Zoetermeer/Lansingerland, Actualisatie onderbouwing en visie Entreegebied Oost, Bedrijvenpark Prisma

Maasstede Bleiswijk B.V.

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Zoetermeer/Lansingerland, Actualisatie onderbouwing en visie Entreegebied Oost, Bedrijvenpark Prisma

Maasstede Bleiswijk B.V.

Rapportnummer:	203X01171.081801_2
Datum:	7 oktober 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Bakker
Projectteam BRO:	Jan Carel Jansen Venneboer, Aiko Mein, Nadja Bressers
Trefwoorden:	Zoetermeer, Lansingerland, marktruimte, Prisma, horeca, Entreegebied Oost
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 13
Beknopte inhoud:	In 2011 heeft BRO een visie gemaakt op detailhandel en aanvullende publieksgerichte voorzieningen in bedrijvenpark Prisma. Voorliggend rapport voorziet in een actualisatie van de relevante onderdelen van dit rapport en richt zich meer specifiek op het gebied Entreegebied Oost van bedrijvenpark Prisma.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**

2. CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN **5**

3. ONTWIKKELINGSKADER **7**
3.1 Aanbodanalyse 7
3.1.1 Zoetermeer 7
3.1.2 Lansingerland 8
3.2 Trends en ontwikkelingen 10
3.2.1 Horeca algemeen 10
3.2.2 Horeca en traffic-locaties 11
3.3 Beleidskaders 12
3.3.1 Landelijk beleid 12
3.3.2 Provinciaal beleid 13
3.3.3 Gemeentelijk beleid 13
3.4 Draagvlak 15

4. MOGELIJKHEDEN & EFFECTEN **17**
4.1 Marktmogelijkheden Entreegebied Oost 17
4.2 Wisselwerking Entreegebied Oost en andere deelgebieden 18
4.3 Effecten 18

BIJLAGEN
Bijlage 1. Horeca-aanbod naar branche Zoetermeer en referentiegemeenten 1
Bijlage 2. Horeca-aanbod naar branche Lansingerland en referentiegemeenten 3

1. INLEIDING

Vraagstelling
In 2011 heeft BRO een visie gemaakt op detailhandel en aanvullende publieksgerichte voorzieningen in bedrijvenpark Prisma, gemeente Lansingerland. Sindsdien is er veel gebeurd, waaronder het annuleren van het Factory Outlet Center. Ook aan de vraag- en aanbodzijde van de destijds geanalyseerde sectoren detailhandel, horeca en leisure zijn landelijk, regionaal en lokaal vele ontwikkelingen geweest. De marktkansen voor dit gebied zijn gegeven de dynamiek anno 2014 anders dan in 2011. Voor het Entreegebied Oost is daarom een actualisatie van het onderzoek gewenst, gebaseerd op de actuele lokale en regionale omstandigheden, plannen, cijfers en trends. Het onderzoek dient vooral ter onderbouwing van het horecacluster.

Achtergrondinformatie

Bedrijvenpark Prisma
Het bedrijvenpark Prisma is met ca. 85 hectare netto uitgeefbare ruimte een belangrijke ontwikkelingslocatie in de provincie Zuid-Holland. Het park is gelegen in de gemeente Lansingerland en grenst aan de bebouwde kom van Zoetermeer. Aan de zuidzijde ligt de snelweg A12 en daarnaast doorkruist de HSL het gebied. Op de volgende pagina is de ligging visueel weergegeven. In de toekomst dient het park ruimte te bieden aan diverse functies, variërend van transport en logistiek, industrie tot horeca en detailhandel.

Alle grote steden in de Randstad bevinden zich op maximaal een half uur rijden van Prisma. Het is één van de laatste grootschalige bedrijvenparken in de omgeving die ontwikkeld wordt. Door de ligging is het terrein het visitekaartje voor de gemeenten Zoetermeer en Lansingerland. De betrokken partijen streven mede daarom naar een hoogwaardige invulling van het gebied met daarin de gebruiker centraal.

Entreegebied Oost
Door de nieuwe aansluiting van de N209 op de A12 en het verleggen van de aansluiting van de Zoetermeerselaan op de N209 is het oostelijk entreegebied van Prisma Bedrijvenpark ontstaan. Vanwege de afwijkende vorm van de locatie is deze minder geschikt voor reguliere bedrijvigheid. In verband met de grootte van het uitgeefbare oppervlak van Prisma, de nabijgelegen woonkernen en natuurlijk de ligging nabij de A12 is er gekozen voor een facilitaire invulling in de vorm van onder meer een horecacluster.

Stand van zaken planvorming Prisma

Het vigerende bestemmingsplan staat reguliere bedrijvigheid, transport en distributie, allen met een ondergeschikte kantoorfunctie toe. Inmiddels is het gebied voor circa de helft uitgegeven en zal Hoogvliet Supermarkten haar nieuwe hoofdkantoor en distributiecentrum vestigen op een perceel van 13 hectare op Prisma nabij het beoogde horecacluster. Hier is inmiddels een onbemand tankstation voor motorbrandstoffen gerealiseerd.

Afbeelding 1.1: Locatie Prisma in de regio

Bron: Google Earth, Aerodata International Surveys, 2010

2. CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN

BRO ziet goede mogelijkheden om te komen tot een bij het profiel van een entreegebied passende functionele invulling. Met name de horeca zal daarbij een belangrijke rol kunnen spelen. Een voorwaarde is wel dat het aanbod voldoende kritische massa en variatie krijgt (indicatief minimaal vier à vijf zaken).

De lokale en regionale aanbod- en verzorgingsstructuur van horecavoorzieningen wordt door de ontwikkeling van het Entreegebied per saldo versterkt. De inwoners van Lansingerland en Zoetermeer krijgen immers een ruimere keuze uit horecaformules. Beperkte effecten op de aanwezige horeca in de directe omgeving van het Bedrijvenpark zijn echter wel mogelijk.

Voor een goed functionerend voorzieningencluster in het entreegebied gelden de volgende belangrijke aandachtspunten:

- Ruimte voor opvallende architectuur en vormgeving en een verzorgde, bij voorkeur opvallende uiterlijke presentatie. Dit omdat het entreegebied het visitekaartje vormt voor een belangrijk, hoogwaardig bedrijvenpark dat tevens de stadsentree van Zoetermeer/Lansingerland markeert.
- Een goed zicht vanaf de A12 en N209, o.a. door het plaatsen van een reclamemast. Bovendien speelt de invulling van het gebied tussen de entreelocatie en de A12 in dit verband een belangrijke rol.
- Vlot en veilig bereikbaar vanaf de A12.
- Gemeenschappelijke parkeerentree en –ruimten.
- Voetgangersvriendelijke en sociaal veilige inrichting en verlichting.

3. ONTWIKKELINGSKADER

Dit hoofdstuk vormt de verantwoording voor de conclusies van de marktmogelijkheden en effecten zoals behandeld in hoofdstuk 2. Allereerst wordt er een aanbodanalyse gemaakt van het gevestigde horeca-aanbod in de gemeenten Zoetermeer en Lansingerland. Vervolgens wordt er stilgestaan bij de ontwikkelingskaders in vraag en aanbod: trends gericht op de horeca, beleidskaders en de ontwikkeling van het consumentendraagvlak. Deze aspecten worden vervolgens gebruikt voor het benaderen van de marktmogelijkheden en effecten.

3.1 Aanbodanalyse

3.1.1 Zoetermeer

De tabel op de volgende pagina vergelijkt het horeca-aanbod van de gemeente Zoetermeer in kwantitatieve zin met referentiegemeenten. Deze gemeenten kenmerken zich net als Zoetermeer door een inwonertal tussen 100.000 en 140.000 inwoners, een belangrijke woonfunctie en een belangrijke verzorgingsfunctie, ook regionaal. Tevens is een vergelijking gemaakt met groeikernen. In bijlage 1 is het horeca-aanbod op brancheniveau weergegeven. De belangrijkste conclusies zijn:

- Het horeca-aanbod in Zoetermeer is getalsmatig opvallend beperkt en het laagst van alle vermelde gemeenten met een vergelijkbaar inwonertal (164 tegen 278). Ook relatief bezien blijft het aanbod in Zoetermeer met 13,2 horeca vestigingen per 10.000 inwoners sterk achter op het gemiddelde van deze gemeenten (22,0). In praktijk bestaan er weliswaar grote verschillen tussen gemeenten, maar het beperkte aanbod in Zoetermeer is wel opvallend
- Vergelijken we het horeca-aanbod afgezet naar inwonertal in Zoetermeer met andere groeikernen in Nederland, blijft het aanbod in Zoetermeer eveneens achter, zij het in wat mindere mate (13,2 per 10.000 inwoners tegen 15,1 gemiddeld).
- Uit een vergelijking van het horeca-aanbod in Zoetermeer op brancheniveau met dat van naar inwonertal vergelijkbare gemeenten, valt vooral het achterblijven van het aantal cafés (10 tegen 43), fastfoodzaken (24 tegen 42), restaurants (40 tegen 62) en café-restaurants (19 tegen 34) op. Branches die in Zoetermeer wat sterker vertegenwoordigd zijn dan in deze gemeenten, zijn discotheken (+1), bezorg/halen (+3) en partycentra (+1).
- In verhouding tot de groeikernen beschikt Zoetermeer afgezet tegen het aantal inwoners vooral over relatief weinig cafés en fastfoodzaken. Vooral het aantal zaken in de branche 'bezorg/halen' ligt in Zoetermeer relatief bezien wat hoger dan in de groeikernen.

- Het horeca-aanbod in de gemeente Zoetermeer kent een relatief hoog aandeel filiaal- en ketenbedrijven in de horeca (17%). In de gemeenten met een vergelijkbaar inwonertal is dit gemiddeld 11% en in de groeikernen 13,5%.
- In Zoetermeer gevestigde ketens zijn Bagels & Beans, Bastion, Bezorgbeer, Bram Ladage, Burger King, DE Koffie, Dominos Pizza, Doner Company, Doppio Espresso, Family, Golden Tulip, Koetjes & Kalfjes, Kwalitaria, La Cubanita, La Place (2x), McDonald's (3x), New York Pizza (2x), NH Hotels, Plaza Food, Shabu Shabu, Smulwereld, Spare Rib Express, Subway en Taco Mundo.
- Veelvoorkomende formules in de referentiegemeenten die nog ontbreken in Zoetermeer zijn Anytyme, de Brooodzaak, Delifrance, Febo, Humphreys, Julia's, Smullers, Snackpoint, Toscana, Van der Valk en Vermaat.

Tabel 3.1. Horeca-aanbod in Zoetermeer en referentiegemeenten (tussen haakjes: per 10.000 inwoners)

	Inwonertal	Horeca
Zoetermeer	123.784	164 (13,2)
Referentieplaatsen (inwonertal)		
Amersfoort	151.534	347 (22,9)
Dordrecht	118.782	232 (19,5)
Ede	110.779	212 (19,1)
Emmen	107.943	219 (20,3)
Leiden	121.249	395 (32,6)
Zaanstad	151.109	281 (18,6)
Zwolle	123.507	260 (21,1)
Gemiddeld referentie		278 (22,0)
Referentieplaatsen (groeikernen)		
Almere	196.290	256 (13,0)
Lelystad	76.285	137 (18,0)
Purmerend	79.532	122 (15,3)
Spijkenisse	72.545	103 (14,2)
Gemiddeld referentie		155 (15,1)

Bron: Locatus, september 2014

3.1.2 Lansingerland

Identiek aan de analyse voor Zoetermeer vergelijken we hieronder het aanbod in de gemeente Lansingerland met enige referentiegemeenten. Deze gebieden kenmerken zich door een inwonertal rond de 50.000 inwoners, meerdere woonkernen, geen sterk overheersend centrum en binnen de invloedssfeer van een grotere verzorgingskern. De belangrijkste conclusies zijn:

- Ook het horeca-aanbod in Lansingerland is beperkt, absoluut gezien blijft het totale aanbod met 27 vestigingen achter op het gemiddelde aanbod in de referentiegemeenten. Relatief gezien beschikt Lansingerland over ongeveer minder dan de helft van het aantal vestigingen per 10.000 inwoners dan de referentie.

- Vooral het aantal cafés blijft achter op de referentie: in de referentiegemeenten zijn gemiddeld 13 cafés gevestigd en in Lansingerland slechts twee.
- Verder blijven het aantal fastfoodzaken en café-restaurants het meest achter op de referentie, met beide een vijftal minder vestigingen in Lansingerland dan in de referentiegemeenten aanwezig is.
- In de referentiegemeenten behoort gemiddeld 5% (absoluut: 3) van de horeca-zaken tot het filiaalbedrijf, in Lansingerland is dit met 16% (absoluut: 7) relatief veel.
- In Lansingerland gevestigde ketens zijn Bezorgbeer, de Beren, Dominos Pizza, Kwalitaria, Mc Donald's, New York Pizza en Verhage. Ten opzichte van de referentiegemeenten, valt enkel het ontbreken van fastfoodzaak Anytyme op.

Tabel 3.2. Horeca-aanbod in Lansingerland en referentiegemeenten (tussen haakjes: per 10.000 inw.)

	Inwonertal	Horeca
Lansingerland	57.545	43 (7,5)
Referentieplaatsen		
Berkelland	44.575	94 (21,1)
Bronckhorst	36.833	65 (17,6)
De Bilt	42.097	51 (12,1)
Hardenberg	59.689	104 (17,4)
Lingewaard	45.768	66 (14,4)
Overbetuwe	46.712	64 (13,7)
Zuidplas	40.838	43 (10,5)
Gemiddeld referentie		*70 (15,3)*

Bron: Locatus, september 2014

Bleiswijk

In het kader van dit onderzoek is het ook relevant nader in te zoomen op het in Bleiswijk aanwezige aanbod. In deze kern zijn twaalf horeca-vestigingen aanwezig, te weten: Kwalitaria 't Pleintje, Shoarma en Pizza service Bleiswijk, lunchroom de Theeroos, pannenkoekenrestaurant Pannenkoe, Brasserie Puur, café-restaurants Jofel, 't Zeeltje en 't Kruispunt en restaurants Deliziosa, Kam Po, Meerenbos en Boedha Beer. Kernen met 10.000 tot 15.000 inwoners, gewogen naar het inwonertal van Bleiswijk (11.366) beschikken gemiddeld over het dubbele aantal horeca-vestigingen. Bleiswijk beschikt dus, evenals Zoetermeer, over een zeer beperkt horeca-aanbod.

3.2 Trends en ontwikkelingen

3.2.1 Horeca algemeen

Er hebben zich de afgelopen jaren veel ontwikkelingen voorgedaan in de horeca, zowel aan de vraag- als de aanbodzijde. Dit heeft ook effecten op de ruimtelijke eisen en structuur van de sector. De belangrijkste zijn:

- **Multifunctionaliteit**: horecabedrijven bieden een steeds bredere menukeuze, met per dagdeel verschillende doelgroepen. Ook worden vaker culturele en recreatieve activiteiten georganiseerd.
- **Hoofdfunctie vervaagt**: traditioneel baseerden bestemmingsplannen zich primair op hoofdfuncties als verstrekken alcoholvrije dranken dan wel bereide kleine etenswaren. Mede door de toenemende multifunctionaliteit zien we steeds meer combinatievormen (lunchroom, konditorei, Bagels&Beans).
- **Schaalvergroting**: zaken worden groter, vanwege de gewenste multifunctionaliteit en/of omzeteisen.
- **Vermenging horeca en detailhandel**: vooral dagelijkse winkels ontplooien steeds meer horeca-activiteiten; belegde broodjes, snacks, koffie/thee, verse sappen, etc. De populaire marktrestaurantformule La Place is voortgekomen uit de warenhuisketen V&D. 'Gezond', 'Eerlijk', 'Puur' en 'Streekeigen/authentiek' winnen snel terrein.
- **Opkomst specialistische koffieformules**: opvallende ketenvorming, met ook op lokaal niveau veel initiatieven. Bekende spelers zijn Starbucks en Coffeecompany. Voor jongeren en ZZP-ers hebben deze zaken vaak een belangrijke ontmoetingsfunctie.
- **Afname monofunctionele drankverstrekkers**: het traditionele (kleine) café verdwijnt geleidelijk uit het straatbeeld. Het traditionele café wordt eetcafé of brasserie, met ruimere openingstijden. Oorzaak is vooral de combinatie afnemende bestedingen en verhoogde kosten.
- **Sterke afname discotheken**, met als belangrijke oorzaken de groeiende concurrentie van festivals, het rookverbod in de horeca en de verhoogde minimumleeftijd voor alcoholgebruik.
- De **jeugd gaat minder en later uit** dan vroeger; in veel uitgaansgebieden leidt dit tot minder overlast, maar soms wel op latere tijdstippen. Daar staat tegenover dat oudere doelgroepen veel meer dan vroeger de horeca bezoeken, zij het vaak overdag.

3.2.2 Horeca en traffic-locaties

Het is een internationale trend dat doelgericht bezochte horecaketens gericht op fastfood en casual dining, maar ook formules gericht op 'vers en gezond', zich oriënteren op gezamenlijke vestiging op lokaal en regionaal goed bereikbare locaties met ruime parkeergelegenheid. De redenen voor clustering liggen zowel in kostenbesparing (gezamenlijke ontwikkeling, beheer en parkeervoorzieningen) als omzetmaximalisatie (combinatiebezoeken, gezamenlijke profilering en promotie). Horeca heeft baat bij voldoende kritische massa: 'massa is kassa'.

De horeca in binnensteden en hoofdcentra richt zich daarentegen steeds meer op kwaliteit, keuze en verblijfsklimaat ('fun') en profiteert van het lokale aanbod aan detailhandel, cultuur, evenementen en zakelijke bedrijvigheid. Beide vestigingsmilieus hebben hun eigen bezoekmotieven, bezoekgedrag en doelgroepen en vullen elkaar daarom goed aan. Gemeenten bieden vaak verschillende vestigingsmilieus.

De meest aansprekende voorbeelden van gecombineerde nieuwe horecaconcepten op traffic-locaties in Nederland, nabij grote bedrijventerreinen, zijn The Food Spot in Utrecht en de Foodstrip in Amsterdam Zuidoost. De Food Spot langs de A2 in Utrecht omvat tien restaurants en totaal 1.700 zitplaatsen, met o.a. New York Pizza, Wok to Go en Subway. Ook beschikt de Food Spot over kinderspeelvoorzieningen en een vestiging van SuitSupply. Als service wordt gratis Wi-Fi aangeboden, maar ook het parkeren is gratis. De Amsterdamse Foodstrip omvat drie grote horecaformules (twee fastfoodzaken en een wokrestaurant). Een ander, al wat ouder voorbeeld van een grootschalige horecaontwikkeling op een traffic-locatie is het Brugrestaurant A4 te Hoofddorp met een ruime keuze aan fastfoodzaken en zelfbedieningsrestaurants. Ook het Duitse concept *Autohof* is een goed voorbeeld: een grote parkeerplaats (ook voor vrachtauto's) met tankstation (goedkoper dan langs de snelweg en daarom vaak een trekker) en vaak meerdere horecaformules, meestal op korte afstand van de snelweg gesitueerd en rustiger en veiliger dan de meeste Autobahn restaurants.

Wat kleinere horecaclusters zijn er onder meer in Waardenburg (afrit A2), het Knooppunt Joure en stadion De Geusselt en omgeving te Maastricht. Vaak ontstaat dit soort clusters rond een zakenhotel. Overigens bieden ook steeds meer stations en vliegvelden goede voorbeelden van horecaclusters gericht op reizigers en zakenlieden.

3.3 Beleidskaders

3.3.1 Landelijk beleid

Ladder voor Duurzame Verstedelijking
In verband met bestemmingsplanwijzigingen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij bestemmingsplannen of projectafwijkingsbesluiten die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald:
"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:
a) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
b) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
c) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Actuele regionale behoefte
Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand
Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de leegstand; kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege panden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen. Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan.

3.3.2 Provinciaal beleid

Provincie Zuid-Holland
De provincie Zuid-Holland heeft het ruimtelijke beleid vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening ruimte 2014 en de Programma's ruimte en mobiliteit[1].

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. De provincie bevordert de consequente toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' door gemeenten, door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

3.3.3 Gemeentelijk beleid

Horeca in Lansingerland – Ruimtelijk-economische visie (november 2013)
Deze recente visie stelt dat horeca zorgt voor sfeer en gezelligheid en daarmee mede de beleving als levendige en aantrekkelijke gemeente bepaalt. Ondernemers met goede initiatieven, die zorgen voor variatie en kwaliteit aan horeca, worden gefaciliteerd en ondersteund in het vestigingsproces. Ook door de economische waarde (werkgelegenheid) wordt de horeca gezien als een sector van betekenis voor Lansingerland. Het aanbod moet mee kunnen gaan met de noodzakelijke continue vernieuwing en modernisering. Het accent ligt in Lansingerland op horeca in de centra en recreatiegebieden. Het woon- en leefgenot van bewoners in de omgeving moet worden gewaarborgd.

[1] Bron: Visie ruimte en mobiliteit - Verordening Ruimte 2014, Provincie Zuid-Holland, juli 2014

De gemeente wil in algemene zin terughoudend omgaan met horeca op bedrijventerreinen. De oostelijke entreekavel van bedrijvenpark Prisma wordt echter wel gezien als een geschikte locatie voor een horecacluster voor dag- en avondhoreca gericht op passanten, werknemers en bezoekers van het bedrijvenpark. De hinderaspecten (bijvoorbeeld richting bewoners van de Kruisweg) moeten worden getoetst aan landelijke richtlijnen en wettelijke normen. Solitaire horeca op andere locaties op bedrijventerreinen is niet gewenst

Stadsvisie Zoetermeer 2030 (2008)
Zoetermeer wil op weg naar 2030 haar bestaande kwaliteiten behouden en versterken. De stad heeft de ambitie voor inwoners en gebruikers een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsklimaat te bieden. Hiervoor zijn acht thematische lange termijn opgaven opgesteld:

1. Jongeren meer perspectief bieden
2. Elke buurt toekomst bieden
3. Aard en omvang woningbouw afstemmen op de woningbehoefte
4. Balans tussen economische structuur en arbeidsaanbod realiseren
5. Zoetermeer bereikbaar houden door accent op openbaar vervoer
6. Het Stadscentrum doorontwikkelen tot een sfeervolle, bruisende, veilige binnenstad
7. Unieke ligging van Zoetermeer aan het Groene Hart benutten
8. Ontwikkelen A12-zone van een hinderlijk tot een verbindend element

Stedelijk Beleidskader Economie Zoetermeer 2010-2014 (2010)
Een van de drie doelstellingen uit dit beleidskader is 'het aanbieden van een brede, kwalitatief goede en op de toekomst gerichte voorzieningenstructuur (leisure, horeca en detailhandel) in Zoetermeer. Beleidsmaatregelen behorende bij deze doelstelling zijn: het verder ontwikkelen van de sterke en unieke Zoetermeerse leisuresector waaronder inbegrepen kunst en cultuur, het uitbreiden van het aanbod aan hoogwaardige horecagelegenheden en het versterken van de Zoetermeerse detailhandelsstructuur.

Meer specifiek wordt met betrekking tot horeca aangegeven dat nieuwe, kleinschalige en hoogwaardige horeca aangetrokken moet worden en deze met name geaccommodeerd moet worden binnen het Stadshart, de Dorpsstraat, rondom de Dobbeplas en op de leisure-as. Nadrukkelijk dient gekozen te worden voor een ruimtelijke concentratie van horecagelegenheden (horecapleinen) binnen de hiervoor genoemde gebieden.

Een andere doelstelling is: Het realiseren van een aantrekkelijk, gevarieerd en duurzaam vestigingsmilieu voor bedrijven. Hierbij wordt onder meer aangegeven dat de gemeente er goed aan doet om ervoor te zorgen dat Zoetermeer toekomstige nieuwe bedrijvigheid kan accommoderen op bedrijventerrein Prisma en binnen het economisch knooppunt Bleizo.

Beleidskader Leisure Zoetermeer 2025 (2003)
In het beleidskader is opgenomen dat Zoetermeer als onderdeel van het stedelijk netwerk (Deltametropool) een aanvullende functie heeft op de vier grote steden op het vlak van wonen, werken en voorzieningen. Zoetermeer dient dan ook een eigen karakteristieke positie voor leisurevoorzieningen en vrijetijdsbesteding in de Deltametropool te claimen en deze verder uit te bouwen. Met betrekking tot sfeergerichte leisure is opgenomen dat een versterking van het culturele, horeca- en detailhandelsaanbod gewenst is. Opties zijn: toevoeging van aanvullende culturele voorzieningen zoals een aansprekende kunsthal/museum. Een inhaalslag van het horecaaanbod en het funshoppen.

3.4 Draagvlak

Bevolkingsontwikkeling gemeente Zoetermeer
Het inwoneraantal van de gemeente Zoetermeer bedraagt per 1 mei 2014 123.784 inwoners. Volgens de prognose zal dit aantal de komende jaren stijgen tot 127.800 inwoners in 2020, waarna een lichte afname volgt tot 126.600 in 2025[2].

Bevolkingsontwikkeling gemeente Lansingerland
Het aantal inwoners in de gemeente Lansingerland bedraagt per 1 mei 2014 57.545 inwoners. Berkel en Rodenrijs is met ruim 28.000 inwoners de grootste kern. Daarna volgen Bergschenhoek (ca. 17.650 inwoners) en Bleiswijk (ca. 11.350 inwoners). Uit de bevolkingsprognose van de gemeente[3] volgt dat een stijging van het inwonertal wordt voorzien naar ca. 62.850 in 2020 en 65.600 in 2024. In deze gemeente houdt de bevolkingsgroei dus aan.

Ook groei in de regio
Niet alleen in de gemeente Lansingerland, maar ook in de omliggende gemeenten is een groei van het aantal inwoners geraamd. De omliggende gemeenten tellen per 1 mei 2014 in totaal ca. 1,45 miljoen inwoners. Dit aantal is voor 2020 geprognosticeerd op ruim 1,48 miljoen en voor 2025 op nagenoeg 1,52 miljoen. Dit is een stijging van het aantal inwoners van respectievelijk 2,5 tot 5 procent.

---

2 Bron: CBS Statline, Regionale prognose 2013-2040
3 Bron: Gemeente Lansingerland, Bevolkingsprognose Lansingerland 2014

Tabel 3.3: Bevolkingsontwikkeling regio, afgerond

	Aantal inwoners[4]	Prognose[5]	
	2014	2020	2025
Delft	99.737	107.300	110.500
Pijnacker-Nootdorp	51.148	53.000	56.200
Rotterdam	619.879	633.500	647.900
‘s-Gravenhage	510.909	521.500	535.200
Zoetermeer	123.784	127.800	126.600
Zuidplas	40.838	40.600	41.900
Totaal regio	1.446.295	1.483.700	1.518.300

4 CBS Statline, per 1 mei 2014

5 Delft, Rotterdam, ‘s-Gravenhage en Zoetermeer: Regionale prognose 2013-2040, CBS Statline.
Voor Pijnacker-Nootdorp en Zuidplas: Regionale bevolkingsprognose (2013), Planbureau voor de Leefomgeving.

4. MOGELIJKHEDEN & EFFECTEN

4.1 Marktmogelijkheden Entreegebied Oost

Mede op basis van het beschreven ontwikkelingskader kunnen voor de onderzoeks-locatie de volgende potenties voor horeca worden bepaald. Door de combinatie van een groot regionaal consumentendraagvlak, de vele motorvoertuigen op de A12 en de N209 (impulsbezoek), de dynamiek in de horecasector (ketenvorming) en gegeven het relatief beperkte aanbod van horeca in de gemeenten Zoetermeer en Lansingerland bestaan er op de planlocatie goede economische potenties voor zowel fastfood als casual dining.

Zoals vermeld betreft het hier een echte *traffic*-locatie, met het verkeersaanbod, bereikbaarheid, parkeergelegenheid, functionaliteit en *efficiency* als belangrijkste basis voor de exploitatie van horeca. Ook zullen bijvoorbeeld het geplande hoofdkantoor en distributiecentrum duidelijke extra bestedingen genereren.

Tabel 4.1. Kerneisen horecatypen en potenties plangebied Prisma vanuit ruimtelijk-fysiek perspectief

	Kerneisen vanuit type horeca				Potenties
	Omvang per zaak *	Bereikbaarheid, parkeercapaciteit **	Verkeersstroom (impulsbezoek) **	Inrichtingskwaliteit buitenruimte **	A12 ***
Fastfoodrestaurant	●●	●●●	●●●	●	●●●
Familierestaurant, eetcafé	●●	●●	●●	●●	●●●
Luxe uit eten	●●	●●●	●	●●●	●
Zakelijke ontmoeting middensegment	●● - ●●●	●●●	●	●●	●●
Zakelijke ontmoeting hoge segment	●● - ●●●	●●●	●	●●●	●
Partycentrum	●●●	●●●	●	●●	●●
Hotel 4 sterren 100-150 kamers	●●●	●●●	●	●●	●●

*: ● < 150 m² ●● 150 – 500 m² ●●● > 500 m².

**: ● minder belangrijk ●● belangrijk ●●● zeer belangrijk

***: - nauwelijks ● beperkt ●● redelijk ●●● groot (mits sterke formule, ondernemerskwaliteiten)

Het programma zou er als volgt kunnen uitzien, inclusief voorbeeldformules die zich (mede) op dit soort locaties oriënteren.

- ***Efficiënt maar voedzaam***, fastfoodformule(s) met landelijke bekendheid, niet of beperkt aanwezig in de regio op dit locatietype: Kentucky Fried Chicken, Burger King, Bram Ladage, Plaza Food for All, etc.
  - **1 à 2 zaken (500 – 1.000 m² bvo)**

- ***Lekker eten voor jong en oud***: casual dining/familierestaurant, niet of beperkt aanwezig in primaire regio: Goudreinet, Hajé Restaurant, Humphrey's, kiprestaurant, pannenkoekenrestaurant, wok/teppanyaki, etc.
  - **1 à 2 zaken (500 - 1.000 m² bvo)**
- ***Verantwoord en Gezond***: Délifrance, Bufkes, Wok to Go, Subway, Starbucks, Coffeecompany, etc.
  - **1 à 2 zaken (200 m² bvo)**

Essentieel is dat de horecazaken zich goed kunnen presenteren, op de kop van het entreegebied en ook zichtbaar vanaf de A12. Hierdoor wordt ook de laagdrempelige publieksfunctie van het entreegebied geaccentueerd, met 'herkenbare' formulenamen. Een geschikte mogelijkheid om de presentatie te optimaliseren, is het plaatsen van een reclamemast langs de A12 en N209.

4.2 Wisselwerking Entreegebied Oost en andere deelgebieden

Willen de drie verschillende deelgebieden op Prisma (entreegebied, bedrijven, PDV) goed functioneren, dan dienen ze ieder een eigen karakter en op maat gesneden functionele invulling te hebben. Zo kunnen ze ieder de specifieke bezoekersgroepen waar ze voor bedoeld zijn, trekken. De drie deelgebieden verschillen nogal qua karakter, bezoekmotieven en type werkgelegenheid dermate van elkaar dat van wisselwerking en combinatiebezoek maar in beperkte mate sprake zal zijn. Veel gevestigde bedrijven hebben hun eigen (veelal prijsvriendelijke) personeelsrestaurant en bezoeken aan woon- en doe-het-zelfzaken op een PDV-cluster worden in praktijk nauwelijks gecombineerd met horecabezoek.

De horeca zal dus voor het grootste deel functioneren op basis van de bezoekers van buiten het bedrijvenpark.

4.3 Effecten

BRO ziet in principe goede mogelijkheden om te komen tot een bij het profiel van een entreegebied passende functionele invulling in de vorm van horeca. Een voorwaarde is wel dat het aanbod voldoende kritische massa en variatie krijgt, met indicatief minimaal vier à vijf zaken.
Voor een goed functionerend voorzieningencluster in het entreegebied gelden de volgende belangrijke aandachtspunten:

- Ruimte voor opvallende architectuur en vormgeving en een verzorgde, bij voorkeur opvallende uiterlijke presentatie. Dit omdat het entreegebied het visitekaartje vormt voor een belangrijk, hoogwaardig bedrijvenpark dat tevens de stadsentree van Zoetermeer/Lansingerland markeert.

- Een goed zicht vanaf de A12 en N209, o.a. door het plaatsen van een reclamemast. Bovendien speelt de invulling van het gebied tussen de entreelocatie en de A12 in dit verband een belangrijke rol.
- Vlot en veilig bereikbaar vanaf de A12.
- Gemeenschappelijke parkeerentree en –ruimten.
- Voetgangersvriendelijke en sociaal veilige inrichting en verlichting.

De lokale en regionale aanbod- en verzorgingsstructuur van horecavoorzieningen wordt door de ontwikkeling van het Entreegebied per saldo versterkt. De inwoners van Lansingerland en Zoetermeer krijgen immers een ruimere keuze uit horecaformules. Beperkte effecten op de aanwezige horeca in de directe omgeving van het Bedrijvenpark zijn echter wel mogelijk.

Bijlage 1. Horeca-aanbod naar branche Zoetermeer en referentiegemeenten

Tabel: Horeca-aanbod naar branche absoluut

	Café	Koffie-huis	Coffee-shop	Disco-theek	Seks/nachtclub	Fastfood	Bezorg-Halen	Grillroom	Hotel	Hotel-Rest.	IJssalon	Lunch-room	Pannen-koeken	Café-Rest.	Restau-rant	Partycen-trum	Horeca overig	**Totaal**
Zoetermeer	10	0	0	4	0	24	27	11	0	4	3	15	1	19	40	4	2	164
Referentieplaatsen (inwonertal)																		
Amersfoort	52	4	5	2	0	51	40	18	4	7	5	35	2	37	81	3	1	347
Dordrecht	28	3	8	0	2	40	16	14	3	8	3	26	2	27	49	2	1	232
Ede	28	2	3	2	0	31	10	14	3	11	5	13	4	30	48	6	2	212
Emmen	30	0	2	2	2	50	9	10	0	8	6	15	1	31	46	4	3	219
Leiden	64	3	10	5	3	41	38	25	3	10	9	34	2	49	92	4	3	395
Zaanstad	54	3	3	6	3	46	32	17	1	6	3	16	3	24	55	2	7	281
Zwolle	42	0	4	1	2	36	25	10	2	8	3	20	1	37	61	2	6	260
Gemiddeld referentie	*43*	*2*	*5*	*3*	*2*	*42*	*24*	*15*	*2*	*8*	*5*	*23*	*2*	*34*	*62*	*3*	*3*	*278*
Referentieplaatsen (groeikernen)																		
Almere	20	1	2	4	1	53	39	13	2	4	4	20	1	23	61	4	4	256
Lelystad	12	0	0	2	1	28	10	8	3	0	2	11	2	16	35	3	4	137
Purmerend	25	0	2	0	0	21	5	8	0	1	3	14	2	6	31	3	1	122
Spijkenisse	16	0	0	2	0	17	14	11	0	2	1	9	2	8	19	1	1	103
Gemiddeld referentie	*18*	*0*	*1*	*2*	*1*	*30*	*17*	*10*	*1*	*2*	*3*	*14*	*2*	*13*	*37*	*3*	*3*	*155*

Tabel: Horeca-aanbod naar branche relatief (per 10.000 inwoners)

	Café	Koffie-huis	Coffee-shop	Disco-theek	Seks/nachtclub	Fastfood	Bezorg-Halen	Grillroom	Hotel	Hotel-Rest.	IJssalon	Lunch-room	Pannen-koeken	Café-Rest.	Restau-rant	Partycen-trum	Horeca overig	**Totaal**
Zoetermeer	0,8	0,0	0,0	0,3	0,0	1,9	2,2	0,9	0,0	0,3	0,2	1,2	0,1	1,5	3,2	0,3	0,2	13,2
Referentieplaatsen (inwonertal)																		
Amersfoort	3,4	0,3	0,3	0,1	0,0	3,4	2,6	1,2	0,3	0,5	0,3	2,3	0,1	2,4	5,3	0,2	0,1	22,9
Dordrecht	2,4	0,3	0,7	0,0	0,2	3,4	1,3	1,2	0,3	0,7	0,3	2,2	0,2	2,3	4,1	0,2	0,1	19,5
Ede	2,5	0,2	0,3	0,2	0,0	2,8	0,9	1,3	0,3	1,0	0,5	1,2	0,4	2,7	4,3	0,5	0,2	19,1
Emmen	2,8	0,0	0,2	0,2	0,2	4,6	0,8	0,9	0,0	0,7	0,6	1,4	0,1	2,9	4,3	0,4	0,3	20,3
Leiden	5,3	0,2	0,8	0,4	0,2	3,4	3,1	2,1	0,2	0,8	0,7	2,8	0,2	4,0	7,6	0,3	0,2	32,6
Zaanstad	3,6	0,2	0,2	0,4	0,2	3,0	2,1	1,1	0,1	0,4	0,2	1,1	0,2	1,6	3,6	0,1	0,5	18,6
Zwolle	3,4	0,0	0,3	0,1	0,2	2,9	2,0	0,8	0,2	0,6	0,2	1,6	0,1	3,0	4,9	0,2	0,5	21,1
Gemiddeld referentie	*3,3*	*0,2*	*0,4*	*0,2*	*0,1*	*3,4*	*1,9*	*1,2*	*0,2*	*0,7*	*0,4*	*1,8*	*0,2*	*2,7*	*4,9*	*0,3*	*0,3*	*22,0*
Referentieplaatsen (groeikernen)																		
Almere	1,0	0,1	0,1	0,2	0,1	2,7	2,0	0,7	0,1	0,2	0,2	1,0	0,1	1,2	3,1	0,2	0,2	13,0
Lelystad	1,6	0,0	0,0	0,3	0,1	3,7	1,3	1,0	0,4	0,0	0,3	1,4	0,3	2,1	4,6	0,4	0,5	18,0
Purmerend	3,1	0,0	0,3	0,0	0,0	2,6	0,6	1,0	0,0	0,1	0,4	1,8	0,3	0,8	3,9	0,4	0,1	15,3
Spijkenisse	2,2	0,0	0,0	0,3	0,0	2,3	1,9	1,5	0,0	0,3	0,1	1,2	0,3	1,1	2,6	0,1	0,1	14,2
Gemiddeld referentie	*2,0*	*0,0*	*0,1*	*0,2*	*0,0*	*2,8*	*1,5*	*1,1*	*0,1*	*0,2*	*0,2*	*1,4*	*0,2*	*1,3*	*3,6*	*0,3*	*0,2*	*15,1*

Bijlage 2. Horeca-aanbod naar branche Lansingerland en referentiegemeenten

Tabel: Horeca-aanbod naar branche absoluut

	Café	Coffee-shop	Disco-theek	Seks/nachtclub	Fastfood	Bezorg-Halen	Grillroom	Hotel	Hotel-Rest.	IJssalon	Lunch-room	Pannen-koeken	Café-Rest.	Restau-rant	Partycen-trum	Horeca overig	**Totaal**
Lansingerland	2	0	0	0	6	3	3	0	0	1	1	1	9	17	0	0	43
Referentieplaatsen																	
Berkelland	23	0	0	0	9	2	6	0	5	3	3	2	19	18	3	1	94
Bronckhorst	12	0	0	0	8	0	3	0	8	2	0	1	23	7	1	0	65
De Bilt	4	1	0	0	6	5	1	0	2	2	2	1	7	20	0	0	51
Hardenberg	13	1	2	1	21	2	6	1	3	2	4	1	26	18	3	0	104
Lingewaard	22	0	0	0	14	1	5	0	2	2	1	0	7	11	1	0	66
Overbetuwe	11	0	0	0	14	1	5	0	2	1	3	2	9	12	4	0	64
Zuidplas	7	0	0	1	5	4	1	0	1	0	1	0	8	13	2	0	43
Gemiddeld referentie	*13*	*0*	*0*	*0*	*11*	*2*	*4*	*0*	*3*	*2*	*2*	*1*	*14*	*14*	*2*	*0*	*70*

Tabel: Horeca-aanbod naar branche relatief (per 10.000 inwoners)

	Café	Coffee-shop	Disco-theek	Seks/nachtclub	Fastfood	Bezorg-Halen	Grillroom	Hotel	Hotel-Rest.	IJssalon	Lunch-room	Pannen-koeken	Café-Rest.	Restau-rant	Partycen-trum	Horeca overig	**Totaal**
Lansingerland	0,3	0,0	0,0	0,0	1,0	0,5	0,5	0,0	0,0	0,2	0,2	0,2	1,6	3,0	0,0	0,0	7,5
Referentieplaatsen																	
Berkelland	5,2	0,0	0,0	0,0	2,0	0,4	1,3	0,0	1,1	0,7	0,7	0,4	4,3	4,0	0,7	0,2	21,1
Bronckhorst	3,3	0,0	0,0	0,0	2,2	0,0	0,8	0,0	2,2	0,5	0,0	0,3	6,2	1,9	0,3	0,0	17,6
De Bilt	1,0	0,2	0,0	0,0	1,4	1,2	0,2	0,0	0,5	0,5	0,5	0,2	1,7	4,8	0,0	0,0	12,1
Hardenberg	2,2	0,2	0,3	0,2	3,5	0,3	1,0	0,2	0,5	0,3	0,7	0,2	4,4	3,0	0,5	0,0	17,4
Lingewaard	4,8	0,0	0,0	0,0	3,1	0,2	1,1	0,0	0,4	0,4	0,2	0,0	1,5	2,4	0,2	0,0	14,4
Overbetuwe	2,4	0,0	0,0	0,0	3,0	0,2	1,1	0,0	0,4	0,2	0,6	0,4	1,9	2,6	0,9	0,0	13,7
Zuidplas	1,7	0,0	0,0	0,2	1,2	1,0	0,2	0,0	0,2	0,0	0,2	0,0	2,0	3,2	0,5	0,0	10,5
Gemiddeld referentie	2,9	0,1	0,0	0,1	2,3	0,5	0,8	0,0	0,8	0,4	0,4	0,2	3,1	3,1	0,4	0,0	15,3

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl