bestemmingsplan Poort van Hoorn - Stationsgebied

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlagen bij de regels

Poort van Hoorn - Stationsgebied

ontwerp 10-12-2021

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels **5**

Bijlage 1 Quick-scan ladderonderbouwingen publieksfuncties **6**

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Quick-scan ladderonderbouwingen publieksfuncties

QUICK-SCAN LADDERONDERBOUWINGEN PUBLIEKSFUNCTIES POORT VAN HOORN

16 JULI 2021



BUREAU STEDELIJKE PLANNING

QUICK-SCAN LADDERONDERBOUWINGEN PUBLIEKSFUNCTIES POORT VAN HOORN

16 JULI 2021

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>>>>>>

Status:
Eindrapport

Datum:
16 juli 2021

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

Team Winkelen
Arjen van Tellingen MSc
Erik Overgaag MSc BBE
Drs. Ingrid Ploegmakers MRICS

Voor meer informatie: Drs. Ingrid Ploegmakers MRICS, ip@stedplan.nl

Review:
Ir. Joris Quaedflieg

In opdracht van:
Gemeente Hoorn



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

Projectnummer: 20210023
Referentie: ER 20210023 Quick-scan ladderonderbouwingen publieksfuncties Poort van Hoorn 160721

INLEIDING EN SAMENVATTING 7

1 QUICK-SCAN LADDER MAATSCHAPPELIJKE EN CULTURELE FUNCTIES.....11

2 QUICK-SCAN LADDER DIENSTVERLENING 19

3 QUICK-SCAN LADDER HORECA.....26

4 QUICK-SCAN LADDER DETAILHANDEL.....32

5 QUICK-SCAN LADDER VERBLIJFSACCOMMODATIES.....40

6 QUICK-SCAN LADDER COMMERCIËLE SPORTVOORZIENINGEN.....48

INLEIDING EN SAMENVATTING

In de Poort van Hoorn in de gemeente Hoorn komt een aantrekkelijk stedelijk woon-werkmilieu. De ontwikkellocatie is een transformatie- en inbreidingslocatie rondom het IC-station Hoorn en nabij de historische binnenstad van Hoorn. In Poort van Hoorn is een onderscheidend stedelijk milieu beoogd dat bijdraagt aan de externe trekkracht van de regio.

AMBITIESPRONG >>

Met de realisatie van Poort van Hoorn wil de gemeente aan de noordzijde van het IC-station van Hoorn een functiemix realiseren voor de stad. Deze plannen zijn vergelijkbaar met andere ontwikkelingen rond spoorprojecten in het land. In de directe nabijheid van Hoorn kan worden gedacht aan de ontwikkelingen van de spoorzones van Zaanstad, Purmerend en Alkmaar. Breder gekeken zijn de spoorprojecten rond de stations van Zwolle, Leiden, Tilburg, Delft en Apeldoorn voorbeelden. Verschillende andere spoorzones hebben al een ambitiesprong ondergaan waar het gebied rond het centraal station in Den Bosch en Amersfoort mooie referenties voor zijn.

'Poort van Hoorn' zorgt dat het gebied rond het IC-station van Hoorn een echte poort voor de gemeente wordt en een knooppunt voor de hele regio. Het grootste deel van de voorzieningen is beoogt aan de Noordzijde van het station. De plannen richten zich op een versterking van de identiteit van het huidige programma dat onder meer bestaat uit het ziekenhuis en het stoomtreinmuseum. Nieuwe regionaal trekkende functies worden aan deze bestaande functies toegevoegd. Met de binnenstad die aan de zuidkant ligt komt vanuit de noordzijde een aantrekkelijke verbinding zodat een optimale wisselwerking ontstaat.

QUICK-SCAN LADDERONDERBOUWINGEN PUBLIEKSFUNCTIES >>

- In dit onderzoek is de behoefte aan de ontwikkelingen in Poort van Hoorn in beeld gebracht op basis van een quick-scan vanuit de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder). Dit betreft een onderbouwing voor de in het plan opgenomen publieksfuncties, zoals maatschappelijke voorzieningen, cultuur, dienstverlening, horeca, detailhandel, verblijfsaccommodaties en commerciële sportvoorzieningen. Van deze functies zijn de belangrijkste en meest voor de hand liggende invullingen beladderd. Voorliggend onderzoek toont een eerste idee van functies. Deze kunnen in de loop van de tijd worden aangevuld met andere functies indien daar behoefte aan is. In die gevallen zijn aanvullende

onderzoeken/quickscans/ladderonderbouwingen nodig om die betreffende functies te onderbouwen.

Op dit moment maken de vigerende bestemmingsplannen de genoemde functies niet mogelijk op de planlocatie. Een wijziging van de bestemming is noodzakelijk. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. De Ladder vereist dan alleen een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het opgenomen programma en geen afweging van alternatieve locaties.

UITGANGSPUNT VERZORGINGSGEBIEDEN

Voor de verschillende functies in de quickscans wordt de behoefte op verschillende schaalniveaus berekend. Voor functies op buurtniveau wordt gekeken naar het aantal inwoners in Poort van Hoorn, voor stedelijke functies wordt gekeken naar de gemeente Hoorn en voor regionale voorzieningen naar de Regio West-Friesland.

INWONERS	2021	2031
Poort van Hoorn	-	1.960
Gemeente Hoorn	73.720	76.360
Regio West-Friesland (Gemeente Hoorn, Drechterland, Enkhuizen, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Stede Broec)	214.000	218.810

TABEL 1 UITGANGSSITUATIE INWONERTAL VOOR QUICK SCAN LADDERS
Bron: CBS (2021); Provincie Noord-Holland (2019)

BEHOEFTE AAN FUNCTIES IN EEN NOTENDOP

FUNCTIE	KWANTITATIEVE BEHOEFTE 2031		KWALITATIEVE BEHOEFTE 2031
	ONDERZOEKSGEBIED	POORT VAN HOORN IN M² BVO	POORT VAN HOORN
Maatschappelijk en cultuur	• 1 bioscoop, 220 – 251 stoelen	0	• Geen. Vanuit een versterking van het centrumgebied ligt een kleinschalige (multifunctionele) bioscoop in het hoofdwinkelgebied meer voor de hand.
	• 1 museum, 10.000 m² bvo	10.000	• Als uitbreidingsruimte voor het Stoom Tram Museum
	• 1 bibliotheek	1.650	• 1 bibliotheek met maatschappelijke functie inclusief ruimten om te werken, studeren en vergaderen
	• 2 apotheken	250	• 1 apotheek als onderdeel van een gezondheidscentrum

	• 9-10 fte huisartsen	130 - 260	• Een huisartsenpraktijk als onderdeel van een gezondheidscentrum
	• Geen kinderopvang	0	• Geen, beperkte vraag vanuit de verwachte samenstelling van de bevolking in Poort van Hoorn.
	• 8 – 9 basisscholen	0	• Geen, beperkte vraag vanuit de verwachte samenstelling van de bevolking in Poort van Hoorn.
	• Geen middelbare scholen	0	• Geen, het aantal jongeren in de leeftijd van 12-18 jaar in de regio neemt af en Poort van Hoorn zal geen aantrekkende werking hebben op deze doelgroep.
	• 3.500 -16.860 m² MBO-ruimte	3.500 – 16.860	• Vanuit de realisatie van een optimale OV bereikbaarheid
Dienstverlening	• 500 m² bvo aan kantoren	500	• Focus op lokaal / regionaal verzorgende kantoorhoudende dienstverlening, bijvoorbeeld publieksgerichte kantoren (makelaardijen, health / agri in aansluiting op het Dijklander Ziekenhuis.
	• Tenminste 1 fietsenmaker	50 - 100	• 1 fietsenmaker, bij voorkeur in het noordelijke deelgebied.
	• 0 fysieke kapsalons	0	• 0 fysieke kapsalons
	• 0 fysieke schoonheidssalons	0	• 0 fysieke schoonheidssalons
	• Enkele vergader- en congresruimten	250 - 500	• 1 kleinschalige multifunctionele vergader- en congreslocatie v vanuit de goede OV bereikbaarheid.
Horeca	• 15 - 31 vestigingen, ca. 3.100 - 6.500 m² bvo	400 - 800	• Ca. 2 - 4 vestigingen, ingevuld met dranksector en restaurants.
Detailhandel	• 0 – 840 m² aan supermarkt-aanbod	500 - 700	• 1 kleine binnenstadssupermarkt voor forensen en omwonenden
	• 0 aan overig dagelijks aanbod	0	• Geen vanuit het sterke overaanbod
	• 8.510 – 9.980 m² bvo aan mode & luxe	0	• Geen: deze branche staat op dit moment sterk onder druk. Eventuele uitbreidingen moeten worden voorbehouden aan het hoofdwinkelgebied van Hoorn
	• 0 aan vrijetijd	0	• Vanuit de druk op de detailhandel en de concentratie van detailhandel wordt geadviseerd geen winkels toe te voegen in deze branche in Poort van Hoorn

	• 14.160 – 17.880 m² bvo aan in-en-om-het-huis	710 - 900	• 1 tot 5 winkels
Verblijfsaccom-modaties 	• 68 - 99 hotelkamers	3.250 – 6.000	• 1 hybride hotelconcept (hotel met short stay) van 50 kamers. Dit komt neer op een ruimtevraag van 3.250 tot 6.000 m² bvo.
Commerciële sportvoorzieningen 	• 500 m² bvo wijkverzorgende voorzieningen • 600 – 1.000 m² bvo stadverzorgende voorzieningen	1.350 – 2.250	• 1 fitnesscentrum met mogelijk aanvullend 1 yoga, Crossfit, spinning of personal training faciliteit van samen ca. 750 m² bvo • 1 stadverzorgende voorzieningen, zoals een klim/boulderhal van 600 – 1.500 m² bvo
Totaal		22.540 – 40.770	

TABEL 2 CONCLUSIE BEHOEFTE PER (LEISURE)FUNCTIE POORT VAN HOORN

De tabel geeft de behoefte per functie aan. Opgemerkt wordt dat er veel koppelkansen liggen tussen maatschappelijke/culturele functies, dienstverlening, horeca, detailhandel en verblijfsaccommodaties. Per functie kan dan worden uitgegaan van een iets beperktere omvang. Uitgaande van afzonderlijke exploitaties kan worden gekomen tussen de 22.500 en bijna 40.800 m² bvo aan ruimte voor de onderzochte functies. De ladder richt zich op de meest voor de hand liggende invullingen binnen de onderzochte categorieën niet alle mogelijke invullingen

Conclusies toets Ladder voor duurzame verstedelijking

De behoefte aan de beoogde ontwikkeling van Poort van Hoorn met Maatschappelijke voorzieningen en cultuur, dienstverlening, horeca, detailhandel, verblijfsaccommodatie en commerciële sportvoorzieningen kan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan:

- De beoogde publieke functies voorzien in een (toenemende) behoefte, kwantitatief en/of kwalitatief.
- De ontwikkeling past binnen de beleidskaders en -ambities van de gemeente.
- Van structurele leegstand, aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat als gevolg van de invulling met de beoogde publieksfuncties zal geen sprake zijn. Sterker, de beoogde ontwikkeling draagt positief bij aan het woon- en leefklimaat van bewoners in de gemeente en regio, en versterken de economie en het ondernemersklimaat.

1 QUICK-SCAN LADDER MAATSCHAPPELIJKE EN CULTURELE FUNCTIES

Dit hoofdstuk gaat in op de behoefte aan maatschappelijke en culturele functies in Poort van Hoorn. Mogelijke functies die zijn onderzocht op haalbaarheid zijn bioscopen, musea, bibliotheken, apotheken, huisartsen, kinderdagverblijven, basisscholen en middelbare scholen.

BELEIDSANALYSE >>

Regio West-Friesland

Door in te zetten op toerisme wil de Regio West-Friesland haar bekendheid vergroten, haar culturele profiel en identiteit versterken[1]. Vanuit medegebruik door bezoekers wordt ook het draagvlak van voorzieningen vergroot.

Gemeente Hoorn

In het strategiedocument **'De toekomst van Hoorn'** (2019) en het raadsbesluit **'Meer stad worden'** (2019), die het uitgangspunt vormen van de nieuwe omgevingsvisie, wil Hoorn meer stedelijk verdichten rond het OV-knooppunt, de omliggende voorzieningen (Dijklander ziekenhuis, onderwijs, shopping) met elkaar verbinden en haar positie als centrumgemeente in de regio versterken. Door het toevoegen van woningen in een hoogstedelijk milieu (ook gericht op jongeren) wil de gemeente een vitale stad blijven en het draagvlak voor scholen, kinderdagverblijven, culturele voorzieningen en bedrijven vergroten.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN >>

Bioscopen

- In de periode 2009-2019 is het aantal bioscoopbezoeken in Nederland met 39% toegenomen van 27 miljoen in 2009 naar 38 miljoen in 2019.[2]
- Door het stijgende aandeel ouderen wordt de komende jaren een lagere groei verwacht. Het zijn vooral jongeren die bioscopen bezoeken.
- De bioscoop wordt steeds vaker gebruikt als eventlocatie. De combinatie van luxe, comfortabele stoelen, goede zichtlijnen en horeca maakt bioscopen een uitgewezen locatie voor congressen en evenementen.
- Door de concurrentie van streaming- en on-demanddiensten zoals Netflix en Disney+ zetten bioscopen steeds meer in op beleving door bijvoorbeeld 4D-zalen of IMAX aan te bieden.

[1] Agenda Toerisme West-Friesland 2016-2019
[2] Filmfonds (2020)

Musea

- De groei van het aantal museumbezoeken is sinds 2009 sterk toegenomen. De toename is het grootst voor beeldende kunstmusea (+89% tussen 2009 en 2016), maar ook de door het Rijk gesubsidieerde musea hebben een forse toename in het aantal bezoeken gerealiseerd (+81% tussen 2009 en 2016).
- Negen op de tien Nederlanders van zes jaar en ouder bezoekt jaarlijks ten minste één keer een culturele voorstelling, evenement of instelling.
- Een groot deel van de musea wordt gesubsidieerd. De overheid heeft de subsidies de afgelopen jaren flink naar beneden bijgesteld. Verschillende musea hebben hun deuren moeten sluiten. Dit betrof vooral de kleine en middelgrote musea. Tussen 2009 en 2019 is het aantal musea in Nederland met 24% gedaald.[3] De Coronacrisis heeft het effect nog verder versterkt.
- Kleine musea met een omzet tot € 400.000 hadden in 2017 een verlies van 10% van hun omzet.
- Het verzorgingsgebied van musea verschilt per type. Een bijzonder museum trekt mensen uit het hele land (en daarbuiten). Andere musea hebben een wat sterkere regionale reikwijdte. Voor een museum in Hoorn ligt de regionale reikwijdte (Provincie Noord-Holland) het meest voor de hand.

Bibliotheken

- Het aantal bibliotheekvestigingen blijft redelijk stabiel. Wel versmalt de dienstverlening: steeds meer bibliotheken worden afhaalpunten, miniservicepunten en zelfbedieningsbibliotheken.[4]
- Er is een verschuiving te zien van klassieke naar maatschappelijke en third place bibliotheken. Maatschappelijke bibliotheken bieden naast uitleen van boeken ook meestal wifi, pc′ s met internet en een leestafel. De third place concepten bieden ook horeca, zaalverhuur, co-working (ruimten om te werken en vergaderen), studeren, vergaderen of cursussen te volgen.

Zorg

- In toenemende mate worden zorgvoorzieningen zoals huisartsen, apotheken, fysiotherapeuten en tandartsen geclusterd ontwikkeld in een gezondheidscentrum. Dit levert clustervoordelen op. Zo kan een cliënt van huisarts naar apotheek in één en hetzelfde gebouw. Het beperkt het benodigde vloeroppervlak dat nodig is voor afzonderlijke zorgvoorzieningen.

Onderwijs / opvang

- In toenemende mate worden scholen met verschillende denominaties geclusterd in een brede school met meerdere bouwlagen. Daarnaast zijn gymzalen, kinderdagblijven en buitenschoolse opvangen te vinden in een brede school. Dit levert clustervoordelen op. Zo kunnen meer scholen gebruik maken van dezelfde gymzaal en kunnen kinderen buiten schooltijden terecht bij een opvang in hetzelfde gebouw.

[3] CBS (2021)
[4] Bibliotheekinzicht (2021)

ANALYSE VAN DE VRAAG, HET AANBOD EN DE BEHOEFTE

BIOSCOOP	
Kengetal	6,5 bioscoopstoelen per 1.000 inwoners (Nederland)[5]
Vraag	2021: 1.391 bioscoopstoelen in de regio 2031: 1.422 bioscoopstoelen in de regio
Aanbod	De regio telt 3 bioscopen met 9 zalen en 1.171 stoelen: • Vue Hoorn aan de rand van de stad (5 zalen, 877 stoelen) • Cinema Oostereiland ten zuiden van de binnenstad (3 zalen, 205 stoelen) • Cinema Enkhuizen (1 zaal, 89 stoelen)
Behoefte	Kwantitatieve behoefte: Huidig: 1.391-1.171 = 220. 2031: 1.422-1.171 = 251 stoelen Kwalitatief is geen Ladderruimte voor een multiplex (bioscoop bestaande uit meerdere zalen). Met Vue Hoorn langs de A7 heeft Hoorn al een regionaal goed bereikbare multiplex. Haalbaar is een extra bioscoop met horeca op een binnenstedelijke locatie die zich onderscheidt door haar multifunctionele inzetbaarheid door ook congres- en vergaderfaciliteiten te bieden. Om het centrumgebied te versterken ligt het meer voor de hand om een eventuele nieuwe bioscoop in het concentratiegebied van het centrum te situeren dan in Poort van Hoorn.

TABEL 3 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE AAN BIOSCOPEN
Bron: Nederlandse Vereniging van Bioscopen en Filmtheaters (2020), Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning (2021)

[5] Het gemiddelde aanbod in Nederland bedraagt 8,7 bioscoopstoelen per 1.000 inwoners. Het cijfer is gecorrigeerd vanuit het enorme aanbod in stedelijke gebieden.

MUSEUM	
Vraag	De behoefte aan musea is sterk afhankelijk van een concreet initiatief, en is locatie- en casespecifiek. De vraag laat zich daarom niet becijferen door middel van kengetallen. Wel is het aantal museumbezoeken tussen 2009 en 2019 toegenomen.
Aanbod	Binnen Poort van Hoorn bevindt zich de Museumstoomtram Hoorn-Medemblik. Het plan voor Poort van Hoorn voorziet in betere kwalitatief-ruimtelijke uitstraling van dit museum. In de provincie Noord-Holland zijn 120 musea te vinden. In 2009 waren dit nog 150 musea. De afname komt met name omdat musea niet zelfstandig financieel kunnen opereren. In de Regio West-Friesland is een groot aantal musea te vinden dat zich met name richt op geschiedenis. De voornaamste musea met een grote bovenregionale uitstraling zijn: • Museumstoomtram (Hoorn) • Zuiderzeemuseum (Enkhuizen) • West-Fries Museum (Hoorn) • Museum van de 20e eeuw (Hoorn) • Kasteel Radboud (Medemblik)
Behoefte	Het toevoegen van een museum aan Hoorn is een mogelijkheid. Het zal dan moeten gaan om een zelfstandig functionerend (financieel) en sterk trekkend museum. Wat betreft de omvang heeft een krachtig museum met verschillende belevingselementen al snel een afmeting van ten minste 10.000 m² bvo nodig. De omvang hangt uiteraard af van het type museum. Enerzijds zijn er kansen voor versterking van bestaande musea met een bovenregionale aantrekkingskracht om het historische karakter en de West-Friese identiteit verder te benadrukken. Anderzijds zijn er kansen voor nieuwe initiatieven op het gebied van kunst. Om het centrumgebied te versterken ligt het meer voor de hand om een eventueel nieuw museum in het concentratiegebied van het centrum te situeren dan in Poort van Hoorn. De vraag is of daar ruimte is. Op het moment dat in het concentratiegebied geen ruimte is, kan aan Poort van Hoorn worden gedacht. Naast een nieuw museum kan de ruimte ook worden gebruikt voor een versterking van een van de bestaande musea.

TABEL 4 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE AAN MUSEA
Bron: CBS (2021), Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning (2021)

BIBLIOTHEEK	
Kengetal	0,05 vestigingen per 1.000 inwoners
Vraag	2021: 4 bibliotheken in de gemeente Hoorn 2031: 4 bibliotheken in de gemeente Hoorn
Aanbod	Gemeente Hoorn telt 3 bibliotheekvestigingen • Centrale bibliotheek in de binnenstad • In de wijk Risdam • In de wijk Kersenboogerd
Behoefte	Kwantitatief: 1 bibliotheek (circa 1.650 m²) Kwalitatief: inspelend op de trend naar een third place bibliotheek waarmee de relatie kan worden gelegd met de omgeving, namelijk het ziekenhuis, living labs en onderwijs.

TABEL 5 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE AAN BIBLIOTHEKEN
Bron: CBS (2021), Provincie Noord-Holland (2020), Bibliotheekinzicht (2021) en BSP (2021)

APOTHEEK	
Kengetal	0,12 apotheken per 1.000 inwoners
Vraag	2021: 9 apotheken in de gemeente Hoorn 2031: 9 apotheken in de gemeente Hoorn
Aanbod	De gemeente Hoorn telt 7 apotheken
Behoefte	Kwantitatief: 2 apotheken (samen circa 500 m²) Kwalitatief: In Poort van Hoorn is in het verlengde van het medische cluster rond het Dijklander Ziekenhuis ruimte voor versterking met een gezondheidscentrum met onder meer een apotheek en huisarts voor omwonenden.

TABEL 6 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE AAN APOTHEKEN
Bron: CBS (2021), Provincie Noord-Holland (2020), Stipo (2012), Nivel (2019), Volksgezondheid en zorg (2021), Stichting Farmaceutische Kengetallen (2021)

HUISARTS	
Kengetal	0,55 fte huisarts per 1.000 inwoners
Vraag	2021: 41 fte huisartsen in de gemeente Hoorn 2031: 42 fte huisartsen in de gemeente Hoorn
Aanbod	In gemeente Hoorn zijn circa 57 huisartsen. Dit komt neer op ca. 32 fte.
Behoefte	Kwantitatief: 9-10 fte huisartsen (dit komt neer op gemiddeld 1.170-1.300 m²) Kwalitatief: In Poort van Hoorn is in het verlengde van het medische cluster rond het Dijklander Ziekenhuis ruimte voor versterking met een gezondheidscentrum met onder meer een apotheek en huisarts voor omwonenden.

TABEL 7 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE AAN HUISARTSEN
Bron: CBS (2021), Provincie Noord-Holland (2020), Stipo (2012), Nivel (2019), Volksgezondheid en zorg (2021)

KINDEROPVANG	
Kengetal	435 kinderopvangplaatsen per 1.000 0-3-jarigen
Vraag	2021: 1.348 kinderopvangplaatsen voor 3.096 0-3 jarigen in de gemeente Hoorn. 2031: 1.449 kinderopvangplaatsen voor 3.328 0-3 jarigen in de gemeente Hoorn
Aanbod	In gemeente Hoorn zijn 48 kinderdagverblijven met 1.511 kindplaatsen.
Behoefte	Kwantitatief: In Hoorn is geen behoefte aan nieuwe kinderdagverblijven. Kwalitatief: Kinderdagverblijven richten zich met name op de opvang van kinderen in de eigen buurt. Gelet op het programma voor Poort van Hoorn dat grotendeels uit appartementen bestaat, wordt geen grote toestroom aan kinderen in de leeftijd 0-3 jaar verwacht. 0-3-jarigen kunnen gelet op het overaanbod in Hoorn terecht bij bestaande kinderdagverblijven in omliggende buurten.

TABEL 8 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE AAN KINDEROPVANGEN
Bron: CBS (2021), Provincie Noord-Holland (2020), Stipo (2012), Dienst Uitvoering Onderwijs (2021), bewerking Bureau Stedelijke Planning

BASISSCHOOL	
Kengetal	951 leerlingen per 1.000 4-11-jarigen 3,92 scholen per 1.000 4-11-jarigen
Vraag	2021: 8.332 leerlingen / 34 basisscholen / 8.764 4-11 jarigen in de gemeente Hoorn 2031: 8.467 leerlingen / 35 basisscholen / 8.906 4-11 jarigen in de gemeente Hoorn
Aanbod	In de gemeente Hoorn zijn 26 basisscholen.
Behoefte	Kwantitatief: in Hoorn is behoefte aan nieuwe 8 / 9 basisscholen. Kwalitatief: basisscholen richten zich met name op kinderen uit de buurt. Het is sterk de vraag of het programma voor Poort van Hoorn dat grotendeels uit appartementen bestaat, genoeg gezinnen met kinderen van 4-11 jaar aantrekt om een nieuwe school mogelijk te maken in het gebied. Het ligt meer voor de hand nieuwe basisscholen op te richten in gebieden waar gezinnen komen wonen.

TABEL 9 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE AAN BASISSCHOLEN
Bron: CBS (2021), Provincie Noord-Holland (2020), Stipo (2012), Dienst Uitvoering Onderwijs (2021), Onderwijs in cijfers (2021), bewerking Bureau Stedelijke Planning



MIDDELBARE SCHOOL	
Kengetal	677 leerlingen per 1.000 12-18-jarigen 0,47 scholen per 1.000 4-11-jarigen
Vraag	2021: 12.150 leerlingen / 8 middelbare scholen / 17.942 12-18 jarigen in de Regio West-Friesland 2031: 10.730 leerlingen / 7 middelbare scholen / 15.844 12-18 jarigen in de Regio West-Friesland
Aanbod	Alleen in Hoorn zijn al 10 middelbare scholen te vinden van onder meer Tabor College, Atlas College en Clusius College. In de regio zijn onder meer in Enkhuizen, Stede Broec en Medemblik middelbare scholen te vinden.
Behoefte	Kwantitatief: in de regio is geen behoefte aan nieuwe middelbare scholen. Kwalitatief: het aantal jongeren in de leeftijd van 12-18 jaar in de regio neemt af. Poort van Hoorn zal naar verwachting geen aantrekkende werking hebben op deze doelgroep.

TABEL 10 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE AAN MIDDELBARE SCHOLEN
Bron: CBS (2021), Provincie Noord-Holland (2020), Stipo (2012), Dienst Uitvoering Onderwijs (2021), Onderwijs in cijfers (2021), bewerking Bureau Stedelijke Planning



MBO-ONDERWIJS	
Kengetal	Het ruimtegebruik verschilt per studierichting. Gemiddeld gaat het om 3,8-7,2 m² bvo per student. Het gaat dan om alleen onderwijsruimten, geen algemene ruimten, kantoren en overige ruimten.
Vraag	2020: 6.943 mbo-studenten wonen in Regio West-Friesland - daarvan studeren 4.428 mbo-studenten aan Clusius College / ROC Horizon College Door de afname van het aantal jongvolwassenen en de afname van het aantal leerlingen op het vmbo in Nederland neemt komende jaren naar verwachting de deelname aan het mbo af. Als alle mbo-studenten in de regio een opleiding zouden kunnen volgen in de eigen regio is vraag naar circa 35.700 m² aan onderwijsruimten. Vanuit de studenten aan de huidige mbo-instellingen is vraag naar gemiddeld 24.350 m² bvo aan onderwijsruimten. Naar inschatting bestaat 15% van een mbo-school uit algemene ruimten. Daarom is vraag naar 28.650-42.000 m² bvo.
Aanbod	Het ROC Horizon College is gevestigd op de Maelsonstraat pal ten noorden van Poort van Hoorn. Het pand is circa 21.163 m² groot. Het Clusius College is al in een ver stadium rondom vervangende toekomstbestendige huisvesting in Hoorn. Voor het mbo-gebouw betekent dit een vervangende nieuwbouw van 3.980 m². In totaal is in Hoorn 25.140 m² aan mbo-instellingen te vinden.
Behoefte	Vanuit mbo-studenten in de regio is vraag naar 3.510-16.860 m² bvo aan extra ruimte voor onderwijsruimte en algemene ruimten. De minimum bandbreedte gaat uit van de bestaande mbo-instellingen in de regio. Om van de maximum bandbreedte uit te gaan is het van belang mbo-opleidingen aan te bieden die nog niet in de regio te vinden zijn. Vanuit de regionale functie van mbo-instellingen is een goede OV-bereikbaarheid van belang. Poort van Hoorn is dan ook bij uitstek geschikt voor de opvang van de behoefte.

TABEL 11 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE AAN MBO
Bron: HEVO (2021), Dienst Uitvoering Onderwijs (2021), Onderwijs in cijfers (2021), BAG (2021); bewerking Bureau Stedelijke Planning

RUIMTELIJKE EFFECTEN

Maatschappelijke en culturele functies waar behoefte aan is dragen bij aan de levendigheid van het gebied en een aantrekkelijk woon-werkmilieu. Gelet op de kwantitatieve behoefte aan zorgvoorzieningen en de buurtfunctie zal het effect daarvan op voorzieningen in omliggende buurten gering zijn. Voor culturele voorzieningen is het vooral van belang een onderscheidend concept neer te zetten dat aansluit bij de bewoners en bezoekers van het gebied en dat ook voor andere doeleinden kan worden gebruikt. Wanneer dat het geval is zullen ook zij geen onaanvaardbare effecten met zich meebrengen.

2 QUICK-SCAN LADDER DIENSTVERLENING

Dit hoofdstuk gaat in op de behoefte aan kantoren, overige commerciële dienstverlening en kleinschalige congres-/vergaderfaciliteiten in Poort van Hoorn. Mogelijke overige commerciële diensten die zijn onderzocht zijn fietsenmakers, kappers en schoonheidssalons.

De meeste verhuizingen van kantoren in de periode 2011-2020 vonden binnen de eigen gemeente plaats.[6] Het onderzoeksgebied voor kantoren is daarom de gemeente Hoorn. De overige commerciële publieksgerichte diensten richten zich met name op reparatie, wassen en reinigen van kleding, haarverzorging en wellness en wordt gelet op de centrale ligging ook op stadsniveau gekeken.

BELEIDSANALYSE >>

In het strategiedocument **'De toekomst van Hoorn'** (2019) en het raadsbesluit **'Meer stad worden'** (2019) (die het uitgangspunt vormen van de nieuwe omgevingsvisie) wil Hoorn meer stedelijk verdichten rond het OV-knooppunt en haar positie als centrumgemeente in de regio versterken. Door het toevoegen van een hoogstedelijk milieu wil de gemeente een vitale stad blijven en het draagvlak voor onder meer bedrijven vergroten.

Met het **Programma Economie** (2020) wil Hoorn inzetten op kansen, de economie een impuls geven en de centrumfunctie van Hoorn versterken. Dit wil de gemeente doen door onder meer in te zetten op niches die bijdragen aan de bestaande bedrijvigheid in Hoorn, zoals de maakindustrie en ondersteunende (back office) diensten nabij het station. Poort van Hoorn biedt de mogelijkheid een nieuw interactiemilieu te realiseren, dat wil zeggen een goed bereikbare plek waarin naast werken ook andere functies voorkomen met voorzieningen. Een interactiemilieu faciliteert netwerken en ontmoeten, dat een belangrijkere rol speelt in de 'nieuwe economie'.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN >>

Kantoren en kantooromgevingen

- Kantoren en kantooromgevingen zijn steeds meer ingericht op ontmoeting met name in interactiemilieus. Deze milieus zijn te vinden in centra, nabij ov-knooppunten en nabij voorzieningen en zijn multifunctioneel ingericht en multimodaal ontsloten.

[6] Bron: Vastgoeddata (2020)

- Kantoorgebouwen worden in toenemende mate flexibel ingericht, zodat de indeling makkelijker kan worden aangepast aan nieuwe trends. Door de coronacrisis heeft het thuiswerken een toevlucht genomen waardoor kantoren steeds meer worden ingericht op ontmoeting.
- Concepten waar werk- en vergaderruimten kunnen worden gehuurd zijn eveneens in opkomst. Een voorbeeld is coworkingspaces.

Publieksgerichte commerciële dienstverlening:

- Bij fietsenmakers, kapsalons en schoonheidssalons is een verschuiving zichtbaar van een fysieke salon waar men binnenloopt naar praktijken aan huis.
- Nederland telt naar schatting 22,9 miljoen fietsen waarvan circa 2,4 miljoen e-bikes[7]. Het aantal fietsen stijgt nog steeds. In 2019 werden meer dan 1 miljoen nieuwe fietsen verkocht veelal door lokale fietsenwinkels die ook fietsen repareren.
- De laatste jaren is echter de online verkoop van fietsen in opkomst. De vraag naar reparatie van fietsen blijft onverminderd hoog omdat deze dienstverlening moeilijk online kan plaatsvinden.
- De voorziene hoge dichtheid aan woningen in en rond de binnenstad van Hoorn brengen een beperking van het aantal autoparkeergelegenheden met zich mee. Inmiddels zijn wachtlijsten voor parkeervergunningen ingevoerd. De verwachting is dat het aantal fietsverplaatsingen door de verdichting rond het OV-knooppunt ook extra vraag oproept naar reparatie van fietsen.
- Steeds vaker werken dienstverleners als zelfstandige in plaats van verbonden aan een fysieke praktijk (opkomst van thuiskappers en salons aan huis).
- Nederland telt in 2021 meer dan 30.000 kapperszaken[8]. In 2007 waren dat er circa 17.000. Het aantal werkzame kappers is afgelopen jaren ongeveer gelijk gebleven. Wel is het aantal zelfstandig werkzame kappers zoals thuiskappers en kleine salons aan huis toegenomen. In 2017 waren 26.000 kapperszaken, waarvan 22.000 zelfstandige kappers en 4.000 kapsalons (waar 23.000 kappers werkzaam waren).
- Nederland telt in 2021 circa 39.000 schoonheidssalons. In 2007 waren dat nog circa 18.000.[9]

Congressen en vergaderingen

- Het totaal aantal bezoekers van vak- en publieksbeurzen in 2019 is ten opzichte van 2015 nagenoeg stabiel gebleven (rond de 70.000 bezoekers). Het bezoekersaantal bij vakbeurzen is gedurende de jaren met circa 25% toegenomen, terwijl het aantal bezoekers bij publieksbeurzen juist erg schommelt.
- Bedrijven kiezen er steeds vaker voor om hun congressen of vergaderingen op een bijzondere locatie te organiseren. Een aansprekend voorbeeld is de Vergaderfabriek in Teuge, in 2019 het eerste 3D geprinte gebouw. Beeld,

[7] BOVAG RAI Vereniging (2021)
[8] CBS, 2021
[9] CBS, 2021

geur en geluid zorgen voor een unieke ervaring om in te trainen en te vergaderen.
- Ondanks de opkomst van digitaal vergaderen is de verwachting dat behoefte zal blijven bestaan aan interactiemilieus waarin congres- en vergaderruimten een belangrijke rol spelen.

ANALYSE VAN DE VRAAG, HET AANBOD EN DE BEHOEFTE



KANTOREN	
Uitbreidings-vraag	• In het onderzoeksgebied was in 2019 sprake van circa 6.477 banen in kantoorhoudende sectoren[10]. Over de afgelopen tien jaar is de kantoorhoudende werkgelegenheid met 12% afgenomen (ca. -1,2% per jaar). Dat komt met name door de landelijke afname die zichtbaar is in overige zakelijke dienstverlening en financiële instellingen. Bij een afname van ca. 1,2% banen per jaar, neemt de werkgelegenheid in de periode 2021-2031 af met ca. 750 banen. Met een kantoorquotiënt van 20 m² vvo per werknemer komt dat uit op een kantoorbehoefte van **-15.000 m²**. • In de periode 2013-2019 was de gemiddelde opname van kantoorruimte in het onderzoeksgebied 1.125 m² per jaar.[11] Dit betrof een periode met laag- en hoogconjunctuur. Deze opname is een combinatie van verplaatsings- en uitbreidingsvraag. Gezien de afname van de werkgelegenheid betreft dit naar verwachting voornamelijk een verplaatsingsvraag.
Vervangings-vraag	• Naast de uitbreidingsvraag is er behoefte aan vervanging van verouderd kantoorvastgoed. Kantoren verouderen, verliezen kwaliteit en raken uiteindelijk voor gebruik ongeschikt (incourant). Gemiddeld is een kantoor na 50 tot 70 jaar verouderd en voldoet het (zonder ingrijpende renovaties) niet meer aan de marktvraag[12]. Dit komt neer op een jaarlijkse vervangingsvraag van 1,4% tot 2% van de voorraad. • De verduurzamingsopgave als gevolg van de verplichting van Energielabel C in 2023 draagt in de komende periode sterk bij aan deze vervangingsvraag. Daarnaast wordt in 2030 label A naar verwachting de standaard. • Met een jaarlijkse vervangingsvraag van 1,7% (gemiddelde van de bandbreedte) en een kantorenvoorraad[13] in het onderzoeksgebied van circa 102.500 m² bedraagt de vervangingsvraag circa **17.500 m²** tot 2031. • De vervangingsvraag leidt deels tot een additionele vraag naar kantoorruimte, wanneer kantoorruimte op minder aantrekkelijke

[10] Stichting Lisa (2019): Informatie & communicatie, Financiële instellingen, Onroerend goed, Advies & onderzoek, Overige zakelijke dienstverlening en Openbaar bestuur
[11] Vastgoeddata, 2021
[12] Bronnen: EIB en W/E Adviseurs
[13] Bron: NVM, kantoren in cijfers 2020

	locaties wordt vervangen door kantoorruimte op aantrekkelijkere locaties. In toenemende mate is sprake van een verschuiving van de kwalitatieve vraag naar (multimodaal ontsloten) centrum/stationslocaties. Hier kan de ontwikkeling van Poort van Hoorn van profiteren.
Vraag totaal	• **Circa 2.500 m²**
Aanbod	• In het onderzoeksgebied is circa 5.340 m² aan kantoorruimte beschikbaar[14] (ca. 5% van de voorraad). Een gezond leegstandsniveau bedraagt circa 5% van de voorraad. Deze frictieleegstand is nodig om voldoende dynamiek op de kantorenmarkt te faciliteren en bedrijfsverhuizingen mogelijk te maken. • In het onderzoeksgebied bestaat **2.000 m²** harde plancapaciteit voor kantoren op de kantoorlocatie Maelsonstraat[15], net ten noorden van Poort van Hoorn.
Behoefte	Kwantitatieve behoefte: **circa 500 m²** kantoren tot 2031. Dit betekent dat de behoefte beperkt is tot 2031. Kwalitatief richt de behoefte zich vooral op lokaal / regionaal verzorgende kantoorhoudende dienstverlening. Te denken valt aan publieksgerichte kantoren als makelaardijen of kantoren die gericht zijn op de lokale / regionale economie (health / agri) in aansluiting op het Dijklander Ziekenhuis in Hoorn. De vraag naar kantoren richt zich meer en meer op multifunctionele en multimodaal bereikbare locaties. Poort van Hoorn vormt de aangewezen plek om kantoren te vestigen. Omdat de Ladderruimte in Hoorn beperkt is, mede gelet op de concurrentie van buiten de regio, moeten elders incourante (monofunctionele) locaties worden getransformeerd voordat ruimte ontstaat in Poort van Hoorn.

TABEL 12 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE AAN KANTOREN
Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning (2021)

[14] Funda in business, 7 mei 2021
[15] Provincie Noord-Holland, Dashboard Kantoorlocaties 2020

FIETSENMAKER	
Vraag	Op basis van verhoudingen naar fietsen per inwoner telt Hoorn in 2021 circa 97.000 fietsen en in 2031 100.500. Dit betekent dat er de komende jaren 3.500 fietsen bijkomen in Hoorn waarvoor reparatie en onderhoud nodig is. Gelet op de hoge dichtheid van het gebied en de korte afstand tot voorzieningen zou het fietsenbezit hoger kunnen uitvallen.
Aanbod	De gemeente Hoorn telt 5 fietsenwinkels die ook fietsenreparaties uitvoeren. Er zijn geen zelfstandige fietsenmakers zonder verkoop van fietsen.
Behoefte	In Poort van Hoorn is een groot aantal appartementen voorzien. In samenhang met de nabijheid van voorzieningen en het treinstation en het autobeperkende parkeerbeleid voorzien we een grote fietsafhankelijkheid. Bij de fietsenstalling van het station is aan de zuidzijde een fietsenmaker gesitueerd in Poort van Hoorn. De verwachte toename van het aantal fietsen in het gebied in combinatie met de opkomst van de online fietsenwinkels voorzien we een groeiende behoefte aan fietsenmakers naast de bestaande fietsenwinkels. Voor Poort van Hoorn zien we mogelijkheden voor een fietsenmaker aan de noordzijde van het station. Op basis van ervaringscijfers kan worden uitgegaan van een omvang van 50-100 m² bvo.

TABEL 13 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE AAN FIETSENMAKERS
Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning (2021)

KAPSALON	
Vraag	• 1,75 kappers per 1.000 inwoners waarvan 0,23 fysieke kapsalons per 1.000 inwoners • Op basis van kengetallen is vraag naar 129-134 kappers en 17-18 fysieke kapsalons in de gemeente Hoorn.
Aanbod	Gemeente Hoorn telt 115 kapperszaken. Het gaat om 90 zelfstandige kapperszaken, overwegend thuiskappers of kappers met een salon aan huis. Daarnaast zijn er 25 kapperszaken met 2 of meer werknemers, overwegend fysieke kapsalons waar men (op afspraak) kan binnenlopen.
Behoefte	Hoorn telt verhoudingsgewijs veel fysieke kapperszaken. Daarnaast is de trend dat steeds meer kappers voor zichzelf beginnen door een kapsalon aan huis of als thuiskapper. Daardoor zien we geen behoefte aan nieuwe fysieke kapsalons.

TABEL 14 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE AAN KAPSALSONS
Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning (2021)

SCHOONHEIDSSALON	
Vraag	• 2,23 schoonheidssalons per 1.000 inwoners • Op basis van kengetallen is vraag naar 164-170 schoonheidssalons in de gemeente Hoorn.
Aanbod	Hoorn telt in totaal 191 schoonheidssalons waarvan 172 zelfstandige salons. In het plangebied van Poort van Hoorn zijn twee schoonheidssalons vinden, namelijk: • Brows & Zo (Stationsweg 9) – dit betreft een winkelpand van 193 m² • BeautySSS Hoorn (Zuiderkruisstraat 66) – dit betreft een bedrijf aan huis
Behoefte	Hoorn telt verhoudingsgewijs veel fysieke schoonheidssalons. Daarnaast is de trend net als bij kapsalons dat veel schoonheidsspecialisten voor zichzelf beginnen met een salon aan huis. Op basis daarvan is geen behoefte aan fysieke schoonheidssalons nu en in de toekomst.

TABEL 15 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE AAN SCHOONHEIDSSALONS
Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning (2021)

CONGRES-/VERGADERFACILITEITEN	
Vraag	In de Regio West-Friesland zijn veel bedrijven actief op het gebied van agrifood en zaadveredeling. De positionering van Poort van Hoorn hierbinnen biedt perspectief als bestemming voor zakelijke bijeenkomsten. Het aantal werkzame personen is afgelopen jaren toegenomen met 6%. Ook het aantal bedrijfsvestigingen is toegenomen. Dit is gunstig ten aanzien van het potentieel voor vergader- en congresfaciliteiten.
Aanbod	In Hoorn zijn twee locaties die in hoofdzaak gericht zijn op zakelijke gebruikers. Deze zijn opvallend genoeg te vinden aan de rand van de stad: • Van der Valk Hotel Hoorn, langs de autosnelweg dat zich richt op zakelijke gebruikers. Het hotel biedt vijf flexibele zalen, vijf bioscoopzalen, een presentatieruimte en vijf luxe boardrooms. • Multifunctionele accommodatie MFA de Kreek in de wijk Bangert en Oosterpolder in Zwaag en biedt diverse kantoorruimten, cursusruimten en vergaderruimten aan. Daarnaast zijn diverse partijen actief die zalen verhuren die ook gericht zijn op zakelijke gebruikers. Deze zijn met name in en rond de binnenstad te vinden, zoals Schouwburg en Congrescentrum Het Park. In andere plaatsen in de regio zijn weliswaar ook vergaderruimten te huur, maar bieden niet de centrale locatie die Hoorn wel biedt.
Behoefte	De centrale ligging in Hoorn en Regio West-Friesland nabij het treinstation, de historische binnenstad, voorzieningen en dienstverlening, maakt deze locatie interessant voor congressen en vergaderingen. Wel telt Hoorn al locaties waar congressen en vergaderingen plaats kunnen vinden. Opvallend is dat de locaties die zich met name op zakelijke gebruikers richten aan de rand van de stad liggen waar zij per auto goed bereikbaar zijn. Voor OV-gebruikers is Poort van Hoorn echter beter bereikbaar. Gelet op het bestaande aanbod zien we behoefte voor faciliteiten die beperkt in omvang zijn (circa 250-500 m²). Ook zijn kansen voor multifunctioneel gebruik als bijvoorbeeld bioscoopzaal of bibliotheek.

TABEL 16 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE AAN CONGRES-/VERGADERFACILITEITEN
Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning (2021)

RUIMTELIJKE EFFECTEN

Kantoren en dienstverlening dragen in grote mate bij aan het realiseren van een aantrekkelijk woon-werkmilieu dat zowel overdag als in de avond levendig is. De aanwezigheid van dienstverlening in het gebied zal gezien het beperkte programma en de beperkte behoefte geen grote effecten hebben op de bestaande voorzieningen in het gebied.

3 QUICK-SCAN LADDER HORECA

In dit hoofdstuk berekenen we de marktruimte voor horecavoorzieningen in Poort van Hoorn. We hanteren hierbij de indeling van horecacategorieën volgens HorecaDNA, namelijk de dranken-, fastservice- en restaurantsector.

BELEIDSANALYSE >>

Gemeente Hoorn - Hoorn gastvrij vestigingsbeleid horeca (2009)
Het horecabeleid van de gemeente Hoorn dateert van 2009. Uitgangpunten zijn:

- **Verbeteren verblijfsklimaat**: De centrale doelstelling van het gemeentelijk horecabeleid is het verbeteren van het verblijfsklimaat door versterking van het aanbod. Daarbij gaat kwaliteit boven kwantiteit. De gemeente acht uitbreiding noodzakelijk om marktwerking te stimuleren.
- **Ontwikkelingen faciliteren met maatwerk**: Voor een gezonde ontwikkeling is het noodzakelijk dat gemeentelijk beleid rekening houdt met de opkomst van mengvormen in de horeca bij het faciliteren van horeca.
- **Horecavestigingsbeleid buiten binnenstad via bestemmingsplan**: er is geen specifiek beleid opgenomen voor horeca buiten de binnenstad. De huidige situatie is het uitgangspunt met daarop toegepast de algemene onderdelen van het nieuwe vestigingsbeleid uit deze nota zoals de horecaclassificatie (in het kort: categorie 1; met groot effect, categorie 2; verkoop van eten en drinken en categorie 3; ondersteunend) en het sluitingsuurbeleid.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN >>



Horeca is een groeisector
In steden was het aanbod en de diversiteit aan horeca (pre-corona) sterk groeiend. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daarbij een andere perceptie van de prijs van eten en drinken.



Vernieuwing en blurring
Horeca wordt steeds meer geïntegreerd in andere sectoren, bijvoorbeeld een kledingzaak of boekhandel met een horecacorner. Anderzijds is er ook binnen de sector sprake van vervaging – aanpassing concept naar tijdstip.



Impact van corona op groei horecasector
Het aantal bedrijven dat actief is in de horeca is de afgelopen jaren flink toegenomen. De verwachting is dat deze trend zich zal doorzetten. Daarbij geldt wel dat er, door mogelijke sluitingen als gevolg van de Coronacrisis, enige periode van herstel nodig kan zijn voordat het aantal horecavestigingen weer op het niveau van voor de crisis is.



Verschil tussen horecasectoren
Binnen de horeca groeit vooral de fastservicesector sterk. In de periode 2010-2018 nam het aantal fastservice vestigingen in Nederland toe met maar liefst 25%. Het aantal restaurants groeide in dezelfde periode met 8%. Het aanbod van horecavestigingen in de drankensector laat juist een licht dalende trend zien van 3%.

ANALYSE VAN DE VRAAG

Poort van Hoorn krijgt verschillende doelgroepen, namelijk: bewoners, bezoekers OV en culturele voorzieningen, ondernemers en werknemers. Primair zal de horeca een functie hebben voor de 73.720 inwoners van de gemeente Hoorn[16]. De provinciale bevolkingsprognose[17] gaat uit van een groei tot ca. 76.360 inwoners in 2031. Op basis van de landelijk gemiddelde horecadekking (29,7 horecavestigingen per 10.000 inwoners) hebben de inwoners van Hoorn indicatief een vraag van 219 horecavestigingen, door bevolkingsgroei neemt de vraag toe tot 226 in 2031.

SECTOR	AANBOD PER 10.000 INWONERS NL	INDICATIEVE VRAAG HOORN 2021	INDICATIEVE VRAAG HOORN 2031
Dranken	7,0	51	53
Fastservice	11,4	84	87
Restaurant	11,2	83	86
Totaal	**29,7**	**219**	**226**

TABEL 17 INDICATIEVE VRAAG HORECA GEMEENTE HOORN
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van Vastgoeddata, 2021

ANALYSE VAN HET AANBOD (=VOORRAAD)

Aanbod in Hoorn

- Hoorn heeft 190 horecavestigingen.[18] In vergelijking met het landelijke aanbod is de fastservicesector relatief groot. De dranken- en restaurantsector vertegenwoordigen een juist een relatief kleiner aandeel.
- Het centrum van Hoorn is het concentratiegebied van de gemeente. Ca. 75% van de vestigingen is in de binnenstad gevestigd.
- Het aanbod aan horeca is relatief kleinschalig (gemiddelde oppervlakte ligt 25% lager dan landelijk)[19]. We verwachten dat dit komt omdat de units in historische binnensteden relatief klein zijn en het aanbod van horeca in Hoorn hier overwegend is geconcentreerd. Grotere units zijn schaars en er is concurrentie met andere functies (zoals detailhandel). In de regel zijn alleen grote fastfoodketens in staat die grotere units te betalen.
- De ontwikkeling in de afgelopen 10 jaar van het horeca-aanbod in Hoorn laat in vergelijking met het landelijk gemiddelde een afwijkend beeld zien. Waar fastservice en restaurants vooral een groei hebben doorgemaakt in Nederland, was dat in Hoorn juist de drankensector (met de laatste jaren pas weer een afname).[20]

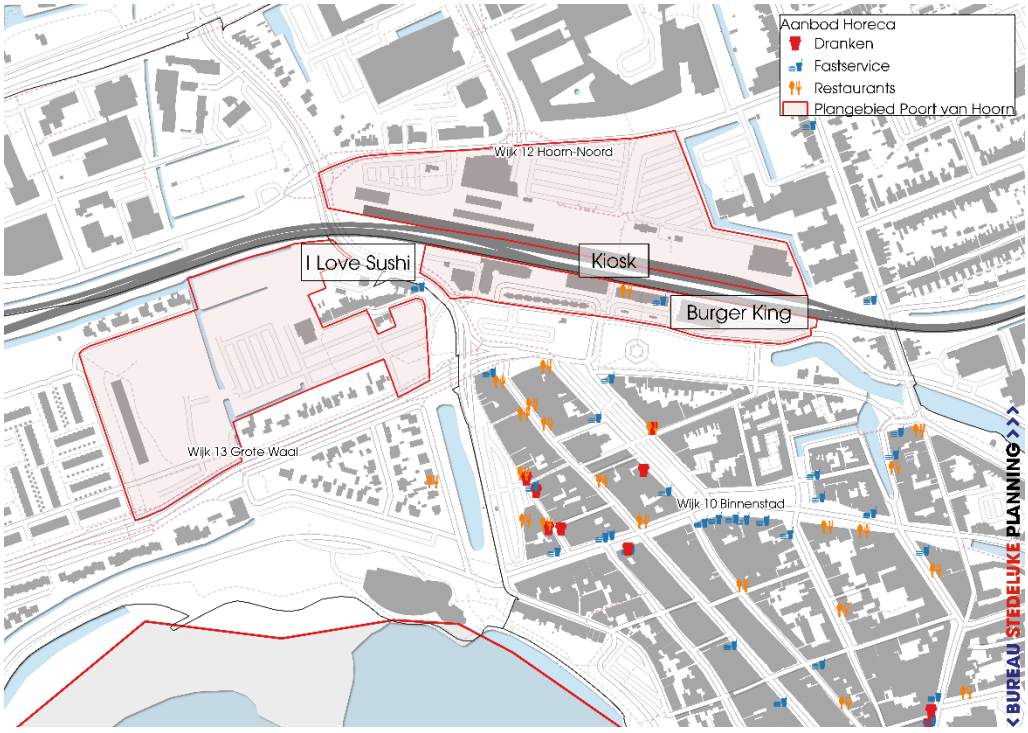
SECTOR	AANBOD HOORN	AANDEEL AANBOD HOORN	AANDEEL AANBOD NEDERLAND

[16] 1 januari 2021
[17] Provincie Noord-Holland (2019) Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040
[18] Bron: Vastgoeddata,2021
[19] Bron: HorecaDNA, 2019
[20] HorecaDNA, 2019

Dranken	40	21%	24%
Fastservice	86	45%	39%
Restaurant	64	34%	38%
Totaal	**190**	**100%**	**100%**

TABEL 18 AANBOD HORECA GEMEENTE HOORN
Bron: Vastgoeddata, 2021; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Huidig aanbod in directe omgeving Poort van Hoorn
Binnen het plangebied van Poort van Hoorn bevinden zich momenteel slechts twee horecagelegenheden: een Kiosk en Burger King aan het stationsplein. Daarnaast is er een sushirestaurant (I Love Sushi) gevestigd tussen de twee uitleglocaties van Poort van Hoorn aan de Keern 3. Nabij de planlocatie begint de binnenstad van Hoorn waar veel aanbod aan horeca gelegen is.



FIGUUR 1 HORECAGELEGENHEDEN BINNEN IN EN RONDOM POORT VAN HOORN
Bron: Vastgoeddata, 2021; bewerking Bureau Stedelijke Planning

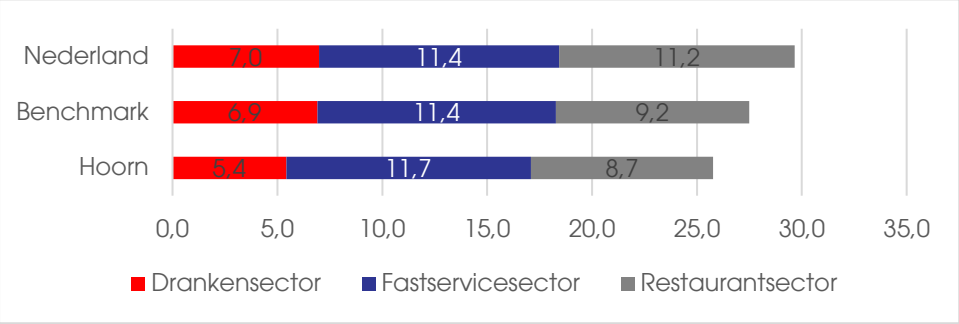
Planvoorraad
De bij ons bekende harde planvoorraad betreft de plannen in Holenkwartier:

- In 2024 worden vijf horecagelegenheden geopend in de voormalige Philips fabriekshallen en het oude Ketelhuis. Er zijn verschillende concepten voorzien: All-day, haute frituur, Blurring, Stadsbrouwerij en hotel.

BEHOEFTE HORECA

Kwantitatieve behoefte

De horecadichtheid (aantal vestigingen per 10.000 inwoners) van Hoorn is vergeleken met de dichtheid van Nederland en benchmarkgemeenten[21]. Het horeca-aanbod in Hoorn blijft kwantitatief achter. De fastservicesector is wel iets bovengemiddeld vertegenwoordigd. De relatief lage horecadichtheid geeft in combinatie met de verwachte bevolkingsgroei ruimte voor uitbreiding.



FIGUUR 2 AANBOD HORECA PER 10.000 INWONERS
Bron: Vastgoeddata, 2021; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Op basis van de dichtheid in de benchmarkgemeenten (27,5) en het landelijk gemiddelde (29,7) is een bandbreedte van de behoefte berekend. Met het huidig aantal inwoners in Hoorn is er een potentiële uitbreidingsruimte van 13 - 29 verkooppunten (vkp). Minus de bekende planvoorraad (vijf vkp) blijft er ruimte over voor 8 - 24 vestigingen. Uitgaande van een gemiddelde oppervlakte van 206 m² bvo (bron: Horeca DNA), komt dat neer op ca.1.600 - 4.900 m² bvo. Tot 2031 neemt de uitbreidingsruimte toe tot15 - 31 verkooppunten, 3.100 - 6.500 m² bvo.

	HUIDIG	2031
Inwoners	73.720	76.360
Potentieel aanbod Hoorn[22] (VKP)	203 - 219	210 - 226
Huidig aanbod Hoorn (VKP)	190	190
Uitbreidingsruimte Hoorn[23] (VKP)	*13 - 29*	*20 - 36*
Planvoorraad	5	5
Resterende uitbreidingsruimte Hoorn[24] (VKP)	**8 - 24**	**15 - 31**
Gemiddelde oppervlakte (m² bvo)	206	206
Uitbreidingsruimte Hoorn[25] (m² bvo)	**1-600 - 4.900**	**3.100 - 6.500**

TABEL 19 BEHOEFTEBEREKENING HORECA OP BASIS VAN HORECADICHTHEID VERKOOPPUNTEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Het centrum van Hoorn herbergt ca. 75% van alle horecavestigingen. Op basis van fair share (75% voor het centrum en 25% voor overige delen van Hoorn) is 400 - 1.200 m² bvo (2 tot 6 vkp) van de huidige behoefte aan nieuwe horeca aan

[21] Met een vergelijkbaar inwoneraantal en een historische binnenstad: Gouda, Schiedam en Roosendaal.
[22] Aantal inwoners / 10.000 * 29,7 (landelijke dekking) of 27,5 (dekking benchmarkgemeente)
[23] Potentieel aanbod Hoorn minus huidig aanbod Hoorn
[24] Uitbreidingsruimte – harde planvoorraad in Holenkwartier
[25] Uitbreidingsruimte VKP * 206 m² bvo (gemiddelde horecavestiging)

gebieden buiten het centrum toe te wijzen. Tot 2031 neemt dat toe tot 800 - 1.600 m² bvo (4 – 8 vkp). Het stationsgebied (Poort van Hoorn) ligt voor de hand voor toevoeging van horeca buiten het centrum. Hier vindt een groot deel van de bevolkingsgroei plaats en het gebied kent veel passanten die gebruik maken van de trein en de bus. Dit zijn niet alleen inwoners van Hoorn maar ook vanuit de omliggende gemeenten in West- Friesland. Daarom dient minimaal de helft van de resterende behoefte hier te landen = 400 – 800 m² bvo (2 – 4 vkp).

Kwalitatieve behoefte

Het toevoegen van horeca in De Poort van Hoorn voorziet naast de kwantitatieve behoefte ook in een kwalitatieve behoefte:

- Bedrijven in de dranken- en restaurant zijn ondergemiddeld vertegenwoordigd in Hoorn. Hier liggen **kansen voor bijvoorbeeld een koffiebar of kwalitatief restaurant;**
- Horeca kan goed worden **gecombineerd met andere functies** in het stationsgebied zoals de Museumstoomtram, maar ook met mogelijk nieuwe voorzieningen als een bibliotheek of hotel.
- **Horeca past bij stedelijke levensstijl.** Horeca is een groeimarkt. Mensen gaan meer buiten de deur eten en drinken dan ooit tevoren. In stedelijke omgevingen zoals in de Poort van Hoorn wordt gerealiseerd, leeft dit bij de bewoners in nog grotere mate;
- **Horeca zorgt voor levendigheid en ontmoeting.** Bij de horeca is plaats voor ontmoeting tussen buurtbewoners en bezoekers aan het gebied;
- In de horeca is een trend van schaalvergroting gaande. Het huidige aanbod in Hoorn is relatief kleinschalig. Er zijn daarmee **kansen voor het toevoegen van (een) grotere horecavestiging(en);**
- Consumenten zijn in toenemende mate op zoek naar **bijzondere concepten op verrassende locaties** met een verhaal;
- De combinatie kan worden gezocht in de beoogde **hotelvoorzieningen** waar een publiek toegankelijk horecaconcept kan landen.



DE KOFFIEZAAK: HORECA TO GO OF TER PLEKKE
Bron: De koffiezaak



HORECA EN HOTEL IN TREINCOUPE BIJ AMSTERDAM SLOTERDIJK
Bron: Train Lodge

RUIMTELIJKE EFFECTEN

De horeca in Poort van Hoorn zal zorgen voor werkgelegenheid en een versterking van de levendigheid en dynamiek waardoor nieuwe investeringen kunnen worden uitgelokt. De verwachting is dat de negatieve effecten van extra horeca beperkt zijn omdat:

- Er **ruim voldoende marktruimte** voor horeca is in Hoorn;
- Het huidig **aanbod (voorraad) aan horeca** in Poort van Hoorn **zeer laag** is;
- Het **inwoneraantal flink zal toenemen** door de woningbouw in de Poort van Hoorn.

Het functioneren van het bestaande aanbod in Hoorn zal daarom niet in gevaar komen door de uitbreiding van het horeca aanbod in de Poort van Hoorn.

4 QUICK-SCAN LADDER DETAILHANDEL

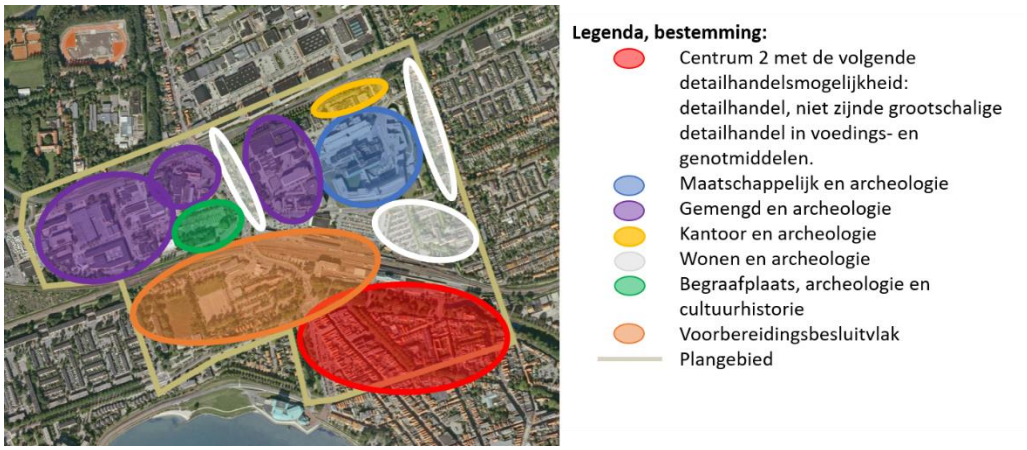
Dit hoofdstuk gaat in op de behoefte aan detailhandel in Poort van Hoorn. Onderscheid wordt gemaakt in de behoefte aan supermarkten, overig dagelijkse sector, mode & kleding, in-en-om-het-huis en vrije-tijd. Over de stationsgerelateerde winkels worden apart uitspraken gedaan.

BELEIDSANALYSE >>

OVERHEIDS-INSTANTIE	BELEIDSFOCUS
Provincie	Detailhandelssbeleid Provincie Noord-Holland 2015-2020, 2015: • Prioriteit aan hoofdwinkelgebieden; • Voorkomen van extra leegstand; • Internet-afhaalpunten bij voorkeur in bestaande winkelcentra; • Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandels-structuur, ruimte geven aan kwaliteit; • Primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand; • Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden; • Verplichting gemeenten om regionaal afgestemde detailhandelsvisies op te stellen.
Regio West Friesland	West-Friesland Regionale Detailhandelsvisie, 2015: • Focus op bestaande detailhandelsstructuur, waarbij voor Hoorn de volgende toewijzingen gelden: – Binnenstad Hoorn: recreatief centrum met regionale functie; – Kersenboogerd, De Huesmolen en Grote Beer als ondersteunende centra met een gemaksfunctie voor inwoners omliggende wijk; – Hof van Hoorn als regionaal grootschalig detailhandelscentrum met grootschalige retail en leisure. • Nieuwe initiatieven zijn alleen mogelijk binnen de bestaande detailhandelsstructuur, met uitzondering van een bescheiden boodschappencentrum in Bangerd-Oosterpolder in Hoorn; • Voor initiatieven > dan 1.500 m2 geldt een verplichte advisering in bovenregionaal verband binnen de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland-Noord (RAC-NHN). Voor plannen in het centrum van Hoorn geldt een verplichte advisering voor detailhandelsplannen groter dan 3.000 m².
Gemeente Hoorn	Detailhandelsnota, 2021: • Gezonde en toekomstbestendige detailhandelsstructuur; • Concentratie van winkels in de reguliere winkelgebieden; • Verkleining publiekshart in centrum en uitbreiding publieksfuncties.
	Leegstandsverordening, 2021 (moet nog worden vastgesteld):

	• Tegengaan leegstand onder andere op het gebied van winkels.
	Bestemmingsplannen Poort van Hoorn: • Zie onderstaande figuur de huidige bestemmingen per deelgebied.

TABEL 20 RELEVANT DETAILHANDELSBELEID VOOR POORT VAN HOORN
Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, 2021



FIGUUR 3 HUIDIGE BESTEMMINGSPLANBEPALINGEN DEELGEBIEDEN POORT VAN HOORN

Bron: Gemeente Hoorn, diverse bestemmingsplannen

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

TRENDS DETAILHANDEL	
FOOD WINT AAN BELANG Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op (winkelgebieden in) steden. Vooral jongeren en hoogopgeleiden identificeren zich met eetgedrag.	**INHAALSLAG SUPERMARKT IN GROTE STEDEN** Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een grootstedelijke variant van de supermarkten: kleiner, goed bereikbaar voor fietser en voetganger, met een assortiment dat aansloot bij de behoeften in de stad (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere supermarktformules met aangepaste (stads)concepten een inhaalslag.
MIX VOORZIENINGEN Een mix van diverse commerciële functies, aangevuld met maatschappelijke functies, leidt tot meer dynamiek en veiligheid en draagt bij aan een positief imago van de commerciële voorzieningen en het gehele gebied.	**VOLDOENDE TRAFFIC EN CLUSTERING** Met name voor verkooppunten die geen doelbestemming op zich zijn is voldoende traffic van passanten belangrijk. Zo profiteren versspeciaalzaken van de traffic die supermarkten genereren. De focus moet dan ook liggen op clustering van voorzieningen.
GROTE IMPACT E-COMMERCE Internetwinkelen neemt inmiddels al meer dan 24% van de non-food bestedingen in. Een verdere groei zal niet uitblijven. Winkels moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze ook bedienen met een goede overzichtelijke webshop.	**TRADITIONELE VERDIENMODEL VERANDERT** Tegenwoordig dienen fysieke winkels vaker als een showroom of als centrum van beleving dan als plek van transactie. Grote ketens willen aanwezig zijn in de winkelstraat om hun producten en concepten te tonen. Ze zijn zich ervan bewust dat klanten meer en meer gebruik maken van het internet als aankoopplaats.

RUIMTELIJKE KWALITEIT
Ruimtelijke kwaliteit, de aanwezigheid van groen en aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplekken zijn in toenemende mate van belang voor de sfeer in een winkelgebied of horecalocatie.

BEREIKBAARHEID
Een goede bereikbaarheid is essentieel voor publieksvoorzieningen. Afhankelijk van de functie en type (winkel)gebied zijn verschillende manieren van vervoer belangrijk.

COVID-19
Covid-19 heeft grote impact op de detailhandelssector. De effecten per branche zijn verschillend. De omzet in de dagelijkse sector, bouwmarkten en tuincentra is in 2020 sterk gestegen. De omzet in de mode & kleding daarentegen is gedaald. Wat de effecten voor de detailhandelssector op de langere termijn zijn is nog de vraag.

ANALYSE VAN DE VRAAG

Voor de detailhandel kan de gemeente Hoorn als verzorgingsgebied worden genomen. Op basis van het aantal inwoners, de normatieve bestedingen gecorrigeerd voor inkomen in Hoorn en de meest recente kooporiëntatiecijfers blijkt in Hoorn op dit moment de volgende vraag naar detailhandel, uitgedrukt in het totale bestedingspotentieel

PARAMETER	DAGELIJKSE SECTOR		NIET-DAGELIJKSE SECTOR		
	SUPER-MARKTEN	OVERIG DAGELIJKS	MODE & LUXE	VRIJE TIJD	IN-OM-HET-HUIS
Inwoners	73.720	73.720	73.720	73.720	73.720
Bestedingen per hoofd in €[26]	2.075	284	798	222	1.010
Bestedingspotentieel primaire verzorgingsgebied in € mln	153	21	59	16	74
Bestedingspot. Prim. Verz gebied in € mln, incl inkomenscorrectie[27]	152	21	58	16	74
Koopkrachtbinding[28]	95%	95%	67%	85%	85%
Gebonden bestedingen in € mln	145	20	39	14	63
Koopkrachttoevloeiing[29]	16%	16%	54%	41%	47%
Omzet door toevloeiing in € mln	28	4	46	10	56
Totale bestedingspotentieel in € mln	**172**	**24**	**85**	**23**	**119**

TABEL 21: HUIDIGE VRAAG DETAILHANDEL GEMEENTE HOORN
Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2021

Rekening houdend met het toenemende inwonertal, een toename van de internetbestedingen, de Covid-19 effecten en een lichte toename van de toevloeiing in de dagelijkse sector als gevolg van een versterking van de

[26] Bron: Pateia, 2019 – meest recente gegevens
[27] Het inkomen in Hoorn wijkt 0,9% af van het Nederlands gemiddelde. De bestedingen in de dagelijkse sector zijn met een prijselasticiteit van 0,25 gecorrigeerd en in de niet-dagelijkse sector van 0,5.
[28] Bron: Randstad Koopstromen 2018, I&O
[29] Bron: Randstad Koopstromen 2018, I&O

regiopositie door de ontwikkeling, ontstaat voor 2031 de volgende vraag naar dagelijks aanbod, onderverdeeld naar supermarkten en overig dagelijks aanbod:

PARAMETER	SUPERMARKTEN		OVERIG DAGELIJKS	
	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
Inwoners	76.360	76.360	76.360	76.360
Bestedingen per hoofd in €[30]	1993	2034	273	278
Bestedingspot. Prim. verz in € mln	152	155	21	21
Bestedingspot. prim. verz. geb. in € mln, incl inkomenscorrectie[31]	152	155	21	21
Koopkrachtbinding[32]	95%	95%	95%	95%
Gebonden bestedingen in € mln	144	147	20	20
Koopkrachttoevloeiing[33]	16%	20%	16%	20%
Omzet door toevloeiing in € mln	27	37	4	5
Totale bestedingspotentieel in € mln	**171**	**184**	**23**	**25**

TABEL 22: VRAAG DAGELIJKSE DETAILHANDEL GEMEENTE HOORN, 2031
Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2021

De vraag naar de sectoren binnen de niet-dagelijkse sector ziet er in 2031 als volgt uit, waarbij de toevloeiingscijfers stabiel zijn gehouden als gevolg van de sterkte online ontwikkelingen in de sectoren mode & luxe en vrijetijd en de lokale focus van in-en-om-het-huis aanbod:

PARAMETER	MODE & LUXE		VRIJETIJD		IN-EN-OM-HET-HUIS	
	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.
Inwoners	76.360	76.360	76.360	76.360	76.360	76.360
Bestedingen per hoofd in €[34]	744	771	207	214	941	975
Bestedingspotentieel primaire verzorgingsgebied in € mln	57	59	16	16	72	74
Bestedingspotentieel primaire verzorgingsgebied in € mln, incl inkomenscorrectie[35]	56	58	16	16	71	74
Koopkrachtbinding[36]	67%	67%	85%	85%	85%	85%
Gebonden bestedingen in € mln	38	39	13	14	61	63

[30] Bron: Pateia, 2019 – meest recente gegevens. Hier bovenop is uitgegaan van een coronacorrectie van 0,5 tot 1% per jaar. In de dagelijkse sector werkt dit door met een bestedingselasticiteit van 0,4.
[31] Het inkomen in Hoorn wijkt 0,9% af van het Nederlands gemiddelde. De bestedingen in de dagelijkse sector zijn met een prijselasticiteit van 0,25 gecorrigeerd en in de niet-dagelijkse sector van 0,5.
[32] Bron: Randstad Koopstromen 2018, I&O
[33] Bron: Randstad Koopstromen 2018, I&O
[34] Bron: Pateia, 2019 – meest recente gegevens Hier bovenop is uitgegaan van een coronacorrectie van 0,5 tot 1% per jaar. In de niet-dagelijkse sector werkt dit door met een bestedingselasticiteit van 0,7.
[35] Het inkomen in Hoorn wijkt 0,9% af van het Nederlands gemiddelde. De bestedingen in de dagelijkse sector zijn met een prijselasticiteit van 0,25 gecorrigeerd en in de niet-dagelijkse sector van 0,5.
[36] Bron: Randstad Koopstromen 2018, I&O

Koopkrachttoevloeiing[37]	54%	54%	41%	41%	47%	47%
Omzet door toevloeiing in € mln	44	46	9	10	54	56
Totale bestedingspotentieel in € mln	**82**	**85**	**23**	**23**	**114**	**119**

TABEL 23: VRAAG NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL GEMEENTE HOORN, 2031
Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2021

ANALYSE VAN HET AANBOD (=VOORRAAD) >>

De gemeente Hoorn heeft op dit moment het volgende detailhandelsaanbod:

HOOFDGROEP	AANTAL VESTIGINGEN	M2 WINKELVLOER-OPPERVLAKTE (WVO)
Dagelijks aanbod		
- Supermarkten	20	22.190
- Overig niet-dagelijks	101	8.140
Niet-dagelijks aanbod		
- Mode & luxe	135	25.470
- Vrijetijd	39	13.490
- In en om het huis	117	70.820
Totaal	**412**	**140.110**

TABEL 24 HUIDIGE AANBOD DETAILHANDEL NAAR HOOFDGROEP
Bron: Locatus, 2021

Harde plancapaciteit

Bij de gemeente Hoorn is de hard plancapaciteit nagevraagd. Er zijn geen harde plannen bekend.

BEHOEFTE DETAILHANDEL >>

Kwantitatief

Op basis van een vraag - aanbod confrontatie blijkt de volgende huidige behoefte aan de detailhandelsbranches:

PARAMETER	DAGELIJKSE SECTOR		NIET-DAGELIJKSE SECTOR		
	SUPER-MARKTEN	OVERIG DAGELIJKS	MODE & LUXE	VRIJE TIJD	IN-OM-HET-HUIS
Totale bestedingen in € mln	172	24	85	23	119
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo[38]	8.040	6.520	2.550	1.960	1.390

[37] Bron: Randstad Koopstromen 2018, I&O
[38] Bron: INRetail en Panteia in 'Omzetkengetallen 2019'

Haalbaar aanbod in m² wvo	21.440	3.620	33.420	11.950	85.120
Gevestigd aanbod in m² wvo[39]	22.190	8.140	25.470	13.490	70.820
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**Geen**	**Geen**	**7.950**	**Geen**	**14.300**
Uitbreidingsruimte in m² bvo	**Geen**	**Geen**	**9.940**	**Geen**	**17.880**

TABEL 25: HUIDIGE BEHOEFTE AAN DETAILHANDEL GEMEENTE HOORN
Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2021

De behoefte richt zich op dit moment op de mode & luxe en in-en-om-het-huis in Hoorn. Voor 2031 ontstaat in de dagelijkse sector het volgende beeld:

PARAMETER	SUPERMARKTAANBOD		OVERIG DAGELIJKS AANBOD	
	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
Totale bestedingen in € mln	171	184	23	25
Gemidd. Vloerprod. in € per m² wvo[40]	8.040	8.040	6.520	6.520
Haalbaar aanbod in m² wvo	21.330	22.860	3.600	3.670
Gevestigd aanbod in m² wvo[41]	22.190	22.190	8.140	8.140
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**Geen**	**670**	**Geen**	**Geen**
Uitbreidingsruimte in m² bvo	**Geen**	**840**	**Geen**	**Geen**

TABEL 26: BEHOEFTE AAN DAGELIJKSE DETAILHANDEL IN 2031 IN DE GEMEENTE HOORN
Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2021

In 2031 is alleen vanuit het maximummodel ruimte aan supermarktaanbod in de dagelijkse sector. Voor de niet-dagelijkse sector ziet de behoefte er als volgt uit:

PARAMETER	MODE & LUXE		VRIJETIJD		IN-EN-OM-HET-HUIS	
	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.
Totale bestedingen in € mln	82	85	23	23	114	119
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo[42]	2.550	2.550	1.960	1.960	1.390	1.390
Haalbaar aanbod in m² wvo	32.370	33.450	11.540	11.930	82.150	85.120
Gevestigd aanbod in m² wvo[43]	25.470	25.470	13.490	13.490	70.820	70.820
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**6.810**	**7.980**	**Geen**	**Geen**	**11.330**	**14.300**
Uitbreidingsruimte in m² bvo	**8.510**	**9.980**	**Geen**	**Geen**	**14.160**	**17.880**

TABEL 27: BEHOEFTE AAN NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL IN 2031 IN DE GEMEENTE HOORN
Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2021

Kwantitatief is zowel nu als in 2031 een aantoonbare behoefte aan mode & luxe als aan in-en-om-het-huis.

[39] Bron: Locatus, 2021
[40] Bron: INRetail en Panteia in 'Omzetkengetallen 2019'
[41] Bron: Locatus, 2021
[42] Bron: INRetail en Panteia in 'Omzetkengetallen 2019'
[43] Bron: Locatus, 2021

Kwalitatief

- Supermarkt-aanbod: Op het stationsplein zit al een Eco-plaza. Daarnaast zit in het gebied een Albert Heijn supermarkt. Deze gaat verplaatsen naar de Berkhouterweg in Hoorn, waarbij afspraken met Ahold gemaakt zijn over het terugplaatsen van een kleine binnenstadsformule in Poort van Hoorn onder voorwaarde dat de behoefte hiervoor kan worden onderbouwd. Ondanks dat er kwantitatief beperkte mogelijkheden zijn in deze branche (0 tot 840 m² bvo), draagt een kleine binnenstadssupermarkt gericht op forensen, bezoekers van Poort van Hoorn en de binnenstad in sterke mate bij aan de aantrekkelijkheid en functie van het gebied. Kwalitatief wordt daarom uitgegaan van de behoefte aan een kleine binnenstadssupermarkt van 500 tot 700 m² bvo.
- Overig dagelijks aanbod: kwantitatief is ook aan deze branche geen behoefte. Vanuit het sterke overaanbod zijn ook kwalitatief gezien geen mogelijkheden in deze branche.
- Mode & luxe: Deze branche staat op dit moment sterk onder druk. De gemeente De leegstand in de binnenstad is serieus en is de afgelopen jaren toegenomen. Dat geldt vooral voor de aanloopstraten. Vanuit de landelijke concentratietendens van detailhandel en het versterken van het hoofdwinkelgebied van Hoorn zal de behoefte aan mode & luxe in dat gebied terecht moeten komen en niet in Poort van Hoorn.
- Vrijetijd: aan deze branche is kwantitatief geen behoefte. Vanuit de druk op de detailhandel en de concentratie van detailhandel wordt geadviseerd geen winkels toe te voegen in deze branche in Poort van Hoorn.
- In-en-om-het-huis: heeft enerzijds betrekking op kleinschalig aanbod, zoals plant & dier en bruin & witgoed. Voor zo ver het aanbod betreft dat zich richt op forensen en inwoners van Poort van Hoorn past kleinschalig aanbod rond op het stationsplein. Uitgegaan kan worden van 5% van de toekomstige behoefte voor Poort van Hoorn, oftewel 710 tot 900 m² bvo, verdeeld over een grote of meerdere kleine winkels[44]. In het gebied zit al een bloemenwinkel. Mogelijk dat deze wil uitbreiden of dat er nog een bloemenwinkel interesse heeft. Overig aanbod in deze branche zal elders terecht kunnen komen. De nog op te stellen gebiedsprofielen van de gemeente gaan hier uitsluitsel over geven.

Conclusie behoefte

Mogelijkheden worden gezien voor de volgende detailhandelsbranches in Poort van Hoorn:

DETAILHANDELSSECTOREN	AANTAL VESTIGINGEN	M² BVO
Supermarktaanbod	1	500 – 700
In-en-om-het-huis	1 tot 5	710 – 900

[44] Uitgaande van een gemiddelde omvang van kleinschalige in-en-om-het-huis winkels van 100 tot 150 m2 bvo. Bron: HBD 2005, aangepast met de trends en ontwikkelingen van 2021.

Totaal	**2 - 6**	**1.110 – 1.600**

TABEL 28 BEHOEFTE DETAILHANDEL 2031 IN POORT VAN HOORN
Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2021

RUIMTELIJKE EFFECTEN

Voor in-en-om-het-huis is kwantitatief voldoende behoefte op basis van een vraag-aanbodconfrontatie. De invulling van Poort van Hoorn met winkels in die branche leidt niet tot onaanvaardbare leegstand in Hoorn en regio. De komst van een kleine binnenstadssupermarkt in het stationsgebied zal ook niet tot onaanvaardbare leegstand in Hoorn en regio leiden.

5 QUICK-SCAN LADDER VERBLIJFSACCOMMODATIES

In dit hoofdstuk berekenen we de marktruimte voor verblijfsaccommodaties in de Poort van Hoorn. De focus ligt op hotels maar ook de mogelijkheid voor combinatie met short stay is onderzocht.

BELEIDSANALYSE >>

Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord (2017)[45]
In de Regionale Visie opgesteld is vastgesteld dat er behoefte is aan nieuw aanbod van verblijfsaccommodaties in de regio, ook in Hoorn. Doel voor Hoorn (en de andere zes steden in de regio) is 15% meer overnachtingen in 2030 ten opzichte van 2018 te realiseren, door: herontwikkeling van de 'toppers van toen' en nieuw aanbod. Nieuwe initiatieven moeten via het ontwikkelkader worden getoetst op:

1. **Regioversterkend**: het initiatief ligt in een uitstekende verblijfsomgeving en versterkt de kenmerken van de deelregio waarop zij georiënteerd is;
2. **Meerwaarde in de markt**: er is marktruimte voor het onderscheidende marktgerichte concept;
3. **Economisch haalbaar:** het initiatief is economisch haalbaar.

Een hotel in het stationsgebied kan aan dit doel bijdragen door de omgevingskwaliteiten (goede bereikbaarheid voor de regio) optimaal te benutten.

Collegebesluit Marktanalyse verblijfsaccommodaties gemeente Hoorn (2021)
Het college heeft op 8 juni 2021 ingestemd met de conclusies van een rapportage van STEC over Marktanalyse verblijfsaccommodaties gemeente Hoorn:

- Huidige hotelmarkt in Hoorn en regio functioneert goed;
- Resterende behoefte wordt volledig ingevuld door bekend initiatief (Poort van Hoorn);
- Een goede ruimtelijke afweging blijft van belang.

Tot 2030 bestaat een beperkte marktruimte, na aftrek van de harde planvoorraad. Daarbij is aangegeven dat het concrete initiatief (maar geen harde planvoorraad) voor een hotel in Poort van Hoorn (ingeschat op 40 tot 75 kamers) deze ruimte volledig zal opnemen/benutten. De mogelijkheid voor een ontwikkeling past dus binnen het advies van Stec.

[45] Bron: ZKA en Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Toerisme is een groeisector
Het toerisme zit al enige jaren in de lift. Het aantal toeristische overnachtingen nam tussen 2012 en 2019 toe van ca. 93 miljoen naar 123 miljoen, een stijging van 32%.[46] Daarbij was vooral een grote stijging waar te nemen bij het aantal buitenlandse toeristische overnachtingen dat in dezelfde periode met 73% toenam.

Vernieuwing en blurring
De sterke groei van het toerisme jaagt vernieuwing in de hotelsector aan. Populair zijn nieuwe concepten die in staat zijn eigen vraag te genereren. Ook zien we steeds meer hybride vormen in combinatie met short stay, Hotels krijgen steeds meer een functie voor gasten die niet blijven overnachten. Voorbeelden zijn Zoku in Amsterdam en Bunk hotel in Utrecht.

Verschuivende panelen
Door de hotelstop in Amsterdam en de inzet op spreiding (regionaal en nationaal) worden hotelinitiatieven gedirigeerd naar de buurregio's met een goede bereikbaarheid van en naar de hoofdstad.

Belang voor de economie
Toerisme is een belangrijke sector en draagt voor 4% bij aan ons bruto binnenlands product (CBS, 2018). In 2010 was dit nog 3%. Daarnaast is de toeristische sector goed voor 791.000 banen en groeit dit bovengemiddeld. Tussen 2010 en 2018 was sprake van een groei van 24% groei. De werkgelegenheid groeide in die periode in de sector met 7%.

ANALYSE VAN DE VRAAG

Onderzoeksgebied

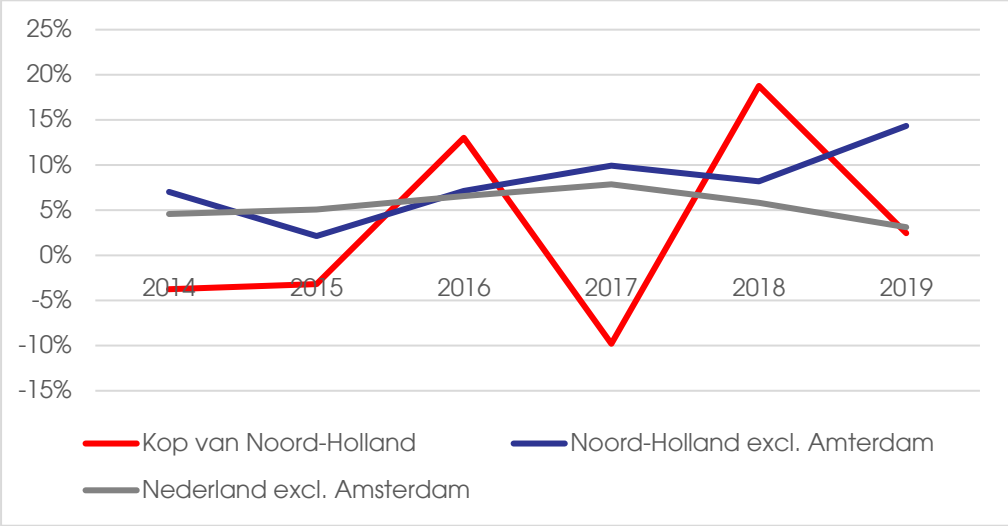
Bekend is dat een reistijd van circa 20 autominuten vanaf een specifieke locatie (hotel) door hotelgasten nog als een acceptabel alternatief wordt beschouwd. Alles wat op grotere afstand ligt (meer reistijd) komt niet in aanmerking. Naast de gemeente Hoorn vallen ook de omliggende gemeenten binnen de 20 autominuten. Om die reden is het primaire onderzoeksgebied afgestemd voor de gemeente Hoorn en vormen de gemeenten Koggenland, Opmeer, Medemblik, Drechterland, Stede Broec en Enkhuizen het secundaire onderzoeksgebied. In het Stec rapport (2020) is hetzelfde onderzoekgebied gehanteerd voor de marktanalyse verblijfsaccommodaties

Groei van het aantal hotelovernachtingen

De hotelmarkt in de provincie Noord-Holland (excl. Amsterdam) ontwikkelt zich positief. Voor een deel hangt dat ook samen met de toenemende druk op Amsterdam en de vruchten die omliggende gemeenten daarvan plukken.

- **Provincie Noord-Holland (excl. Amsterdam).** Tussen 2013 en 2019 steeg het aantal overnachtingen in hotels en pensions gemiddeld met 8,1% per jaar.
- **Kop van Noord-Holland.** Tussen 2013 en 2019 steeg het aantal overnachtingen in hotels en pensions gemiddeld met 2,9% per jaar. Dit is lager dan het gemiddelde van Noord-Holland (excl. Amsterdam). Dit wordt met name veroorzaakt door de grote groei in de buurtgemeenten van Amsterdam (Zaanstad, Haarlemmermeer en Haarlem) vanwege de populariteit en hotelstop in de hoofdstad.

[46] CBS Statline, Logiesaccommodaties; gasten, nachten, woonland, logiesvorm, regio, 2021



FIGUUR 4 ONTWIKKELING AANTAL OVERNACHTINGEN PER JAAR 2013-2019
Bron: Statistiek Logiesaccommodaties (SLA) van het CBS, 2019; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Groei bezettingsgraad en kamerprijs

- Voor corona steeg de bezettingsgraad in hotels jaren achtereen. Uit het HOSTA[47] rapport 2020 blijkt dat de bezettingsgraad voor de provincie Noord-Holland (exclusief Amsterdam en Schiphol) is gestegen van 70,9% in 2015 naar 78,6% in 2019. De kamerprijs is toegenomen van € 79 naar € 92 per nacht. In vergelijking met het gemiddelde in Nederland (exclusief Amsterdam en Schiphol) ligt de bezettingsgraad iets hoger, en de kamerprijs iets lager (78,2% en € 120).

Vraagprognose (corona)

Voor de prognoses voor de toeristische markt tijdens en na de coronacrisis gaan wij uit van de verwachtingen van het NBTC en Schiphol.[48]

- Corona zorgt voor een flinke dip in het aantal overnachtingen in 2020 (daling van 47%[49]). Vanaf 2021 zal voorzichtig herstel opreden wat door zal zetten en versterken in 2022 en 2023.
- In 2024 zal de markt hersteld zijn en ligt het aantal overnachtingen weer op het niveau van 2019.

Vanaf 2024 wordt weer verdere groei van de hotel en logiessector verwacht, ook in Hoorn en omgeving. In de behoefteraming gaan wij uit van de historische groei binnen de COROP-regio Kop van Noord-Holland: **2,9 % per jaar.**

N.B. Met bovenstaande prognose van het NBTC is uitgegaan van een relatief conservatief scenario. Vastgoedadviseur Colliers International gaat bijvoorbeeld uit van herstel in 2022 en hanteren 2024 als uitkomst in het conservatieve scenario.[50]

[47] Het HOSTA 2017 rapport is een publicatie van adviesbureau Horwath HTL. Het rapport geeft de resultaten weer van de hotellerie in Nederland, België en Luxemburg. Aan het onderzoek hebben 500 drie-, vier- en vijfsterrenhotels in de Benelux meegewerkt.
[48] NBTC, Ontwikkelingen inkomend toerisme in 2020, september 2020; NOS, 15 januari 2021
[49] CBS, 30 procent minder toeristische overnachtingen in 2020, 26 februari 2021
[50] Colliers International, De Toekomst van de hotelsector, januari 2021

Vraag naar short stay

Short stay[51] is het snelst groeiende segment binnen de hotellerie blijkt uit onderzoek van Horwath (2018). De doelgroepen voor short stay in Hoorn en de regio West Friesland[52] bestaan uit:

- **Internationale en binnenlandse (kennis)werkers**: de regio Westfriesland omvat 55 procent van het aantal banen en vestigingen in de Kop van Noord-Holland.[53] Tussen 2009 en 2019 steeg het aantal bedrijven van 17.100 naar 19.000 (+11%) en het aantal banen van 83.600 naar 87.000 (+4%).[54]
- **Spoedzoekers**: Gemiddeld jaarlijks ca. 780 echtscheidingen in de regio (tussen 2009-2019), waarvan ca. 150 in Hoorn.

Voor het gebied Poort van Hoorn zal de meeste vraag naar short stay naar verwachting komen van het Dijklander ziekenhuis dat net ten noorden van het plangebied is gelegen. Andere grote bedrijven zijn Seed Valley en Greenport NHN.

ANALYSE VAN HET AANBOD

In de regio zijn 38 hotels gevestigd. Het betreft voornamelijk kleine hotels; de gemiddelde grootte is 16 kamers. Naar aantal kamers is Hoorn in de regio de grootste aanbieder: 43% van het totaal aantal kamers is in Hoorn gevestigd.

	GEMEENTE HOORN	OVERIG REGIO	TOTAAL REGIO	NEDERLAND
Hotels	6	32	38	3.665
Kamers	262	354	616	138.489
Kamers/hotel	44	11	16	38

TABEL 29 AANTAL HOTELS EN KAMERS GEMEENTE HOORN, TOTALE ONDERZOEKSGEBIED EN NEDERLAND
Bron: HorecaDNA, 2019

(Beperkt) aanbod in Hoorn

Hoorn telt zes hotels, waarvan Van der Valk veruit de grootste is met 155 kamers. Vijf hotels bevinden zich in het centrum en hebben elk niet meer dan 30 kamers. Met 6 hotels en 262 kamers is het hotelaanbod in de gemeente Hoorn relatief beperkt. Hoorn kent 3,6 hotelkamers per 1.000 inwoners. In heel Nederland (excl. Amsterdam)[55] ligt dit op 6,2 kamers per inwoner.

[51] Definitie short stay: het structureel aanbieden van zelfstandige woonruimte aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van minimaal één dag en maximaal 6 maanden.
[52] Gemeenten: Hoorn, Koggenland, Opmeer, Medemblik, Drechterland, Stede Broec en Enkhuizen
[53] I%O Research, Eindmeting regional economische agenda Westfriesland, 2019
[54] Lisa, 2021
[55] Amsterdam heeft een zwaar bovengemiddeld aanbod aan hotels

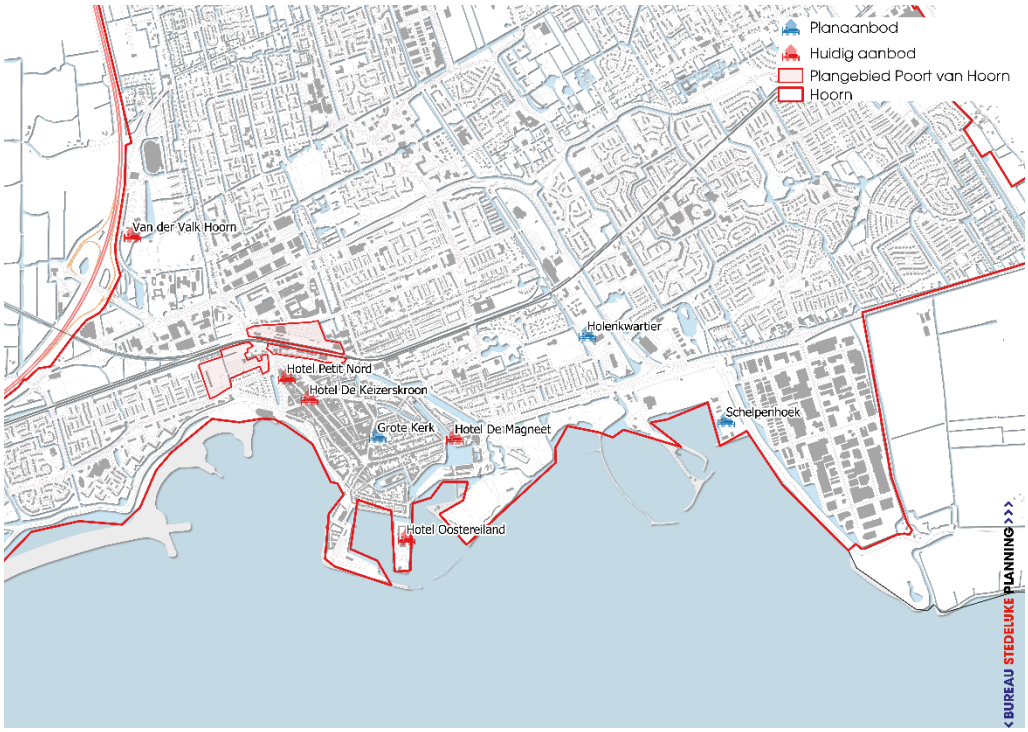
NAAM	LOCATIE	AANTAL KAMERS	AANTAL STERREN
1. Van der Valk Hoorn	Snelweg A7	155	4
2. Hotel Petit Nord	Centrum	30	3
3. Hotel Oostereiland	Centrum	25	2
4. Hotel De Keizerskroon	Centrum	24	4
5. Hotel De Magneet	Centrum	18	3
6. Ysbrantsz Boutique hotel	Centrum	10	4
Totaal		**262**	

TABEL 30 HOTELAANBOD GEMEENTE HOORN
Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, april 2021

Planvoorraad: hotelontwikkelingen

In het onderzoeksgebied zijn drie hotelinitiatieven bekend van in totaal **82 kamers**. Deze plannen worden allen meegenomen in de harde plancapaciteit. Het betreft:

- **Grote Kerk**. Hotel met 42 kamers en horeca in de Grote Kerk (Kerkplein) van Hoorn. Bouw is inmiddels gestart oplevering verwacht voor zomer 2021[56].
- **Holenkwartier**. Hotel met 20 kamers en 1 groeps-accommodatie. Verwachte opleverdatum eind 2024.[57]
- **Schelphoek**. In bestemmingsplan ruimte voor een hotel van 20 kamers. Ontwikkeling ligt al jaren stil. Onzeker van doorgang.



FIGUUR 5 HOTELAANBOD HOORN (HUIDIG AANBOD EN PLANVOORRAAD

[56] https://propertynl.com/Nieuws/Dutchen-koopt-Hotel-Grote-Kerk-in-Hoorn/fa81eb98-93d0-48c8-b1ba-43b1752338fa, augustus 2020
[57] https://onswestfriesland.nl/2021/gemeente-hoorn/plan-holenkwartier-in-hoorn-maakt-ruimte-voor-nieuw-hotel/, januari 2021

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Aanbod short stay en hybride concepten

- **Hotelappartementen.** In Hoorn en de omliggende regio ontbreekt het momenteel aan formele accommodaties in de vorm van hotelappartementen. Voor tijdelijk verblijf is men nu aangewezen op informeel aanbod (losse appartementen) via Booking.com of Airbnb.
- **Hybride concepten.** Sinds een aantal jaren zijn de hybride formules in opkomst. Concepten bieden een mix van korte en lange verblijven aan, variërend van één nacht tot een jaar. Voorbeelden van dergelijke formules zijn Joinn, Zoku en The Student Hotel. Ook dit type concepten ontbreek in Hoorn en de regio.

BEHOEFTE VERBLIJFSACCOMMODATIES

Kwantitatieve behoefte

De huidige en toekomstige behoefte aan hotelkamers in Hoorn en omgeving is afhankelijk van twee componenten:

- De autonome vraag naar hotelkamers, op basis van het huidig aanbod (616 in onderzoeksgebied), de bezettingsgraad in 2019 (78,6%, bron: Horwath), de groeiprognose hotelovernachtingen op basis van historische groei Kop van Noord-Holland (herstel van corona in 2024 daarna jaarlijkse groei van 2,9%) en de benodigde bezettingsgraad voor een gezonde exploitatie (65%).
- De vervangingsvraag (0,5-1% per jaar, bron: navraag Locatus) als gevolg van veroudering, faillissement en transformatie naar andere functies.

Aan de hand van bovenstaande parameters is de marktruimte voor hotels berekend in Tabel 31 op de volgende pagina. Tot 2031 bedraagt de maximale marktruimte in het onderzoeksgebied 99 hotelkamers. Er liggen kansen voor Hoorn als centrumstad van West-Friesland en die grijpt de gemeente met beide handen aan. Vanuit het station van Hoorn kan de hele regio worden bereikt. Hierdoor vormt de Poort van Hoorn een zeer geschikte locatie voor een nieuw hotel. Op basis van het huidig aanbod in Hoorn (met name kleinschalig) raden wij een hotel van maximaal 50 hotelkamers aan in Poort van Hoorn. Een hotel van dergelijke omvang ontbreekt en een hotel met meer kamers kan de relatief kleine hotelmarkt in Hoorn verstoren.

Verschil met bevindingen Stec rapport

De vastgestelde marktruimte van 68 tot 99 kamers tot 2031 verschilt met de vastgestelde marktruimte van 36 kamers in 2030 in het Stec rapport, verschil van 32 - 63 kamers. Dit komt omdat in onze berekening rekening is gehouden met een vervangingsvraag van 31 - 62 kamers, wat ongeveer exact het verschil is. De vervangingsvraag is

bepaald door navraag met Locatus, die rekening houden met autonome uitval van zo' n 0,5% - 1% van de voorraad per jaar.

Bron: (Bron)

PARAMETER	2031	BEREKENING
Vraag naar hotelkamers: Het aantal hotelovernachtingen in 2021 (kamers*bezetting*365 dagen)	176.724	616*78,6%*365
Toekomstige vraag (aantal overnachtingen 2031): In 2024 weer 176.724 overnachtingen (markt hersteld na corona), daarna 2,9% groei per jaar tot 2031	215.876	176.724*(1,029^7)
+ Extra overnachtingen tot-2031 *Verschil in aantal overnachtingen 2021-2031*	*39.151*	215.876 – 176.724
+ Huidig surplus aan overnachtingen voor gezonde exploitatie *Aantal overnachtingen met een min. bezetting (65%) voor gezonde exploitatie – aantal werkelijke overnachtingen 2021 met gerealiseerde bezetting van 78,6%*	*-30.578*	(616*65%*365) – 176.724
= Aantal overnachtingen waarvoor extra capaciteit benodigd is Huidig aantal surplus aan overnachting + extra vraag tot 2031	69.729	39.151 + 30.578
Benodigde extra kamercapaciteit 2031 Aantal kamers benodigd voor de (toekomstige) vraag met min. bezetting (65%) voor gezonde exploitatie.	**119**	69.729*65%/365
+ Vervangingsvraag Inschatting van wegvallen huidig aantal hotelkamers door veroudering, faillissement en transformatie tot 2031	31 -62	616*0,5%*10 - 616*1%*10
= Marktruimte hotelkamers 2031	**150 - 181**	119 + 62
- Harde plancapaciteit	82	
= Resterende marktruimte in aantal kamers	**68 - 99**	181 - 82

TABEL 31 BEHOEFTERAMING HOTELKAMERS ONDERZOEKSGEBIED TOT 2031
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Kwantitatieve behoefte short stay

In het Stec rapport wordt aangegeven dat in kwantitatieve zin hotels en short-stay eenheden beiden inspelen op de kwantitatieve behoefte aan logiesplekken. Het gebrek aan statistieken en andere getallen over aanbod en vraag in de short stay markt van Hoorn maakt het bepalen van de kwantitatieve marktruimte lastig. Wel kan op basis van de groei in het aantal banen en bedrijven in de regio en het ontbreken aan passend aanbond worden geconcludeerd dat de marktruimte voor hotelkamers groter zal uitvallen wanneer ook de behoefte aan short stay daarbij wordt opgeteld.

Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte is de kwalitatieve behoefte van belang. Relevant is dat gasten een hotel kiezen (naast het aantal sterren dat het heeft) vanwege de locatie, de prijs-kwaliteitverhouding en de aanwezige faciliteiten.

- Het hotel ligt **centraal in Hoorn op een goed bereikbare locatie naast het station**. Het overige hotelaanbod is gevestigd in de binnenstad of aan de A7. Het locatietype is daarmee afwijken van het bestaande aanbod.
- Door de ligging bij het station en de bushalte heeft een hotel op deze locatie een **functie voor de hele regio**. Zo sluit een nieuw hotel aan op de ambitie van de gemeente: Hoorn als centrumstad van West-Friesland.
- **Het hotel draagt bij aan de ambitie van de visie "Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord"**. Hoorn behoort in de visie tot één van de zeven steden in de regio. Doel voor deze groep is 15% meer overnachtingen in 2030 ten opzichte van 2018 te realiseren, door: herontwikkeling van de 'toppers van toen' en nieuw aanbod.
- De centrale ligging en goede bereikbaarheid van het plangebied zijn ook zeer **aantrekkelijk voor short stay eenheden**. Via een hybride concept kunnen naast hotelkamers ook appartementen voor short stay worden gerealiseerd.

Conclusie behoefte

In het onderzoeksgebied bestaat een behoefte aan 150 tot 181 hotelkamers in 2031. Minus de harde plancapaciteit resteert een behoefte aan 68 - 99 kamers. De locatie nabij het station leent zich uitstekend om een groot deel van deze behoefte te benutten. Vanwege het ontbreken aan short stay voorzieningen is met name een hybride concept van hotel en short stay een aanwinst voor de locatie en gemeente. Rekening houdend met het huidig aanbod in Hoorn zal een hotel van ca. 50 kamers/appartement passend zijn in het gebied. Uitgaande van een benodigde 65 tot 120 m² (bruto afmeting: incl. lobby, gangen, etc.) per kamer betekent dit een ruimtevraag van 3.250 tot 6.000 m² bvo.

De ontwikkeling van een hotel draagt bij aan de ambities van de gemeente, is passend in het vigerende beleid en draagt bij aan de ontwikkeling van het gebied Poort van Hoorn als levendige stadswijk.

RUIMTELIJKE EFFECTEN >>

Een nieuw hotel in de Poort van Hoorn zal zorgen voor werkgelegenheid en een versterking van de levendigheid en dynamiek waardoor nieuwe investeringen kunnen worden uitgelokt. De verwachting is dat de negatieve effecten beperkt zullen zijn, aangezien er marktruimte is in Hoorn en het station een zeer geschikte locatie voor een hotel is waar de gehele regio van kan profiteren. Wanneer er een onderscheidend concept zal worden gerealiseerd zullen er minimale verdringingseffecten optreden en zal het functioneren van het bestaande aanbod in Hoorn niet in gevaar.

6 QUICK-SCAN LADDER COMMERCIËLE SPORTVOORZIENINGEN

In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan sportvoorzieningen in de Poort van Hoorn. Dit betreft commerciële sportvoorzieningen[58], zijnde sportaanbieders met een winstoogmerk:[59]

- Fitnesscentra en andersoortige kleinschalige sportvoorzieningen, zoals spinning, yoga en Crossfit[60]
- Klim- boulderhallen
- Squashcentra

BELEIDSANALYSE >>

Sportvisie Gemeente Hoorn 2008 – 2025

- De gemeente Hoorn kent een relatief laag aanbod aan m^2 sportterrein. Dit vraagt extra aandacht voor nieuwe sportvoorzieningen in ruimtelijk beleid en bestemmingsplannen.
- Bij het realiseren van sportcomplexen zet de gemeente in op combinatie met andere (commerciële) functies waarbij een samenwerking wordt gezocht met private partijen waaronder projectontwikkelaars.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN >>

TRENDS SPECIFIEKE SPORTVOORZIENINGEN PARK 21



Sporten steeds populairder en diverser
Landelijk zien we dat door een toenemende aandacht voor gezond leven de sportdeelname gestegen is (van 7,1 miljoen sporters in 2013 naar 9 miljoen in 2019). Traditionele lidmaatschappen bij sportverenigingen nemen af. De consument heeft meer behoefte aan flexibele abonnementen. Daarnaast worden de beoefende sporten steeds diverser, denk aan yoga, fitness, boulderen en boxing.



Sport in Hoorn
Hoorn is een sportstad bij uitstek. Naast de vele sportverenigingen en sportscholen neemt ook de watersport een grote plek in. De bevolking sport relatief veel: 54% van de inwoners sport wekelijks, landelijk is dit 51,3%. Ook voldoet Hoorn met 53% bovengemiddeld aan de beweegrichtlijnen die landelijk op 51,7% ligt.

[58] Hieronder vallen bijvoorbeeld de meeste zwembaden, sporthallen en sportcomplexen niet, omdat dit type voorzieningen vaak door de overheid worden gesubsidieerd of zelfs ontwikkeld, en daardoor geen commerciële sportvoorzieningen zijn.
[59] Indeling gebaseerd op https://www.kennisbanksportenbewegen.nl/?file=7295&m=1475158489&action=file.download. In dit onderzoek nemen we schaatsbanen, kartbanen en skihallen niet mee, gezien deze voorzieningen ruimtelijk niet inpasbaar zijn binnen het gebied. Daarnaast laten we voorzieningen die op het snijvlak liggen van sport en leisure, zoals trampolineparken en kinderspeelparadijzen, buiten beschouwing.
[60] Dit zijn voorzieningen die inspelen op een specifiek segment. Omdat ze vaak buiten de indelingen vallen, maar wel relevant zijn voor het plangebied, nemen we deze wel mee in de behoefteraming.

ANALYSE VAN DE VRAAG

Onderzoeksgebied

Het verzorgingsgebied van een commerciële sportvoorziening verschilt per type.

- **Wijkverzorgend**: Fitnesscentra en andersoortige kleinschalige sporten hebben overwegend een wijkverzorgende functie. Deze wijkgerichte commerciële sportvoorzieningen focussen zich met name op de nieuwe bewoners van Poort van Hoorn en de omliggende wijken: Binnenstad, Grote Waal en Hoorn Noord.
- **Stadverzorgend**: Sommige sportvoorzieningen (klimhallen en squashcentra) kunnen ook een functie vervullen voor een groter gebied, in dit geval de gehele gemeente Hoorn.

INWONERAANTAL	2021	2031
Onderzoeksgebied (*Wijken Binnenstad, Grote Waal en Hoorn Noord*	18.770	22.199[61]
Gemeente Hoorn (stads(deel)verzorgende sport)	73.720	76.360

TABEL 32 HUIDIG EN TOEKOMSTIG INWONERAANTAL VOOR COMMERCIELE SPORTVOORZIENINGEN
Bron: CBS Statline (2020), prognose Bureau Stedelijke Planning op basis van Provincie Noord-Holland (2019)

ANALYSE VAN HET AANBOD

Met 32 sportaccommodaties[62] in de gemeente ligt de dichtheid (aantal sportaccommodaties per 25.000 inwoners) relatief laag. In Hoorn bedraagt de dichtheid 19,3 en landelijk is dit 21,5.[63]

- In Hoorn is één squashcentrum (inclusief padel), gelegen in het onderzoeksgebied. Er is geen klim- of boulderhal.
- In Hoorn zijn in totaal 11 sportscholen gevestigd waar fitness en groepslessen tot de mogelijkheden behoren.64 De dichtheid aan sportscholen (aantal sportscholen per 25.000 inwoners) bedraagt 3,8 waarmee het onder het landelijke gemiddelde ligt (4,0) [65]

Aanbod Binnenstad, Grote Waal en Hoorn Noord.

- Binnen het gebied zijn in totaal 14 commerciële sportgelegenheden aanwezig, bestaande uit fitness en yoga.
- In totaal zijn er drie sportscholen (sportcentrum Vredehof, Sudoku-Gym en sportinstituut Frits van der Werff). De dichtheid aan sportscholen (aantal sportscholen per 25.000 inwoners) bedraagt hiermee 4,0.
- Daarnaast zijn er acht yoga studio's die bijna allemaal (zes) in de Binnenstad zijn gelegen.

[61] Bron: Provincie Noord-Holland, woningbouwlocaties Noord-Holland Noord (2021). Berekening: inwoners Poort van Hoorn (1.962) + overige woningbouwprojecten tot 2031 (667 woningen) * gemiddelde huishoudensgrootte Hoorn (2,2) = + 3.429 inwoners
[62] Bestaande uit: Fitness, Golf, Hockey, Korfbal, Tennis, Voetbal, Sporthallen en Zwembaden
[63] Mullier Instituut , Databestand SportAccommodaties 2020
[64] Vastgoeddata.nl
[65] Mullier Instituut , Jaarrapport Duurzame Sportinfrastructuur 2020

FUNCTIE	VOORZIENING	AANBOD HOORN	AANBOD WIJKEN BINNENSTAD, GROTE WAAL EN HOORN NOORD
Wijkverzorgend	Fitness	11	3
	Yoga	14	8
	Totaal	**25**	**11**
Stadverzorgend	Klimhallen	0	0
	Squashcentra	1	1
	Totaal	**1**	**1**

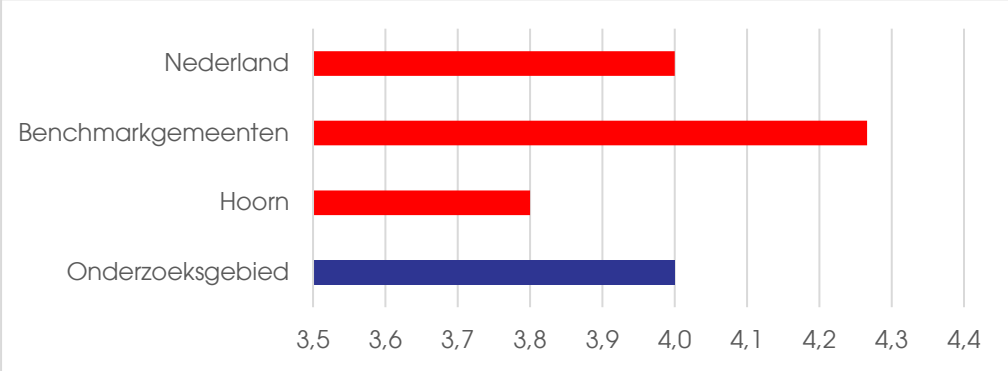
TABEL 33 INVENTARISATIE AANBOD SPORTVOORZIENINGEN
Bron: op basis van Databestand Sportaccommodaties en eigen inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

Planaanbod
Er is geen planvoorraad voor commerciële sportvoorzieningen in Hoorn bekend.

BEHOEFTE COMMERCIELE SPORTVOORZIENINGEN

Kwantitatieve behoefte (wijkverzorgend)
Van fitnesscentra is goede data beschikbaar op verschillende schaalniveaus, in tegenstelling tot andere (kleinschalige) sportaanbieders. Voor het bepalen van de kwantitatieve behoefte is daarom fitnesscentra als vertrekpunt genomen en op basis van verhoudingsgetallen een doorvertaling gemaakt naar de andersoortige kleinschalige sportaanbieders. De behoefte aan de overige sportvoorzieningen met een wijkoverstijgend karakter (squash, klimhal en zwembad) onderbouwen we in de volgende paragraaf.

De dichtheid van fitnesscentra in het onderzoeksgebied (wijken Binnenstad, Grote Waal en Hoorn Noord) is in onderstaande figuur afgezet tegen de dichtheden van Nederland, Hoorn en benchmarkgemeenten[66]. De dichtheid van fitnesscentra in het onderzoeksgebied is in de huidige situatie op orde.



FIGUUR 6 DICHTHEDENANALYSE FITNESSCENTRA PER 25.000 INWONERS
Bron: Analyse op basis van Database SportAanbod (DSA) van Mulier Instituut en een eigen inventarisatie

[66] Steden met een gelijkend aantal inwoners: Velsen, Almelo, Vlaardingen, Gouda en Roosendaal

Om de behoefte in beeld te brengen is het huidige en toekomstige inwonertal afgezet tegen fitnessdichtheden. We rekenen met de landelijke dichtheid van 4,0. Momenteel is dit ook de huidige dichtheid in het onderzoeksgebied en is er dus geen extra behoefte. Door de bevolkingsgroei zal er in 2031 wel uitbreidingsruimte ontstaan voor **1 fitnesscentrum,** die een gemiddelde metrage hebben van **ca. 600 m² bvo.**[67]

PARAMETER	HUIDIGE SITUATIE	2031
Inwoners	18.770	22.199
Potentieel[68]	3,0	3,8
Huidig aanbod	3,0	3,0
Uitbreidingsruimte (in vkp)	0,0	0,8
Uitbreidingsruimte (in bvo)	**0**	**600**

TABEL 34 UITBREIDINGSRUIMTE FITNESSCENTRA IN HET ONDERZOEKSGEBIED
Bron: Bureau Stedelijke Planning

De behoefte aan andersoortige commerciële sportvoorzieningen met een wijkverzorgend karakter (yoga, Crossfit, spinning of personal training) is lastiger te duiden, daar betrouwbare data op andere schaalniveaus dan het onderzoeksgebied ontbreken. Wel weten we dat de vraag naar deze kleinschalige, vernieuwende sportvoorzieningen fors toeneemt. We veronderstellen dat vanuit de nieuwe doelgroepen in het onderzoeksgebied, maar ook de huidige bewoners, een toenemende behoefte zal zijn aan dit soort andere, kleinschalige (vernieuwende) sportvoorzieningen.

Omdat momenteel al de helft van de commerciële sportvoorzieningen in het onderzoeksgebied niet-reguliere fitness betreft, adviseren we dan ook om in het primair onderzoeksgebied ten minste evenveel vestigingen te reserveren voor deze andersoortige kleinschalige sportvoorzieningen als voor reguliere fitness. Dit type voorzieningen heeft een kleinere ruimtevraag van ca. 250 m² bvo. Dit brengt de totale behoefte aan **commerciële (kleinschalige) sportvoorzieningen op 750 m² bvo.**

Behoefte stadsverzorgende sportvoorzieningen

De behoefte aan sportvoorzieningen met een wijkoverstijgend karakter (squash, commercieel zwembad en boulder- klimhal) is vanwege het ontbreken van data lastig te kwantificeren. Om toch de marktkansen in beeld te brengen en te kwantificeren is een **kwalitatieve beoordeling** gemaakt, gebaseerd op basis van de trends en ontwikkelingen, huidig aanbod en locatieprofiel:

- **Klimhallen**. Een bouldercentrum of klimhal zien wij in Hoorn landen, gezien de groeiende populariteit en het ontbreken van een accommodatie binnen de gemeente. De Poort van Hoorn biedt een centrale locatie voor deze accommodatie met een stads- en regioverzorgende functie. Gemiddeld

[67] Eerder onderzoek Bureau Stedelijke Planning, 2019
[68] Berekening: inwoners / 10.000 * dichtheid (1,46 G4 of 1,67 Den Haag)

genomen hebben klimhallen een metrage van ca. 600 m² bvo en boulderhallen zijn wat groter met gemiddeld 1.500 m² bvo. [69]
- **Squashcentra**. Een squashcentrum wordt vaak gerealiseerd in combinatie met fitness. De behoefte aan squashbanen blijft relatief stabiel. De populariteit van padel, een combinatie van squash en tennis, groeit sterk. Aangezien er momenteel al een squashcentrum in het onderzoeksgebied is gelegen achten zien wij weinig mogelijkheden voor een extra centrum in het onderzoeksgebied.

Dit brengt het totaal op 1.100 tot maximaal 1.500 m² bvo aan ruimte dat in het plangebied kan worden gereserveerd voor sportvoorzieningen (wijk- en stadsverzorgend).

PARAMETER	M² BVO
Wijkverzorgend: Fitness + overig kleinschalig	750
Stadverzorgend: Klim-/boulderhal	600 – 1.500
Totaal	**1.350 – 2.250**

TABEL 35 BEHOEFTE COMMERCIELE SPORTVOORZIENINGEN PLANGEBIED POORT VAN HOORN

Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte bestaat er ook een kwalitatieve behoefte aan commerciële sportvoorzieningen. De volgende argumenten zijn relevant:
- Het toevoegen van sport en fitness past bij het profiel van de Poort van Hoorn. Inwoners van grootstedelijke gebieden doen namelijk substantieel meer aan fitness dan het landelijk gemiddelde.[70]
- Volgens de Rabobank[71] wonen fitnessbeoefenaars gemiddeld niet verder dan vier kilometer van de sportschool vandaan. De helft woont binnen een straal van twee kilometer. Voor inwoners en verblijvers van de Poort van Hoorn zijn één of meerdere sportvoorzieningen, op korte afstand bij de woning, een welkome aanvulling op het voorzieningenpalet.

RUIMTELIJKE EFFECTEN >>

De sportvoorzieningen in Poort van Hoorn zorgen voor werkgelegenheid en een versterking van de levendigheid en dynamiek waardoor nieuwe investeringen kunnen worden uitgelokt. Aangezien de marktruimte voor sportvoorzieningen de bevolkingsgroei in het gebied volgt zullen de (negatieve) effecten op de bestaande structuur minimaal zijn en zullen er geen verdringgingseffecten optreden.

[69] Op basis van een referentieanalyse en metrages uit BAG
[70] Zorgatlas, 2015
[71] Rabobank Cijfers en Trends, 2016