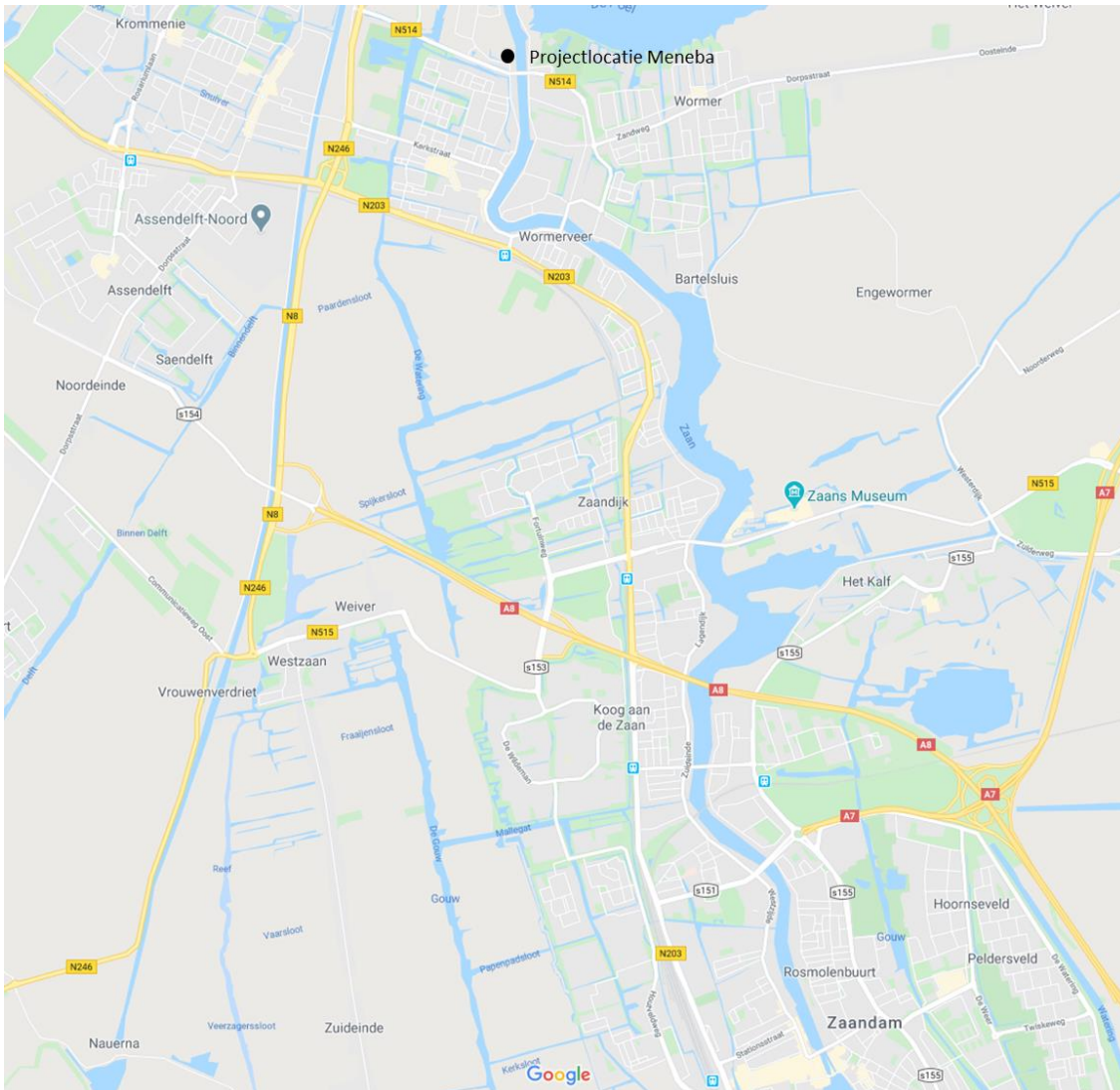
INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Initiatief en beoogd programma	4
1.2 Waarom toetsing aan de ladder?	6
1.3 Leeswijzer	8
2. Beschrijving behoefte aan spreiding toeristen en bevolkingsgroei	9
2.1 Algemene context: coronacrisis	9
2.2 Groei aantal toeristen en behoefte aan spreiding	10
2.3 Restrictief hotelbeleid gemeente Amsterdam	13
2.4 Groei aantal inwoners Zaanstad	14
2.5 Conclusie spreiding toeristen en bevolkingsgroei	15
3. Beschrijving behoefte bedrijven, kantoren, dienstverlening, culturele- en maatschappelijke voorzieningen	16
3.1 Verzorgingsgebied	16
3.2 Behoefte bedrijven en kantoren	17
3.3 Behoefte dienstverlening	18
3.4 Behoefte en maatschappelijke voorzieningen	20
3.5 Conclusie behoefte bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen	21
4. Beschrijving behoefte horeca	22
4.1 Verzorgingsgebied	22
4.2 Trends en ontwikkelingen	22
4.3 Behoefte horeca	23
4.4 Conclusie behoefte horeca	24
5. Beschrijving behoefte hotel, shortstay en midstay	25
5.1 Verzorgingsgebied en achtergronden	25
5.2 Hotelconcept	26
5.3 Trends en ontwikkelingen	27
5.4 Marktruimte hotels regio Zaanstreek-Waterland 2017	30
5.5 Aanbod hotelkamers Zaanstad en vergelijking	30
5.6 Inschatting hotelkamerbehoefte Amsterdam	32
5.7 Toekomstig hotelaanbod, planuitval en leegstandseffect	34
5.8 Behoefte shortstay en midstay	35
5.9 Conclusie behoefte hotel, shortstay en midstay	36
6. Beschrijving behoefte zorgwoningen	38
7. Conclusie	40

1. INLEIDING

1.1 Initiatief en beoogd programma

Deze notitie beschrijft de behoefte aan het project Zaankwartier, zijnde de herontwikkeling van het Meneba-terrein. Het vrijgekomen fabriekscomplex Meneba aan de Zaan in Wormerveer kan invulling geven aan de grote woningbehoefte en voorzien in werkgelegenheid in de regio. De verwachting is namelijk dat het aantal inwoners in Zaanstad de komende jaren nog fors gaat groeien. Het is door de ligging aan de Zaan niet alleen een aantrekkelijke plek om te wonen, maar ook om te verblijven in een hotel, met uitzicht over natuurgebied, in de nabijheid van de Zaanse Schans en Amsterdam om de hoek.



Figuur 1.1. Ligging locatie

Het karakteristieke fabriekscomplex kan transformeren naar een bruisende buurt om te wonen, werken en te verblijven. De herkenbare onderdelen, zoals Oude en Nieuwe Vliet en de silo Amerika, blijven daarbij behouden en krijgen een nieuwe bestemming.



Figuur 1.2. Menebaterrein (Bron: Gemeente Zaanstad)



Figuur 1.3. Initiatief

Het plan gaat uit van een programmamix met een gevarieerd aanbod aan woningen en voorzieningen. De variatie in aanbod is een voorwaarde om het plangebied als geheel kwalitatief te kunnen transformeren tot een complete nieuwe buurt. Het toekomstig programma bestaat uit 680 woningen, 50 zorgwoningen, maximaal 6.500 m² bvo aan voorzieningen en een hotel. De woningen bestaan uit 30% sociale huur, 10% BKZ (Betaalbare Koop Zaanstad¹), 25% middelduur en de rest is vrije sector. In totaal gaat het om 104 grondgebonden koopwoningen. De overige woningen zijn appartementen. Daarnaast worden maximaal 50 zorgwoningen met 24-uurs zorg gerealiseerd.

De voorzieningen bestaan uit kleinschalige bedrijven, kantoorfuncties, een kinderdagverblijf, medische voorzieningen horeca en ter plaatse van de Silo Amerika een hotelfunctie en shortstay en midstay.

De behoefte aan het woonprogramma wordt beschreven door RIGO (laddertoets). Voorliggende notitie beschrijft de behoefte aan het overige (commerciële) programma.

¹ Met de regeling Betaalbare Koopwoningen Zaanstad is een eigen huis bereikbaar voor inwoners met een inkomen tot 37.000 euro per jaar. Als je een betaalbare koopwoning krijgt toegewezen, koopt je een woning en betaalt je in eerste instantie minder dan de eigenlijke waarde op de woningmarkt. Als je inkomen stijgt of je verkoopt de woning, moet het verschil tussen de koopprijs en de marktwaarde betaald worden.

Tabel 1.1. Maximaal commercieel programma

	Max	Onderverdeling max m ² bvo
Voorzieningen	6.500 m² bvo	
Horeca		1.000 Waarvan 500 m ² horeca categorie 2
Bedrijven		2.000 Waarbij maximaal 200 m ² per vestiging
Kantoren		2.500 Waarbij maximaal 500 m ² per vestiging
Dienstverlening		1.500 Waarbij maximaal 250 m ² per vestiging en 500 m ² per medische voorziening
Maatschappelijke voorzieningen		1.500 Waarbij maximaal 750 m ² per vestiging
Hotel (incl. shortstay en midstay) (silo Amerika)	150 kamers	Geen max bvo
Zorgwoningen (met 24-uurszorg)	50 zorgwoningen	

1.2 Waarom toetsing aan de ladder?

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Deze onderbouwing is daarop afgestemd en gaat in op de behoefte.

WEL OF GEEN STEDELIJKE ONTWIKKELING?

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook het toevoegen van meer dan 500 m² aan commerciële functies wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. De huidige bestemming is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling.



Figuur 1.4. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Bedrijventerrein Noorderveld

Het plangebied heeft voor het grootste deel een bedrijfsbestemming. Bepaalde typen bedrijven zijn al mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, zoals bedrijven tot en met de categorie 3.2 en horeca van de categorie 1. Het nieuwe bestemmingsplan staat hoofdzakelijk andere typen bedrijven toe die zich verhouden met de woonfunctie.

De optelsom van alle ontwikkelingen is echter een stedelijke ontwikkeling. Daarom is de behoefte aan de diverse functies beschreven.

BESTAAND STEDELIJK GEBIED

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”. De locatie heeft al een stedelijke functie en is volledig omsloten door andere stedelijke functies en infrastructuur.

RELEVANTE REGIO

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

De bedrijven en kantoren vervullen vooral een functie voor de werkgelegenheid in Zaanstad, maar ook komend uit Amsterdam. De horeca vervult vooral een lokale functie als ontmoetingsplek. Voor de hotelfunctie zijn de subregio's Zaanstreek-Waterland en Amsterdam de relevante regio's. De zorgwoningen hebben een functie voor de gemeente Zaanstad.

LADDERBOUWSTENEN VOOR ZAANSTAD (2019)

De gemeente hanteert bij de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen (NSO) de nota 'Ladderbouwstenen voor Zaanstad' (Stecgroep, januari 2019). Voor de beschrijving van de behoefte is gebruik gemaakt van de systematiek van de Ladderbouwstenen. Bij de toetsing is rekening gehouden met de hierin genoemde uitgangspunten en brongegevens over de behoefte en plancapaciteit. De ladderbouwstenen worden echter bepaald door (het voldoen aan) de behoeftetoetsing aan het Besluit ruimtelijke ordening.



1.3 Leeswijzer

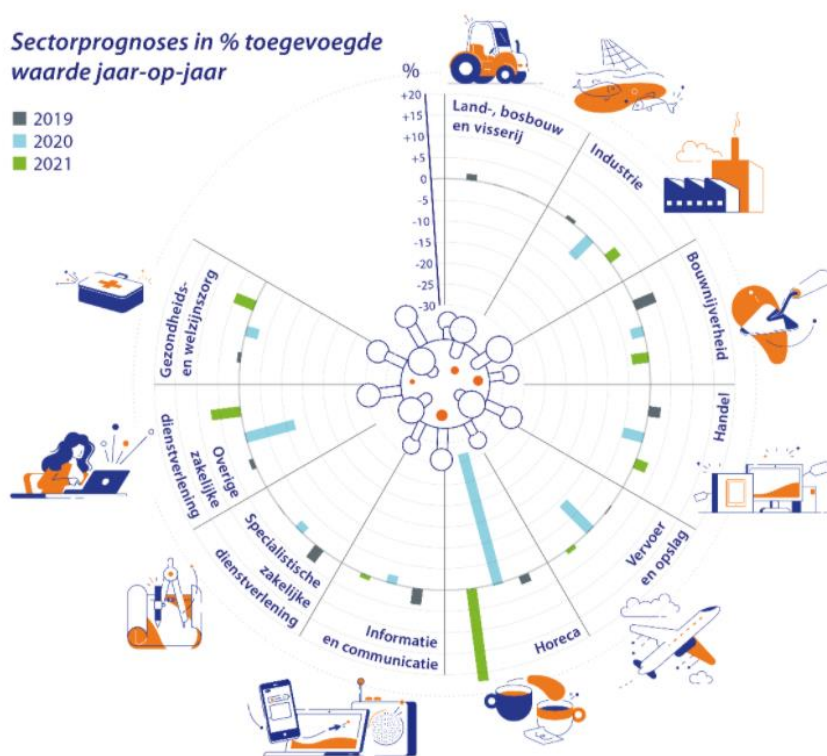
Hoofdstuk 2 gaat in op twee specifieke ontwikkelingen die relevant zijn voor het Menebatterrein, namelijk de behoefte om de toeristen te spreiden over de regio en de bevolkingsgroei. Vervolgens wordt de behoefte aan de verschillende programmaonderdelen beschreven. De behoefte aan bedrijven met kleinschalige vervaardiging en ambacht) en kantoren alsook dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen wordt beschreven in hoofdstuk 3. De behoefte aan horeca komt in hoofdstuk 4 aan bod. De behoefte aan een hotel, shortstay en midstay staat in hoofdstuk 5. De behoefte aan de zorgwoningen wordt beschreven in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

2. BESCHRIJVING BEHOEFTE AAN SPREIDING TOERISTEN EN BEVOLKINGS-GROEI

Bij de keuze voor het programma op de Menebalocatie spelen twee ontwikkelingen in de gemeente Zaanstad een grote rol: het spreiden van de groei van het aantal toeristen vanuit Amsterdam en de groei van het aantal inwoners in de metro-poolregio en in de gemeente.

2.1 Algemene context: coronacrisis

Op het moment van schrijven van deze rapportage is er wereldwijd sprake van de coronacrisis. De effecten van de huidige Coronacrisis (d.d. maart 2021) zijn nog niet goed in te schatten, maar de algemene verwachting is dat de Coronacrisis ook in 2021 zal leiden tot een economische recessie. Volgens berekening van het CBS ('Economie krimpt met 0,1 procent in vierde kwartaal 2021' CBS 16 februari 2020) is het bruto binnenlands product (bbp) in het vierde kwartaal van 2020 met 0,1 procent gekrompen ten opzichte van het kwartaal ervoor. In totaal is het bbp in 2020 met 3,8% gekrompen ten opzichte van een jaar eerder. De krimp is vooral veroorzaakt door lagere consumptie door huishoudens, maar ook de investeringen en het handelssaldo droegen bij aan de krimp. De overheidsconsumptie groeide wel licht.



Figuur 2.1 Sectorprognose Rabobank² (bron: Rabobank, 2020)

Gelet op de snelle ontwikkelingen en de onzekerheid de komende periode zijn voorspellingen voor verschillende sectoren snel veranderlijk. Naar verwachting zal de economie weer richting het niveau van voor de coronacrisis groeien als een groot deel van de bevolking is ingeënt. Gelet op de planologische procedure, en de daaropvolgende bouwtijd, zal de planontwikkeling pas na 2022 plaatsvinden. In de behoefte-onderbouwing wordt ingegaan op de trends en ontwikkelingen die in de verschillende sectoren spelen tot de coronacrisis. Dit zijn de trends en ontwikkelingen waar dit project op inspeelt en die naar verwachting grotendeels ook weer gaan gelden na de crisis.

² <https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/coronacrisis/>

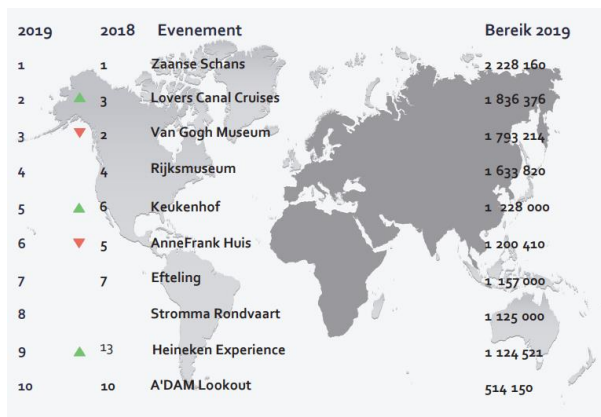
2.2 Groei aantal toeristen en behoefte aan spreiding

Het NBTC voorspelde in 2018 dat het aantal inkomende verblijfsbezoekers in Nederland van 19 miljoen naar 29 miljoen in 2030 (50% toename) zou groeien. De afgelopen jaren was sprake van een gemiddelde groei van 4%. De verwachte groei is bovengemiddeld hoog vanuit Azië, namelijk 6%. Voor de binnenlandse markt voor vakanties en meerdaagse zakenreizen was de verwachting dat het aantal gasten in iets meer dan tien jaar groeit van 24,3 miljoen in 2017 tot 30,9 miljoen in 2030 (NBTC, 2018).

Amsterdam is veruit de populairste bestemming maar ook de Zaanstreek heeft een enorme aantrekkingskracht op buitenlandse gasten. De Zaanstreek was één van de eerste industriegebieden ter wereld. Honderden windmolens zorgden voor de productie van lijnolie, verf, snuiftabak, mosterd, papier, maar ook voor de verwerking van hout.

De gemeente Zaandam -met de Zaanse Schans- is een toeristische topbestemming. Uit de Top50-dagattracties (Respons, 2019) blijkt dat de Zaanse Schans met ruim 2,5 miljoen bezoekers op de derde plek staat van Nederlandse dagattracties. In 2016 was het aantal bezoekers nog 1,8 miljoen.

De Zaanse Schans is de dagattractie in Nederland met de meeste internationale bezoekers (ruim 2,2 miljoen). De bezoekersaantallen bevestigen de status van de Zaanse Schans als een van de belangrijkste erfgoedlocaties voor Nederland. De Menebalocatie ligt op fietsafstand van de Zaanse Schans.



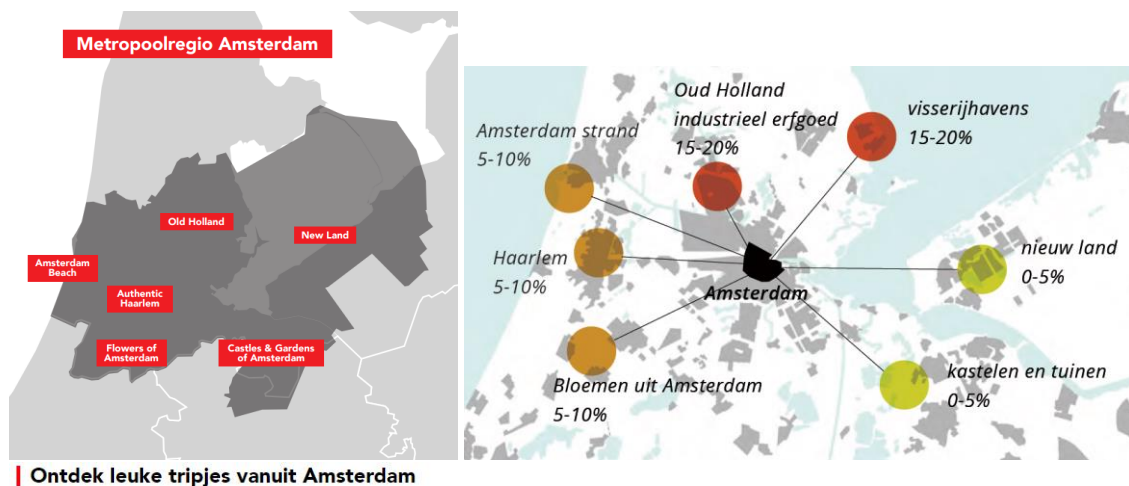
Figuur 2.2. Internationale bezoekers dagattracties 2019 (Bron: Respons)

In de Ontwikkelstrategie Zaanse schans (2019) is aangegeven dat de trend is dat het toerisme wereldwijd groeit, waarbij een populaire bestemming als de Amsterdamse Metropoolregio extra aantrekkingskracht heeft. Naar verwachting zou bij ongewijzigd beleid het aantal bezoekers van de Zaanse Schans in het komende decennium blijven stijgen met gemiddeld zo'n 2 tot 4% per jaar. Hierbij was uiteraard nog geen rekening gehouden met de Corona-crisis. Om te voorkomen dat de Zaanse Schans ten onder zou gaan aan haar eigen succes is in 2019 geconcludeerd dat maatregelen noodzakelijk zijn. De gemeente en de Zaanse Schans willen de bezoekersstromen stabiliseren en meer verspreiden.

De Menebalocatie ligt in de Zaanstreek op korte afstand van Amsterdam. Amsterdam Bezoeken, Holland Zien (ABHZ) is een project met als doel internationale bezoekers aan Amsterdam te spreiden over de omliggende regio. In 2009 zijn de Gemeente Amsterdam, de lokale overheden en Amsterdam Marketing ter bevordering van de economie ABHZ gestart om de stad groter te maken en de Metropoolregio Amsterdam (MRA) als één integrale bestemming te presenteren. Voor een internationale bezoeker zijn gemeentegrenzen irrelevant. Internationale bezoekers die Amsterdam voor het eerst bezoeken, komen hoofdzakelijk voor de grachtengordel, het Rijksmuseum, het Van Gogh Museum en het Anne Frank Huis. Een groot deel van de internationale verblijfsbezoekers in Amsterdam bezoekt tijdens een langer verblijf ook de Zaanse Schans en Volendam, maar ook plaatsen als Marken, Haarlem en Edam. Internationale bezoekers zijn vooral geïnteresseerd in de musea en attracties van deze plaatsen. Bij een langer verblijf of herhaalbezoek zijn internationale bezoekers ook geïnteresseerd in andere bezienswaardigheden die vanaf Amsterdam binnen een uur bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Het

project Amsterdam Bezoeken, Holland Zien speelt hierop in door Amsterdam en de regio als een integrale bestemming te presenteren.

Om de regio voor de internationale bezoeker duidelijk te profileren is deze opgedeeld in zes thematische gebieden: Flowers of Amsterdam, Old Holland, Castles & Gardens of Amsterdam, New Land, Amsterdam Beach en Authentic Haarlem. Deze zes gebieden hebben gezamenlijk een onderscheidende propositie ten opzichte van Amsterdam en liggen op 30 tot 45 minuten afstand.



 Oud Holland Met de ontelbare windmolens, kerken en houten vissershuisjes, lijkt het in Oud-Hollandse dorpjes alsof de tijd heeft stilgestaan. Marken, Volendam en ... LEES MEER	 Kastelen & tuinen Zowel ten noordwesten als ten zuidoosten van Amsterdam, aan de oevers van de Amstel en de Vecht, kun je langs imposante landhuizen fietsen en varen. LEES MEER	 Nieuw Land Ook al is Amsterdam vooral beroemd om het historische centrum, de regio Amsterdam blijft zich altijd ontwikkelen. De meest ingrijpende veranderingen h... LEES MEER
 Haarlem Haarlem ligt op steenworp afstand van Amsterdam, maar heeft een geheel eigen karakter met een bijzondere geschiedenis en cultuur. Met spectaculaire mo... LEES MEER	 Naar de kust Of je nu gaat voor ontspanning of juist op zoek bent naar sportieve activiteiten; aan de kust vlakbij Amsterdam ben je aan het juiste adres. LEES MEER	 Bloemen uit Amsterdam Na een zachte winter kruipt Amsterdam voorzichtig uit zijn schulp voor de lentel. Bloemen ontluiken, parken & tuinen ontwaken uit hun winterslaap e... LEES MEER

Figuur 2.3. Profileringsgebieden metropoolregio Amsterdam, Amsterdam en ontwikkelstrategie Zaanse Schans

De Zaanstreek is onderdeel van Oud Holland.

Oud Holland

Met ontelbare moels, kerken en ouderwetse boerderijen, met een trip naar Oud Holland waan je je in een schilderij uit de Gouden Eeuw.



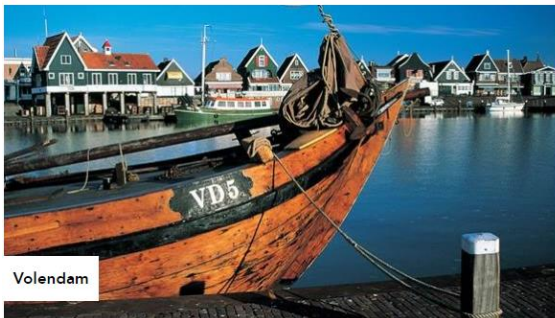
De Beemster



Land van Leegwater



Zien en doen in Oud Holland



Volendam



Zaanse Schans



Figuur 2.4. Uitsnede toeristische OV-kaart met bezienswaardigheden Oud-Holland (Bron: Amsterdam)

In de Zaanstreek zijn 8 highlights op de kaart opgenomen. De projectlocatie ligt “vlak bij attractie 1: ‘Industrial Wall Wormer’”. Bovendien is het gebied goed bereikbaar met openbaar vervoer.

Ondanks de profilering is de druk op de binnenstad van Amsterdam verder toegenomen. Dit komt tot begin 2020 vooral door gedaalde vliegticketprijzen en economische groei (vooral in Azië).

Amsterdam Marketing is in 2019 verder gegaan als amsterdam&partners en richt zich niet op meer bezoekers in de binnenstad, maar op het gidsen van bezoekers en bewoners richting de onontdekte plekken in de stad en in de regio. Het doel is om de groeiende bezoekersstroom gastvrij te ontvangen en de drukte in de binnenstad beheersbaar te houden. De Menebalocatie kan bijdragen aan het spreiden van gasten.

2.3 Restrictief hotelbeleid gemeente Amsterdam

Het aantal hotelovernachtingen is de afgelopen 10 jaar enorm gegroeid. Tot nu toe is het aantal hotelkamers in Amsterdam echter onvoldoende meegegroeid. De bezettingsgraad van hotels in Amsterdam en rond Schiphol is zeer hoog en zat in 2018 met 85% tegen de operationele bovengrens.

Amsterdam heeft bovendien sinds 1 januari 2017 een restrictief beleid voor hotels omdat ze daarmee de drukte uit de binnenstad meer wil spreiden over de regio. De gemeente Amsterdam verleent geen medewerking aan nieuwe hotels in een groot deel van de stad, tenzij aan een set strenge voorwaarden wordt voldaan. Dit beleid geldt niet voor hotelinitiatieven die al bekend waren voor de inwerkingtreding van het beleid. Lopende projecten voor nieuwe hotels die zijn goedgekeurd volgens eerdere afspraken kunnen worden afgerond. Ontwikkelaars mogen bestaande plannen afmaken. Dat betekent dat er tot en met 2020 hotels bijkomen in Amsterdam. In de meeste gevallen zijn dit hotelplannen die al jaren geleden zijn goedgekeurd en nog altijd in ontwikkeling zijn. Soms duurt het wel 10 jaar voordat een project wordt voltooid. In veel gevallen betreft het ook verbetering en/of uitbreiding van bestaande hotels.

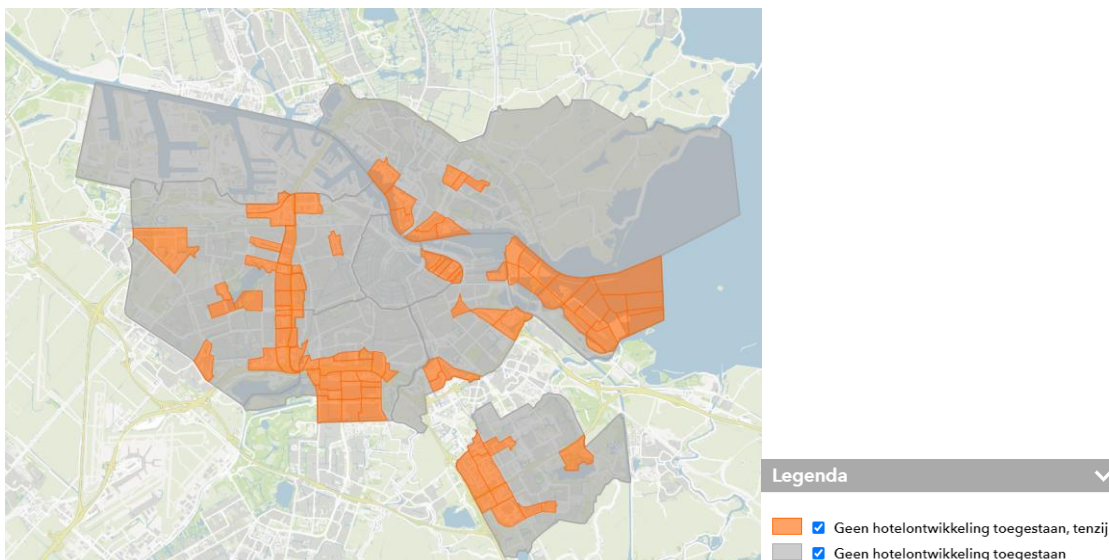
De verwachting in 2019 was dat na 2020 de groei flink zou teruglopen door het restrictieve beleid. Nu al zien bestaande hotels in de stad dat, mede als gevolg van de afnemende groei van het aanbod, de gemiddelde kamerprijs en de omzet per kamer flink toenemen.

(bron: <https://www.missethoreca.nl/hotel/artikel/2019/07/stand-van-zaken-hotelbeleid-amsterdam-101323534>)

Ondanks – of misschien wel dankzij – de hotelstop Amsterdam, is de stad ook interessant voor investeerders. De prijs die per kamer wordt betaald bij verkoop van het vastgoed ligt relatief hoog, waarmee Amsterdam in de top 10 staat van HVS Europe Hotel Valuation Index.

Voor de stadsdelen waar het ‘nee, tenzij’-principe geldt, overweegt de gemeente alleen tot het verlenen van een vergunning voor nieuwbouw, transformatie of uitbreiding wanneer het hotel een aantoonbaar exceptionele bijdrage levert aan zowel het innovatieve aanbod van verblijfsaccommodaties in Amsterdam als aan een bijzonder aspect van het maatschappelijke, culturele of economische klimaat. Dit wordt getoetst met een stappenplannen en criteria (buurtbetrokkenheid, duurzaamheid, sociaal ondernemen) en moet goedgekeurd worden door de adviesraad alvorens de vergunningsaanvraag kan worden gedaan.

Een aanvraag die volgens de nieuwe regels wordt gedaan, leidt zelden tot een ja. Volgens Het Parool <https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdam-scherpt-hotelstop-aan~b67ade868/> zijn 32 van de 34 ingediende plannen na invoering van het nieuwe beleid afgewezen.



Figuur 2.5. Nee en nee-tenzij-beleid hotels Amsterdam

2.4 Groei aantal inwoners Zaanstad

De verwachting is dat niet alleen in Amsterdam, maar ook in Zaanstad het aantal inwoners nog fors gaat toenemen. Het aantal inwoners in de gemeente Zaanstad is volgens de provinciale Bevolkingsprognose uit 2019 169.600 in 2030 en blijft daarna doorgroeien naar 182.700 in 2040. Per 1 januari 2020 zijn er 156.711 inwoners. Dat betekent dat het aantal inwoners in de periode 2020 – 2030 met bijna 13.000 toeneemt.

Gemeente Zaanstad	2019	2025	2030	2040	2019-2040	%
Bevolking	155.800	162.700	169.600	182.700	26.900	17%
Huishoudens	70.700	75.100	78.600	84.200	13.500	19%
Bevolking <15 jaar	25.700	26.300	27.900	31.200	5.500	21%
Bevolking 15-65 jaar	101.700	104.700	106.000	109.100	7.400	7%
Bevolking 65+	28.400	31.700	35.600	42.400	14.000	49%
Alleenstaand <65	16.900	17.900	18.200	18.200	1.300	8%
Alleenstaand 65+	8.900	10.800	12.600	15.700	6.800	76%
Gezin met kinderen	18.900	19.300	20.100	22.100	3.200	17%
Een oudergezin	6.900	7.300	7.400	7.600	700	10%
Paar zonder kinderen	19.100	19.900	20.300	20.600	1.500	8%
Woningbehoefte	70.200	74.700	78.200	83.600	13.400	19%

Figuur 2.6. Bevolkingsprognose Zaanstad

Voor deze inwoners zijn ook voorzieningen, ontmoetingsplekken en werkgelegenheid noodzakelijk om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat.

Uit de bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040 van de provincie Noord-Holland blijkt dat er in de periode 2019-2030 nog zo'n 8.000 woningen nodig zijn in Zaanstad. De woningbehoefte in relatie tot het plan Meneba is beschreven in een onderzoek van RIGO. Op de behoefte aan zorgwoningen wordt in hoofdstuk 6 ingegaan.

2.5 Conclusie spreiding toeristen en bevolkingsgroei

Er is behoefte aan spreiding van toeristen over de regio. In 2018 zaten de hotels in Amsterdam en rond Schiphol aan hun operationele bovengrens met een bezettingsgraad van 85%. Groei van het aantal van hotelkamers over de regio is van groot belang om de groei van het aantal bezoekers na de corona-crisis op te kunnen vangen. Door restrictief hotelbeleid in Amsterdam is de verwachting echter dat het tekort aan hotelkamers de komende jaren verder zal oplopen. Initiatiefnemers zullen door het restrictieve hotelbeleid op zoek gaan naar alternatieve hotellocaties rond Amsterdam.

Zaandam is door haar gunstige ligging ten opzichte van Amsterdam en door haar ligging in Oud Holland met eigen topattracties een kansrijke plek voor hotelinitiatieven. De werkgelegenheid is gunstig voor het groeiend aantal inwoners.

Het Menebacomplex kan invulling geven aan de grote woningbehoefte en het voorzien in werkgelegenheid in de regio. De beoogde locatie in Wormerveer is een kansrijke locatie voor het accommoderen van toeristen, werken en wonen door de ligging bij topattracties langs de Zaan, Amsterdam om de hoek en een goede bereikbaarheid van Amsterdam met openbaar vervoer.

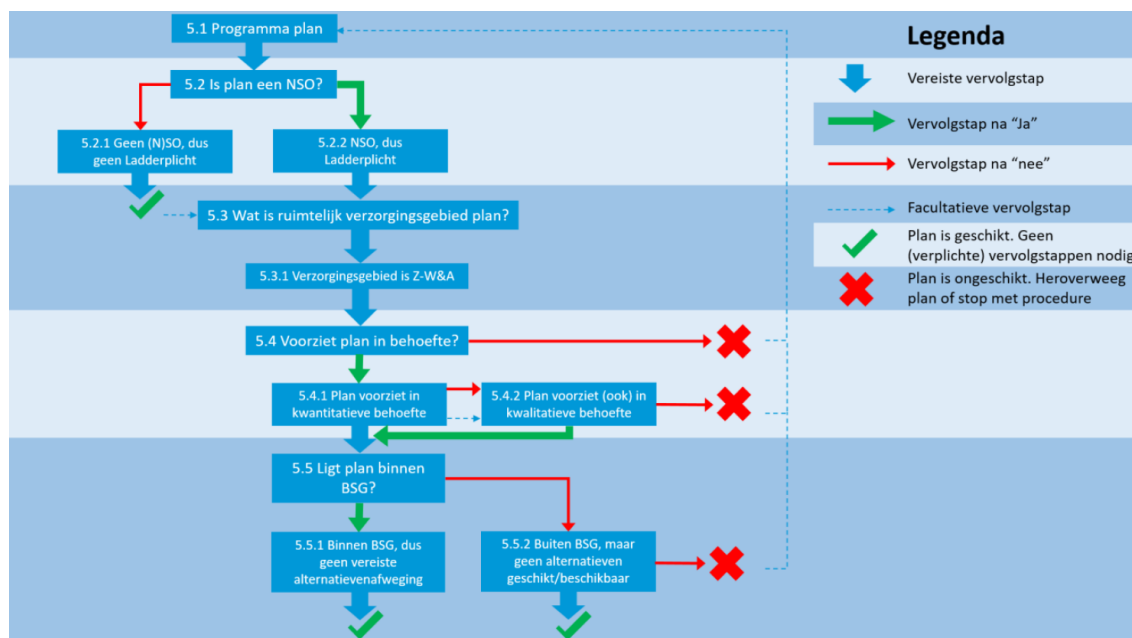
3. BESCHRIJVING BEHOEFTE BEDRIJVEN, KANTOREN, DIENSTVERLENING, CULTURELE- EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Het uitgangspunt is een oppervlakte van 6.500 m² voor verschillende voorzieningen. Met het plan wordt ruimte geboden aan:

- maximaal 2.500 m² aan kantoren van maximaal 500 m² per vestiging;
- maximaal 2.000 m² aan bedrijfsfuncties met categorie 1 en 2 van maximaal 200 m² per vestiging, passend bij een gemengd gebied. Deze zijn in de huidige situatie grotendeels al mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan;
- maximaal 1.500 m² aan dienstverlening van maximaal 250 m² per vestiging en 500 m² per medische voorziening;
- maximaal 1.500 m² aan maatschappelijke voorzieningen van maximaal 750 m² per vestiging;

Hierbij kan aan diverse ondersteunende functies worden gedacht. Het gaat om functies die passen in een gemengd woon- en werkgebied, zoals maakbedrijven, dienstverlening en zorg. Deze bedrijven en kantoren kunnen zich vestigen in een of meer bedrijfsverzamelgebouwen en in woongebouwen.

Voor kantoren is in de nota Ladderbouwstenen specifiek een afwegingskader opgenomen (figuur 3.1).



Figuur 3.1. Ladder kantoren (bron: Ladderbouwstenen, 2019)

Bedrijven die zijn gericht op productie, reparatie en (groot-)handel zijn al mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, maar de beoogde bedrijven veelal niet. De nieuwe bedrijven en kantoren zijn een stedelijke ontwikkeling.

3.1 Verzorgingsgebied

Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de bedrijven en kantoren is Zaanstreek-Waterland en Amsterdam. Het initiatief voorziet in werkgelegenheid voor inwoners uit Zaanstad en de subregio en kan tevens voorzien in een overloopvraag vanuit Amsterdam. De gemengde functies zijn ook ondersteunend aan de woonfunctie.

3.2 Behoeft bedrijven en kantoren

De behoefte aan kantoor- en bedrijfsruimte in Zaanstreek-Waterland blijkt uit de actualisatie vraagraming Plabeka 2019.

BANENGROEI

Er wordt uitgegaan van een banengroei van +0,2%/jaar in het 0-scenario tot maximaal +0,4%/jaar in scenario hoog. De geraamde banengroei in scenario hoog leidt tot een groter aantal banen in 2040 dan geraamd door Ecorys (hoog).

Mogelijk snellere groei Zaanstreek-Waterland

Door de toenemende verweving tussen Amsterdam en Zaanstad, mogelijke OV-investeringen op langere termijn en reeds aangekondigde investeringen in Zaanstad zou de banenontwikkeling in de deelregio hoger uit kunnen vallen dan nu is voorzien. Ook Purmerend ontwikkelt zich positief. Daarom is in een gevoeligheidsanalyse een extra banengroei van +0,5% per jaar doorgerekend voor de deelregio.

Zaanstad

Sterkere banengroei in Zaanstreek-Waterland kan aan de orde zijn als Zaanstad (nog) meer integreert in het stedelijke weefsel van Amsterdam. Recente signalen – chocoladefabriek in Pakhuis De Vrede, het HEM, verschillende aangekondigde bedrijfsinvesteringen, wijzen al in die richting. Een HOV-verbinding over de noordelijke IJ-oever zou hiervoor een extra impuls kunnen zijn. Daarom is een analyse uitgevoerd voor het scenario hoog + 0,5%.

KANTOREN

In het 0-scenario is er een ruimtebehoefte van 2.400 m² kantoren tot 2040, in scenario hoog neemt de ruimtebehoefte toe tot 22.200 m² in Zaanstreek-Waterland.

Bij een jaarlijkse additionele banengroei van +0,5%-punt (gevoeligheidsanalyse) groeit de uitbreidingsvraag naar 64.000 m². Aanvullend kent Zaanstreek-Waterland, als ontvangende deelregio, een ruimtebehoefte van minimaal 14.700 m² (0- scenario) en maximaal 99.300 m² (scenario hoog) door overloop vanuit Amsterdam.

De deelregio heeft voldoende aanbod om in de ruimtevraag in het 0- scenario te voorzien maar stuit op een tekort in scenario hoog.

Conclusie is dat de extra banengroei leidt tot een extra vraag naar maximaal 99.300 m² kantoren in de deelregio.

Overloop van kantoren is zeker niet enkel een kwantitatief vraagstuk: de ontvangende deelregio's staan voor de opgave om geschikte kwalitatieve kantooromgevingen te creëren die aansluiten op de wensen van de moderne kantoorgebruiker uit Amsterdam.

Uitkomsten kantoren

Tabel 43 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen per deelregio in scenario hoog +0,5%/ 50%-variant

	Uitbreidingsvraag 2017-2040 (in m ²)	Leegstand per 1-1-2018 (in m ²)	Transformatieplannen (in m ²)	Planvoorraad (hard) (in m ²)	Overloop (in m ²)	Saldo tot 2040 (in netto ha)
	A	B	C	D	E	F
Almere-Lelystad	71.500	163.100	46.800	85.000	144.100	-14.200
Amstelland- Meerlanden	490.500	294.400	285.100	306.500	672.300	-846.800
Amsterdam	2.944.300	630.100	0	393.500	-960.400	-960.400
Gooi en Vechtstreek	55.600	96.700	6.000	95.000	0	130.100
Haarlem	68.500	49.800	81.300	38.000	48.000	-110.000
IJmond	4.700	20.400	0	0	0	15.700
Zaanstreek- Waterland	64.000	35.700	13.000	38.000	96.000	-99.300
MRA	3.699.200	1.290.400	432.100	956.000	0	-1.885.000

Figuur 3.2. Vraag-aanbod kantoren

BEDRIJVENTERREINEN

Voor Zaanstreek-Waterland wordt tot 2040 een ruimtebehoefte geraamd van 11 ha in het 0-scenario en 38 ha in scenario hoog. Zaanstreek-Waterland kan daarbovenop een ruimtebehoefte verwachten door overloop: 24 ha in het 0-scenario en 38 ha in scenario hoog.

De deelregio kent voldoende hard (plan)aanbod om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien, maar door de sterk aantrekkende vraag kampt de deelregio mogelijk al op kortere termijn met tekorten. Ook de transformatie van bedrijventerreinen in met name Zaanstad en daaruit voortvloeiende vervangingsvraag zet extra druk op de ruimte.

Bij een jaarlijkse additionele banengroei van +0,5%-punt (gevoeligheidsanalyse) groeit de uitbreidingsvraag naar 165 ha en ontstaan tot 2040 (grotere) tekorten. Inclusief overloop uit Amsterdam is sprake van een maximale behoefte aan 244 ha bedrijventerrein in de deelregio. Het harde planaanbod is 139 ha. De deelregio kan de ruimtevraag niet accommoderen met het harde (plan)aanbod.

Uitkomsten bedrijventerreinen

Tabel 44 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen per deelregio in scenario hoog +0,5%

	Uitbreidingsvraag 2017-2040 (in netto ha)	Vervangingsvraag 2017-2040 (in netto ha)	Overloop 2017-2040 (in netto ha)	Totale vraag inclusief overloop 2017-2040 (in netto ha)	(Plan)aanbod (hard) per 1-1-2018 (in netto ha)	Saldo tot 2040 (in netto ha)
	A	B	C	D=A+B+C	E	F=E-D
Almere-Lelystad	201	3	75	279	170	-109
Amstelland-Meerlanden	570	81	75	726	276	-450
Amsterdam	154	116	-235	35	35	0
Gooi en Vechtstreek	3	14	0	17	5	-12
Haarlem	4	7	0	11	14	3
IJmond	22	2	0	23	12	-11
Zaanstreek-Waterland	165	41	38	244	139	-104
MRA	1.119	263	-47	1.335	651	-683
Buiten MRA			47	47		

Veronderstellingen vervangingsvraag tot 2040

- 50% van volume transformatieplannen (bron: Monitor Plabeka 2017-2018).
- Voor Amsterdam: 116 ha (bron: Stec, 2018)
- Voor AM: 80,4 ha vervangingsvraag (bron: rapport Werklocaties Amstelland-Meerlanden).
- Voor Gooi en Vechtstreek: 14 ha (bron: Stec, 2017)

Figuur 3.3. Vraag-aanbod bedrijven

In het plan Meneba wordt geen bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Bedrijventerreinen moeten zoveel mogelijk worden benut voor bedrijven die zich niet goed verhouden tot de woonfunctie (vanaf categorie 3). Het plan Meneba wordt een gemengd gebied waar ruimte wordt geboden voor gemengde bedrijven in categorie 1 en 2. Deze categorieën zijn geschikt voor gemengde woon- en werkgebieden.

Door ruimte te bieden voor bedrijven in deze categorieën, wordt niet onnodig schaarse ruimte op bedrijventerreinen benut.

3.3 Behoeftedienstverlening

BELEID, TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De dienstverleningssector groeit al een aantal jaren en maakt een steeds groter deel uit van de Nederlandse economie (Rabobank Cijfers en Trends, 2019). Ondanks de sterke groei in de dienstverleningssector is het voor dienstverleners essentieel om te blijven innoveren als gevolg van de snel veranderende omgeving: denk aan versnelde technologische ontwikkelingen, verharde marktomstandigheden en veranderingen in wet- en regelgeving.

Om hierop in te blijven spelen is flexibiliteit in verdien- en bedrijfsmodellen noodzakelijk. Flexibiliteit en wendbaarheid kunnen met name worden verkregen door slimmer gebruik te maken van ICT. Bijkomend voordeel is dat veel ICT-oplossingen 'as-a-service' beschikbaar zijn, waardoor nieuwe technologie zonder hoge eigen investeringen kan worden gebruikt.

In de Economische Structuurvisie (ESV) is de economische ontwikkeling in Zaanstad geanalyseerd en een visie gegeven op de toekomstige ontwikkelingen en de rollen van overheid en bedrijfsleven bij de uitvoering van deze visie.

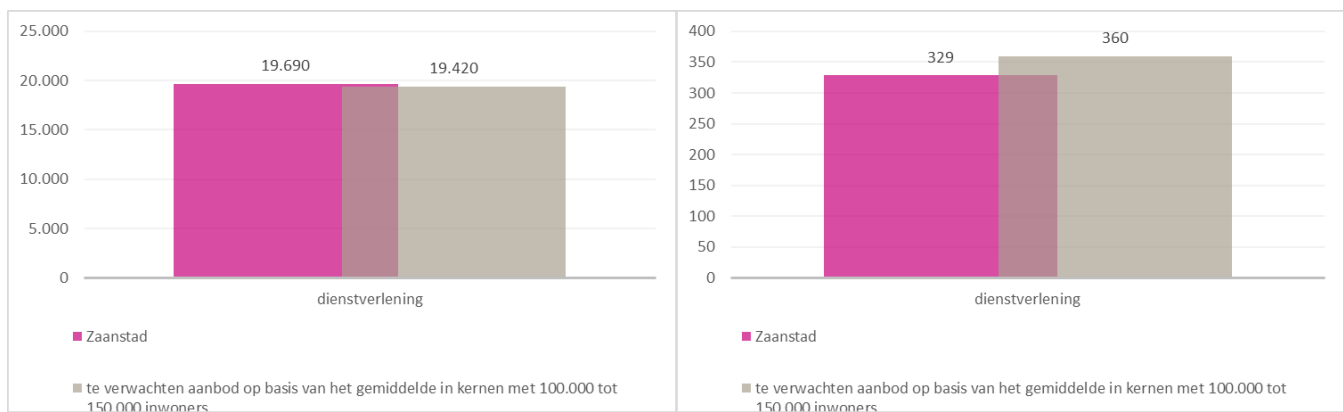
Zaanstad wil een aantrekkelijke gemengde woonwerkstad blijven en zet in op een kwalitatieve versterking van het bestaande en een ontwikkeling van bestaand naar nieuw. Daarmee wil Zaanstad van een eenzijdige naar een meer gedifferentieerde economie. Uitgangspunt is dat Zaanstad een stad is om te wonen, te werken en te recreëren met versterking van voorzieningen de leefkwaliteit in de metropoolregio Amsterdam. Dit betekent een duidelijke positie van de werkfunctie in de stad, waarbij werkgelegenheid in de stad met weinig “milieuhinder” zoveel mogelijk ruimte moet worden geboden op de binnenstedelijke terreinen en in de wijken. De bedrijventerreinen rondom het Noordzeekanaalgebied behouden ook richting de toekomst primair hun werkfunctie met daarbij aandacht voor kwalitatieve versterking door toevoeging van functies. Dit is een organisch proces, waarbij werk en kwaliteit hand in hand moeten gaan. Om de economische groei waar te maken moeten meerdere opgaven worden gerealiseerd. Voorwaarden hiertoe zijn:

- voldoende ruimte voor economische activiteit;
- verbetering leefkwaliteit;
- voldoende bereikbaarheid;
- sterk imago;
- voldoende gekwalificeerd personeel.

AANBOD EN EFFECTEN

In het plan wordt ruimte geboden voor maximaal 1.500 m² bvo aan dienstverlening. Daarbij kan gedacht worden aan verschillende functies, de invulling is nog niet vastgelegd.

De gemeente Zaanstad beschikt momenteel over een gemiddeld aanbod aan dienstverlening. Het aantal verkooppunten in dienstverlening blijft wel iets achter bij het gemiddelde (figuur 3.4).



Figuur 3.4. Aanbod dienstverlening Zaanstad ten opzichte van het landelijke gemiddelde in kernen met 100.000 tot 150.000 inwoners (in m² vwo links en in aantal verkooppunten rechts; bron: Locatus, 2021)

Op basis van de vergelijkende benchmark wordt een even groot of groter aanbod verwacht dan momenteel aanwezig. Dit geeft een indicatie van de marktsituatie binnen het verzorgingsgebied. In de cijfers is echter nog geen rekening gehouden met de toename van het aantal inwoners door het toevoegen van woningen en de realisatie van een hotel met shortstay en midstay, waardoor de behoefte groter is. De behoefte komt met name voort uit het realiseren van een dynamisch gebied en het bieden van werkgelegenheid. Er kan een vraag naar 1.500 m² bvo aan dienstverlening worden verwacht.

3.4 Behoefte en maatschappelijke voorzieningen

BELEID, TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Het bieden van ruimte voor maatschappelijke voorzieningen komt deels voort uit gemeentelijke beleidslijnen.

In de structuurvisie Zichtbaar Zaans is al in 2007 geconstateerd dat er in bepaalde wijken een tekort aan voorzieningen voor jongeren is en dat de vergrijzing in bepaalde wijken een grote rol speelt. De gemeente zet in op behoud van het voorzieningenniveau. De gemeente investeert in de kwaliteit en structuur van het voorzieningenniveau. Er liggen kansen voor combinaties van maatschappelijke en commerciële functies. Bereikbaarheid, representativiteit, functionaliteit en flexibiliteit zijn de belangrijke aspecten waarop gestuurd moet worden bij de keuzes over de toekomst van maatschappelijke accommodaties.

Daarnaast heeft de gemeente in 2011 het maatschappelijk accommodatiebeleid opgesteld. De ambitie van de gemeente is om de spreiding en de kwaliteit van de infrastructuur op orde te houden en binnen de financiële mogelijkheden te versterken. De gemeente wil dit doen door het bestaande aanbod zo goed mogelijk te benutten en daar waar noodzakelijk te investeren. Om de strategie van benutting te stimuleren, heeft de gemeente 4 speerpunten benoemd:

- meer verbindende en zakelijke rol van de gemeente;
- samenwerking in het (mede)gebruik van gebouwen;
- flexibiliteit in gebouwen en regelgeving;
- transparantie in de kosten van accommodaties.

In de ontwikkeling Meneba worden maatschappelijke functies mogelijk gemaakt. Door ruimte te bieden aan verschillende maatschappelijke voorzieningen, in combinatie met commerciële functies wordt aangesloten bij de gemeentelijke ambities ten aanzien van flexibiliteit en functionaliteit van maatschappelijke functies.

AANBOD, EN TE VERWACHTEN EFFECTEN

In de ontwikkeling is ruimte voor maximaal 1.500 m² aan maatschappelijke functies en 750 m² aan culturele functies. De invulling van deze functies is nog niet vastgelegd.

Het verzorgingsgebied zal met name de ontwikkeling Meneba zelf met haar nieuwe inwoners betreffen, maar ook invulling geven aan de behoefte van de huidige inwoners in de wijk Wormerveer. In Meneba worden circa 675 woningen gerealiseerd. Rekening houdend met de gemiddelde huishoudensgrootte in deze wijk (2,0 personen per huishouden; CBS, 2020) worden circa 1.350 nieuwe inwoners verwacht. Momenteel wonen er 11.890 mensen in Wormerveer. De beoogde maatschappelijke voorzieningen hebben een verzorgingsfunctie voor circa 13.240 inwoners.

Ten aanzien van bepaalde basisvoorzieningen voor een wijk heeft het onderzoeksbureau Stipo kengetallen ontwikkeld (Kenniskbank, Voorzieningscan, van mensen naar meters, 2012). Met de kengetallen kan een inschatting gemaakt worden van de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in een (nieuwe) wijk (tabel 3.1). De kengetallen zijn berekend op basis van gemiddelden. In het overzicht zijn een aantal voorzieningen uit de voorzieningscan niet meegerekend omdat deze functies reeds in de omgeving zijn gevestigd, zoals bijvoorbeeld scholen.

Tabel 3.1 Inschatting behoefte maatschappelijke voorzieningen (Voorzieningscan Stipo, 2012)

functie/voorziening	gemiddeld aanbod per 1.000 inwoners in m ²	passend aanbod Wormerveer	passend aanbod Meneba (1.350 inwoners)
apotheek	31	370	40
bibliotheek	60	710	80
buurthuis, dorpshuis en wijkcentrum	70	830	90
consultatiebureau*	195	320	40
fysio- ergo- en oefentherapeuten	54	640	70
huisarts	56	670	80
jongerencentra**	110	320	40
maatschappelijk werk	25	300	30
muziekschool en creativiteitscentra	10	120	10
tandarts	57	680	80
verloskundigen***	39	60	10
	indicatie totaal	5.020	570

* per 1.000 0-4-jarigen

** per 1.000 12-19-jarigen

*** per 1.000 15-39-jarigen (vrouw)

Op basis van het inwonertal in Wormerveer wordt er circa 5.020 m² bvo aan voorzieningen verwacht. Op basis van de toekomstige bewoners in Meneba wordt daar nog eens 570 m² bvo extra verwacht conform de Voorzieningscan. Dit is een indicatie voor een passend voorzieningenaanbod berekend op basis van gemiddelden. In de praktijk zullen functies zoals een buurthuis, jongerencentrum, bibliotheek of maatschappelijk werklocatie groter zijn dan is weergegeven in tabel 3.1. Een aantal voorzieningen is al gevestigd in Wormerveer zoals apothekers, een huisartspraktijk en een tandarts, maar met de komst van een extra circa 1.350 inwoners kan een aanvullende vestiging verwacht worden Naast de bovengenoemde functies zijn ook nog andere vormen van maatschappelijke en culturele functies denkbaar.

Wormerveer en het nieuwe woongebied in het plan Meneba hebben voldoende draagvlak voor een basisaanbod aan maatschappelijke voorzieningen. Het is gelet op de schaal (maximaal 1.500 m² maatschappelijk) niet de verwachting dat hierdoor onaanvaardbare negatieve effecten (onaanvaardbare leegstand of een verlies aan keuzemogelijkheden voor consumenten) in de omgeving zullen optreden. De functies zijn primair gericht op de nieuwe woonwijk en de naastgelegen buurten en spelen voornamelijk in op de behoefte aan flexibele gebruiksmogelijkheden.

3.5 Conclusie behoefte bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er kwantitatief behoefte is aan kantoorruimte en aan bedrijfsruimte in de regio en specifiek in Zaanstad, door de steeds grotere verwevenheid en gunstige ligging ten opzichte van Amsterdam. In de vraagraming is nog geen rekening gehouden met de effecten van de Coronacrisis, waardoor de vraag tijdelijk lager uitvalt. Toch is er zowel kwantitatief als kwalitatief in de komende 10 jaar behoefte aan bedrijfs- en kantoorruimte. Er is voldoende vraag om 6.500m² bedrijfs- en kantoorruimte op te nemen in het plan Meneba/Zaankwartier. Hiermee kan worden voorzien in de groeiende vraag naar werkgelegenheid en wordt daarnaast een alternatief voor vestiging geboden aan kleinschalige bedrijven in categorie 1 en 2 zodat meer ruimte op bedrijventerreinen beschikbaar blijft voor bedrijven in hogere milieucategorieën.

De behoefte aan diverse commerciële en, culturele en maatschappelijke functies in het gebied komt ook voort uit de behoefte van de nieuwe inwoners in het gebied. Gemengde functies dragen bij aan de levendigheid en leefbaarheid van het gebied.



De herontwikkeling van het Menebaterrein is niet alleen goed voor de economie in de regio, maar ook ter versterking van het stedelijk gebied en voor het behoud en herbestemming van waardevol industrieel erfgoed.

4. BESCHRIJVING BEHOEFTE HORECA

Met het plan wordt maximaal 1.000 m² bvo aan horeca mogelijk gemaakt. Dit betreft maximaal 1.000 m² in categorie 1 en maximaal 500 m² in categorie 2, gezamenlijk dus niet meer dan 1.000 m². Horeca van categorie 1 is momenteel al mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, dat betekent dat aanvullend maximaal 500 m² bvo aan horeca in categorie 2 mogelijk wordt gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan. Dit komt neer op circa 400 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Deze functie is op zichzelf - gelet op het beperkte oppervlak - geen stedelijke ontwikkeling. Het huidige bestemmingsplan maakt bovendien al horeca mogelijk binnen het plangebied. Als onderdeel van Meneba is het wel een stedelijke ontwikkeling.

4.1 Verzorgingsgebied

De horeca functie zal vooral een lokale functie vervullen voor de nieuwe bewoners en de gasten in het gebied. Bij circa 675 woningen met een gemiddelde woningbezetting van 2,0 is ingeschat dat het aantal inwoners in het gebied met circa 1.350 zal toenemen.

4.2 Trends en ontwikkelingen

Tot de Coronacrisis was jarenlang sprake van groei in de horeca. De horeca is nu één van de zwaarst getroffen sectoren door de maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus. Uit gegevens van CBS (kwartaalmonitor horeca, tweede kwartaal, 2021) blijkt dat de omzet in 2020 met 33,9 procent is afgenomen ten opzichte van 2019. Dit was de eerste omzetsdaling in 7 jaar tijd. In het eerste kwartaal daalde de omzet met 14%, de eerste omzetsdaling in 7 jaar tijd. In het tweede kwartaal daalde de omzet verder, met 50%. In juni werden de maatregelen versoepeld en nam ook de omzet weer flink toe, en lag op nagenoeg hetzelfde niveau als in het eerste kwartaal van 2020. In het vierde kwartaal werden de maatregelen weer aangescherpt, en daalde de omzet met bijna 44 procent ten opzichte van het derde kwartaal.

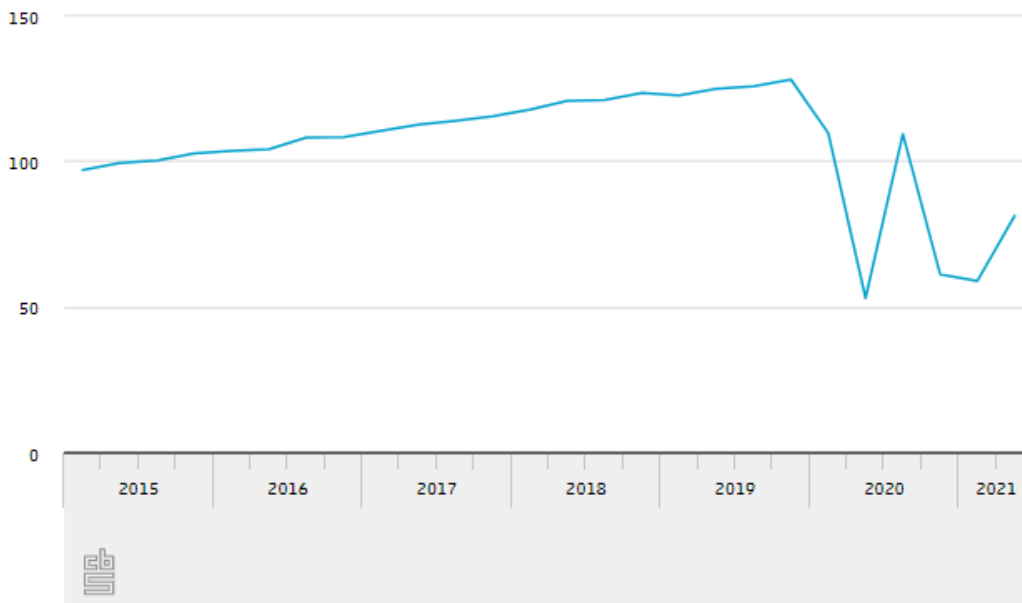
De omzet steeg in het tweede kwartaal van 2021 weer met 38 procent ten opzichte van het voorgaande kwartaal, meldt het CBS. Dat is vooral te danken aan de versoepeling van de maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus. In vergelijking met het tweede kwartaal van 2020 heeft de horeca bijna 53 procent meer omgezet (figuur 4.1).

De omzeteffecten zijn binnen de branche verschillend: restaurants (56,5 procent), cafés (48,8 procent), fastfoodrestaurants (37,7 procent), kantines en catering (35,1 procent) hebben veel meer omgezet dan in het tweede kwartaal van 2020. Maar net als bij de hotels geldt dat de omzet van eet- en drinkgelegenheden nog achterblijft bij het niveau van twee jaar geleden. Alleen de fastfoodrestaurants, laten ten opzichte van twee jaar geleden een beperkt omzetverlies zien.

De verwachting is wel dat, zeker in voor eet- en drinkgelegenheden de stijgende lijn zicht heeft doorgezet in het derde kwartaal (dat ook de zomer (-vakantie) omvat).

Omzet horeca (seizoengecorrigeerd)

2015=100



Figuur 4.1. Omzetontwikkeling horeca (bron: CBS, 2021)

De Rabobank verwacht dat de gevolgen van corona voor horeca en recreatie lang voelbaar zullen zijn. Een sector die jaar op jaar groeide is abrupt tot stilstand gekomen. Restaurants, cafés, dagrecreatiebedrijven en fitnessbedrijven zijn enkele maanden verplicht gesloten geweest. Ook hotels zijn veelal gesloten geweest door noodverordeningen of een te lage bezettingsgraad. Thuisbezorgrestaurants lijken de dans te kunnen ontspringen en laten een stijgende omzet zien.

Doordat het kabinet de coronamaatregelen gefaseerd afbouwt is de verwachting dat locaties waar mensen in grote groepen samenkomen als laatste volledig kunnen openen. Reisorganisaties, hotels, restaurants en vakantiecentra zullen daarvoor pas later herstellen. Ook de beperkte zakelijke bestedingen in restaurants, hotels en events hebben forse impact. Het opnieuw inplannen van zakelijke activiteiten kost tijd.

Daarnaast is de kans groot dat bedrijven minder gaan besteden als gevolg van noodzakelijke kostenreductie. Het internationale toerisme zal met ruim 20 procent dalen in 2020 en enige tijd kosten om volledig te herstellen, in ieder geval pas na het opheffen van een groot deel van de maatregelen. Rabobank verwacht hier een vertragend effect en pas een volledig herstel na 2021.

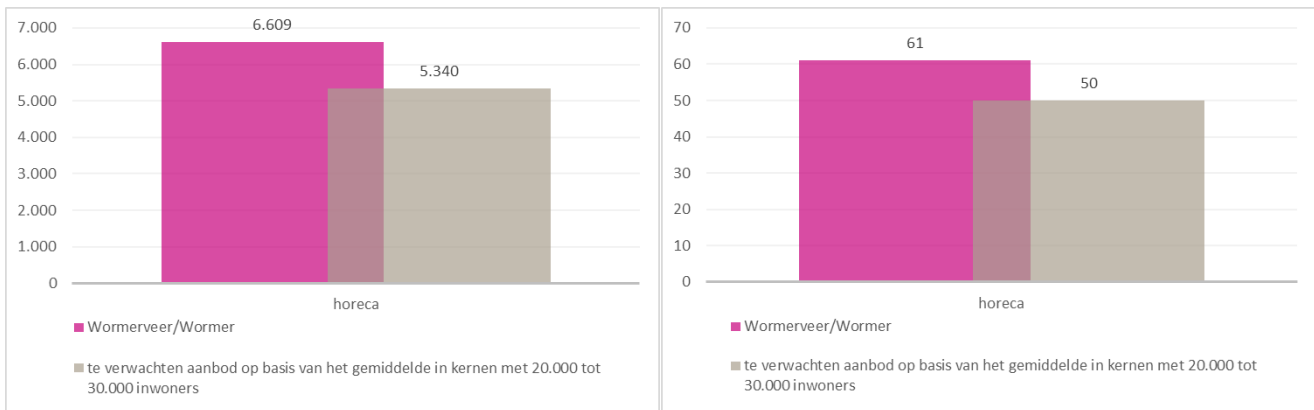
CONCLUSIE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Voor de Coronacrisis was de horeca jarenlang een groeisector. De verwachting is dat de onzekerheid blijft totdat social distancing niet meer nodig is. Rabobank verwacht dat de horeca pas volledig herstelt na 2021. Dit bouwproject zal pas daarna gereed zijn, dus als de marktvraag naar horeca hersteld is.

4.3 Behoefte horeca

Er is behoefte aan levendigheid en ontmoetingsplek in de nieuwe buurt. De aanwezigheid van horeca draagt bij aan de aantrekkingskracht voor werknemers, bezoekers en inwoners in het gebied.

De kernen Wormerveer/Wormer beschikken momenteel over een bovengemiddeld horeca-aanbod, zowel in meters als in aantal verkooppunten.



Figuur 4.3 Horeca aanbod Wormerveer/Wormer ten opzichte van het landelijke gemiddelde in kernen met 20.000 tot 30.000 inwoners (in m² wvo links en in aantal verkooppunten rechts; bron: Locatus, 2021)

Op basis van de vergelijkende benchmark wordt een kleiner aanbod verwacht dan momenteel aanwezig. Dit geeft een indicatie van de marktsituatie binnen het verzorgingsgebied. In de cijfers is echter nog geen rekening gehouden met de toename van het aantal inwoners door het toevoegen van woningen en de realisatie van een hotel met short en midstay, waardoor de behoefte groter is. De benchmark is puur kwantitatief, er wordt geen rekening gehouden met de specifieke ligging ten opzichte van de kernen Wormer/Wormerveer en de ligging (aan de Zaan) van Meneba.

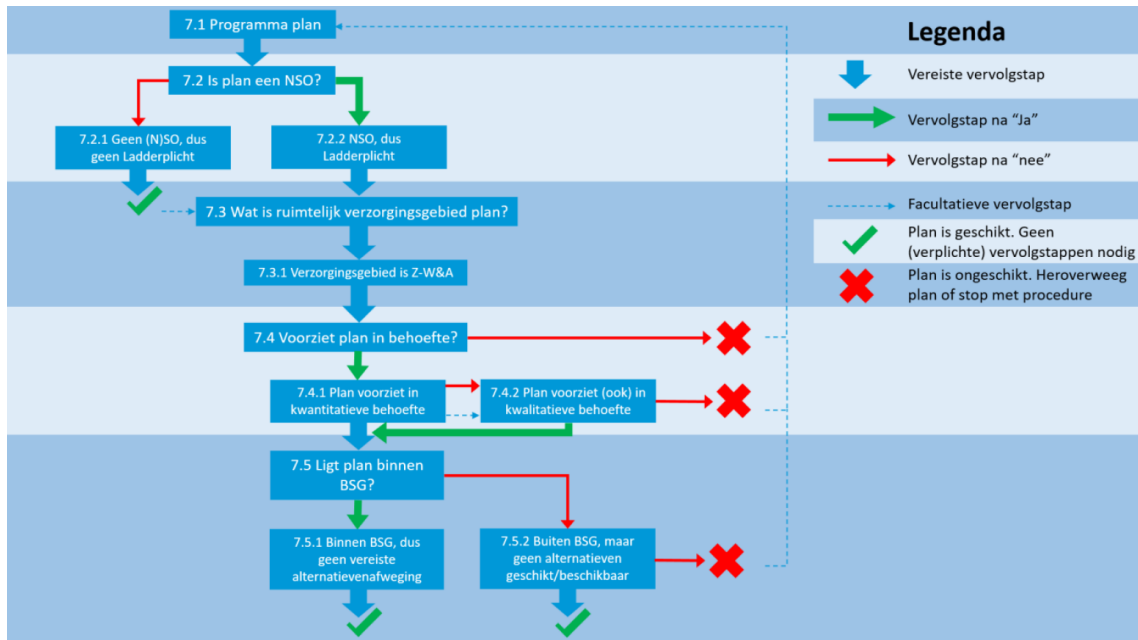
Per 1.000 inwoners is in Nederland in kernen met 20.000 tot 30.000 inwoners gemiddeld 210 m² wvo voor horeca aanwezig. De nieuwe buurt genereert gelet op de toename van het aantal woningen een eigen behoefte aan ondersteunende horecafuncties waaronder een café, bar of cafetaria. In de nieuwe buurt zal het aantal inwoners met circa 1.350 toenemen, waardoor vanuit de ontwikkeling behoefte is aan circa 284 m² wvo aan horeca. De verwachting is dat de bijzondere locatie daarnaast een aantrekkingskracht heeft op bezoekers en passanten. Hieruit wordt geconcludeerd dat er een aanvullende behoefte is aan 400 m² wvo ofwel 500 m² bvo aan horeca in categorie 2

4.4 Conclusie behoefte horeca

De marktverwachting voor horeca is de afgelopen jaren goed geweest en de verwachting op basis van trends is dat dat de vraag ook weer herstelt na de Coronacrisis. Er is behoefte aan horeca in categorie 1, aanvullend 500m² bvo horeca in maximaal categorie 2 in het plangebied (gezaamenlijk maximaal 1.000 m²), mede gelet op de toename van het aantal inwoners en gasten in het gebied, de ligging aan de Zaan, de gewenste levendigheid en de behoefte aan ontmoetingsplekken. Een ontmoetingsplek is goed voor de leefbaarheid van een woon- en werkgebied.

5. BESCHRIJVING BEHOEFTE HOTEL, SHORTSTAY EN MIDSTAY

Voor de Silo Amerika in het plangebied Meneba wordt uitgegaan van een hotelbestemming met 150 kamers die ook kunnen worden gebruikt voor shortstay en midstay.



Figuur 5.1 Ladder Hotel (bron: Ladderbouwstenen, 2019)

5.1 Verzorgingsgebied en achtergronden

Het relevante verzorgingsgebied is Zaanstreek-Waterland en Amsterdam.

Toeristen kiezen een toeristische trekker en zoeken vervolgens naar bijpassende overnachtingsmogelijkheden binnen 15 minuten reisafstand (bron: Het 4-sterrenhotel in Beeld, van Spronsen en partners, 2019). Dit is het primaire verzorgingsgebied.

Internationale gasten kiezen voor Amsterdam als toeristische bestemming en willen 'Oud Holland' zien (zie hoofdstuk 2). Amsterdam heeft echter een restrictief beleid voor hotels en wil de drukte uit de binnenstad meer spreiden over de regio. Zaanstad kan hierin een veel grotere rol spelen.

Het aantal hotelovernachtingen is de afgelopen 10 jaar enorm gegroeid. Tot nu toe is het aantal hotelkamers in Amsterdam echter onvoldoende meegegroeid. De bezettingsgraad van hotels in Amsterdam/Schiphol is zeer hoog en zat in 2018 met 85% tegen de operationele bovengrens. Door het restrictieve hotelbeleid in Amsterdam is de verwachting dat het tekort aan hotelkamers de komende jaren verder zal oplopen. Spreiding van hotelkamers over de regio is van groot belang om de groei van het aantal bezoekers na de corona-crisis op te kunnen vangen. Met een hotel nabij Amsterdam kunnen gasten worden verleid om niet te kiezen voor een hotel in de binnenstad van Amsterdam. Voorwaarden zijn een goede OV-bereikbaarheid van Amsterdam en een aantrekkelijke ligging. Door een goede bereikbaarheid en een groot aanbod kiezen veel gasten voor overnachtingen in Amsterdam of dicht bij Schiphol. Het hotelaanbod in Zaanstad is beperkt. Zaanstad is door haar gunstige ligging ten opzichte van Amsterdam en door haar ligging in Oud Holland met eigen topattracties een kansrijke plek voor hotelinitiatieven.

Wanneer Zaanstad en het industrieel erfgoed langs de Zaan door gasten als uitvalsbasis worden gekozen, zijn vervolgens diverse dagtochten naar Amsterdam en andere topattracties in de buurt mogelijk: zoals de Zaanse Schans, Monnickendam/Marken, de kaasmarkt in Alkmaar, de Beemster en natuurgebied Wormer- en Jisperveld.

De projectlocatie ligt op fietsafstand van openbaar vervoer en de Zaanse Schans.

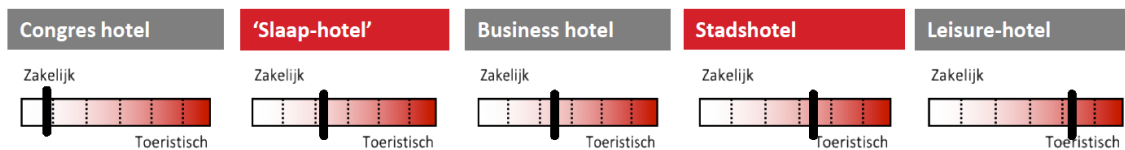
Het Menebacomplex in Zaanstad is een historische industriële locatie langs de Noorddijk aan de Zaan. Het gebied heeft zich in de gouden eeuw ontwikkeld tot een van de eerste industriegebieden van Europa, eerst met hout en oliemolens en later met olie en meelfabrieken op stoomkracht. Het vervoer ging over de Zaan als belangrijke verkeersader. De houten molens, historische houten huizen, de oude fabriekscomplexen en het achterliggende waterrijke veenweidegebied (Natura-2000 gebied) hebben een enorme internationale toeristische aantrekkingskracht. Vrijwel alle internationale toeristen willen Amsterdam, het industrieel erfgoed in oud Holland en de visserijhavens bezoeken.

Met een hotel in en bovenop de silo Amerika wordt een meerdaags bezoek mogelijk, met daarbij een spectaculair uitzicht over de Zaan en het achterliggende Wormer- en Jisperveld.

5.2 Hotelconcept

Het beoogde hotelconcept gaat uit van een 4-sterrenhotel. Het hotel wordt een designhotel en richt zich op een brede doelgroep: individuele toeristen en toeristische groepen en het MICE-segment (meetings, incentives, conferencing, exhibitions).

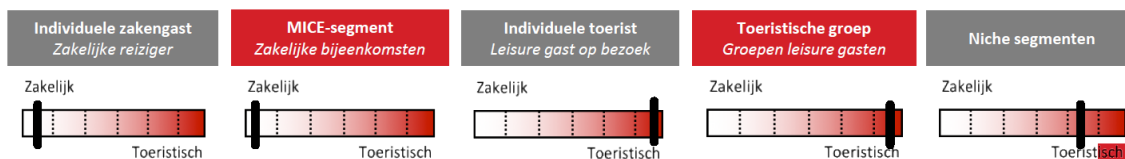
Het bureau Van Spronsen en Partners heeft onderzoek gedaan naar de verschillende 4-sterrenhotelconcepten en doelgroepen (Het 4-sterrenhotel in Beeld, 2019). Het beoogde hotel valt in de categorie Stadshotel.



Figuur 5.2. 4-sterrenhotelconcepten (Bron: Het 4-sterrenhotel in Beeld, 2019)

Kenmerken van een stadshotel zijn:

- Centrale ligging in stads-of dorpskern.
- Restaurant en zaalfaciliteiten beperkt aanwezig.
- Invulling als traditionelere hotels met meer geschiedenis (vanuit locatie) of juist moderne concepten.
- Specialisatie: culinaire hotels (top-segment) of 'boutique' en design.



Figuur 5.3. Doelgroepen (Bron: Het 4-sterrenhotel in Beeld, 2019)

Kenmerken van de toeristische doelgroepen zijn een 'koopmoeitebereidheid van circa 15 minuten' tot de bestemming.

Toeristen zijn over het algemeen bereid om circa 15 minuten te reizen naar hun toeristische hoofdbestemming.

Bezoekmotieven van de individuele toerist zijn: recreatieve hotelovernachtingen, cultuur, shoppen & stad, attracties & evenementen, beweging & natuur, eten & drinken en health & wellness.

Bezoekmotief van groepen zijn zowel functionele en recreatieve hotelovernachtingen. Dit betreffen busreizen, gezelschappen, groepen vanuit bruiloften of feesten en dergelijke.

Kenmerken van de doelgroep zakelijke bijeenkomsten zijn een 'koopmoeitebereidheid van maximaal circa 60 minuten'.

Bezoekmotief van het niche-segment design is de vraag vanuit de gast met oog voor inrichting.

De leisure gast wil graag een recreatieve hotelovernachting, cultuur, shoppen & stad, attracties & evenementen, beweging & natuur, eten & drinken, health & wellness. De koopmoeitebereidheid is circa 15 minuten tot de bestemming. Deze gast

heeft behoefte aan allround faciliteiten gericht op verblijf (bijvoorbeeld fietsverhuur, wellness, culinair). Ligging en locatie zijn van belang.

ANALYSE EN CONCLUSIE

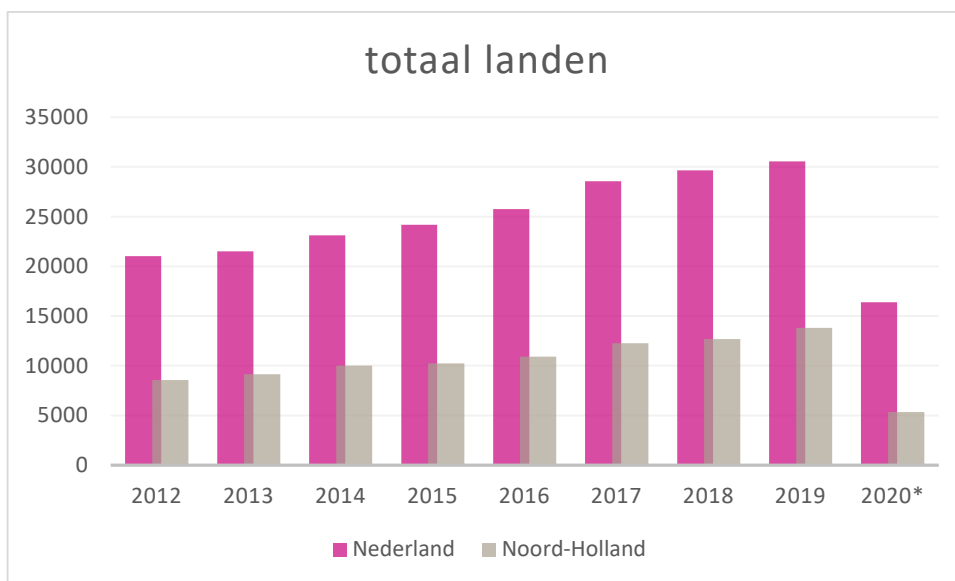
Met een designhotel op een bijzondere industriële locatie nabij Amsterdam, kunnen gasten worden verleid om niet te kiezen voor een hotel in de binnenstad van Amsterdam of nabij Schiphol. De locatie is daarvoor geschikt omdat diverse topattracties in de Zaanstreek binnen 15 minuten bereikbaar zijn. De hotel formule is daarvoor geschikt omdat het ook een bestemming op zich is. Hieruit wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan een designhotel in Zaanstad.

5.3 Trends en ontwikkelingen

Diverse trends en ontwikkelingen hebben invloed op de kansrijkheid van een hotel op deze locatie.

CBS STATLINE EN VAN SPRONSEN EN PARTNERS

Uit cijfers van CBS (Statline, 2021) blijkt dat het aantal hotelovernachtingen in Nederland de afgelopen jaren alsnog is toegenomen (met 46% in de periode 2012-2019) tot meer dan 54 miljoen. Als gevolg van de corona-crisis is in 2020 het aantal hotelovernachtingen flink afgenomen (figuur 5.4). De provincie Noord-Holland heeft het grootste aantal overnachtingen (48% van alle overnachtingen in Nederland). Het ging in 2019 om ruim 26,5 miljoen overnachtingen. Het aantal gasten is in 7 jaar tijd met ruim 60% toegenomen (een jaarlijkse groei van circa 7%).

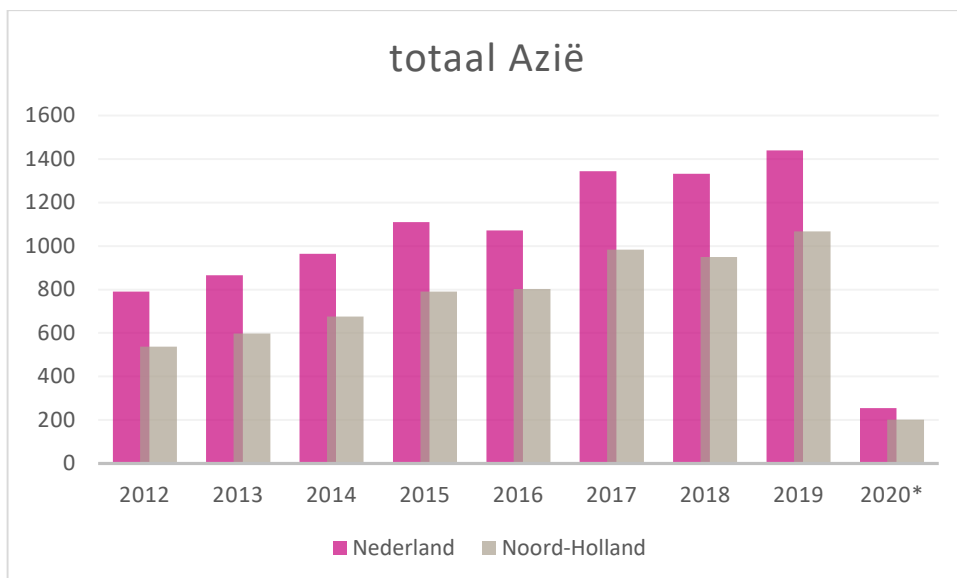


Figuur 5.4. Ontwikkeling hotelovernachtingen Nederland en Noord-Holland (in miljoenen) (Bron: CBS)

Nederland heeft een enorme aantrekkingskracht op toeristen uit Azië. Het aantal hotelovernachtingen van deze doelgroep is in Nederland in de periode 2012-2019 met ruim 80% toegenomen naar meer dan 1,4 miljoen.

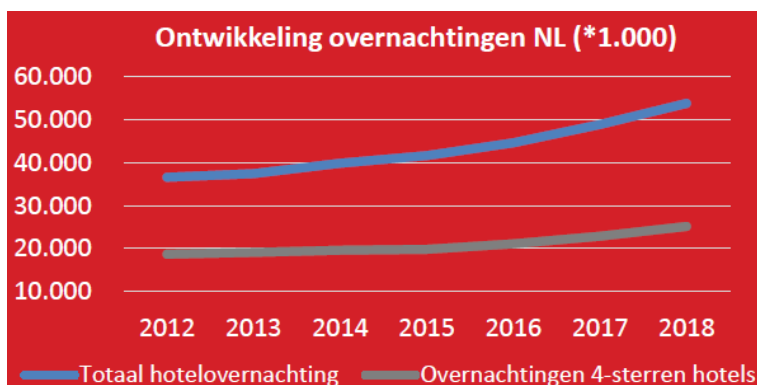
Van alle gasten uit Azië overnacht driekwart in Noord-Holland. Het aantal gasten is in 7 jaar verdubbeld naar ruim 1,12 miljoen (een jaarlijkse groei van circa 10%).

Ook voor toeristen uit Azië geldt dat uit de voorlopige cijfers van 2020 blijkt dat dit aantal flink is afgenomen.



Figuur 5.5. Ontwikkeling hotelovernachtingen Nederland en Noord-Holland Aziatische gasten (in miljoenen) (Bron: CBS)

Ook het aantal hotelovernachtingen in 4 sterrenhotels is de afgelopen jaren alsmat toegenomen. De 4-sterrenhotelmarkt was in 2018 goed voor circa 25.126.000 overnachtingen. De verhouding zakelijk-toeristisch is 46-54% en veruit de grootste markt is de individuele toerist met bijna 11,5 miljoen overnachtingen. Het 4-sterrenhotel wordt het 'nieuwe normaal'.



Figuur 5.6. Ontwikkeling overnachtingen: Bron: Van Spronsen & Partners.

ONDERZOEK HORWATH HTL (HOSTA 2020)

Uit onderzoek van Horwath HTL (HOSTA 2020) blijkt dat de hotelsector hard geraakt is door de coronacrisis. In 2019 werden nog records gebroken. De bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en omzetten in 2019 hoger waren dan ooit tevoren. De gemiddelde bezettingsgraad van de Nederlandse hotels is gestegen van 77,7% in 2018 naar 78,2% in 2019.

De coronacrisis heeft een direct effect gehad op de vraag naar hotelkamers. De bezettingsgraden zijn flink gedaald. Hoteliers zijn wel positief over de toekomst. Een groot deel verwacht in 2021 een hogere bezettingsgraad te kunnen realiseren. Ondanks de groei is wel de verwachting dat de bezettingsgraad in 2021 onder het niveau van 2019 blijft. Het herstel is vooral afhankelijk van de ontwikkeling en distributie van vaccins. Ervan uitgaande dat de pandemie in 2022 is beslecht, wordt verwacht dat de bezettingsgraad medio 2022 weer op het niveau van 2019 is en ook weer dezelfde kamerprijs kan worden gerealiseerd. Op basis van de projecties komt de landelijke bezettingsgraad in 2021 uit op circa 60%. Voor de regio Amsterdam & Schiphol is dit 62%.

Naast de dreigende teruggang van de wereldeconomie lijkt ook het Amsterdamse beleid hierop van invloed te zijn geweest. De gemeente Amsterdam heeft in 2019 onder meer de toeristenbelasting opnieuw verhoogd en de marketingactiviteiten teruggebracht, met als doel het massa-toerisme naar de stad onder controle te krijgen.

Door de hotelstop in Amsterdam, waardoor geen nieuwe hotelontwikkelingen worden ondersteund, blijven de bezettingsgraden en kamerprijzen naar verwachting echter ook de komende jaren op een hoog niveau.

CONCLUSIE

De bezetting en kamerprijzen in Amsterdam zijn normaal gesproken veel hoger dan in de rest van Nederland. Hoteliers in de regio zijn pessimistisch door de dreigende teruggang in de wereldeconomie en het beleid van Amsterdam om het toerisme en de groei van het aantal hotels aan banden te leggen. In 2019 was de verwachting dat de bezettingsgraden en kamerprijzen op een hoog niveau bleven, wat dan weer leidt tot meer interesse voor hotellocaties in de buurt van Amsterdam.

UNWTO (UNITED NATIONS WORLD TOURISM ORGANISATION), MEI 2020

Het zal volgens het UNWTO enkele jaren zal duren voordat het aantal overnachtingen weer op het niveau van 2019 is. Het herstel van het inkomend toerisme zal gefaseerd verlopen. Het toerisme vanuit de buurlanden komt als eerste op gang. Het internationale vliegverkeer en groepsreizen zullen als laatste herstellen. Veel experts denken dat de eerste tekenen van herstel in 2021 zichtbaar worden.

CONCLUSIE

Hoe sneller de vaccins voor COVID-19 beschikbaar komen, hoe sneller de markt zal herstellen. De verwachting is dat de vraag in 2021 en 2022 langzaam herstelt.

CPB JUNIRAMING EN AUGUSTUSRAMING 2020

Contactbeperkende maatregelen om de pandemie tegen te gaan, hebben in Nederland geleid tot een uitzonderlijke terugval in economische activiteiten. De verwachting in juni 2020 was dat de Nederlandse economie in 2020 met 6 procent krimpt. De augustusraming gaat uit van 5,1%.

Om de grote onzekerheid over het verloop van de pandemie en het hersteltempo van de economie recht te doen, bevat de juniraming van het Centraal Planbureau (CPB) verschillende scenario's. In de basisraming, die uitgaat van matig herstel, resulteert een bbp-daling in 2020 van 6%, gevolgd door een stijging van 3% volgend jaar. De augustusraming gaat uit van 3,2% groei in 2021. In de basisraming wordt er van uitgegaan dat er geen grootschalige nieuwe contactbeperkingen nodig zijn.

Al voor de corona-uitbraak bevond de wereldhandelsgroei zich historisch gezien op een laag niveau, mede door de handelsspanningen tussen de VS en China.

Een belangrijk onderdeel van de mondiale handel in diensten leunt op internationaal reisverkeer, dat als gevolg van de uitbraak van corona bijna helemaal plat werd gelegd.

De International Air Transport Association (IATA) verwacht dat het binnenlandse vliegverkeer eind 2022 op het niveau van voor de crisis zal komen en het internationale vliegverkeer pas halverwege 2023.

CONCLUSIE

Het toerisme in Amsterdam is sterk afhankelijk van internationaal vliegverkeer. De huidige verwachting is dat het internationale vliegverkeer halverwege 2023 weer op het niveau van 2019 is.

4-STERRENHOTELS IN BEELD (VAN SPRONSEN&PARTNERS, 2019)

De rendementen in de hotelsector zijn in sterke mate gekoppeld aan het economische klimaat. Hotelovernachtingen gelden als afgeleide vraag van het economisch verkeer. Bij economische groei zorgt dit voor een toename van (inter)nationaal zakelijk verkeer (congressen, bijeenkomsten) en groei in de toeristische sector (vakanties, stedentrips). Bij een economische crisis valt de vraag sterk terug.

Het bureau Van Spronsen&Partners voorziet de volgende scenario's: Indien het economisch klimaat gunstig blijft, zorgt dit voor aanhoudende groei in het aantal overnachtingen (gemiddeld 6% per jaar). Dit betekent een groei van ruim 30% in de

komende 5 jaar. Indien het aanbod toeneemt met 5% per jaar, zorgt dit voor verdere stijging in de gemiddelde bezettingsgraad (landelijk) richting 78-80%. Dit komt dan in de buurt van een operationele bovengrens. In dit scenario stijgt het aantal 4-sterrenkamers met 18.000 kamers tot 85.000 totaal.

Er is in 2019 geconstateerd dat er diverse ontwikkelingen zijn die kunnen zorgen voor afname van de groei of zelfs krimp. De afvlakking van economische groei of krimp in EU-landen waaronder Duitsland, tegenvallende groeicijfers wereldwijd en de Brexit zijn enkele economische factoren die een negatief effect kunnen hebben. In ons land lijkt daarnaast het aantal vluchten op Schiphol aan zijn plafond te zitten en staan de negatieve effecten van aanhoudende groei van toeristen ter discussie.

Locatie, locatie, locatie! De strategische posities rondom high-traffic locaties zijn volop in ontwikkeling. Op vele locaties worden sleutelposities ingenomen rondom snelweg- en stadslocaties. Deze locaties zijn uitstekend bereikbaar in de buurt van snelwegen, stadscentra, bedrijvigheid en toeristische voorzieningen.

CONCLUSIE

Tot de Corona-crisis is het zeer goed gegaan met de Nederlandse hotelbranche met een jaarlijkse groei van het aantal overnachtingen.

Door de wereldwijde economische crisis, zal het enkele jaren duren voordat de markt weer volledig hersteld is. In een gunstig economisch klimaat kan de vraag naar overnachtingen jaarlijks gemiddeld in Nederland met circa 6% toenemen. In en rond Amsterdam is de groei doorgaans sterker.

De Meneba-locatie is een strategische locatie nabij Amsterdam en de Zaanse Schans.

5.4 Marktruimte hotels regio Zaanstreek-Waterland 2017

In 2017 is door LA-group onderzoek gedaan naar de marktruimte voor nieuwe hotelkamers (Onderzoek marktruimte en kansenzones hotelsector, 2017). In het onderzoek is geconcludeerd dat er beperkt marktruimte is na uitvoering van de toen bekende plannen. De bandbreedte in de vraag lag tussen de 464 en 674 kamers in de periode 2017-2022. En er waren op dat moment 1.246 kamers en plannen voor 600 kamers. De verwachte jaarlijkse groei in het aantal kamers lag tussen de 2,7 en 4,2%.

Ondanks de beperkte marktruimte werd geadviseerd om ruimte te bieden voor een grotere dan berekende groei, om hotels aan de regio toe te voegen die het bestaande hotelaanbod versterken. Bijvoorbeeld hotels die zich richten op doelgroepen die nu nog beperkt aan hun trekken komen in de regio. Of hotels op toeristisch aantrekkelijke plekken zoals in of tegen een historische kern of aan de kust van het Markermeer of een binnenmeer. In het onderzoek wordt geadviseerd om 200 extra kamers mogelijk te maken, bovenop de vrijwel zekere plannen, wat neerkomt op 800 kamers.

TOETSING

In dit geval is sprake van een hotelinitiatief op een bijzondere erfgoedlocatie dat iets toevoegt aan het bestaande hotelaanbod.

5.5 Aanbod hotelkamers Zaanstad en vergelijking

Noord Holland beschikt over 39% van alle hotelkamers in Nederland (ca 54.000). Veruit de meeste hotels zijn te vinden in Amsterdam en rond Schiphol. Het hotelaanbod in Zaanstad is beperkt.

In Zaanstad zijn in 2019 665 hotelkamers (Bron: HorecaDNA, 2020).

Het bestaande aanbod aan viersterrenhotels in Zaanstad is geïnventariseerd op basis van gegevens van Booking.com.



Figuur 5.7. Viersterrenaanbod in en rond Zaanstad (Booking.com april, 2021)

Tabel 5.1. Viersterrenaanbod Zaanstad en directe omgeving Zaan

Plaats	hotel	kamers	sterren	bijzonderheden	ligging
Zaandam	Zaanhotel Amsterdam-Zaandam	200	4		station
Zaandam	Inntel Hotels Amsterdam Zaandam	159	4		station
Zaandam	Manzo's Suites	10	4	Boutiquehotel	centrum
Oostzaan	Van der Valk Hotel Oostzaan- Amsterdam	140	4		snelweg
Totaal		509			
Wormerveer	Meneba	150	4	Designhotel	aan de Zaan

CONCLUSIE

In en rond Zaanstad zijn op dit moment 509 4-sterrenkamers beschikbaar in 4 hotels. Er is nog geen 4-sterrenhotel met een ligging aan de Zaan.

BENCHMARK

Het hotelaanbod binnen de gemeente Zaanstad is vergeleken met gemeenten in dezelfde grootteklasse. Het aanbod in Amsterdam is hierbij buiten beschouwing gelaten omdat Amsterdam niet te vergelijken is met andere Nederlandse steden.

De gemeente Zaanstad heeft in vergelijking met gemeenten in dezelfde grootteklasse een benedengemiddeld aanbod (Bron: HorecaDNA, 2020). Gelet op de toeristische functie van de Zaanstreek en de Zaanse Schans zou je een bovengemiddeld aanbod mogen verwachten. Het meeste aanbod zit echter in Amsterdam, van waaruit vervolgens dagtochten worden gemaakt naar oud Hollandse attracties in Noord-Holland.

Tabel 5.2. Benchmark gemeente Zaanstad

	hotelkamers	hotelbedden
Zaanstad (156.711 inwoners per 1-1-2020)	665*	1.433
Gemiddeld (voor gemeenten in de grootteklasse vanaf 100.000 inwoners exclusief Amsterdam)	1.456	2.961
Amsterdam	35.050	73.603

*Uit een inventarisatie van de gemeente blijkt dat er in Zaanstad in 2019 in totaal 681 hotelkamers zijn. Met de uitbreiding van Zaanhotel naar 200 kamers komt het totaal in 2020 op 788.

#	Naam locatie	Adres	Huisnr.	Postcode	Plaats	Classificatie	Kamers
1	Bastion Hotel Zaandam	Wibautstraat	278	1505HR	Zaandam	3 sterren	80
2	Best Western Zaan Inn	Grenehout	22	1507EB	Zaandam	3 sterren	102
3	Budget Hotel De Witte Hoeck Amsterdam Wormerveer	Esdoornlaan	62	1521EC	Wormerveer	2 sterren	13
4	Easyhotel Amsterdam Zaandam	Ankersmitplein	2	1506CK	Zaandam	2 sterren	96
5	Hotel De Dijk	Westzanerdijk	89	1507AC	Zaandam	2 sterren	8
6	Hotel Restaurant De Prins	Kerkbuurt	31	1551AB	Westzaan	3 sterren	12
7	Hotel Zaandijk	Lagedijk	32	1544BG	Zaandijk	3 sterren	15
8	Ibis Budget Amsterdam Zaandam	Pieter Liefinckweg	10	1505HX	Zaandam	2 sterren	93
9	Inntel Hotels Amsterdam Zaandam	Provincialeweg	102	1506MD	Zaandam	4 sterren	159
10	Manzo's suites	Dam	7	1506BE	Zaandam	4 sterren	10
11	Zaan Hotel Amsterdam Zaandam	Ebbehout	22	1507EA	Zaandam	4 sterren	93
Totaal aantal hotelkamers bestaand							681

https://zaanstad.raadsinformatie.nl/document/7554152/1/20_30u_Omgevingscarr%C3%A9_Verblifaccommodaties_sheets_raad

5.6 Inschatting hotelkamerbehoefte Amsterdam

Van Amsterdam is bekend dat er in 2019 35.050 hotelkamers zijn met in 2018 een gemiddelde bezettingsgraad van 85%. Dat houdt in dat er op jaarbasis 85% van 35.050 kamers, maal 365 nachten, dus 10.874.263 bezette kamers zijn. Dat is de vraag in 2019.

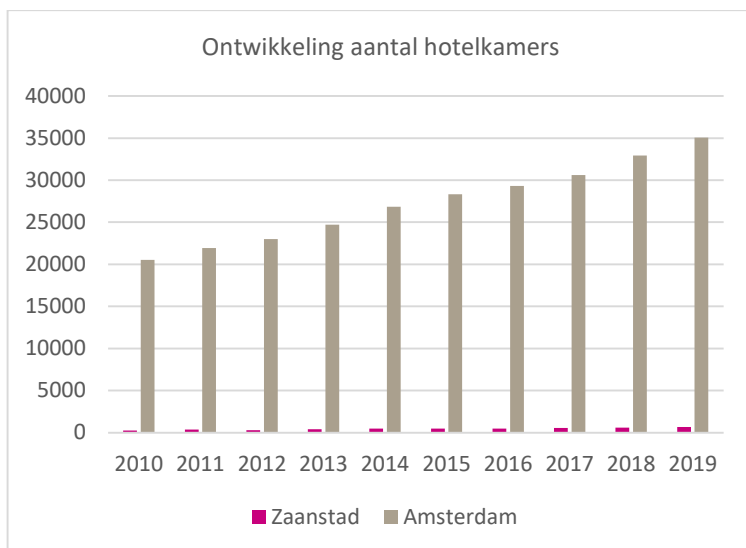
Voor Zaanstad wordt rekening gehouden met een overloop van de vraag die niet in Amsterdam kan worden gefaciliteerd.

Vanwege Corona is de vraag naar hotelkamers gedaald. De verwachting is dat de vraag pas volledig zal herstellen nadat een groot deel van de bevolking is ingeent. Het internationale toerisme van Amsterdam zal als laatste geheel herstellen, zodat wordt uitgegaan van eind 2023. Tot die tijd zal sprake zijn van een fors hotelkameroverschot.

Het aantal hotelkamers is in Zaanstad in de afgelopen 10 jaar met 400 toegenomen en in Amsterdam met 14.500.

Tabel 5.3. Toename aantal hotelkamers Zaanstad en Amsterdam

aantal kamers	Zaanstad	Amsterdam
2010	264	20.541
2015	482	28.321
2016	472	29.307
2017	572	30.627
2018	580	32.949
2019	665	35.050
2020	788	
Toename 2010-2020	524	14.509



Figuur 5.8. Groei aantal hotelkamers Zaanstad en Amsterdam 2010-2019

De groei van het aantal hotelkamers in de periode 2010-2019 was in Amsterdam gemiddeld 7% per jaar. Het aanbod in Zaanstad is gemiddeld met 15% toegenomen. Voor de periode na 2023 wordt uitgegaan van terugkerende groeicijfers, mits het extra aanbod aan hotelkamers ook gerealiseerd kan worden. De gemiddelde groei in de 10-jaarsperiode (2020-2029) is dan ongeveer 4,2%.

Tabel 5.4. Groeiverwachting hotelkamers (bij volledig herstel eind 2023)

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Gemiddelde jaarlijkse groei
0	0	0	0	7%	7%	7%	7%	7%	7%	4,2%

De toekomstige vraag bedraagt dan ruim 16,4 miljoen overnachtingen op jaarbasis. In eerste instantie zou deze vraag opgevuld kunnen worden door een toename van de bezettingsgraad van de bestaande kamers. Deze bezettingsgraad zit echter aan de operationele bovengrens. Een gezonde bezettingsgraad voor hotels in stedelijk gebied is 70%. Omdat de huidige bezettingsgraad al op 85% ligt, is er geen ruimte om de extra vraag op te vangen in de bestaande capaciteit. Er was tot de crisis al een groot tekort.

Naast de toename van de groei is er ook sprake van een behoefte aan modernisering/vervanging van het bestaande aanbod. Uitgaande van een (fiscale) levensduur van vastgoed van 50 jaar wil dat zeggen dat op jaarbasis 2% van het aanbod moet worden vervangen. Deels zal dat gebeuren door renovatie van het aanbod, maar ook door stoppende bedrijven en nieuwbouw van hotelkamers. In praktijk blijkt dit een verhouding van 50/50 te zijn. Dat wil zeggen dat er een jaarlijkse vervangingsvraag bestaat van 1% van het aantal kamers. In Amsterdam gaat dit vermoedelijk niet op, omdat de vraag naar hotelkamers zeer groot is en gasten in de binnenstad ook met minder luxe genoeg nemen wanneer hotelkamers doormoeten naar een goedkoper segment. Daarom wordt aangenomen dat er geen hotelkamers zullen verdwijnen door stoppende bedrijven.

Om de groei in de gemeente Amsterdam te kunnen accommoderen zijn de komende 10 jaar meer dan 14.000 nieuwe kamers noodzakelijk.

Tabel 5.5. Marktruimte-inschatting hotelkamers

Parameter	Waarde	Toelichting
<i>gewenste bezettingsgraad</i>	70%	
Huidige overnachtingen op jaarbasis	10.874.263	aanbod * huidige bezettingsgraad
Toekomstige vraag in 2029	16.408.807	bovenstaand * de groeiverwachting
Toename vraag	5.534.544	
Op te vangen binnen bestaande capaciteit	-1.918.988	uitgaande van benodigde bezettingsgraad
Extra capaciteit benodigd	7.453.532	
extra cap. Benodigd / kamers	14.294	
vervangingsvraag / kamers	-	1% van de huidige vraag: in Amsterdam niet van toepassing
Behoefte in nieuwbouwkamers	14.294	

CONCLUSIE

Er is behoefte aan minimaal 14.000 hotelkamers in en rond Amsterdam om het huidige tekort en de groei na de coronacrisis op te kunnen vangen. Meer hotels in Amsterdam zijn beleidsmatig niet gewenst. Zaanstad kan door haar gunstige ligging en eigen topattracties een belangrijke rol vervullen in het spreiden van de gasten.

5.7 Toekomstig hotelaanbod, planuitval en leegstandseffect

INITIATIEVEN IN EN ROND AMSTERDAM

De verwachting is dat het aanbod aan hotelkamers in Amsterdam nog groeit met 8.000 kamers. Eind 2018 stond de teller in Amsterdam op ruim 35.000 kamers. Daarna zal het aanbod nauwelijks nog groeien door restrictief beleid (Bron: Misset horeca)

Sinds begin 2018 zijn nog twee nieuwe vergunningen voor hotelbouw afgegeven. Toch kan het aantal toeristen in de hoofdstad ook de komende jaren toenemen, omdat omliggende gemeenten plannen hebben met een totale capaciteit van zo'n 14.000 kamers, blijkt uit cijfers van hoteladviesbureau Horwath HTL

PLANCAPACITEIT EN INITIATIEVEN ZAA NSTAD

De plannen in Zaanstad zijn in 2019 door de gemeente geïnventariseerd:

Naam locatie	Plaats	Classificatie	Kamers
1 De Kogelfabriek, Hembrugterrein	Zaandam	4 sterren	162
2 Golden Zaan Hotel	Zaandam	2 sterren	21
3 Hotel Zaanse Schans	Koog aan de Zaan	3 sterren	113
4 La Cubanita kamers	Zaandam	2 sterren	3
5 Zaandam - Chocoladefabriek	Zaandam	longstay	52
6 You Hotel	Zaandam	3 sterren	67
7 Zaan Hotel uitbreiding	Zaandam	4 sterren	117
8 Guisweg 29	Zaandijk	?	9
9 Samsonweg 35-39	Wormerveer	hotel/ arbeidsmigranten	43
Totaal aantal hotelkamers vergund, nog niet gerealiseerd			587

Initiatieven voor hotels & hostels - verkennend, plannen worden gemaakt of bijna in aanvraag 1068 kamers

Bron: https://zaanstad.raadsinformatie.nl/document/7554152/1/20_30u_Omgevingscarr%C3%A9_Verblijfsaccommodaties_sheets_raad

Hieruit blijkt dat er harde plancapaciteit is voor 587 kamers en initiatieven voor 1.068 kamers. Locatie 5 en 9 zijn gericht op longstay. Locatie 9 gaat inmiddels uit van 35 kamers.

Van de 4-sterreninitiatieven is de uitbreiding van het Zaanhotel (locatie 2) inmiddels gerealiseerd. De harde plancapaciteit is daarmee circa 470 kamers.

Het plan voor het Hembrugterrein (locatie 1) is op dit moment 150 kamers. Hiermee komt het toekomstig hotelaanbod in het 4-sterrensegment op 509 (zie tabel 5.1) + 150 = 659 kamers.

Als alle harde plannen worden uitgevoerd komt het aanbod in Zaanstad meer in de buurt van wat je zou mogen verwachten van een gemeente met meer dan 100.000 inwoners ($788+470 = 1.258$). Gemiddeld exclusief Amsterdam is 1.456 kamers.

Alle zachte plannen samen kunnen invulling geven aan de verwachte overloop vanuit Amsterdam.

PLANUITVAL

Plannen zijn nog geen harde plancapaciteit of een daadwerkelijk gerealiseerd hotel. Er moet rekening worden gehouden met planuitval. Bij woningbouwprojecten wordt over het algemeen rekening gehouden met 30% planuitval. Bij hotelbouwplannen wordt de kansrijkheid ingeschat. Plannen in en rond Amsterdam zijn over het algemeen kansrijk door de tot voor kort grote vraag. Daarom wordt ingeschat dat 75% van de hotelplannen daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Dat betekent dat met 25% planuitval rekening moet worden gehouden.

LEEGSTANDEFFECT

Gelet op het tekort aan hotelkamers in en rond Amsterdam in 2019 is de verwachting dat het toevoegen van harde plancapaciteit in Zaanstad niet zal leiden tot onaantvaardbare leegstand. De verwachting is dat het aantal overnachtingen in 2024 weer op het niveau van 2019 is. Er is binnen de tienjaarsperiode een groot tekort aan hotelkamers.

CONCLUSIE

Op dit moment is de inschatting dat er voor 14.000 kamers plannen zijn. Om uiteindelijk ruim 14.000 hotelkamers te realiseren, zijn 25% meer plannen nodig. In totaal zijn dan plannen nodig voor 17.500 hotelkamers in en rond Amsterdam.

Er zijn in Zaanstad 788 kamers. Je mag zonder overloop uit Amsterdam 1.456 kamers verwachten. De resterende behoefte zonder overloop is 668 kamers. Voor Zaanstad is de inschatting dat er voor 1.538 kamers plannen zijn, waarvan 470 kamers harde plancapaciteit. Zonder rekening te houden met planuitval kunnen er nog 198 kamers aan de harde plancapaciteit worden toegevoegd, exclusief overloop uit Amsterdam. Gelet op het huidige relatief lage aanbod en de beperkte plancapaciteit, is er meer aanbod mogelijk in Zaanstad.

5.8 Behoeft shortstay en midstay

SHORTSTAY

De metropoolregio Amsterdam heeft een grote aantrekkingskracht op expats en internationale studenten die tijdelijk naar Amsterdam komen om te werken of studeren. Het initiatief richt zich op shortstay voor expats.

Het beleid voor shortstay in Amsterdam is erop gericht om voldoende woningen te bieden aan (voornamelijk buitenlandse) werknemers en Amsterdam zo aantrekkelijk te houden als vestigingslocatie voor bedrijven. In Amsterdam is shortstay in 1 appartement toegestaan voor 1 huishouden of voor maximaal 4 personen als deze personen deel uitmaken van meerdere huishoudens. Shortstay is niet bedoeld voor het onderbrengen van toeristen.



In de bestaande woningbouw in Amsterdam kan shortstay alleen worden uitgevoerd als daar een tijdelijke woningonttrekking op basis van de Huisvestingswet voor is afgegeven. Sinds 14 januari 2014 worden geen nieuwe vergunningen voor shortstay in de bestaande woningbouw meer afgegeven.

De afgegeven tijdelijke vergunningen in de bestaande bouw zijn afgegeven voor een periode van 10 jaar en worden niet meer verlengd. Vanaf oktober 2019 tot en met begin 2024 zullen deze tijdelijke vergunningen shortstay komen te vervallen. De circa 800 woningen waar het om gaat komen daardoor de komende tijd weer beschikbaar voor het grote aantal woningzoekenden. Shortstay-appartementen kunnen alleen nog worden gerealiseerd in nieuwbouw en transformatieprojecten als het bestemmingplan shortstay op die locatie uitdrukkelijk toestaat.

In Zaanstad wordt hierop al geanticipeerd en zijn enkele initiatieven in gang gezet: Verkadefabriek 52 kamers, Hotel Noordveld 32 kamers. Dit is een beperkt aantal in verhouding tot het aantal te vervangen shortstay appartementen in Amsterdam.

MIDSTAY

Naast mogelijkheden voor shortstay biedt de ontwikkeling ook ruimte aan midstay. Midstay is bedoeld voor zogenaamde spoedzoekers, die voor een beperkte tijd (bijvoorbeeld 2 jaar) een woning kunnen huren om vervolgens door te kunnen stromen naar de reguliere markt. De gemeente Amsterdam en Zaanstad hebben ten aanzien van midstay (nog) geen specifiek beleid. In reactie op de overspannen woningmarkt zijn er gemeenten die hier ruimte voor bieden. Een midstay kan een tijdelijke noodoplossing zijn voor éénoudergezinnen, die niet in aanmerking komen voor een reguliere urgentie, maar die wel een urgente woningbehoefte hebben. Met een midstay-urgentie kan de woningzoekende inschrijven verblijfsruimte in een aangewezen complex. Hier hoort een huurovereenkomst van bijvoorbeeld maximaal twee jaar bij. Daarna moet de woningzoekende andere woonruimte zoeken.

CONCLUSIE BEHOEFTE SHORTSTAY EN MIDSTAY

De Metropoolregio heeft een enorme aantrekkingskracht op expats. Bovendien zal de vraag naar shortstay in de randgemeenten sterk toenemen door het restrictieve beleid van de gemeente Amsterdam. Hier vervallen tot begin 2024 veel tijdelijke mogelijkheden voor shortstay; in totaal zo'n 800 appartementen. Zaanstad kan hier door de gunstige ligging ten opzichte van Amsterdam een grotere rol in spelen. Het project Meneba geeft daar invulling aan. In Zaanstad is een beperkt aantal shortstay kamers, waardoor er voor het plan Meneba de mogelijkheid voor maximaal 150 shortstay kamers kan worden opgenomen. Er resteert daarna nog ruimte voor meer dan 500 kamers.

Daarnaast kan met de ontwikkeling voor midstay ruimte worden geboden aan spoedzoekers. Deze vorm van huur kan ruimte bieden aan mensen die nu net buiten bepaalde urgentie-voorwaarden vallen, maar wel op korte termijn woonruimte nodig hebben. Gelet op de huidige overspannen woningmarkt is het voor veel mensen onmogelijk om een woonruimte te vinden en daarvoor kan midstay de uitkomst bieden, en naar verwachting is er dan ook behoefte aan verblijfsruimtes voor midstay.”.

5.9 Conclusie behoefte hotel, shortstay en midstay

De gemeente Zaanstad heeft een benedengemiddeld hotelaanbod. Na uitvoering van alle harde plannen komt de capaciteit in de gemeente meer in de buurt van wat je zou mogen verwachten van een stad met meer dan 100.000 inwoners, maar er valt nog steeds een hoger aantal hotelkamers in harde plannen te verwachten. Op basis van de toeristische functie zou je echter een bovengemiddeld aanbod mogen verwachten. De meeste gasten kiezen echter voor overnachtingen in Amsterdam of dicht bij Schiphol. Het hotelaanbod in Waterland en Zaanstad is bovendien beperkt.

Door het restrictieve beleid van Amsterdam en de naar verwachting terugkerende groei van de vraag, zijn hotels bij toeristische attracties in de Zaanstreek een goed alternatief om te kunnen voorzien in de behoefte. Er is meer aanbod mogelijk in Zaanstad. Er resteert ruimte voor 675 hotelkamers. In het plan Meneba kunnen 150 kamers worden toegevoegd.



Hotels buiten Amsterdam moeten zich wel onderscheiden ten opzichte van het aanbod in Amsterdam. Dit kan door een aantrekkelijke locatie nabij een toeristische attractie en een ligging nabij openbaar vervoer. En dit kan ook door een bijzonder concept.

Met het beoogde initiatief wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden met betrekking tot aantrekkelijke toeristische locatie en bijzonder hotelconcept om als alternatief voor Amsterdam te worden gekozen. Er is nog geen 4-sterrenhotel aan de Zaan. Met het plan Meneba komt dat er wel.

De Meneba-locatie ligt iets minder gunstig dan andere delen van Zaanstad ten opzichte van Amsterdam (18 minuten lopen of 7 minuten fietsen naar station Wormerveer en vervolgens 21 minuten naar station Amsterdam Centraal). Toch is de locatie een goed alternatief. De industriële locatie aan de Zaan, de mogelijkheid om te lopen, varen of fietsen naar de Zaanse Schans en Natura2000 gebied Wormer en Jisperveld, maken deze locatie onderscheidend. Vanaf hier zijn uitstapjes in 'Oud Holland' eenvoudiger dan vanuit Amsterdam.

Ook het hotelconcept is onderscheidend door een designhotel in en op de silo Amerika met een spectaculair uitzicht.

Er is toeristische vraag naar Amsterdam, 'Oud Holland' en meer luxe. Gelet op de bijzondere overnachtingsplek, de tot voor kort te hoge bezettingsgraden van hotels in Amsterdam en Schiphol, de groeiverwachting na de coronacrisis en de toenemende toeristische aantrekkingskracht van Nationale parken (meer ruimte en natuur) is er behoefte aan nieuwe capaciteit.

Er is ook behoefte aan meer spreiding van toeristen uit Amsterdam. Het initiatief draagt hier aan bij. Gasten verblijven korter in Amsterdam en kunnen op andere tijden naar de Zaanse Schans, zodat ook daar wordt bijgedragen aan de spreiding van toeristen. Vanuit de Menebalocatie kunnen gasten toeristische attracties in de Zaanstreek-Waterland en het bijzondere landschap bezoeken.

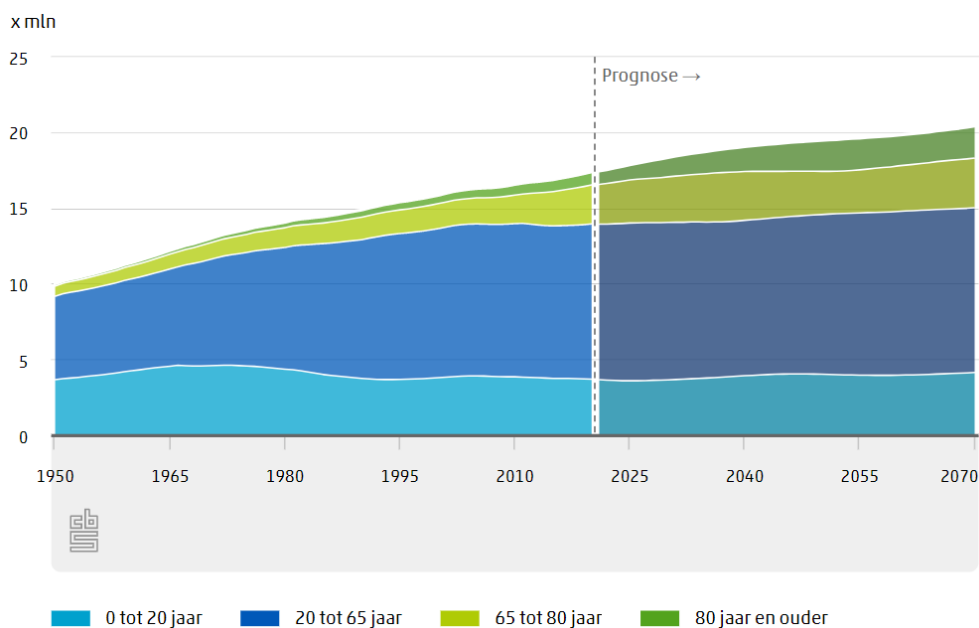
Bij het hotel wordt ook de mogelijkheid geboden voor shortstay en midstay. Shortstay is het tijdelijk wonen voor een periode van minimaal 7 nachten en maximaal 6 maanden. Midstay betreft het tijdelijk wonen voor een periode van maximaal 2 jaar voor spoedzoekers. In de gemeente Zaanstad is nu slechts een beperkt aantal kamers en er wordt een grote overloop uit Amsterdam verwacht, gelet op het intrekken van zo'n 800 vergunningen voor shortstay. De gemeente Zaanstad kan een grotere rol hierin spelen door 150 shortstay/midstay kamers mogelijk te maken in het plan Meneba.

6. BESCHRIJVING BEHOEFTE ZORGWONINGEN

Onderdeel van de ontwikkeling is 50 zorgwoningen, met 24-uurszorg.

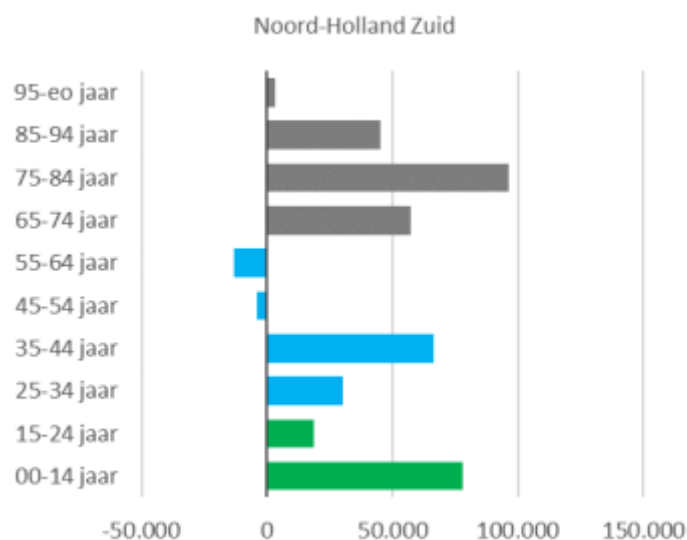
TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De Nederlandse bevolking blijft de komende jaren groeien volgens de prognose van het CBS (december, 2020). Deze groei komt met name door migratie en een stijgende levensduur. Het aandeel 65-plussers in de bevolking stijgt van 20 procent eind 2020 naar 25 procent rond 2040 (figuur 6.1). Dit is zowel het gevolg van de naoorlogse geboortegolf en het grote aantal geboorten in de jaren zestig, als van de stijgende levensduur.



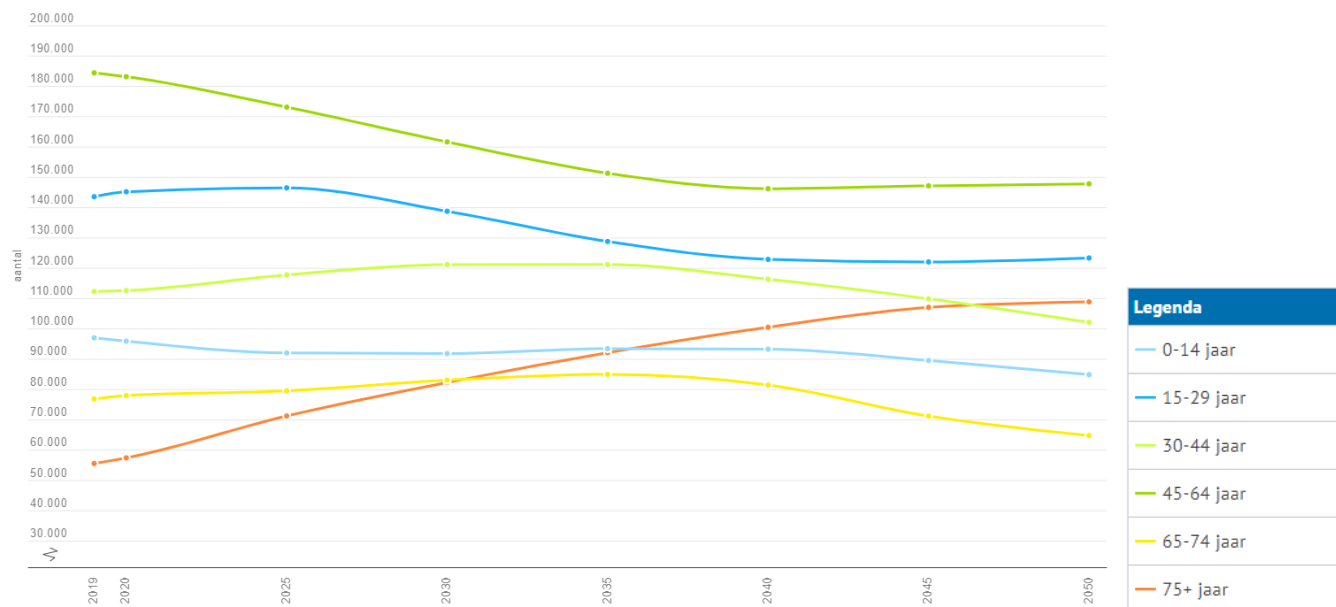
Figuur 6.1. Bevolking op 1 januari naar leeftijd (bron: CBS, 2020)

Ook in Noord-Holland is dit beeld van vergrijzing te zien. In Noord-Holland Noord neemt het aantal inwoners de komende jaren toe, met name in de oudere leeftijdscategorieën (figuur 6.2). Wel is de bevolking hier relatief jong, en neemt door de instroom van jongeren ook de jongere leeftijdsgroepen in omvang toe.



Figuur 6.2. Bevolkingsontwikkeling Regio Noord-Holland Zuid 2019-2040 (bron: Bevolkingsprognose Noord-Holland, 2019-2040)

Uit de prognose van Primos (figuur 6.3) blijkt dat het aantal inwoners in alle leeftijdsgroepen in meer of mindere mate tot 2040 zal afnemen, met uitzondering van de groep 75+. Tot 2030 zal ook de groep 30-44 en 65-74 nog groeien.



Figuur 6.3. Bevolkingsprognose naar leeftijdsgroep (bron: Primos, 2020)

In de Zaanse visie op Gezondheid (2019) wordt de vergrijzing ook benoemd. Er wordt zelfs gesproken van een dubbele vergrijzing. Niet alleen het aantal 65-plussers neemt toe tot aan 2040, maar tegelijkertijd neemt ook de levensverwachting toe en worden mensen dus ouder dan voorheen. Het aandeel ouderen (65+) in Zaanstad stijgt hierdoor van 18% in 2016 tot ongeveer 25% van de totale bevolking in 2040. Dit komt overeen met de landelijke trend. Een oudere bevolking heeft meer gezondheid gerelateerde problemen, waardoor de vraag naar (in)formele zorg en voorzieningen toeneemt.

Zaanstad vindt waardig ouder worden erg belangrijk. De dubbele vergrijzing stelt ook Zaanstad voor een grote uitdaging: het aantal ouderen neemt toe en hun levensverwachting wordt steeds hoger. Tegelijkertijd is het beleid dat ouderen steeds langer zelfstandig wonen. Dit vraagt echter wel om zorgwonen, waarbij in veel gevallen ook 24 uur zorg beschikbaar is. Ouderen zijn daarom een tweede belangrijke doelgroep van het gezondheidsbeleid. Door met de integrale blik van positieve gezondheid naar de kwaliteit van leven van ouderen te kijken, zien we dat juist het investeren in vitaliteit en het tegengaan van eenzaamheid door bijvoorbeeld een passende woonomgeving met ontmoetingsfunctie en passende, toegankelijke voorzieningen in de buurt, een belangrijk aandachtspunt is. Daarnaast neemt het aantal mensen met dementie in Zaanstad toe van 2.300 in 2020 naar 3.300 in 2030 en 4.300 in 2040. Een deel van deze mensen heeft 24 uren zorg nodig.

CONCLUSIE

In Nederland, en ook in Noord-Holland, is sprake van vergrijzing. Het aantal 65-plussers, en daarmee ook het aandeel mensen dat zorg behoeft neemt toe. In de gebiedsontwikkeling van Meneba wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van 50 zorgwoningen. Daarmee kan een bijdrage worden geleverd aan de huidige en toekomstige zorgvraag.

7. CONCLUSIE

In dit onderzoek is de behoefte onderzocht aan de diverse functies die in het nieuwe gemengde woongebied Meneba mogelijk worden gemaakt.

Er wordt 6.500 m² aan bedrijven, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca en 50 zorgwoningen en een hotel met maximaal 150 kamers dat ook voor shortstay en midstay kan worden gebruikt, mogelijk gemaakt. Met deze functiemix ontstaat in het gebied werkgelegenheid en een ontmoetingsplek waardoor er meer levendigheid in het gebied komt.

De bevolkingsprognose voor de hele gemeente en de toename van het aantal inwoners met circa 1.350 in het gebied zijn een aanleiding voor de uitbreidingsbehoefte van werk, diverse bedrijfsfuncties, horeca en maatschappelijke voorzieningen die bijdragen aan een goed woon- en leefgebied en horeca. Daarnaast is qua bedrijfs- en kantoorruimte sprake van overloop van behoefte uit de regio. Het gebied kan ruimte bieden voor bedrijven en kantoren die goed passen in gemengde gebieden en daarmee niet onnodig ruimte gebruiken op schaarse bedrijventerreinen.

Het initiatief speelt ook in op de grote behoefte aan hotelkamers en de behoefte aan shortstay vanuit Amsterdam. Het huidige aanbod aan hotelkamers is benedengemiddeld en Amsterdam voert een restrictief beleid ten aanzien van hotelkamers. Door het toevoegen van hotelkamers op toeristisch aantrekkelijke plaatsen net buiten Amsterdam, worden toeristen beter verspreid over de regio en het zorgt voor extra werkgelegenheid in Zaanstad.

Met shortstay wordt invulling gegeven aan de bestaande en toekomstige vraag van expats om tijdelijk in het gebied te wonen. In Amsterdam vervallen de komende jaren zo'n 800 vergunningen voor shortstay en in het plan Meneba kan een deel van de behoefte worden opgevangen. Met midstay kan een tijdelijke oplossing worden geboden voor spoedzoekers die nu geen passende woning kunnen vinden in de overspannen woningmarkt.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.