

Aanvulling beschrijving behoefte ladder horeca camping Waddenzee

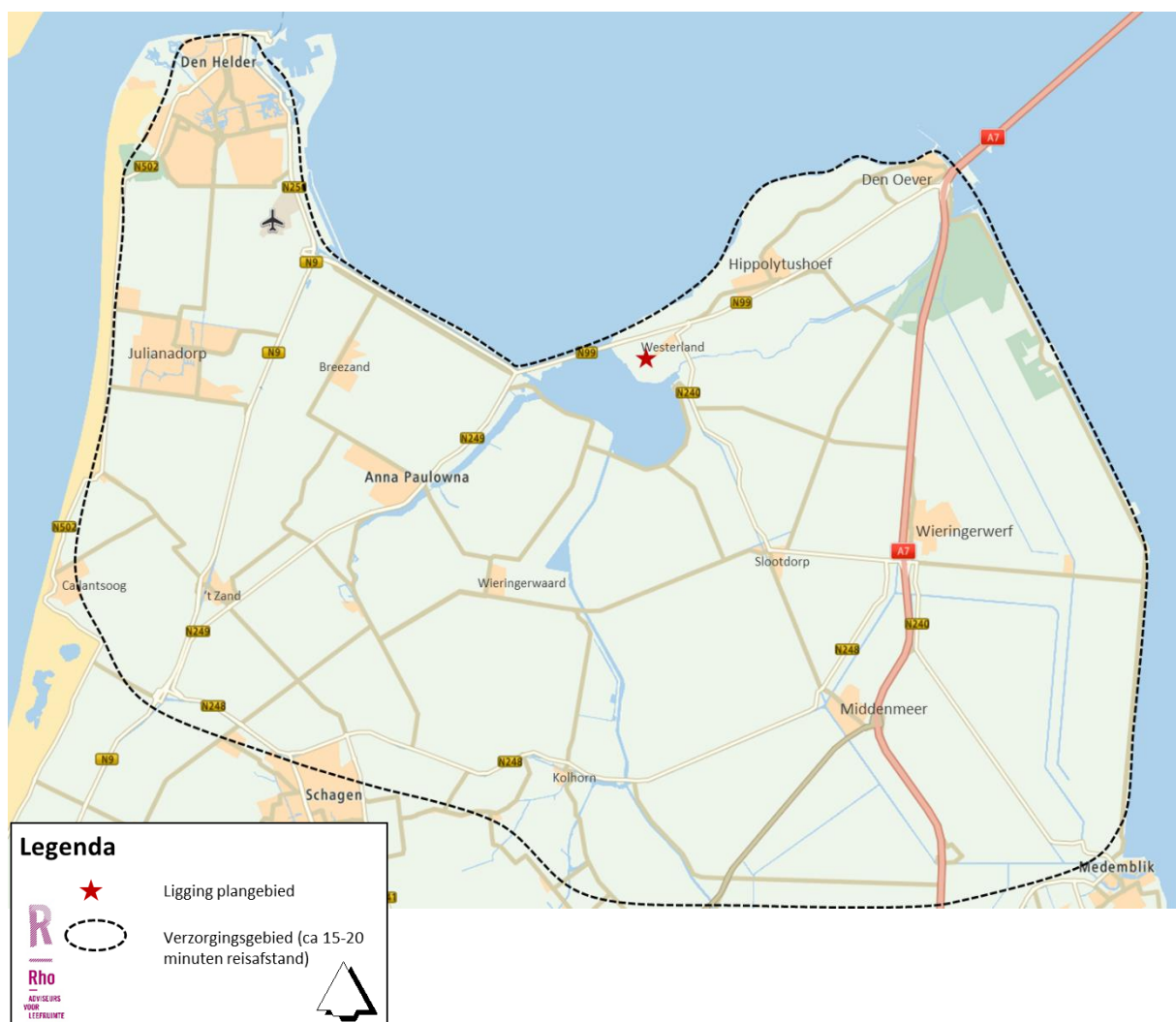
Hoewel de locatie nu al functioneert als zelfstandige horecavestiging met zaalverhuurfunctie voor incidenteel gebruik is toch de behoefte beschreven. Een zelfstandige vestiging is planologisch immers nog niet vastgelegd en het planologisch mogelijk maken van meer dan 500m² stedelijke functies wordt gezien als stedelijke ontwikkeling, waarvoor een laddertoets noodzakelijk is.

Verzorgingsgebied

De horecalocatie heeft een maximale capaciteit van ca 350 personen en er worden incidenteel bijeenkomsten en feesten en partijen gehouden. De reisbereidheid voor dergelijke voorzieningen is circa 15 tot 20 minuten reisafstand. Dit blijkt ook uit het huidige gebruik van de locatie. De gasten die bijeenkomsten, feesten en partijen boeken komen doorgaans uit een gebied binnen een straal van maximaal 20 minuten rijden.

De locatie geeft daarmee invulling aan een horecabehoeft van inwoners uit de gemeente Hollands Kroon, in mindere mate uit Den Helder en beperkt uit Schagen.

Op onderstaande kaart is het verzorgingsgebied van de locatie weergegeven.



Figuur 1 Verzorgingsgebied

Benchmark horecavestigingen

De locatie zal vooral een functie vervullen voor de inwoners van de gemeente Hollands Kroon en in mindere mate van Den Helder. De verwachting is dat de inwoners van Schagen vooral gebruik zullen maken van aanbod binnen de eigen gemeente, omdat de kern Schagen over een breed aanbod beschikt en het op de rand van het verzorgingsgebied ligt.

Het horeca-aanbod in de twee meest relevante gemeenten is vergeleken met het aanbod van gemeenten met een vergelijkbaar aantal inwoners.

De gemeente Hollands Kroon heeft per 1 januari 2019 47 815 inwoners en de gemeente Den Helder heeft per 1 januari 2019 55 604 inwoners. Beide gemeenten zijn vergeleken met gemeenten in de grootteklasse 30.000 tot 75.000 inwoners. Hiervoor is gebruik gemaakt van gegevens van HorecaDNA (2019).

Den Helder beschikt over 161 horecabedrijven, in Hollands Kroon zijn 93 bedrijven. Het gemiddelde aantal horecabedrijven in gemeenten tussen 30.000 en 75.000 inwoners is 106 vestigingen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de gemeente Hollands Kroon een benedengemiddeld aanbod aan horecabedrijven heeft.

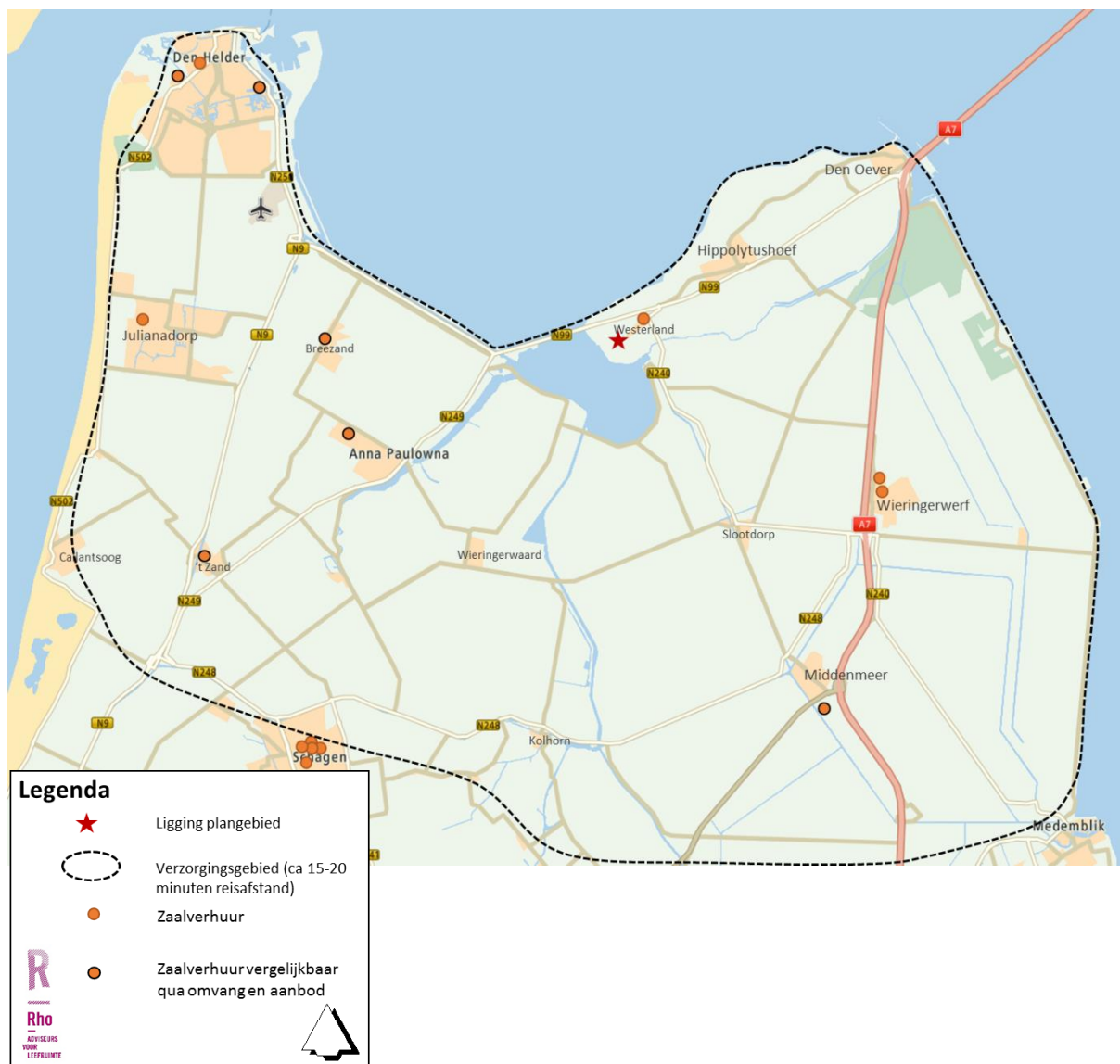
Uitgesplitst naar de drankensector blijkt dat Den Helder boven het gemiddelde zit met 55 vestigingen tov 39 gemiddeld. In Hollands Kroon is het aantal vestigingen met 32 benedengemiddeld.

In de restaurantsector is een vergelijkbare conclusie te trekken. Den Helder beschikt over 31 vestigingen en Hollands Kroon over 23. Het gemiddelde is 25.

Zaalverhuurfunctie voor incidenteel gebruik

Omdat op de locatie ook 12 keer per jaar feesten en partijen mogelijk zijn op basis van de horecaverunning, is nader ingezoomd op dit specifieke aanbod binnen het verzorgingsgebied. De vestiging kan immers effecten hebben op de exploitatie van vergelijkbare aanbieders in het gebied. Voor de ladder is relevant of er een risico is op onaanvaardbare leegstand. Het risico op leegstand is groter als sprake is van vergelijkbare aanbieders in de directe omgeving. Als zo'n vergelijkbare aanbieder sluit, dan hoeft overigens nog geen sprake te zijn van onaanvaardbare leegstand.

In onderstaand figuur zijn de aanbieders met zaalverhuur binnen het verzorgingsgebied geïnventariseerd.



Figuur 2 Verzorgingsgebied met vergelijkbare aanbieders

Zaalverhuur (vergelijkbaar qua grootte)	Plaats	Adres	Vergelijkbaar qua grootte en aanbod
Sport Nu Westerland	Westerland	Westerlanderweg 160	Veel kleiner en heeft geen drank en horecaverunning (dus geen bediening en totaal concept)
Het wapen van Holland	Anna Paulowna	Stationsweg 2	ja
Café Welkom bij de bureu (enkel doordeweeks)	Wieringerwerf	Brinkweg 15	alleen doordeweeks ivm café/dancing functie
Hotel Wieringermeer	Wieringerwerf	Terpstraat 49	groter
Bloemenlust	Breezand	Burg. Lovinkstraat 3	ja
Meerhoeve	Middenmeer	Cultuurweg 4	ja
Dansschool Corma	Den Helder	Middenweg 126	nee

Hotel Den Helder	Den Helder	Marsdiepstraat 2	ja
Fort Westoever	Den Helder	Westoever 1	ja
Restaurant Juliana's	Julianadorp	Van Foreestweg 20	met name gericht op restaurant
De Jonge Prins	't Zand	Keinsmerweg 42	ja
Alpha	Schagen	Loet 13	met name gericht op café/restaurant
PietPann	Schagen	Markt 7	met name gericht op café/restaurant
Nieuwe Nes	Schagen	Schoenmakerspad 1	met name gericht op café/restaurant
Slot Schagen	Schagen	Slotplein 4	groter
Wonders eten&drinken	Schagen	Markt 17	met name gericht op café/restaurant

Uit bovenstaande inventarisatie blijkt dat er binnen het verzorgingsgebied diverse aanbieders zijn. Vrijwel ieder dorp beschikt over een zalenverhuur. Binnen het verzorgingsgebied zijn 6 min of meer vergelijkbare aanbieders (in Anna Paulowna, Breezand, Middenmeer, Den Helder en 't Zand). Westerland, Hippolytushoef en Den Oever hebben geen vergelijkbare zaalverhuur. De locatie kan in die behoefte voorzien.

In Hippolytushoef zijn in 2015 en 2016 twee zalencentra gesloten. De Harmonie is op dit moment te huur en Concordia is inmiddels in gebruik voor huisvesting van arbeidsmigranten.

Binnen 15 minuten reisafstand bevinden zich ongeveer 29.000 woningen. Bij een gemiddelde woningbezetting van 2,2 gaat het om circa 64.000 inwoners. De locatie geeft door overlappende verzorgingsgebieden invulling aan de behoefte van een deel van de inwoners binnen het verzorgingsgebied.

De locatie kan vooral in een behoefte van Westerland, Hippolytushoef en Den Oever voorzien.

De locatie zal slechts beperkt gasten trekken uit Schagen omdat daar een uitgebreid aanbod aan zaalverhuur is en Schagen aan de rand van het verzorgingsgebied ligt.

In Den Helder is aanbod beschikbaar, maar door de nabijheid is het aannemelijk dat de locatie gasten uit Den Helder kan trekken.

Conclusie

Het aanbod aan horecavestingen in de gemeente Hollands Kroon is benedengemiddeld en in Westerland, Hippolytushoef en Den Oever zijn geen vergelijkbare aanbieders. Omdat de locatie al langere tijd functioneert, wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan het planologisch mogelijk maken van de zelfstandige horecavestiging en dat er geen risico is op onaanvaardbare leegstand. Gelet op het incidentele karakter van zaalverhuur voor feesten en partijen (maximaal 12 keer per jaar), is het niet aannemelijk dat hierdoor leegstand zal ontstaan bij andere verhuurders van zalen voor feesten en partijen.