Gemeente Amstelveen

Nota van Beantwoording

ontvangen vooroverlegreactie/advies
Dorpsraad Nes aan de Amstel
op het

Bestemmingsplan Amsteldijk Zuid 105 (Voorontwerp)

Amstelveen, november 2020

Wijze van beantwoording

De nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties, vooroverlegreacties (ex artikel 3.1.1 Bro) en zienswijzen op onder meer bestemmingsplannen en voor de beantwoording van participatiereacties op startnotities.

De onderhavige nota van beantwoording heeft betrekking op beantwoording van de vooroverlegreactie van de 'Dorpsraad Nes aan de Amstel' op het voorontwerp, dan wel een conceptversie van het ontwerp, van het bestemmingsplan "Amsteldijk Zuid 105".

De ingediende reactie van de Dorpsraad wordt hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De voorlegreactie c.q. het advies van de Dorpsraad is in het geheel beoordeeld.

De ontvangen reactie wordt puntsgewijs behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de brief en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel/plan met indien van toepassing een korte toelichting daarop.
Waar nodig wordt een bepaald onderdeel nader toegelicht in de bijlage. In de beantwoording wordt dan verwezen naar de bijlage.
Op deze wijze wordt de beantwoording van de reactie overzichtelijk en transparant.

Bijlage: onderzoek "Haalbaarheidstoets horeca-invulling Amsteldijk Zuid 105 te Amstelveen" d.d. 28 april 2020, Van Spronsen & Partners horeca-advies.

Samenvatting ingediende reactie	Beantwoording zienswijze per punt	Plan-aanpassing
Brief d.d. 29 oktober 2020, Dorpsraad Nes a/d Amstel Concept = Concept Ontwerp-Bestemmingsplan Amsteldijk Zuid 105		
1. Onderwerp: "Strijd met artikel 1, eerste lid PRV – geen bestaande bebouwing". Het Concept Ontwerp-Bestemmingsplan Amsteldijk Zuid 105 (hierna het concept) voorziet in het mogelijk maken van de bouw van 3 villa's op de locatie aan de Amsteldijk Zuid 105. Op dit perceel bevindt zich thans een café met daarachter een woonschuur die fungeert als bedrijfswoning. Planologisch is het bovendien op grond van het ter plaatse vigerende Bestemmingsplan Landelijk gebied mogelijk op het perceel om één woning te bouwen achter op het erf. Het concept merkt volgens de Dorpsraad de 3 villa's kennelijk aan als 'bestaande functies en bebouwing' in de zin van artikel 1, eerste lid, sub c van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna de PRV) in die zin, dat het hier zou gaan om het vervangen van het rechtmatig aanwezige café met bedrijfswoning door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter. Het concept is op dit punt abuis, aldus de Dorpsraad. Met betrekking tot de 3 villa's kan geenszins gesteld worden dat sprake is van 'gelijke aard, omvang en karakter'. Voor de vergelijking met het café en de bedrijfswoning geldt dat sprake is van een andere aard en karakter in zowel de functie als de bebouwing. Voor de planologisch mogelijke woning geldt dat weliswaar sprake is van dezelfde functie, maar dat de omvang toeneemt van één woning naar 3 woningen. Op de 3 villa's is aldus het tweede lid van artikel 1 PRV van toepassing. De toelichting op artikel 1 PRV bevestigt deze lezing, aldus de Dorpsraad. Conclusie: De Dorpsraad concludeert in dezen dat het concept ziet op de nieuwbouw van 3 woningen.	In het bestemmingsplan wordt de voorgestane nieuwbouw van 3 vrijstaande woningen niet aangemerkt als bestaande functies en bebouwing. Er is geen strijd met artikel 1, eerste lid van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Er is sprake van "nieuwe functies en nieuwe bebouwing, daaronder begrepen uitbreiding van bestaande functies en bestaande bebouwing" zoals benoemd in artikel 1, tweede lid van de PRV, en er is ten dele sprake van vervangen van rechtmatig aanwezig zijnde bebouwing door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter zoals benoemd in artikel 1, eerste lid van de PRV.	Nee.

2. Onderwerp: "Strijd met artikel 2 sub j PRV". Het concept merkt volgens de Dorpsraad de voorgenomen ontwikkeling aan als plaatsvindend in 'bestaand stedelijk gebied' in de zin van artikel 2 sub j PRV en artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna het Bro). De locatie Amsteldijk Zuid 105 valt echter geenszins te kwalificeren als zodanig op grond van genoemde artikelen. Voor zover de redactie van artikel 1.1.1, eerste lid onder h Bro tot deze conclusie al geen aanleiding geeft, laat de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State daar verder geen twijfel over bestaan: ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724: "10.1. De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro, kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Bij de beantwoording van deze vraag dient volgens de jurisprudentie van de Afdeling te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". Conclusie: De Dorpsraad concludeert dat het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied geenszins voldoet aan de wettelijke definitie van bestaand stedelijk gebied.	Het vigerende/voorgaande bestemmingsplan "Landelijk Gebied" maakt op, en in de omgeving van, de onderhavige planlocatie een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen en horeca mogelijk. Er is wel degelijk sprake van 'bestaand stedelijk gebied' op de onderhavige planlocatie. Er is geen strijd met artikel 2 sub je van de PRV.	Nee.

3. Onderwerp: "Strijd met artikel 24 PRV". De Dorpsraad concludeert naar aanleiding van het voorgaande dat: 1. De locatie aan de Amsteldijk Zuid op grond van artikel 2 sub aa PRV valt te kwalificeren als landelijk gebied; en 2. Dat het concept in strijd is met artikel 24 PRV nu de locatie is gelegen in een bufferzone als bedoeld in dat artikel en het concept woningbouw mogelijk maakt, hetgeen niet zonder meer is toegestaan op grond van het eerste lid, onder a van dat artikel. Conclusie: De Dorpsraad concludeert naar aanleiding van het voorgaande dat nu hoofdstuk 5 van het concept uitgaat van een foutief juridisch kader, de toetsing aan het beleidskader in ieder geval opnieuw gedaan moet worden binnen het correcte juridisch kader. Dit omdat de uitgangspunten binnen het correcte juridisch kader diametraal verschillen van die van het in het concept toegepaste juridisch kader.	Het onderhavige plangebied is, zoals voorgaand vastgesteld, gelegen in 'bestaand stedelijk gebied' zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening en de PRV. Op grond van de toelichting op de PRV is de bufferzone van toepassing op landelijk gebied en niet van toepassing op bestaand stedelijk gebied. Derhalve is de bufferzone (artikel 24 PRV) niet van toepassing op het onderhavige plan.	Nee.
4. Onderwerp: "Strijd met artikel 3.1 Wro en de met de Awb". Het concept is volgens de Dorpsraad in strijd met artikel 3.1, eerste lid, Wet op de ruimtelijke ordening (hierna Wro) en met artikel 3.3 Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb) omdat het concept niet over de wijziging van de bestemming als zodanig gaat, doch over de realisatie van het 3 villa's project waarvoor een wijziging van de bestemming nodig is. Met andere woorden, niet het weg bestemmen van de vigerende gemengde horeca- woonbestemming ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening ligt straks voor aan de raad, maar de realisering van het project met de daartoe noodzakelijke wijziging van de bestemming, ten behoeve van de betrokken particulier. Het algemene belang raakt daarbij zwaar onderbelicht, wat niet de bedoeling is geweest van artikel 3.1 Wro. Het concept besteedt zeer summier aandacht aan het algemeen belang en positioneert dit bovendien zo, dat de initiatiefnemer van het 3 villa's project naar voren komt als redder van dat algemeen belang voor wat betreft de Amsteldijk Zuid 105, aldus de Dorpsraad.	In het bestemmingplan is duidelijk gemaakt dat de bestemming 'Horeca' wordt weg-bestemd. In de Toelichting zijn zowel de plankaarten van het vigerende/voorgaande bestemmingsplan als het nieuwe/onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Verder blijkt uit meerdere tekstpassages dat het horecapand wordt vervangen door woningen. In de Toelichting op het bestemmingsplan staat dat het betreffende horecapand al jaren leegstaat. De horecalocatie dient dan ook geen algemeen belang meer. Tevens hoeft niet elk bestemmingsplan of elke planlocatie een algemeen belang te dienen. Er is geen sprake van het positioneren van een algemeen belang richting de initiatiefnemer. Wel is het in het algemene belang dat de onderhavige planlocatie wordt getransformeerd.	Nee.

Volgens de Dorpsraad gaat het niet om stedelijk gebied maar om het landelijk gebied en niet om een voormalige agrarische bestemming, maar om een horecabestemming. De term 'transformatie' wordt in het landelijk gebied doorgaans gebruikt in verband met vrijkomende agrarische erven die een probleem op kunnen leveren wanneer niet een nieuwe economische drager wordt gevonden. Waar het gaat om het weg bestemmen van een horeca uit de Amstelscheg is de term 'transformatie' – en ook de activiteit waar de term in casu op duidt - echter bij uitstek niet op zijn plek. Binnen alle beleidskaders die de Amstelscheg betreffen –van de gemeente, de provincie en zelfs het rijk – neemt kleinschalige horeca nu juist een belangrijke plek in als iets wat gestimuleerd moet worden. Niet voor niets staat artikel 24 PRV het ontwikkelen van een woonlocatie in een bufferzone niet toe maar de ontwikkeling van kleinschalige horeca wel. De vraag of een nieuwe economische drager gevonden zou kunnen worden voor de betreffende plek staat in casu bovendien ter discussie zoals hierna betoogd zal worden. Het is volgens de Dorpsraad van het grootste belang dat het concept juist de afweging van het weg bestemmen van de horecafunctie, inzichtelijk maakt voor de raad. Daarbij is van belang dat het 3 villa's project niet de enige optie is (geweest) voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie en dat het dus ook niet als zodanig gepresenteerd moet worden aan de raad. Het college heeft immers de plicht op grond van artikel 3.2 Awb om bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen te vergaren. Daaronder vallen volgens de Dorpsraad in ieder geval puntsgewijs de volgende feiten, omstandigheden en belangen: 1) Onduidelijk is tot op heden hoeveel moeite de eigenaar heeft gedaan om zijn perceel met een horeca- woonbestemming te verkopen. 2) Er zijn de dorpsraad twee initiatieven bekend van potentiële kopers/uitbaters die de eigenaar met een plan benaderd hebben. 3) De eigenaar is op deze initiatieven niet ingegaan maar is wel in zee gegaan met een projectontwikkelaar die voor hem een project	De term 'transformatie' wordt in het bestemmingsplan in algemene zin gebruikt. Transformatie is niet een term die alleen betrekking heeft op agrarische percelen. Het beleid kan er op gefocust zijn dat er kleinschalige horeca in de Amstelscheg gewenst is, echter er dient een haalbare zaak te zijn voor het oprichten van een horecagelegenheid. Voor de onderhavige planlocatie is geen sprake van een haalbare horecafunctie. Uit het verrichte haalbaarheidsonderzoek horeca komt naar voren dat er onvoldoende vraag is naar, of geen markt is voor, een horecavestiging op de planlocatie. In de Toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan zullen de resultaten van het onderzoek "Haalbaarheidstoets horeca-invulling Amsteldijk Zuid 105 te Amstelveen" verwoord worden. Dit onderzoek wordt als bijlage bij deze van Nota van Beantwoording gevoegd. Ten aanzien van de afweging voor de invulling van het plangebied, wordt allereerst opgemerkt dat er geen sprake is van 3 villa's. Reactie op de ingebrachte punten: 1) Dit is niet relevant; het was aan de eigenaar zelf om het perceel de facto te verkopen. 2) Dit is niet relevant, omdat de eigenaar geen heil zag in die initiatieven. 3) Het was aan de eigenaar zelf om inzake verkoop van de grond een overeenkomst aan te gaan met een projectontwikkelaar. 4) Een pand staat leeg omdat er geen bedrijf te voeren is. 5) Kleinschalige horeca is in het onderzoek wel degelijk beschouwd. 6) De exploitatie van kleinschalige horeca is niet haalbaar, en daarmee een combinatie met wonen ook niet.	

schetste waarbij hij als eigenaar een veel hoger profijt zou kunnen krijgen voor zijn perceel door de bestemming te wijzigen naar wonen en niet een of twee woningen te bouwen, maar gelijk 3 villa's. 4) De eigenaar heeft vervolgens zelf zijn pand leeg laten staan en bloot gesteld aan verloedering. 5) Het onderzoek naar de mogelijkheid tot vestiging van horeca op de locatie dat de gemeente heeft laten verrichten is uitgegaan van een vraagstelling die in weerwil van afspraken niet is overlegd met de Belangengroep De Zwarte Kat en die bovendien zeer eenzijdig is. Alleen grootschalige horeca is onderzocht. 6) Reëel onderzoek naar de mogelijkheid van behoud van de huidige bestemming, de verkoop van het perceel met dientengevolge een lagere verkoopprijs en de exploitatie van kleinschalige horeca naast een meer kleinschalige vorm van wonen is als gevolg van punt 5 nooit onderzocht. 7) Het belang van de buurt die zich blijkens het enquête verslag vrijwel unaniem tegen het 3 villa's project heeft gekeerd, is niet meegenomen in het concept. 8) De overweging dat de buurt – zoals blijkt uit de enquête – een invulling wil van het perceel die verrassende overeenkomsten vertoont met de visies van gemeente, provincie en rijk op de Amstelscheg, is niet gemaakt in het concept. Conclusie: De Dorpsraad concludeert naar aanleiding van het voorgaande dat het concept niet of althans onvoldoende de nodige feiten en relevante belangen uiteen zet om de raad in staat te stellen de afweging omtrent de wijziging van de bestemming van de Amsteldijk Zuid 105 te maken zoals bedoeld in artikel 3.1 Wro. Bovendien concludeert de dorpsraad dat het – anders dan waar het concept van uit gaat – geen uitgemaakte zaak is dat er geen economische drager gevonden zou kunnen worden, of althans gevonden had kunnen worden, voor de locatie met de huidige bestemming. Voor zover dat tot op heden niet gelukt is en het perceel dreigt te verloederen, concludeert de dorpsraad bovendien dat dit grotendeels aan de eigenaar zelf te wijten is.	7) In de enquête worden planinvullingen voorgesteld en suggesties gedaan die niet haalbaar zijn. De uitkomst van een enquête kan in een dergelijk geval niet gevolgd worden. 8) Het gegeven dat in beleidsvisies wordt gesproken over horeca en recreatie wil niet zeggen dat dit ook van toepassing is voor de onderhavige locatie. Voorts is niet aangegeven welke visies het betreft, maar de visies kunnen op bepaalde onderdelen ook te algemeen en/of verouderd zijn. De Amstelscheg is een groot gebied. De gemeenteraad zal over voldoende informatie beschikken om over het onderhavige bestemmingsplan te beslissen. Duidelijk is dat er geen economische drager voor de horeca is op de planlocatie. Met het onderhavige plan kan er spoedig iets aan de verloedering worden gedaan. De gemeente herkent zich niet in een beeld waarin de gemeenschap en het algemeen belang zou lijden. Dit neemt niet weg dat er iets aan de verloedering door middel van een woningbouwplan gedaan moet worden.	

De dorpsraad ziet niet in waarom de gemeente dergelijk gedrag zou willen belonen of zich zelfs daardoor zou laten leiden in haar besluitvorming. De dorpsraad ziet evenmin in waarom de gemeenschap en het algemeen belang binnen haar district onder deze omstandigheid zou moeten lijden.		
5. Onderwerp: "Toetsing aan beleidskader". De Dorpsraad merkt op dat hoofdstuk 5 van het concept is opgesteld binnen een foutief juridisch kader. In dat licht behoudt de dorpsraad zich nadrukkelijk het recht voor om pas uitgebreid in te gaan op de toetsing van het plan aan het beleid van rijk, provincie en gemeente op het moment dat deze toets plaats heeft gevonden binnen het juiste juridisch kader. De Dorpsraad reageert al wel in hoofdlijnen op hoofdstuk 5. Eerder heeft de Dorpsraad het college al geadviseerd over dit project. Daarbij hebben wij twee cruciale punten opgemerkt die wij nu niet terugvinden in het concept. Ten eerste is het plan voor zover dat invulling zal vinden met de 3 villa's niet getoetst aan de Welstandsnota en het daaraan gekoppelde Beeldkwaliteitsplan (BKP). Voor zover het college meent dat deze toets pas aan de orde is bij de behandeling van de omgevingsvergunning, maakt de dorpsraad het college er op attent dat het concept zo nadrukkelijk een verband legt tussen de wijziging van de bestemming en het 3 villa's project dat het vanuit het concept bezien niet opportuun lijkt om deze toets tot dat moment uit te stellen. Uit de door dorpsraad verrichte toets (als bijlage) blijkt, volgens de Dorpsraad, dat het 3 villa's project de toets aan het BKP niet kan doorstaan. Daarbij merkt de dorpsraad op dat het BKP - anders dan vaak het geval is met beeldkwaliteitsplannen – de juridische status van de Welstandsnota deelt en dus bindend is voor de gemeente. De Dorpsraad heeft als bijlage een globale toetsing van het 3 villa's project aan het BKP gegeven.	<u>Beeldkwaliteit</u> In het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk staat het volgende: "Het beleid van de gemeente Amstelveen biedt langs de Amsteldijk geen ruimte voor uitbreiding van de woonbebouwing. Wel kan er vervangende nieuwbouw worden gerealiseerd." Onlangs heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot deze passage geoordeeld dat er andere bebouwing dan bestaande woningen mogen worden vervangen door nieuwe woningen, en dat het ontbreken van een specifieke situatie in het Beeldkwaliteitplan (BKP) niet inhoudt dat een specifiek plan in strijd is met het BKP. (Uitspraak ABRvS d.d. 28 oktober 2020 - ECLI:NL:RVS:2020:2544). Het hiernavolgende is toegevoegd aan de Toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan Amsteldijk Zuid 105. Hieruit blijkt dat het onderhavige (bouw)plan niet in strijd is met Beeldkwaliteitplan (BKP). **Beeldkwaliteitplan Amsteldijk (2020)** (in H5) De gemeenteraad heeft op 5 februari 2014 het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk vastgesteld met het doel de bescherming van de Amstelscheg en in het bijzonder de Amsteldijk en het Bovenland langs de Amstel op Amstelveens grondgebied. Het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk maakt deel uit van de Welstandsnota. Naar verwachting wordt in december 2020 het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. De bebouwing en doorzichten langs de Amstel zijn afwisselend in uitstraling. Voor de verschillende karakteristieken van deelgebieden en de verschillende woontypologieën zijn	Nee.

Verder herhaalt de Dorpsraad het eerdere advies met betrekking tot de toetsing van dit plan aan de Structuurvisie Amstelveen 2025: Een toewijzing van de aanvraag zou uiteindelijk onherroepelijk leiden tot wijziging van de bestemming van horeca naar wonen. Deze wijziging, die tot gevolg heeft dat voor het eerst sinds lange tijd De Zwarte Kat geen buurtcafé meer kent, strookt geenszins met de Structuurvisie Amstelveen 2025+ (hierna ook: de Structuurvisie) en de Nota Ruimte van het rijk. Beide beleidsdocumenten benadrukken het toenemende belang van de recreatieve functie van de Amstelscheg voor de omliggende steden. De Structuurvisie brengt de recreatiemogelijkheden van het buitengebied in verband met de kwaliteit van de gemeente als zodanig, met de beleving van de woonomgeving, de vestigingsfactor voor bedrijven, duurzaamheid (recreëren dichtbij huis) en de economische vitaliteit van het landschap omdat recreatie o.a. een basis levert voor kleinschalige horeca in het gebied. Het nou juist laten verdwijnen van een zo oude horecagelegenheid als De Zwarte Kat, wijst in de tegenovergestelde richting die de raad en het rijk kennelijk op willen met het Amstelland. Het horeca aanbod in het Amstelland is al vrij schaars en zeker niet allemaal buurtgericht, zoals De Zwarte Kat. Een andere belangrijke overweging is de instrumentele functie die de Structuurvisie heeft voor de gemeente bij het voeren van de regie over de ontwikkelingen in het Amstelland. De raad wil met de Structuurvisie naar eigen zeggen voor de toekomst duidelijkheid scheppen over waar nieuwe functies een plek kunnen krijgen. Dit gelet op de grote druk die op de schaarse ruimte ligt in het buitengebied als gevolg van de economische welvarendheid van het gebied. De Structuurvisie merkt op in dit verband: "Mogelijkheden voor ontwikkeling in het buitengebied zijn beperkt. Waar mogelijkheden in zicht komen is de (financiële) druk vaak groot." Door zo makkelijk overstag te gaan in het onderhavige geval, onder druk van grote financiële belangen van de aanvragers bij wijziging van de bestemming, toont de gemeente zich allerminst een regisseur in dezen. Conclusie: De dorpsraad concludeert dat het concept in ieder geval in strijd is met het BKP en de Structuurvisie Amstelveen 2025+ en met vergelijkbare visies op rijks- en provinciaal niveau.	randvoorwaarden en ontwerpprincipes voor toekomstige ontwikkelingen langs de Amstel opgesteld. *Relevantie onderhavige plan* Het onderhavige bouwplan kan niet worden geschaard onder een typologie benoemd in het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk (2020). Er liggen echter erven/kavels aan de Amstel met een specifieke kwaliteit die niet (allemaal) uitdrukkelijk genoemd (kunnen) worden in het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk. Deze locaties verdienen bijzondere aandacht en zijn gebaat bij een locatie specifieke benadering. Voor het onderhavige plan geldt een locatie specifieke benadering. De voorgestane nieuwbouw is qua bouwhoogte, dicht op elkaar staande bebouwing en perceelindeling passend bij de bestaande bebouwing van het buurtschap Zwarte Kat. En er is sprake van vervangende nieuwbouw, waarbij één extra bouwvlak/woning wordt mogelijk gemaakt. Het hoofddoel van het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk is bescherming van de Amstelscheg en in het bijzonder de Amsteldijk en Bovenland langs de Amstel op Amstelveens grondgebied. Die bescherming is met het onderhavige (bouw)plan niet in het geding. ***Stedenbouwkundige- en omgevingsanalyse plan(gebied)*** *(in paragraaf 2.2)* Voor de locatie Amsteldijk Zuid 105 is een bouwplan met drie vrijstaande woningenontwikkeld. Het onderhavige plangebied is gelegen in het buurtschap De Zwarte Kat. De bebouwing ligt in het buurtschap iets dichter op elkaar, dan in het lint aan de Amsteldijk Zuid. De verkaveling is bijzonder in dit smalle deel tussen de Amstel en de Ringsloot. De verkaveling is hier niet haaks op de Amsteldijk, en sluit in hoofdvorm aan op de historische verkaveling van het hele gebied. De kavels van het buurtschap De Zwarte Kat lopen achter het lint aan de Amsteldijk door.	

	Doordat de verkaveling niet haaks op de Amsteldijk staat en de Amsteldijk meandert langs de Amstel kent de bebouwing van dit buurtschap van elkaar verschillende bebouwingsrichtingen. Bebouwing aan het lint heeft vaak een andere richting dan de (aangebouwde) bebouwing erachter en knikt ten opzichte van elkaar. Het pand van het voormalige café de Zwarte Kat staat pal aan de dijk, met de goot naar de dijk gekeerd. De typologie van deze bebouwing is door zijn positionering 'dijkhuis'. De huidige bestemming van het pand en parkeerterrein is 'Horeca'. In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" zijn er bouwvlakken met de bestemming 'Wonen' achter het lint aanwezig. De positie van het noordelijke bouwvlak 'Wonen' op de onderhavige locatie is verder van de Amsteldijk af gelegen. De uitstraling van het gebouw is landelijk en doelmatig en lijkt qua verschijningsvorm meer op een schuur dan op een woning. Het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk is hoofdzakelijk geschreven voor vervangende nieuwbouw van woningen. Er liggen erven/kavels aan de Amstel met een specifieke kwaliteit die niet uitdrukkelijk genoemd worden in het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk (2020). Kavels waarbij een andere bestemming dan 'Wonen' zoals 'Horeca' of 'Bedrijf' getransformeerd wordt naar 'Wonen', of een specifieke locatie zoals een locatie behorend tot de kern Nes of het buurtschap De Zwarte Kat, worden niet specifiek benoemd in het Beeldkwaliteitplan. Deze locaties zijn gebaat bij een locatie specifieke benadering. Het bouwvlak van het 'dijkhuis' verschuift naar het zuiden ter plaatse van het parkeerterrein, maar het nieuwe bouwvlak komt niet direct aan de weg op de dijk te liggen. Het achterliggende bestaande bouwvlak van de woning wordt benut voor een nieuwe woning, maar het nieuwe bouwvlak krijgt een iets andere vorm. En tussen deze twee nieuwe bouwvlakken in wordt een woning toegevoegd met een	

	geknikt bouwvlak, welke tevens niet direct aan de weg op de dijk komt te liggen. De drie nieuwe woningen komen op afstand van de dijk en zouden in principe in de typologie 'vrijstaande woning' van het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk' geschaard worden, maar sluiten niet aan op de beschrijving van de typologie 'vrijstaande woning' in het Beeldkwaliteitplan vanwege de specifieke locatie en situatie. Het parkeerterrein komt te vervallen. Het parkeren voor de drie nieuwe woningen kent een verdeling over de kavels en concentreert zich niet meer op één plek. De ruimtelijke inpassing van het onderhavige (bouw)plan is gebied specifiek: • het plangebied behoort tot het buurtschap De Zwarte Kat en het bouwplan is daar een aanvulling op; • er wordt ingespeeld op de specifieke ligging, verkaveling en kavelvorm; • er wordt ingespeeld op een bestaande setting van bouwvlakken op wisselende afstanden van de Amsteldijk en deze setting wordt versterkt; • de inpassing van de woonbebouwing in variatie in afstand tot de Amsteldijk en het handhaven van de bestaande verschijningsvorm in hoogte komt overeen met het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk; • de verpauperde bebouwing en een geasfalteerd parkeerterrein worden vervangen door nieuwbouw met tuin/woonerf waarbij het geheel een positief effect op de ruimte en de kwaliteit van het gebied heeft; • het toevoegen van een bouwvlak (met woning) bij de transformatie, ten opzichte van de twee bestaande bouwvlakken, doet geen afbreuk aan de gebiedspecifieke kenmerken van de onderhavige locatie.	

	<u>Structuurvisie Amstelveen 2025+</u> Het onderhavige plan is niet in strijd met de Structuurvisie Amstelveen 2025+. De structuurvisie kent geen specifieke richtlijn met betrekking tot horeca langs de Amstel(dijk) en/of in het buurtschap De Zwarte Kat. Het realiseren van horeca op deze locaties is geen speerpunt in het beleid. In de structuurvisie komt tweemaal de term 'kleinschalige horeca' voor, namelijk in de volgende passages: "Ook kunnen [recreatieve mogelijkheden] de economische vitaliteit van het landschap versterken omdat recreatie een basis levert voor verbreding van landbouw en voor kleinschalige horeca." "Mogelijke nieuwe economische functies in het landelijk gebied zijn kleinschalige horeca als gevolg van de toenemende recreatieve functie en nieuwe locaties voor karakteristieke kleinschalige bedrijven bij vrijkomende agrarische bebouwing." Andere passages met betrekking tot horeca in de structuurvisie hebben betrekking op centrumstedelijk gebied. Er wordt door de gemeente in het beleid niet nadrukkelijk ingezet op horeca langs de Amsteldijk. In de omgeving van het onderhavige plangebied is niet duidelijk sprake van een toenemende recreatieve functie. *De Nota Ruimte van het Rijk geldt niet meer.*	
6. Onderwerp: "Onduidelijkheden peil en ruimtelijke inpasbaarheid". Op het punt van het peil is het Dorpsraad niet helemaal duidelijk wat precies het hoogteverschil zal zijn tussen de 3 villa's en de omringende kleine en laag gelegen dijkhuisjes. De bewoonster van Amsteldijk Zuid 104 spreekt van het bederven van haar woongenot en schade door de grondkering die tegen haar woning zal moeten worden geplaatst. Een grondkering die overigens nog niet meegenomen is in de vergunning die Waternet al heeft afgegeven en die dus ook niet is meegenomen in	Het peil van het onderhavige bestemmingsplan, dat dient voor de toetsing van de hoogte van een bouwplan, betreft het bestaande maaiveldniveau ter plaatse van de voorgevel (de naar de dijk gekeerde gevel) van de beoogde nieuwbouw. Om de woningbouw mogelijk te maken dient de grond te worden opgehoogd. Daarmee hoeft er niet of nauwelijks in de dijk te worden gegraven. Er dient wel bodemsanering plaats te vinden, en om die reden wordt er een leeflaag van 1 meter	Nee.

het concept maar die wel nodig is. Bewoonster maakt bovendien bezwaar tegen de absurde hoogte van de villa die naast haar erf komt waardoor de bezonning van haar erf zelfs in de zomer nihil zal zijn. Ook refereert zij aan de leeflaag die aangebracht moet worden bij wijze van bodemsanering terwijl de villa al op +340 NAP gebouwd gaat worden. De dorpsraad wil hier nog aan toevoegen dat in de vergunning van Waternet ook sprake is van een ophoging van de waterkering met maximaal 1 meter. Voor zover beide ophogingen in de zin van de regels omtrent het peil niet noodzakelijk zijn voor de bouw van de woning, komen zij dus nog bovenop de maten die in de regels zijn aangegeven voor de nokhoogte en de bouwhoogte. Door dergelijke veel hogere bebouwing dan de thans voor de Amsteldijk karakteristieke lage bebouwing toe te staan, wordt de beeldkwaliteit van de hele Amstelscheg uiteindelijk ondermijnt. Immers, dergelijke grote volumineuze huizen verdringen zo uiteindelijk de oorspronkelijke karakteristieke bebouwing. Conclusie: De Dorpsraad concludeert dat het concept onduidelijkheden bevat omtrent het peil en daarmee omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan.	hoog aangebracht op het bestaande maaiveld. Hiermee wordt de verontreinigde grond afgedekt. De (milieu)technisch benodigde ophoging zorgt er juist voor dat een gebouw lager mag worden. Er wordt namelijk gerekend vanaf het bestaande maaiveldniveau, en niet vanaf het nieuwe opgehoogde maaiveldniveau. De feitelijke hoogte van de woningen is bij de voorgevel vanaf het nieuwe maaiveld circa 8 meter (exclusief schoorsteen). De feitelijke goothoogte van de woningen is bij de voorgevel vanaf het nieuwe maaiveld circa 4 meter. Er kunnen daarmee niet meer dan twee bouwlagen worden gerealiseerd. De nieuwbouw is hiermee passend bij de andere woningen aan de Amsteldijk. Om wel een woning van 8 meter hoog, met een kap, te kunnen realiseren, zijn in het bestemmingsplan een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter opgenomen. De woningen zullen niet meer dan 8 meter boven de kruin van de weg op de Amsteldijk uitkomen. Voor de ophogingen is een omgevingsvergunning van de gemeente benodigd. Dit is geregeld in het onderhavige bestemmingsplan. De ophoging direct naast de perceelsgrens met Amsteldijk Zuid 104, waaraan wordt gerefereerd, wordt niet als zodanig door de gemeente vergund. Er zal echter wel een grondkering worden gerealiseerd. Ten aanzien van de grondkering en ophoging nabij de perceelsgrens zal rekening worden gehouden met de aanwezige schuur van Amsteldijk Zuid 104. Een eventuele watervergunning is in dit geval niet bruikbaar als er geen omgevingsvergunning is verkregen.	

7. Onderwerp: "Economische haalbaarheid". De Dorpsraad twijfelt aan de economische haalbaarheid van het plan om verschillende redenen. 1) Behalve de bodemsanering en de beschoeiingen, moeten er op een aantal plaatsen ook damwanden ten behoeve van grondkeringen geplaatst worden. Waternet heeft verzuimd dit op te merken zoals hiervoor al gesteld. Deze grondkeringen kosten veel geld waardoor de exploitatie dus duurder uitkomt dan nu kennelijk begroot. 2) De uit te keren planschade is meegenomen in de anterieure overeenkomst. Om de redelijkheid van dit bedrag te kunnen beoordelen verzoekt de dorpsraad u op grond van de Wet openbaarheid bestuur om deze informatie te verstrekken. Op grond van jurisprudentie is informatie over begrote planschade in een anterieure overeenkomst openbaar. In verband met de economische haalbaarheid merkt de dorpsraad nog op dat de bodemsanering niet plaats hoeft te vinden wanneer de huidige horecabestemming behouden blijft. Conclusie: De Dorpsraad concludeert dat niet alle kosten zijn meegenomen in de paragraaf van het concept dat handelt over de economische haalbaarheid. Bovendien blijken de kosten in verband met planschade onterecht niet uit het concept.	Waternet is inderdaad is niet volledig geweest ten aanzien van de verlening van de watervergunning. Anderzijds is de vergunning voor de beschoeiingen nog niet aangevraagd door de ontwikkelaar. De grondkeringen zijn reeds door de ontwikkelaar begroot. De gemeente heeft geen zicht op de mogelijke planschadebedragen. Er valt dan ook geen informatie te verstrekken. In het bestemmingsplan hoeft geen inzicht te worden gegeven in planschadekosten. Bovendien zijn de mogelijke planschadekosten niet voor de rekening van de gemeente.	Nee
8. Tot slot wil de Dorpsraad heel graag meedenken over andere oplossingen voor de Amsteldijk Zuid 105 dan de onderhavige. De dorpsraad denkt daarbij aan een project dat past binnen de huidige bestemming en aansluit bij het beleid van de gemeente en de provincie inzake de Amstelscheg. Bovendien meent de dorpsraad dat het perceel geschikt is voor de plaatsing van tiny houses juist omdat het perceel grotendeels geen woonbestemming heeft. Maar vooral wil de dorpsraad graag de vele suggesties bespreken die de bewoners van De Zwarte Kat hebben aangedragen als onderdeel van de enquête.	In dit stadium is er geen mogelijkheid meer om over andere oplossingen dan het onderhavige plan te spreken. Daarvoor zal de Dorpsraad zich moeten wenden naar de ontwikkelaar/eigenaar. De gesloten anterieure overeenkomst biedt het college niet de mogelijkheid om een ander invulling van het plangebied als ontwerpplan in procedure te brengen.	Nee

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

Haalbaarheidstoets horeca-invulling Amsteldijk Zuid 105 te Amstelveen

2020-R-045/1006 28 april 2020





Samenstellers
Niek Timmermans
Peter Haan
Leonie van Spronsen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **2**
Inleiding **3**

1. Bepaling uitgangspositie en randvoorwaarden **4**
1.1 Methodiek en eerste shifting 5
1.2 Huidige locatie 6
1.3 Locatie en bereikbaarheid 7

2. Marktanalyse **8**
2.1 Onderzoeksgebied 9
2.2 Kwantitatieve aanbodanalyse 10
2.3 Kwalitatieve aanbodanalyse 11
2.4 Particuliere vraaganalyse 18
2.5 Zakelijke vraaganalyse 19
2.6 Toeristische vraaganalyse 20

3. Conceptuele invulling **21**
3.1 Eventuele horeca invulling 22
3.2 Impressies concepten 23

4. Financiële haalbaarheid **26**
4.1 Marktpotentie 27
4.2 Investeringsprognose 28
4.3 Omzet prognose 29
4.4 Exploitatieprognose & haalbaarheid 32

Bronnen

- HorecaDNA Databestand (2013-2020)
- CBS Statline, Centraal Bureau voor de Statistiek
- Google Maps
- BatchGEO
- Visie toerisme en recreatie Amstelveen
- https://uitmagazine.com/amstelveens-toerisme

© 2020 Van Spronsen & Partners horeca-advies.
Behoudens uitzondering door de wet gesteld mag zonder uitdrukkelijke toestemming van de rechthebbenden VSP-Groep te Leiden en de gemeente Amstelveen, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

Van Spronsen en Partners te Leiden, Rijnsburgerweg 80, 2333 AD Leiden, Telefoon: 071-5418867, e-mail: info@spronsen.com. Website: www.spronsen.com

Inleiding
De gemeente Amstelveen heeft behoefte aan deskundigheid en uitsluitsel omtrent de levensvatbaarheid van de horecalocatie Amsteldijk Zuid 105 te Amstelveen. Op de locatie staat momenteel een vervallen horecapand, Café de Zwarte Kat, dat inmiddels gesloten is.

De uitbater heeft circa twee jaar geleden getracht de horecazaak te verkopen, maar dit is niet gelukt. Hij gaf aan veel concurrentie te hebben van de achtergelegen golfbaan met bijbehorende brasserie. De omwonenden kwamen steeds minder vaak en fietstoeristen zijn er enkel in de zomer. De vervallen staat van het gebouw maakte het ook onmogelijk een café uit te blijven baten. Hierdoor is hij gedwongen te stoppen met de exploitatie. De eigenaar is nu in contact met een ontwikkelaar, zij zijn voornemens het vervallen pand te slopen en 3 woningen te realiseren.

De dorpsraad heeft bezwaar gemaakt tegen deze ontwikkeling, zij willen dat er op de locatie een horeca bestemming blijft.

Op basis van de randvoorwaarden van de locatie en een bondig marktonderzoek, worden kansrijke conceptuele horeca-invullingen bepaald en vertaald naar omvang en/of capaciteit en omzetpotentieel. Vervolgens zal op basis van de benodigde investering worden bepaald of de opties bedrijfseconomisch haalbaar zijn op deze locatie.

Hiertoe is Van Spronsen & Partners horeca-advies benaderd.

De opdracht
De opdracht is het bepalen van de levensvatbaarheid van mogelijke conceptuele horeca-invullingen aan de Amsteldijk Zuid 105 te Amstelveen.

1. Bepaling uitgangspositie en randvoorwaarden

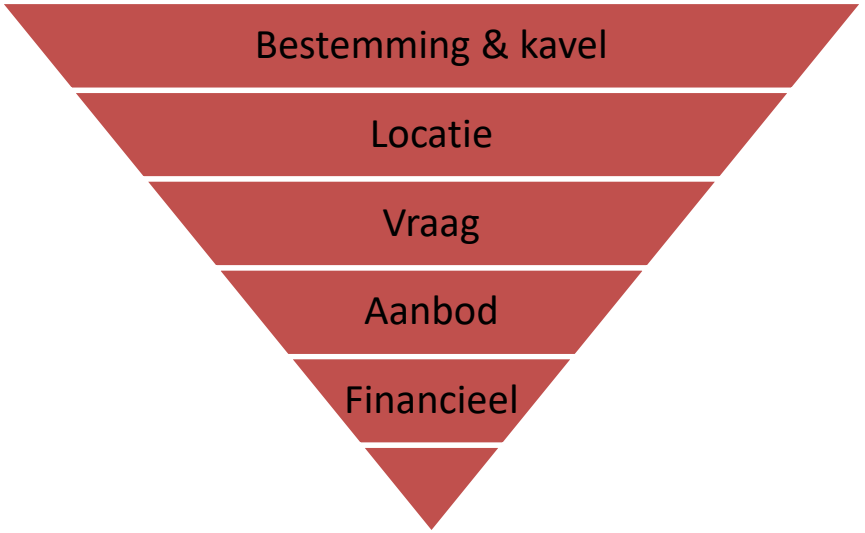
1. Bepaling uitgangspositie en randvoorwaarden

1.1 Methodiek en eerste schifting

Methodiek trechter

Om verschillende horecafuncties voor het pand aan de Amsteldijk Zuid 105 op haalbaarheid te toetsen, wordt een trechter methodiek gebruikt. De trechter is opgedeeld in 5 lagen:

1. Bestemming & kavel
2. Locatie
3. Vraag
4. Aanbod
5. Financiële projectie



In deze trechter worden alle mogelijke horecafuncties geanalyseerd die op een locatie geëxploiteerd kunnen worden.
In iedere laag van de trechter vallen onhaalbare horecafuncties af.
De functies zijn verdeeld over drie sectoren van de horeca (zie tabel).

Bestemming en kavel

- De huidige bestemming staat horeca tot en met categorie 3 toe op de locatie. Hiermee valt hotel, nachtclub en zalen/partycentrum af als mogelijk invulling.
- Horeca bij sport of recreatie valt af omdat deze voorzieningen niet op de locatie aanwezig zijn.
- De kavel heeft een oppervlakte van 2.050m². Hiervan mag 212m² bebouwd worden tot maximaal twee bouwlagen (totaal 425m² bvo).

Conclusie

- **Hotel, nachtclub, zalen-/partycentrum en horeca bij sport of –recreatie vallen af als mogelijke invulling.**
- **De overige mogelijke invullingen worden meegenomen in navolgende analyse van de locatie.**

Sector	Deelsector
Drank	Café/bar
	Nachtclub
	Coffeeshop/Theehuis
	Horeca bij recreatie
Fastservice	Broodjeszaak/Lunchroom
	Cafetaria/snackbar/automatiek
	Pannenkoekenrestaurant
	Fastfoodrestaurant
	Grillroom/shoarmazaak
	IJssalon
Restaurant	Nederlands-Frans restaurant
	Italiaans restaurant
	Zuid-Europees restaurant
	Chinees-Indisch restaurant
	Overig Aziatisch
	Overig buitenlands

1 Bepaling uitgangspositie en randvoorwaarden

1.2 Huidige situatie

Beoordeling huidige situatie

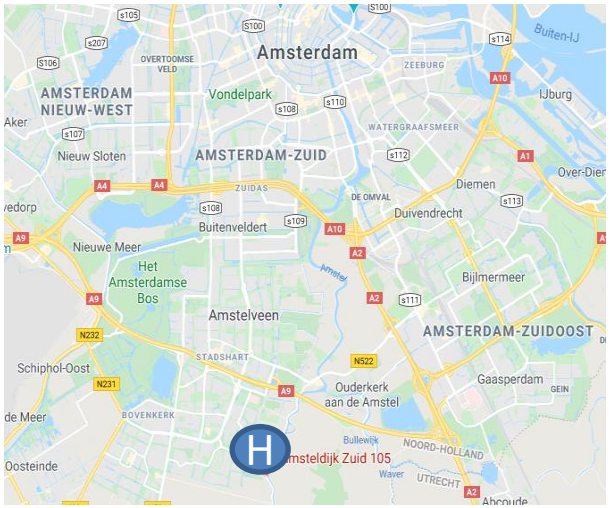
- Het betreft de locatie aan de Amsteldijk Zuid 105. Op de locatie staat het inmiddels gesloten Café De Zwarte Kat, met een cafégedeelte en een kleine zaalruimte.
- Het pand heeft een totaal oppervlakte van 191m².
- Het huidige pand is slecht onderhouden en verkeert in slechte staat.
- De eigenaar is voornemens het huidige pand te slopen en drie woningen te realiseren.
- Naast het pand bevindt zich een parkeergelegenheid met 8 parkeerplaatsen (op eigen terrein).

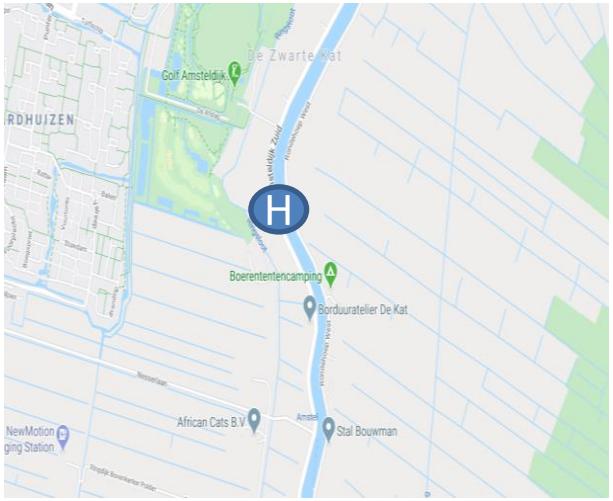
Conclusie:

- **Het huidige pand verkeert in slechte staat.**
- **Het plan is sloop van het huidige pand en het realiseren van nieuwbouw.**









1. Bepaling uitgangspositie en randvoorwaarden

1.3 Locatie en bereikbaarheid

Locatie en zichtbaarheid

- De locatie bevindt zich in het buitengebied van Amstelveen.
- De locatie ligt aan de weg en aan de rivier de Amstel.
- Langs de Amsteldijk Zuid bevindt zich uitsluitend lichte bebouwing. De locatie is goed zichtbaar voor passerend verkeer (auto's, fietsers, bussen en boten).
- In de directe omgeving bevinden zich de Golfclub Amsteldijk (9 holes) met Brasserie 10.

Bereikbaarheid

- De locatie is goed bereikbaar per auto en vanuit Amstelveen en Ouderkerk aan den Amstel ook goed per fiets.
- Langs de doorgaande weg mag er niet geparkeerd worden. Met 8 parkeerplaatsen op eigen terrein is de parkeercapaciteit zeer minimaal.
- Er zijn 2 bushaltes met flex-bussen die doordeweeks gebeld kunnen worden tussen 6:30 en 21:00 en in het weekend tussen 7:30 en 20:30. De bereikbaarheid per ov is matig, zeker voor een avondfunctie zoals een restaurant.
- Boten kunnen niet aanleggen voor of nabij de locatie.
- Langs de huidige lopen diverse fiets- en wandelroutes. Dit zorg op mooi weer dagen voor toeristische passanten.
- De locatie is op 20-25 minuten lopen en op ongeveer 10 minuten fietsen vanaf de dichtstbijzijnde woonwijken.



Conclusie

- **Het betreft een afgelegen locatie in het buitengebied. Het is hiermee een doelbezoeklocatie. Concepten gericht op impulsbezoek (ijssalon, lunchroom) achten we niet kansrijk.**
- **Cafetaria, fastfoodrestaurant, shoarmazaak, café en coffeeshop/theehuis hebben een laag bestedingsniveau. Hierdoor hebben deze concepten veel traffic nodig of dienen ze te fungeren als wijkfunctie voor direct omliggende woonwijken. De locatie voldoet niet aan deze voorwaarden, waardoor we deze invullingen niet kansrijk achten.**
- **Resterende kansrijke invullingen betreffen: (café-)restaurant met diverse mogelijke keukenrichtingen of een pannenkoekenrestaurant.**

2. Marktanalyse

2. Marktanalyse

2.1 Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied wordt bepaald door de koopmoeitebereidheid, de afstand en reistijd die gasten bereid zijn te reizen voor een bezoek aan horeca.

We onderscheiden de volgende gebieden:

- Het verzorgingsgebied bestaande uit vestigingsgemeente Amstelveen met circa 91.000 inwoners en aangrenzende gemeente Ouder-Amstel met circa 13.900 inwoners.
- Vergelijkbare gemeenten: Zeist met 63.900 inwoners; Lansingerland met 61.600 inwoners en Leidschendam-Voorburg met 75.400 inwoners. Deze gemeenten zijn geselecteerd op basis van het enigszins vergelijkbare inkomensniveau, aantal inwoners en als voorstad van een grote Nederlandse stad.
- Nederland: als referentiekader voor de dichtheid en de kenmerken van de bevolking is gekeken naar Nederland exclusief Amsterdam, met ruim 16,4 miljoen inwoners.



2. Marktanalyse

2.2 Kwantitatieve aanbodanalyse

Kwantitatief aanbod

- In de tabel is het aanbod en de dichtheid van restaurants en pannenkoekenrestaurants in beeld gebracht.
- De dichtheid is het gemiddeld aantal inwoners per bedrijf of per m² restaurant.
- De restaurantdichtheid in het verzorgingsgebied ligt iets hoger dan in vergelijkbare gemeenten en lager dan het landelijk gemiddelde.
- Restaurants met Chinees-Indische, overig Aziatische of overige buitenlandse keukenrichting zijn strek vertegenwoordigd (hoge dichtheid). Er is geen marktruimte voor deze keukenrichtingen.
- De Nederlands-Franse en Italiaanse keukenrichtingen hebben een relatief lage dichtheid en restaurants met een Zuid-Europese keukenrichting hebben een zeer lage dichtheid. Deze keukenrichtingen bieden ruimte voor uitbreiding.
- Het verzorgingsgebied heeft een lage dichtheid van pannenkoekenrestaurants vergeleken met de vergelijkbare gemeenten, ook de landelijke dichtheid ligt ruim twee maal zo hoog.

Conclusie:
Op basis van de aanbodanalyse bestaat er marktruime ruimte voor een:

- **Restaurant met Nederlands-Franse keukenrichting;**
- **Restaurant met Zuid-Europese keukenrichting;**
- **Pannenkoekenrestaurant.**

Op basis van de kwalitatieve analyse op de volgende pagina's wordt de markt- en concurrentiepositie van deze invullingen beoordeeld.

Restaurantaanbod	Verzorgingsgebied		Vergelijkbare gemeenten		Nederland	
Aanbod en dichtheid						
Aantal Inwoners	104.754		66.987		16.419.198	
Restaurants	61		37		10.430	
Restaurantdichtheid	1.717		1.827		1.574	
Oppervlakte restaurants	8.037		4.693		1.491.354	
Oppervlaktedichtheid	13		14		11	
Bedrijfstype	**Aanbod**	**Dichtheid**	**Aanbod**	**Dichtheid**	**Aanbod**	**Dichtheid**
Nederlands-Frans	11	9.523	8	8.373	3.572	4.597
Italiaans	6	17.459	4	15.458	1.246	13.178
Zuid-europees	3	34.918	4	16.747	1.012	16.225
Chinees-Indisch	10	10.475	7	9.570	1.464	11.215
Overig Aziatisch	13	8.058	4	18.269	806	20.371
Overige keukenrichtingen	18	5.820	10	6.930	2.330	7.047
Totaal restaurantsector	**61**	**1.717**	37	**1.827**	**10.430**	**1.574**
Bedrijfstype	**Aanbod**	**Dichtheid**	**Aanbod**	**Dichtheid**	**Aanbod**	**Dichtheid**
Pannenkoekenrestaurants	1	104.754	4	16.747	352	46.645

2. Marktanalyse

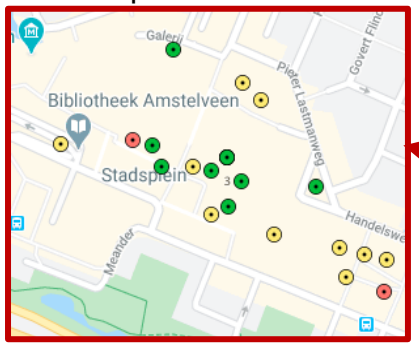
2.3 Kwalitatieve aanbodanalyse – horeca clusters

Op de kaart zijn de voornaamste horecaclusters in het verzorgingsgebied in beeld gebracht. Het gaat hier om de volgende gebieden: Kostverlorenhof; Stadsplein; Dorpstraat; Ouderkerk a/d Amstel.

Kostverlorenhof



Stadsplein

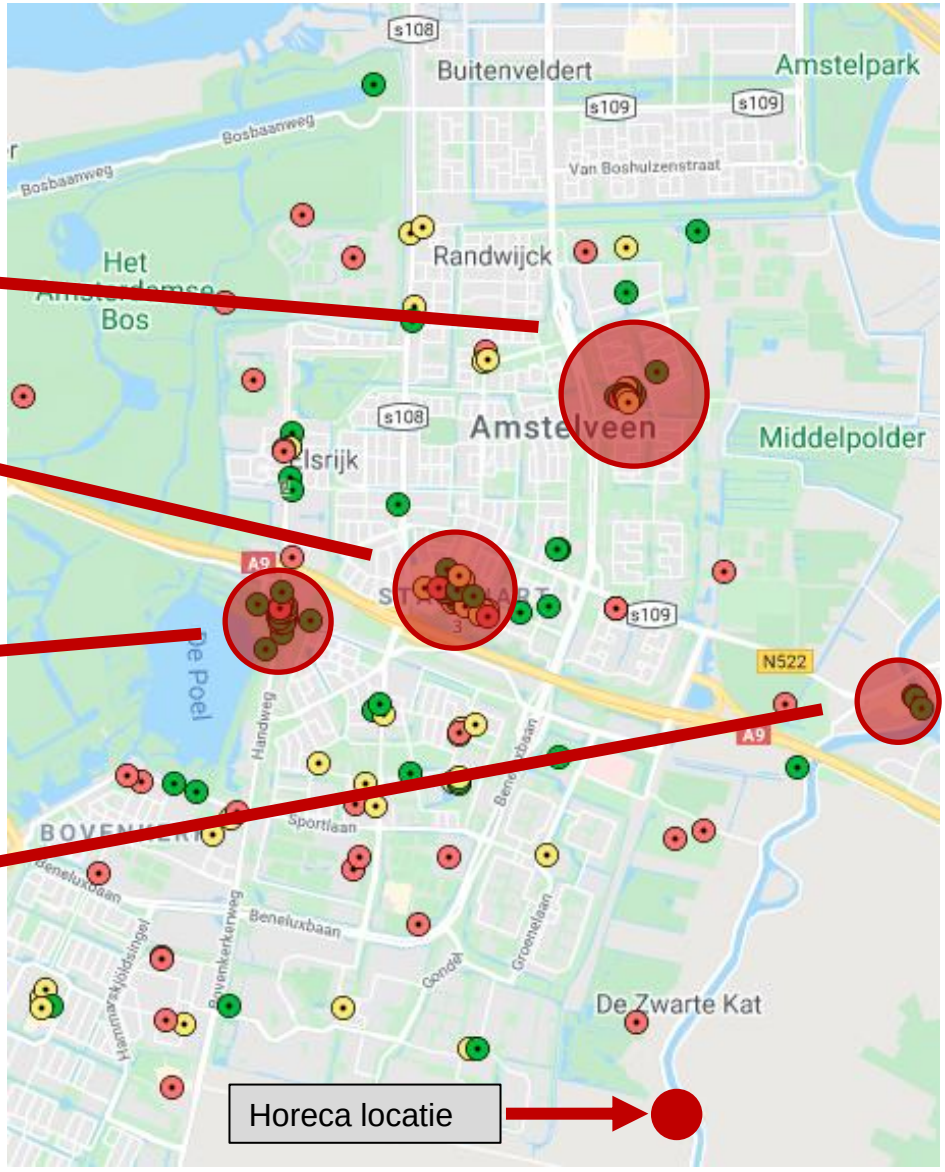


Dorpstraat



Ouderkerk a/d Amstel





Conclusie
De horecacluster "Ouderkerk a/d Amstel" is het kleinste cluster, maar komt qua karakter het meest overeen met de horecalocatie. Op de volgende pagina worden de concurrenten geanalyseerd.

2. Marktanalyse

2.3 Kwalitatieve aanbodanalyse: Ouderkerk a/d Amstel

Concurrentie Ouderkerk aan den Amstel

Op deze pagina volgt analyse van de meest relevante concurrentie in Ouderkerk a/d Amstel. Op de volgende pagina volgt een impressies van deze concurrenten.

- Loetje aan de Amstel (1) is gesitueerd in een groot pand (±800m²) gelegen aan de Amstel en heeft een redelijk uitstralingsniveau. Loetje serveert hier haar signature biefstukken aangevuld met internationale gerechten. Voor een hoofdgerecht met bijgerecht betaalt men gemiddeld €20,50. Zij bieden ook zalen aan. Loetje heeft een sterke merkbekendheid.
- Ron Gastrobar Indonesia (2) heeft een Indische keuken en heeft een goed uitstralingsniveau. Voor een rijsttafel met verschillende hapjes betaalt men gemiddeld €34,50. Ron Gastrobar heeft door haar connectie met chef Ron Blaauw een sterke merkbekendheid.
- India Port aan de Amstel (3) heeft een Indiase keukenrichting en een matige uitstraling. Voor een hoofdgerecht met bijgerecht betaalt men gemiddeld €22,25. Er zijn twee India Port restaurants maar zij hebben geen sterke merkbekendheid.
- Brasserie Paardenburg (4) heeft een Nederlands-Franse keukenrichting, hoog uitstralingsniveau. Voor een hoofdgerecht met bijgerecht betaalt men gemiddeld €25,50. Zij bieden ook zalen aan. Brasserie Paardenburg heeft als historische locatie bekendheid maar geniet geen nationale merkbekendheid.

Conclusie

- **De concurrentie in het horecaconcentratiegebied in Ouderkerk a/d Amstel is vanuit Amsterdam beter te bereiken en de concurrentie heeft een sterkte marktpositie met een overwegend goed uitstralingsniveau. Ook de naamsbekendheid van dit cluster speelt een rol in de sterke concurrentiepositie.**
- **De sterke concurrentie is van invloed op het uiteindelijk te verwachten marktaandeel voor een concept op onderhavige horecalocatie.**



Nr	Naam	Keuken	Uitstralings-niveau interieur	Uitstralings-niveau exterieur	Prijsniveau
1	Loetje aan de Amstel	Internationaal	Goed	Gemiddeld	€ 19,95
2	Ron Gastrobar Indonesia	Indisch	Goed	Gemiddeld	€ 34,95
3	India Port aan de Amstel	Indiaas	Gemiddeld	Gemiddeld	€ 17,50
4	Brasserie Paardenburg	Nederlands-Frans	Goed	Goed	€ 22,50

2. Marktanalyse

2.3 Kwalitatieve aanbodanalyse: Ouderkerk a/d Amstel

Loetje aan de Amstel	Ron Gastrobar	India Port	Brasserie Paardenburg
			
			
			
Bron: Loetje	Bron: Ron Gastrobar	Bron: India Port	Bron: Brasserie Paardenburg

2. Marktanalyse

2.3 Kwalitatieve aanbodanalyse: Vergelijkbare locaties

Overige concurrentie aan de Amstel

Naast het cluster aan de Amstel in Ouderkerk aan den Amstel zijn er twee relevante concurrenten:

- Cantina Del Corazon (1) is gelegen aan de Amsteldijk, heeft een Mexicaanse keuken en een gemiddeld uitstralingsniveau. Het prijsniveau is € 21,50 voor een hoofdgerecht inclusief bijgerecht. Cantina Del Corazon verzorgt ook feesten en partijen tot circa 120 personen.
- De Kruidfabriek by Lute (2) is gesitueerd in een voormalige kruitfabriek in Amstelveengroot. Het prijsniveau is boven gemiddeld met € 25,50 voor een hoofdgerecht met bijgerecht. Het uitstralingsniveau is hoog. De kracht van dit bedrijf is een hoge naamsbekendheid van sterrenchef Peter Lute.

Conclusie:

Een Mexicaans restaurants en een restaurant in het hogere segment zijn reeds vertegenwoordigd in de directe omgeving. Hier is daardoor niet direct marktruimte voor.



Cantina Del Corazon







Kruidfabriek by Lute







2. Marktanalyse

2.3 Kwalitatieve aanbodanalyse: Nabij gelegen locaties

Overige concurrentie

Naast eerdergenoemde concurrenten die het meest overeenkomen qua karakter en profiel van de projectlocatie zijn er twee concurrenten relevant op basis van ligging in de directe omgeving:

- Brasserie 10 is gelegen op de golfbaan, op circa 400 meter van de horecalocatie. Het betreft een brasserie concept met een hoog uitstralingsniveau. Een hoofdgerecht met bijgerechten kost hier gemiddeld €15,=. Over het algemeen is de drempel om te gaan eten of drinken op een golfbaan voor mensen die niet komen golfen zeer hoog.
- Wijngaard de Amsteltuin ligt op circa 1,4 kilometer van de locatie. Dit bedrijf richt zich op zaalverhuur en komt qua karakter niet overeen met potentieel kansrijke horeca-invullingen voor onderhavige locatie.

Conclusie

- **Concurrentie in de directe omgeving is niet relevant voor de potentieel kansrijke horeca-invullingen voor onderhavige horecalocatie.**







Bron: Brasserie 10



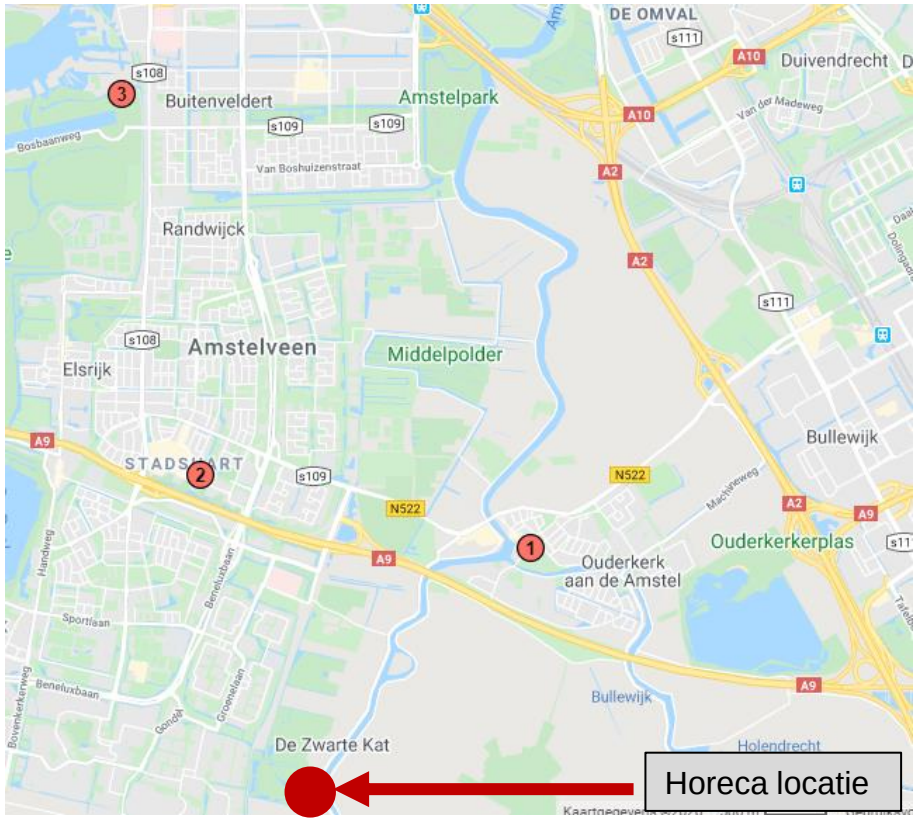
2. Marktanalyse

2.3 Kwalitatieve aanbodanalyse: Pannenkoekenrestaurants

Concurrentie pannenkoekenrestaurants

In de omgeving zijn drie pannenkoekenrestaurants in beeld gebracht. Op de volgende pagina volgt een impressie van deze bedrijven.

- Pannenkoeken & poffertjes (1) is een grote vaste kraam met terras in Ouder-Amstel. Pannenkoeken & Poffertjes is geopend van mei tot en met oktober. Omdat het geen vast pand betreft wordt Pannenkoeken & Poffertjes niet meegenomen in de kwantitatieve analyse. Het pand heeft een matig uitstralingsniveau. Het prijsniveau ligt relatief laag, op € 8,50.
- Stadscafe de Pannenkoek (2) is gelegen in het stadshart van Amstelveen en heeft naast de pannenkoeken ook een kleine kaart. Het prijsniveau ligt op € 11,= en het uitstralingsniveau van het interieur en het exterieur is goed.
- Boerderij de Meerzicht (3) is een restaurant gelegen in het buitengebied van Amsterdam (Amsterdamse Bos). Het restaurant is gevestigd in een oude boerderij en ziet er verzorgd uit. Het pannenkoekenhuis bied ruime speelvoorzieningen voor de kinderen. Het prijsniveau ligt op € 10,50. Boerderij Meerzicht is gevestigd in de gemeente Amsterdam, en valt daarom niet binnen de kwantitatieve analyse. Gezien de ligging en omvang van het bedrijf is het wel een relevante concurrent.



Conclusie

- **De aanwezige concurrentie is van invloed op het uiteindelijk te verwachten marktaandeel voor een pannenkoeken-restaurant op onderhavige horecalocatie.**

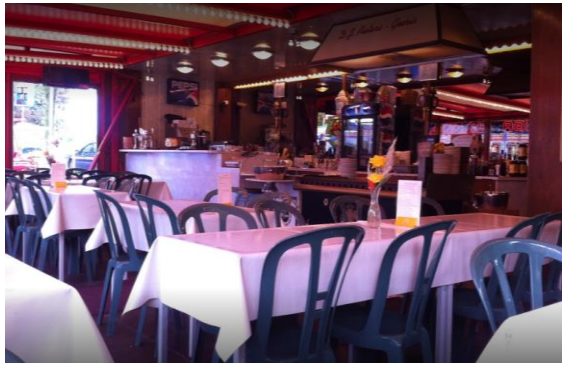
Nr	Naam	Speciaal	Uitstralingsniveau interieur	Uitstralingsniveau exterieur	Prijsniveau
1	Pannenkoeken & Poffertjes	Seizoensopening	Gemiddeld	Gemiddeld	€ 8,50
2	Stadscafe de Pannenkoek		Goed	Goed	€ 11,00
3	Boederij Meerzicht	Gemeente Amsterdam	Goed	Goed	€ 10,50

2. Marktanalyse

2.3 Kwalitatieve aanbodanalyse: Pannenkoekenrestaurants

Pannenkoeken & poffertjes







Stadscafé de Pannenkoek







Boerderij de Meerzicht







2. Marktanalyse

2.4 Particuliere vraaganalyse

Leeftijdsverdeling

- Bevolking tussen de 15-65 jaar zijn meest relevant voor de horeca branche. In Amstelveen & Ouder-Amstel is het percentage van de bevolking in deze leeftijdsgroep nagenoeg op hetzelfde niveau als in vergelijkbare gemeenten en landelijk. Dit geeft een neutraal effect op de vraag.

Herkomst

- Inwoners met een Nederlandse- of westerse migratieachtergrond besteden over het algemeen meer in de horeca. Deze groep is in Amstelveen & Ouder-Amstel relatief beperkt (76%).
- In geval van Amstelveen & Ouder-Amstel betreft het veel expats en Aziatische bevolkingsgroepen (een grote Indiase gemeenschap (>5.000), gevolgd door de Japanse- (±1.700) en de Chinese gemeenschap (±1.000)). De herkomstverdeling in het verzorgingsgebied heeft door deze kenmerken een neutraal effect op de vraag.

Inkomen

- Het gemiddelde inkomen in het verzorgingsgebied ligt met € 42.600,= relatief hoog. Dit is positief voor de vraag.
- Inwoners in Amstelveen zijn relatief hoog opgeleid met een hoog inkomen en daarmee een hoge mate van mobiliteit. Hierdoor vinden veel bestedingen buiten de gemeentegrenzen plaats (in grote steden in binnen en buitenland).

De particuliere vraag in Amstelveen en Ouder-Amstel beoordelen we als redelijk positief.

Particuliere vraag (2019)	Amstelveen & Ouder-Amstel	Vergelijkbare gemeenten	Nederland
Inwoners en leeftijdsverdeling	**104.754**	**200.960**	**16.419.198**
Ontwikkeling 2015 - 2019			
0-15 jaar %	17%	18%	16%
15-25 jaar %	12%	11%	12%
25-45 jaar %	25%	24%	24%
45-65 jaar %	26%	28%	28%
65+ %	19%	20%	20%
Herkomst			
Nederlandse achtergrond %	58%	75%	80%
Westerse migratieachtergrond %	18%	11%	11%
Niet-westerse migratieachtergrond %	23%	14%	14%
Huishoudsamenstelling			
Eénpersoonshuishoudens %	42%	36%	38%
Tweepersoonshuishoudens %	24%	28%	29%
Huishoudens met kinderen %	33%	36%	33%
Gemiddeld inkomen (2015)	€ 42.613	€ 39.754	€ 32.000

2. Marktanalyse

2.5 Zakelijke vraaganalyse

Bedrijvigheid

- In de vestigingsgemeente zijn relatief veel bedrijven met 99 bedrijven op 1.000 inwoners. Dit geeft een positief effect op de zakelijke vraag.
- Hoe groter het bedrijf, hoe groter de kans dat hier horecabezoek uit voortvloeit. In Amstelveen ligt de bedrijfsgrootte op het landelijk gemiddelde en in Ouder-Amstel ligt dit fors hoger. Dit is gunstig voor de zakelijke vraag.
- De branches handel & zakelijke diensten zijn het meest van belang voor de horeca, deze zijn in zowel Amstelveen & Ouder-Amstel oververtegenwoordigd. Dit is positief voor de zakelijke vraag.

Arbeidsplaatsen

- Het aantal arbeidsplaatsen ten opzichten van inwoners ligt in de vestigingsgemeenten relatief hoog. Dit is positief voor de zakelijke vraag.
- Ook de ontwikkeling van arbeidsplaatsen is zeer positief, wat een positief effect heeft op de zakelijke vraag.

De zakelijke vraag in het verzorgingsgebied beoordelen we als positief.

Zakelijke vraag (CBS, 2017)	Amstelveen & Ouder-Amstel	Vergelijkbare gemeenten	Nederland
Bedrijvigheid			
Bedrijven	10.350	18.300	1.448.095
Bedrijven per 1.000 inwoners	99	91	88
Aandeel handel	18%	18%	23%
Aandeel zakelijke diensten	35%	34%	29%
Aandeel overige branches	46%	47%	48%
Arbeidsplaatsen			
Aantal arbeidsplaatsen	61.800	77.600	7.788.200
Gemiddelde bedrijfsgrootte	6,0	4,2	5,4
Arbeidsplaatsen t.o.v. inwoners	59%	39%	47%
Ontwikkeling arbeidsplaatsen	26,1%	2,1%	0,7%

2. Marktanalyse

2.6 Toeristische vraaganalyse

Verblijfstoerisme

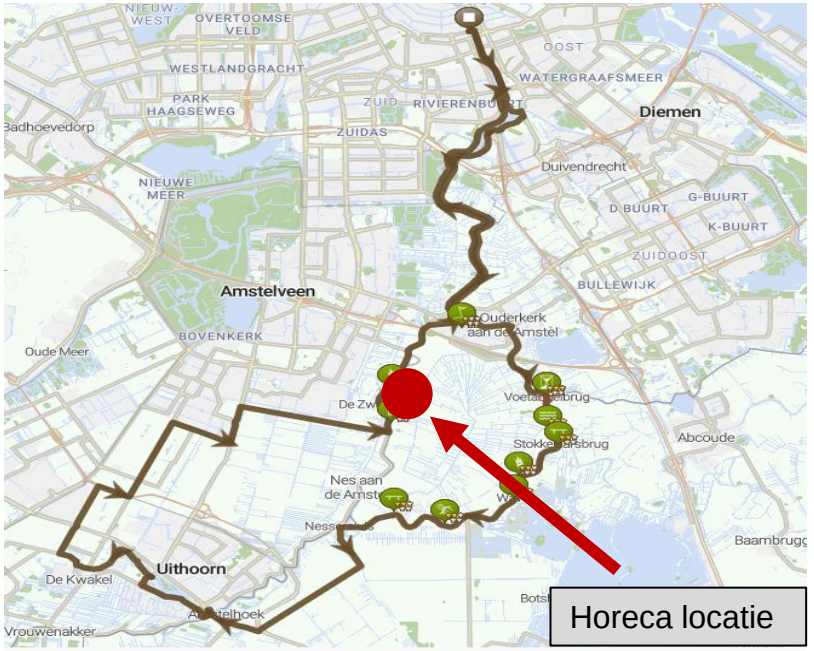
- Het verblijfstoerisme in Amstelveen is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Het aantal hotelkamers is de afgelopen tien jaar gegroeid van 400 naar 1.500. Amstelveen telt inmiddels 12 hotels en er zijn nog plannen om dit verder uit te breiden.
- Deze hotels zijn echter niet in de buurt van de horecalocatie en gasten verblijven grotendeels in Amstelveen om Amsterdam te bezoeken. Deze groep heeft geen invloed op de vraag voor de horecalocatie aan de Amsteldijk Zuid.

Dagtoerisme

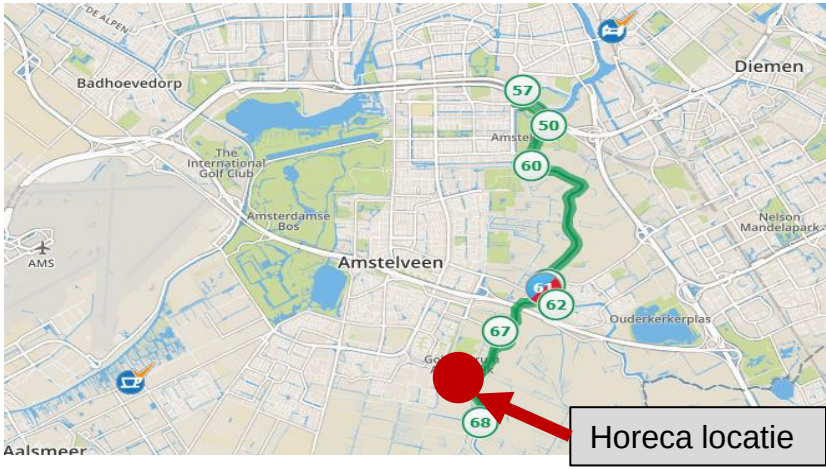
- Er is sprake van omvangrijk dagtoerisme vanuit Amsterdam in het verzorgingsgebied. In de zomer trekken veel Amsterdammers erop uit per boot, fiets of auto naar Ouderkerk a/d Amstel om van de natuur te genieten en horecazaken aan de Amstel te bezoeken.
- Vanuit de Pijp is het 30 minuten fietsen naar Ouderkerk (40 minuten naar de horecalocatie) en iets langer varen.
- Diverse wandelroutes (LAW's) en fietsroutes lopen langs de horecalocatie. Hierdoor is in het seizoen afgeleide vraag te verwachten van passanten.

Conclusie

- **Het verblijfstoerisme in Amstelveen is sterk gegroeid maar heeft een focus op bezoek aan Amsterdam en daarmee geen effect op de vraag voor de horecalocatie.**
- **Passerende wandel- en fietstoeristen langs de Amstel hebben een positief effect op de vraag.**



Bron:
routeyou.com



3. Conceptuele invulling

3. Conceptuele invulling

3.1 Conceptuele invullingen

Conceptuele invulling

Eigentijdse Zuid-Europese restaurantformule

- Zuid-Europese keukenrichting in het middensegment.
- Licht hoger dan gemiddeld bestedingsniveau en bestedingsgevoel.
- De uitstraling van het concept en het prijsniveau dient toegankelijk te zijn.
- Inzetten op kwaliteit en uitstraling.
- Hoofdzakelijk doelbezoek vanuit inwoners van het verzorgingsgebied.
- Geschikt voor diner en niet direct voor lunch, borrel en terras.

Voordeel:

- Meer mogelijkheden voor onderscheidend concept.
- Afhankelijk van onderscheidend vermogen hogere koopmoeitecirkel.
- Relatief eenvoudig te creëren en operationeel uitvoerbaar.

Nadeel:

- Minder geschikt als lunchvoorziening.
- Minder geschikt als terrasvoorziening.

Pannenkoekenrestaurant formule

- Uitgebreid pannenkoekassortiment.
- Lager bestedingsniveau dan reguliere restaurants. Het prijsniveau is laagdrempelig.
- Eigentijdse uitstraling.
- Doelbezoek vanuit inwoners van het verzorgingsgebied.
- Geschikt voor gebruiksmomenten koffie, lunch, borrel, diner en voor alle gebruiksmomenten geschikt voor terras.

Voordeel:

- Breed assortiment met herkenbare gerechten.
- Concept heeft ruimere openingsuren en voorziet in levendigheid gedurende gehele dag.
- Relatief eenvoudig te creëren en operationeel uitvoerbaar.

Nadeel:

- Sterke seizoensinvloed.
- Gelimiteerde doelgroep (focus op kinderen en ouderen).

Grand Café / Pleisterplaats

- Hippe Grand Café formule.
- Gemiddelde besteding en gemiddeld bestedingsgevoel voor een bovengemiddelde uitstraling.
- De uitstraling van het concept en het prijsniveau dient toegankelijk te zijn.
- Doelbezoek vanuit inwoners van Amstelveen en rand gemeenten.
- Geschikt voor gebruiksmomenten koffie, lunch, borrel, diner en voor alle gebruiksmomenten geschikt voor terras.

Voordeel:

- Breed assortiment met herkenbare gerechten (gericht op de hele markt).
- Concept heeft ruimere openingsuren en voorziet in levendigheid gedurende gehele dag.

Nadeel:

- Ruime opstelling, waardoor relatief veel personeelsinzet nodig is.
- Matig onderscheidende keukenrichting.

3. Conceptuele invulling

3.2 Impressies concept Zuid-Europees: Cuarto Ocho








3. Conceptuele invulling

3.2 Impressies concept Pannenkoekenrestaurant: Den Tol















3. Conceptuele invulling

3.2 Impressies concept Grand Café: George LA



















4. Financiële haalbaarheid

4. Financiële haalbaarheid

4.1 Marktpotentie

Marktpotentie verzorgingsgebied

- Op basis van gemiddelde bezoekparticipatie en bezoekfrequentie is de omvang van de markt bepaald. Op basis van uitkomsten van de vraaganalyse verwachten we een participatie die 10% boven het landelijk gemiddelde ligt.
- De bezoekparticipatie is het aandeel inwoners dat per week een restaurant bezoekt (gemiddelde bezoekfrequentie van 52 keer per jaar).
- We gaan uit van afvloeiing van restaurantbezoek van 45%. Dit aandeel van het bezoek vindt plaats buiten het verzorgingsgebied. Dit aandeel is bepaald aan de hand van de volgende uitgangspunten:
  - Ligging nabij Amsterdam met een zeer sterke regionale aantrekkingskracht voor winkelen, uitgaan en horecabezoek;
  - Hoge mobiliteit van lokale bevolking;
  - Kenmerken van de huidige restaurantmarkt qua dichtheid in combinatie met kenmerken van de gemiddelde omzet van horeca in Nederland;
  - Referenties van bij ons bekende omzetniveaus van bestaande horecazaken in het verzorgingsgebied of in vergelijkbare gebieden/gemeenten.
- De gemiddelde besteding in de horeca in het verzorgingsgebied ligt iets hoger dan het landelijk gemiddelde, vooral omdat het prijsniveau in en rondom Amsterdam hoger ligt dan in de rest van het land.
- De marktpotentie van de reguliere restaurants bedraagt circa € 29,3 miljoen en voor pannenkoekenrestaurants circa € 1,1 miljoen.
- Het fair marketshare is de omzet evenredig verdeeld over het aantal bedrijven. Vervolgens is dit te vertalen naar een gemiddelde omzet per m².
- De gemiddelde omzet per m² voor reguliere restaurants bedraagt circa € 2.700,= en voor pannenkoekenrestaurants € 3.000,=.

Fair share	Restaurant	Pannenkoek
Inwoners verzorgingsgebied	104.754	104.754
Restaurantparticipatie	35,00%	3,00%
Invloedpercentage	10,0%	10,0%
Participatie na correctie	38,5%	3,3%
Restaurantbezoekers	40.330	3.457
Bezoekfrequentie	52	52
Restaurantbezoeken	2.097.175	179.758
Toe of afvloeiing	-45%	-45%
Totaal aantal restaurantbezoeken	1.153.446	98.867
Gemiddelde besteding (incl. btw)	€ 27,50	€ 12,50
Gemiddelde besteding (excl. btw)	€ 25,44	€ 11,56
Omzetindicatie	€ 29.340.790	€ 1.143.148
Aantal restaurants	62	2,0
Fair omzetaandeel per restaurant	€ 473.239	€ 571.574
Gemiddelde m² per restaurant	175	190
€/m²	€ 2.699	€ 3.008

4. Financiële haalbaarheid

4.2 Investeringsprognose

Investering

- Voor bepaling van de haalbaarheid gaan we uit van maximale benutting van het bouwvolume; 424m².
- Voor nieuwbouw gaan we uit van een investeringsnorm van € 2.100,= per m² (€700,= per m³).
- Voor de grond gaan we uit van een stelpost van € 195.000,=.
- Sloopkosten zijn gebaseerd op een norm van circa € 56,= per m².
- Investeringen voor terras en speeltuin zijn gebaseerd op norm- en ervaringscijfers.
- Alle conceptuele richtingen hebben behoefte aan aanvullende parkeercapaciteit. Op basis van het bouwvolume en de capaciteit adviseren wij de aanleg van aanvullend 40 parkeerplaatsen.
- De totale investering is geraamd op € 1.182.400,-.

Investering	
Oppervlakte	424
Bouwvolume	1.272
Investering per m³	€ 700
Investering per m²	€ 2.100
Investering pand en inrichting	€ 890.400
Grond	€ 195.000
Sloopkosten	€ 12.000
Terras	€ 35.000
Speeltuin	€ 25.000
Parkeerplaatsen	€ 25.000
Totale investering	€ 1.182.400

4. Financiële haalbaarheid

4.3 Omzet prognose – Zuid-Europees restaurant

Omzetprognose Zuid-Europees restaurant

- De gemiddelde omzet van € 2.700 per m² is leidend voor prognose van de omzet.
- Het betreft een onderscheidend concept, maar op een geïsoleerde locatie (totaal effect +10%)
- De begane grond heeft een oppervlakte van 140m² en heeft een jaarlijkse omzet van circa € 416.000,=.
- Op verdiepingen licht de horecaomzet doorgaans op 50% van de begane grond. De 1e etage heeft een oppervlakte van 140m² en heeft een jaarlijkse omzet van circa €208.000,=.
- De totale omzet bedraagt in totaal €624.000,= per jaar.
- Dit is de omzetverwachting voor jaar 3. Door een aanloopperiode ligt het omzetniveau in jaar 1 en 2 over het algemeen circa 5% tot 15% lager.

Zuid Europese restaurantformule	
Restaurant begane grond	
Fair share omzet per m²	€ 2.699
Onderscheidend concept	20%
Geïsoleerde locatie	-10%
Invloed actual share	10%
Actual schare per m²	€ 2.969
Oppervlakte begane grond	140
Omzet restaurant begane grond	€ 415.722
Restaurant 1e etage	
Oppervlakte 1e etage	140
Omzet per m² (50% van begane grond)	€ 1.485
Omzet restaurant 1e etage	€ 207.861
Totaal	
Omzet restaurant begane grond	€ 415.722
Omzet restaurant 1e etage	€ 207.861
Omzet terras/pleisterplaats	€ 0
Omzet totaal	**€ 623.583**

4. Financiële haalbaarheid

4.3 Omzet prognose – Pannenkoekenrestaurant

Omzetprognose pannenkoeken restaurant

- De gemiddelde omzet van € 3.000 per m² is leidend voor prognose van de omzet.
- Een pannenkoekenrestaurant heeft sterke concurrentie, is gesitueerd op een geïsoleerde locatie en met een ruime openstelling (totaal effect -10%).
- De begane grond heeft een oppervlakte van 140m² en heeft een jaarlijkse omzet van circa € 379.000,=.
- Op verdiepingen licht de horecaomzet doorgaans op 50% van de begane grond. De 1e etage heeft een oppervlakte van 140m² en heeft een jaarlijkse omzet van circa € 190.000,=.
- Bij het terras/pleisterplaats is er uit gegaan van 100 zitplaatsen. Er wordt uitgegaan van 21.750 terrasbezoekers die gemiddeld €7,50 per persoon besteden. De omzet van het terras/pleisterplaats bedraagt circa € 163.000,= per jaar.
- De totale omzet bedraagt in totaal € 732.000,= per jaar.
- Dit is de omzetverwachting voor jaar 3. Door een aanloopperiode ligt het omzetniveau in jaar 1 en 2 over het algemeen circa 5% tot 15% lager.

Pannenkoekenrestaurant	
Restaurant begane grond	
Fair share omzet per m²	€ 3.008
Sterke concurrentie	-10%
Geïsoleerde locatie	-10%
Ruime openstelling	10%
Invloed actual share	-10%
Actual schare per m²	€ 2.707
Oppervlakte begane grond	140
Omzet restaurant begane grond	€ 379.044
Restaurant 1e etage	
Oppervlakte 1e etage	140
Omzet per m² (50% van begane grond)	€ 1.354
Omzet restaurant 1e etage	€ 189.522
Terras/pleisterplaats	
Aantal zitplaatsen terras	100
Aantal mooie dagen (+25°C)	36
Stoelbezetting	300%
Bezoekers mooie dagen	10.800
Aantal warme dagen +20°C	73
Stoelbezetting	150%
Bezoekers mooie dagen	10.950
Aantal bezoekers totaal	21.750
Gemiddelde terrasbesteding	€ 7,50
Omzet terras	€ 163.125
Totaal	
Omzet restaurant begane grond	€ 379.044
Omzet restaurant 1e etage	€ 189.522
Omzet terras/pleisterplaats	€ 163.125
Omzet totaal	**€ 731.691**

4. Financiële haalbaarheid

4.3 Omzet prognose – Grand Café / Pleisterplaats

Omzetprognose Grand Café / pleisterplaats

- De gemiddelde omzet van € 2.700 per m² is leidend voor prognose van de omzet.
- Een Grand Café (Nederlands-Franse keukenrichting) heeft omvangrijke en sterke concurrentie, is gesitueerd op een geïsoleerde locatie en heeft ruime openstelling (totaal effect -20%).
- De begane grond heeft een oppervlakte van 140m² en heeft een jaarlijkse omzet van circa € 302.000,=.
- Op verdiepingen licht de horecaomzet doorgaans op 50% van de begane grond. De 1e etage heeft een oppervlakte van 140m² en heeft een jaarlijkse omzet van circa € 151.000,=.
- Bij het terras/pleisterplaats is er uit gegaan van 100 zitplaatsen. Er wordt uitgegaan van 21.750 terrasbezoekers die gemiddeld €7,50 per persoon besteden. De omzet van het terras/pleisterplaats bedraagt circa € 163.000,= per jaar.
- De totale omzet bedraagt in totaal €617.000,= per jaar.
- Dit is de omzetverwachting voor jaar 3. Door een aanloopperiode ligt het omzetniveau in jaar 1 en 2 over het algemeen circa 5% tot 15% lager.

Grand café / pleisterplaats	
Restaurant begane grond	
Fair share omzet per m²	€ 2.699
Omvangrijke en sterke concurrentie	-20%
Geïsoleerde locatie	-10%
Ruime openstelling	10%
Invloed actual share	-20%
Actual schare per m²	€ 2.160
Oppervlakte begane grond	140
Omzet restaurant begane grond	€ 302.343
Restaurant 1e etage	
Oppervlakte 1e etage	140
Omzet per m² (50% van begane grond)	€ 1.080
Omzet restaurant 1e etage	€ 151.172
Terras/pleisterplaats	
Aantal zitplaatsen terras	100
Aantal mooie dagen (+25°C)	36
Stoelbezetting	300%
Bezoekers mooie dagen	10.800
Aantal warme dagen +20°C	73
Stoelbezetting	150%
Bezoekers mooie dagen	10.950
Aantal bezoekers totaal	21.750
Gemiddelde terrasbesteding	€ 7,50
Omzet terras	€ 163.125
Totaal	
Omzet restaurant begane grond	€ 302.343
Omzet restaurant 1e etage	€ 151.172
Omzet terras/pleisterplaats	€ 163.125
Omzet totaal	**€ 616.640**

4. Financiële haalbaarheid

4.4 Exploitatieprognose & haalbaarheid

Toelichting exploitatieprognose

Voor de haalbaarheidsbepaling is een beknopte genormaliseerde exploitatiebegroting opgesteld.

- De inkoop is gebaseerd op normcijfers, met relatief lage inkoopmarges bij pannenkoeken (wegens gunstige inkoopmarge van pannenkoeken).
- We gaan uit van één full time ondernemer in de exploitatie. De management fee is gesteld op € 46.000,=. In geval van een éénmanszaak of VOF is de management fee vervangbaar voor privéopnamen, voor de uitkomst maakt dit geen verschil.
- De personeelskosten zijn bepaald op basis van omzetniveau, openstelling en normcijfers.
- De huisvestings- verkoop- en algemene kosten zijn ingeschaald op basis van norm- en ervaringscijfers.
- De rentekosten en afschrijvingen berekend op basis van de investeringsprognose, waarbij we uitgaan van 30% eigen vermogen.
- De betalingscapaciteit dient als buffer om eventuele tegenslagen op te kunnen vangen. Voor de haalbaarheidsbepaling dient de betalingscapaciteit minimaal 6% van de omzet te bedragen.

De betalingscapaciteit is bij alle drie de concepten onvoldoende. Op basis van de uitkomsten achten we het realiseren van horeca op de locatie bedrijfseconomisch niet haalbaar.

Genormaliseerde exploitatiebegroting	Zuid-Europees restaurant		Pannenkoeken restaurant		Grand Café / Pleisterplaats	
	€	%	€	%	€	%
Omzetniveau	€ 623.583	100%	€ 731.691	100%	€ 616.640	100%
Inkoop	€ 168.367	27%	€ 168.289	23%	€ 172.659	28%
Brutowinst	**€ 455.216**	**73%**	**€ 563.402**	**77%**	**€ 443.981**	**72%**
Exploitatiekosten						
Personeelskosten	€ 193.311	31%	€ 256.092	35%	€ 191.158	31%
Management fee	€ 46.000	7%	€ 46.000	6%	€ 46.000	7%
Huisvestingskosten	€ 49.887	8%	€ 51.218	7%	€ 49.331	8%
Verkoopkosten	€ 18.707	3%	€ 21.951	3%	€ 18.499	3%
Algemene kosten	€ 37.415	6%	€ 43.901	6%	€ 36.998	6%
Totale kosten	**€ 345.320**	**55%**	**€ 419.162**	**57%**	**€ 341.987**	**55%**
Resultaat voor kapitaallasten	**€ 109.896**	**18%**	**€ 144.240**	**20%**	**€ 101.994**	**17%**
Kapitaallasten						
Rentekosten	€ 24.830	4%	€ 24.830	3%	€ 24.830	4%
Afschrijvingen	€ 96.939	16%	€ 96.939	13%	€ 96.939	16%
Totale kapitaallasten	€ 121.769	20%	€ 121.769	17%	€ 121.769	20%
Netto resultaat	**-€ 11.874**	**-2%**	**€ 22.470**	**3%**	**-€ 19.776**	**-3%**

Betalingscapaciteit	Zuid-Europees restaurant	Pannenkoeken restaurant	Grand Café / Pleisterplaats
Netto resultaat	-€ 11.874	€ 22.470	-€ 19.776
Afschrijvingen	€ 96.939	€ 96.939	€ 96.939
Cash-flow	€ 85.065	€ 119.409	€ 77.163
Aflossing	€ 58.000	€ 58.000	€ 58.000
Belasting	€ 0	€ 3.708	€ 0
Vervangingsinvesteringen	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000
Betalingscapaciteit	-€ 7.935	€ 22.702	-€ 15.837
Haalbaarheid	**Niet haalbaar**	**Niet haalbaar**	**Niet haalbaar**