

LADDERONDERBOUWING COMMERCIEËLE VOORZIENINGEN EN BEDRIJFSRUIMTEN HOLENKWARTIER HOORN

24 OKTOBER 2018



**LADDERONDERBOUWING
COMMERCIEËLE
VOORZIENINGEN EN
BEDRIJFSRUIMTEN
HOLENKWARTIER HOORN**

24 OKTOBER 2018

Status:

eindrapportage

Datum:

24 oktober 2018

Een product van:

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

Team Detailhandel en Vrije tijd
Sandra Beentjes MSc.
Drs. Toine Hooft
Dr. Pieter van der Heijde

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

Review:

Dr. Pieter van der Heijde

In opdracht van:

Terra Marique

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: 2018.R.197

Referentie: 2018.R.197 Terra Marique LDV Hokenkw Hoorn_def241018

INLEIDING.....	7
1 CONTEXTANALYSE	8
1.1 LOCATIE	
1.2 PROJECT	
2 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELJING	10
2.1 MOTIVEREN VAN DE BEHOEFTE	
2.2 PLANCAPACITEIT	
3 HORECA.....	11
3.1 BELEIDSKADER	
3.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
3.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
3.4 BEHOEFTE	
4 WELLNESS	18
4.1 BELEIDSKADER	
4.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
4.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
4.4 BEHOEFTE	
5 HOTEL.....	23
5.1 BELEIDSKADER	
5.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
5.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
5.4 BEHOEFTE	
6 DETAILHANDEL.....	29
6.1 BELEIDSKADER	

6.2	ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
6.3	ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
6.4	BEHOEFTE	
7	KLEINSCHALIGE BEDRIJVIGHEID	35
7.1	BELEIDSKADER	
7.2	ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
7.3	ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
7.4	BEHOEFTE	
8	OVERIG LEISURE	41
8.1	BELEIDSKADER	
8.2	ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
8.3	ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
8.4	BEHOEFTE	
9	CONCLUSIES EN SAMENVATTING	46
	BIJLAGE 1 BRONNEN EN LITERATUUR	
	BIJLAGE 2 TYPERING HORECA	
	BIJLAGE 3 UITGANGSPUNTEN BEHOEFTE HOTELS	
	BIJLAGE 4 DETAILHANDEL: LEEGSTAND	
	BIJLAGE 5 WIJKVISIE HOORN-NOORD VENENLAANKWARTIER	

INLEIDING

V.O.F. Terra Marique ontwikkelt het Holenkwartier in Hoorn. Het gebied is één van de laatste grote binnenstedelijke inbreidingslocaties in Hoorn. Het Holenkwartier wordt een kleinstedelijk gemengd woon-werkmilieu waar plaats is voor maximaal 400 woningen en maximaal 5.000 m² voorzieningen en bedrijfsruimten. Het programma bestaat uit:

FUNCTIE	MAX. OPP. M ² BVO	OPMERKINGEN
Horeca	1.000	Verdeeld over 3-5 horecagelegenheden, waarvan 1 vestiging mogelijk is van 500 m ² (in de bestaande bebouwing)
Wellness	2.000	Betreft evt. verplaatsing van bestaande Sauna Thermen Suomi. De 2.000 m ² betreffen de uitbreidingsmeters t.b.v. een wellnessvoorziening en mogen alleen gebruikt worden bij verplaatsing van Suomi naar Holenkwartier.
Hotel	1.000	Maximaal 20 kamers, uitgaande van 50 m ² per kamer inclusief gangen, lobby, receptie, berging en dergelijke
Detailhandel	350	Verdeeld over minimaal twee vestigingen.
Kleinschalige bedrijvigheid	1.500	<ul style="list-style-type: none"> - In de bestaande bebouwing en in de werkvlekken van maximaal 200 m². - Minimaal twee typen kleinschalige bedrijvigheid: <ul style="list-style-type: none"> • Persoonlijke dienstverlening • Ambacht zonder overlast • Kantoren
Overig leisure	2.500	Niet zijnde horeca en wellness
Multifunctionele ruimte	500	Te gebruiken voor tijdelijke en semi-permanente (maatschappelijke) (buurt)activiteiten.
Totaal	8.850	

TABEL 1 BEOOGDE VOORZIENINGEN HOLENKWARTIER

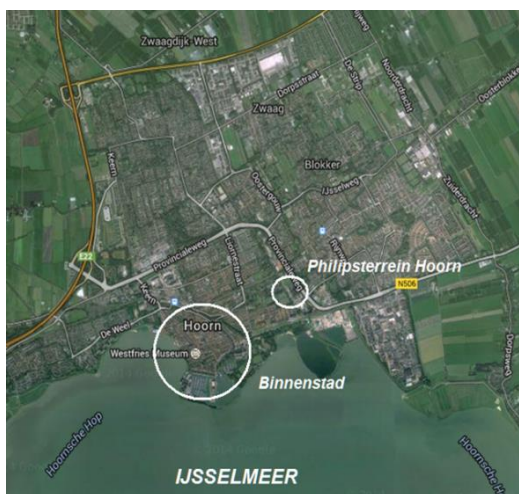
Het totale metrage van de plannen is met 8.850 m² bvo groter dan de fysiek beschikbare oppervlakte (maximaal 5.000 m² bvo) voor voorzieningen en bedrijfsruimten in het Holenkwartier. Dat betekent dat uiteindelijk niet alle meters van de maximale m² uit deze laddertoets gerealiseerd worden. Hiermee creëert Terra Marique flexibiliteit en ruimte voor ondernemers die met een passend plan komen voor een vestiging die past in het concept Holenkwartier.

1 CONTEXTANALYSE

1.1 LOCATIE

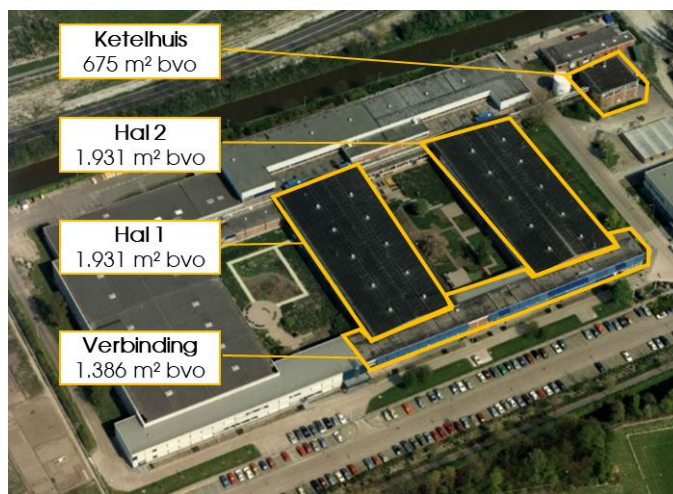
Het Holenkwartier ligt nabij de binnenstad van Hoorn en het Markermeer. Hoorn is goed ontsloten door haar ligging aan de A7, de N243 en de Westfriisaweg (N302). De stad fungeert als stedelijk centrum van de regio West-Friesland.

Het plangebied is het voormalig Philipsterrein aan de Holenweg. Het perceel is ruim 5 ha groot. Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door de spoorlijn Hoorn-Enkhuizen. Aan de oostzijde liggen de Provincialeweg en de wijk Kersenboogerd. Aan de westzijde ligt het Venenlaankwartier met het sportcomplex Wilhelminapark. Aan de zuidzijde staat een grote winkel van supermarktketen Lidl. De afstand tot het centrum bedraagt ca. 1,5 kilometer.



LIGGING HOLENKWARTIER HOORN

Bron: Google Maps, bew. Bureau Stedelijke Planning



CULTUUR-HISTORISCH WAARDEVOLLE FABRIEKSHALLEN EN KETELHUIS

Bron: Zeeman Architecten, bewerking Bureau Stedelijke Planning

In het Holenkwartier staan gebouwen die tussen 1962 en 1990 zijn gerealiseerd. De oudste twee hallen en het ketelhuis kunnen beschouwd worden als industrieel erfgoed (zie bovenstaand figuur rechts). Tussen de **cultuurhistorisch waardevolle** hallen ligt een binnentuin. Aan de voorzijde zijn de hallen verbonden door een gebouw met twee verdiepingen.

1.2 PROJECT

De initiatiefnemer heeft een kleinstedelijk woonmilieu voor ogen met een mix van grondgebonden stadswoningen en appartementen, zowel koop als (sociale) huur. **In totaal gaat het om minimaal 250 en maximaal 400 woningen. Om een levendige buurt met een eigen identiteit te realiseren is een mix met andere functies van belang.** Enerzijds door een combinatie te maken met kleinschalige bedrijfsruimten voor ambachtelijke en creatieve bedrijven. Anderzijds door inpassing van vrijetijdsvoorzieningen. Terra Marique denkt hierbij aan horeca, een kleinschalig hotel, wellness en sport & vrije tijdsvoorzieningen.



SCHETSEN RUIMTELIJKE UITSTRALING
Bron: DELVA Landscape Architects

Het concept is gebaseerd op de vier kernwaarden; lekker ontspannen, verrassende prikkels, echte kwaliteit en 'down to earth' eigentijds. Deze kernwaarden vormen dan ook de basis voor de ruimtelijke vertaling. De basis van het gebied wordt gevormd door de industriële kwaliteit van het bestaande erfgoed. Dit wordt waar mogelijk zoveel mogelijk geaccentueerd. In de openbare ruimte en architectuur wordt hier, bijvoorbeeld met de materiaalkeuze, op aangesloten. Door de toevoeging van groene, fijne plekken met een menselijke maat van de gebouwwormen wordt het industriële in balans gebracht met zachte elementen. De verscheidenheid in sferen in het gebied en in architectuur van de verschillende gebouwen zorgen tot slot voor een bijzondere diversiteit. Zo ontstaat een verrassend comfortabel milieu met een rauwe rand.

2 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

2.1 MOTIVEREN VAN DE BEHOEFTE

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt het volgende:

Artikel 3.1.6 lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van **de behoefte aan die ontwikkeling**, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het gaat in dit geval om een binnenstedelijke ontwikkeling, waardoor alleen een onderbouwing van de behoefte nodig is.

Voorliggende rapportage betreft een Ladder voor duurzame verstedelijking en geen marktonderzoek. Een belangrijk verschil is dat bij een Ladderonderbouwing geen rekening wordt gehouden met de concurrentiekracht van de verschillende locaties in het onderzoeksgebied. Daarnaast wordt alleen de harde plancapaciteit betrokken. Alle zachte plannen dienen immers nog getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De uitkomsten van een Ladderonderzoek en een marktonderzoek kunnen hierdoor afwijken.

2.2 PLANCAPACITEIT

Voor de plancapaciteit (onderdeel van het aanbod in de behoefte-raming) hanteren wij het plan, plek, project principe. Dit luidt als volgt:

- **Plan:** er is sprake van een initiatief (publiekelijk bekend), maar initiatief is niet mogelijk in het bestemmingsplan. Ook wel zachte plancapaciteit.
- **Plek:** in het bestemmingsplan is ruimte voor bijvoorbeeld horeca, detailhandel of hotel, maar er is geen concreet initiatief. Ook wel niet-relevante harde plancapaciteit.
- **Project:** er is een concreet initiatief dat mogelijk is in het bestemmingsplan. Ook wel harde relevante plancapaciteit. Het is hier in beginsel niet meer mogelijk om als gemeente te sturen.

3 HORECA

FUNCTIE	MAX. OPP. M ² BVO	OPMERKINGEN
Horeca	1.000	Verdeeld over 3-5 horecagelegenheden, waarvan 1 vestiging mogelijk is van 500 m ² (in de bestaande bebouwing)

TABEL 2 BEOOGD PROGRAMMA HORECA HOLENKWARTIER

Conclusie behoefte horeca

- De behoefte aan nieuwe horeca in Hoorn bedraagt ca. 7.000 m² bvo tot 2028. Een deel daarvan is aan het centrum toe te wijzen. De kwantitatieve behoefte die resteert is voldoende om het programma in het Holenkwartier te motiveren.
- De locatie en de panden bieden een unieke setting binnen Hoorn. De ruimtelijke opzet biedt mogelijkheden om een grotere trekker (indicatief 500 m² bvo) te huisvesten. De horeca draagt bij aan het totaalconcept van het gebied en zorgt voor dynamiek voor zowel de bewoners, werknemers en bezoekers.
- Afhankelijk van de functies die landen in het Holenkwartier kan de behoefte verder toenemen. Zo heeft een wellnesscentra in de regel een eigen horecavoorziening, specifiek gericht op de gasten. De 1.000 m² bvo biedt voldoende ruimte om daar flexibel mee om te gaan.

3.1 BELEIDSKADER

Het meest recente horecabeleid¹ 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:** In het beleid worden de trends en ontwikkeling van mengvormen (veelzijdige concepten) herkend. Voor een gezonde ontwikkeling is het noodzakelijk dat gemeentelijk beleid rekening houdt met deze trends bij het faciliteren van horeca.

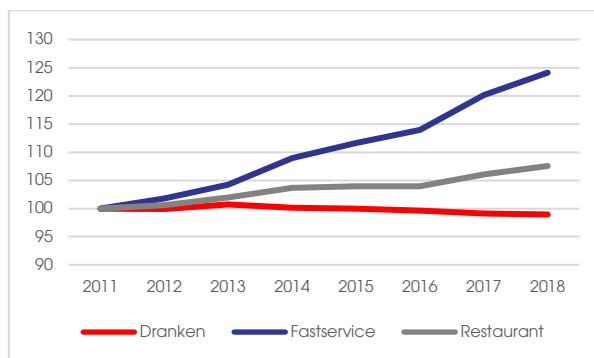
¹Gemeente Hoorn (2009) Hoorn gastvrij vestigingsbeleid horeca

- **Horecavestigingsbeleid buiten binnenstad via bestemmingsplan:** er is geen speciaal 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 horeca classificatie (in het kort: categorie 1; met groot effect, categorie 2; verkoop van eten en drinken en categorie 3; ondersteunend) en het sluitingsuurbeleid.

3.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

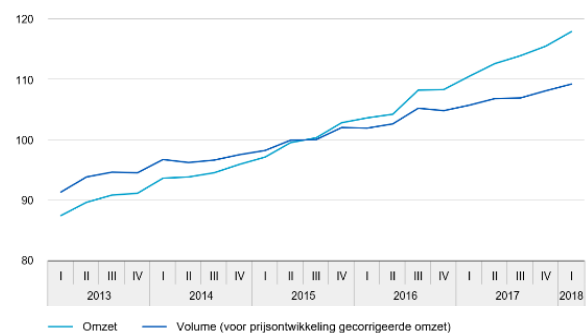
VRAAG NAAR HOECA BLIJFT TOENEMEN >>

De horeca is een groeisector. De omzet van Nederlandse horecazaken is sinds 2011 elk jaar toegenomen. In aantal vestigingen is met name de fastservicesector sterk gegroeid. Ook de restaurantsector heeft een groei doorgemaakt, in de dranksector is juist sprake van een afname van het aantal vestigingen (met name cafés en bars). Voor 2018 wordt een omzetgroei van ruim 6% voor horeca in het algemeen verwacht. De verwachting is dat deze groei de komende jaren doorzet².



ONTWIKKELING AANTAL HORECAVESTIGINGEN NEDERLAND (2011=100)

Bron: Horeca DNA, 2018



ONTWIKKELING OMZET HORECA (2015=100; SEIZOENSGECORRIGEERD)

Bron: CBS, 2018

ONDERZOEKSGEBIED EN VRAAG >>

Er zijn straks verschillende doelgroepen in het gebied: bewoners, ondernemers, werknemers en bezoekers van de voorzieningen. Primair zullen dat inwoners van de gemeente Hoorn (72.800 inwoners³) zijn. De provinciale bevolkingsprognose⁴ gaat uit van een groei tot ca. 76.000 inwoners in 2028.

Op basis van de landelijk gemiddelde horecdekking (24,1 horecavestigingen per 10.000 inwoners) hebben de inwoners van Hoorn indicatief een vraag van 175

² Bron: ABN AMRO (2018) Sectorprognose 2018/2019

³ 1 januari 2018

⁴ Provincie Noord-Holland (2017) Bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040

horecavestigingen in Hoorn, door bevolkingsgroei neemt de vraag toe (zie bijlage 2 voor indeling naar sector).

SECTOR	AANBOD PER 10.000 INWONERS NL	INDICATIEVE VRAAG HOORN 2018	INDICATIEVE VRAAG HOORN 2028
Dranken	9,8	72	75
Fastservice	7,4	54	56
Restaurant	6,9	50	52
Totaal	24,1	175	183

TABEL 3 INDICATIEVE VRAAG HORECA GEMEENTE HOORN
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van Horeca DNA, 2018

3.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

RELEVANTE LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN⁵ >>

- **Groei in aanbod en diversiteit:** Consumenten eten steeds vaker buitenshuis. Dit resulteert vooral in de behoefte aan snel en gemakkelijk eten. Dit komt vooral fastfood en fastcasual ten goede. Fastcasualconcepten bieden een restaurant-kwaliteitsproduct met een duidelijk concept, snelle service en scherpe prijs.
- **Concepten en locaties met verhaal en karakter:** Consumenten zijn in toenemende mate op zoek naar bijzondere concepten op verrassende locaties met een verhaal. Oude fabrieken en bedrijfslocaties als plek voor restaurant, koffiebar of club zijn meer en meer in opkomst.
- **Vernieuwing, blurring** (binnen en buiten de sector): Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Anderzijds is er ook binnen de sector sprake van vervaging.
- **Schaalvergroting, ketenvorming.** Succesvolle concepten openen verschillende vestigingen met hetzelfde concept. Of ondernemers starten vestigingen met verschillende namen en iets afwijkende concepten.



HAPPY TOSTI: EEN CONCEPT MET EEN EIGEN VERHAAL
Bron: Happy Tosti

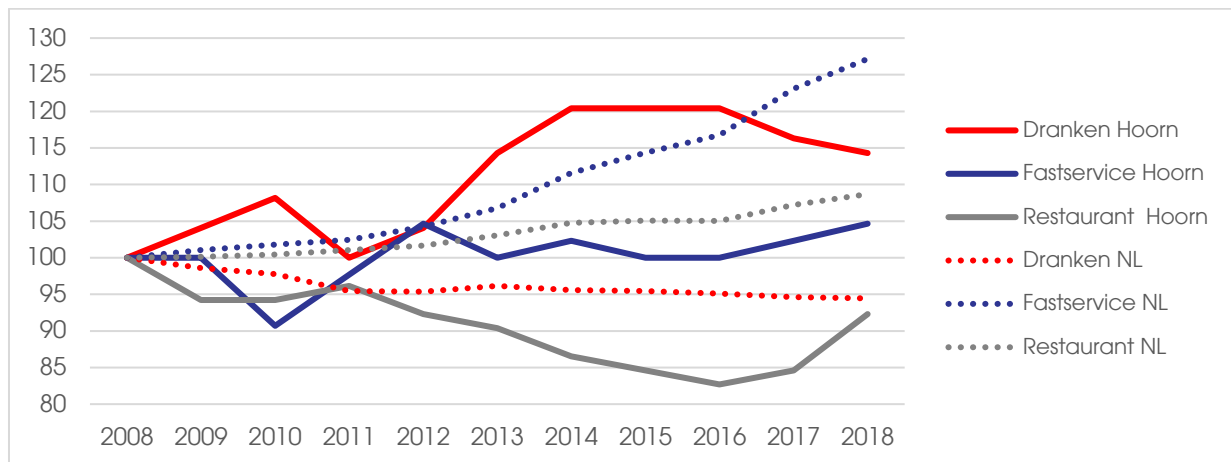


FASTCASUAL: VAPIANO
Bron: Vapiano

⁵ Diverse bronnen waaronder: Rabobank, sectorprognoses 2018; ABN Amro, Fastfood groeit door in 2018, 1 maart 2018

ONTWIKKELING AANBOD IN HOORN >>

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).



FIGUUR 1 INDEX ONTWIKKELING AANBOD HOORN AFGEZET TEGEN LANDELIJKE ONTWIKKELING
Bron: Horeca DNA, 2018; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Huidig aanbod in Hoorn

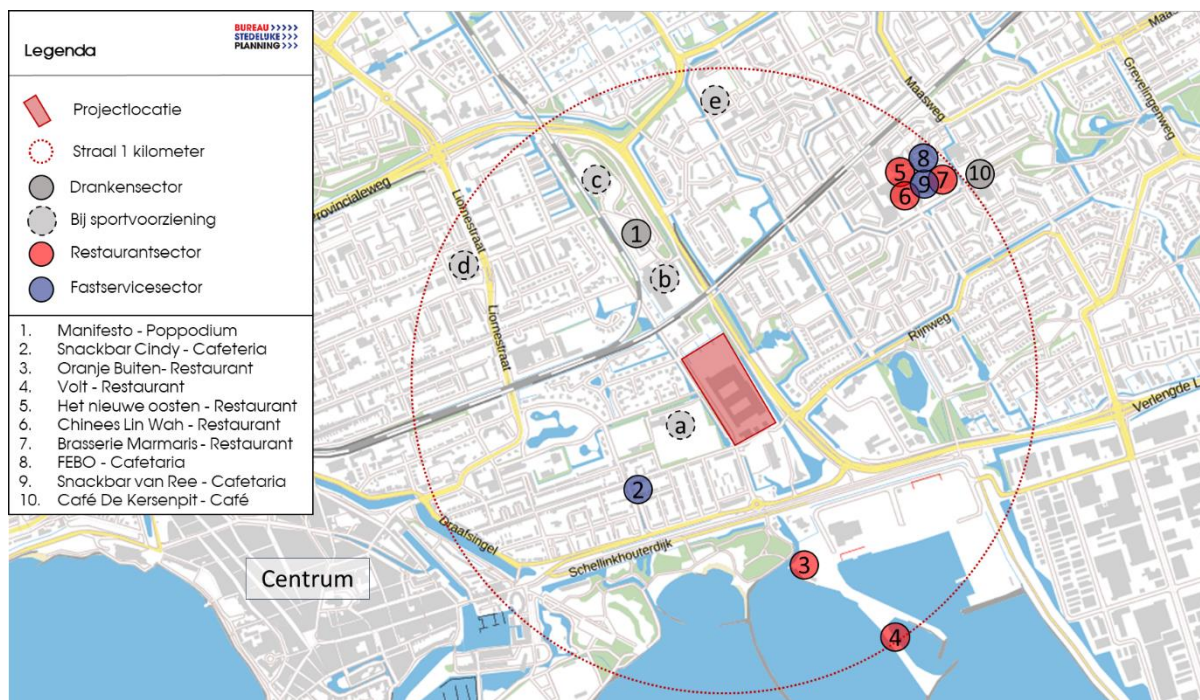
- Hoorn heeft 149 horecavestigingen. In vergelijking met het landelijke aanbod is de restaurantsector groter. De drankensector en in mindere mate ook de fastservicesector vertegenwoordigen een kleiner aandeel in Hoorn dan landelijk. Het aanbod is daarnaast relatief kleinschalig (gemiddelde oppervlakte ligt 25% lager dan landelijk). We verwachten dat dit komt omdat de units in historische binnensteden relatief klein zijn. De horeca in Hoorn is hier overwegend geconcentreerd. Grotere units zijn schaars en daarvoor moet de concurrentie met andere functies (zoals modische detailhandel) aangegaan worden. In de regel zijn alleen grote fastfoodketens in staat die grotere units te betalen.
- Het centrum van Hoorn is het concentratiegebied van de gemeente. Ca. 75% van de vestigingen is in de binnenstad gevestigd. Overig aanbod is verspreid over de gemeente. Daaronder valt ook de horeca in wijkwinkelcentra en bij sportverenigingen.

SECTOR	AANBOD HOORN	AANDEEL AANBOD	AANDEEL AANBOD NL
Dranken	56	38%	41%
Fastservice	45	30%	31%
Restaurant	48	32%	28%
Totaal	149	100%	100%

TABEL 4 AANBOD HORECA GEMEENTE HOORN
Bron: Horeca DNA, 2018; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Huidig aanbod in direct omgeving Holenkwartier

Binnen een straal van een kilometer rond het Holenkwartier is het horeca-aanbod relatief beperkt en eenzijdig (zie figuur 4 en tabel 5). Het betreft voor een deel wijkverzorgende horeca zoals een snackbar en voor een deel kernverzorgende horeca zoals restaurants (deels gericht op één specifieke internationale keuken). De horeca bij sportvoorzieningen (valt onder de sector dranken) is primair gericht op de bezoekers van die voorzieningen.



FIGUUR 2 HORECAGELEGENHEDEN BINNEN EEN STRAAL VAN 1 KILOMETER (EXCL. AFHAAL EN BEZORGEN)
 Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, PDOK achtergrondkaart

Planvoorraad

De bij ons bekende planvoorraad betreft zachte capaciteit en niet relevante harde capaciteit:

- In het stationsgebied van Hoorn is horeca voorzien. in juni 2018 heeft de gemeente een voorbereidingsbesluit voor dit gebied genomen.
- Op bedrijventerrein 't Zevenhuis langs de Westfriisaweg (N302) wordt een Multi Traffic Point gerealiseerd⁶. Het concept bestaat uit een tankstation, wasstraten en fastservicerestaurants⁷. De voorzieningen hebben met name een functie voor 't Zevenhuis en passerend verkeer op de Westfriisaweg.
- In het centrum is overall horeca toegestaan⁸. Uitzondering vormt de 'harde horeca' (cafés), die alleen in de horecaconcentratiegebieden is toegestaan (afgezien van bestaande gevallen) en de daghoreca die beperkt is tot het huidige kernwinkelgebied.

⁶ <https://www.tankpro.nl/specials/2017/04/06/avia-marees-gestart-met-bouw-grootste-tankstation-in-hoorn/>

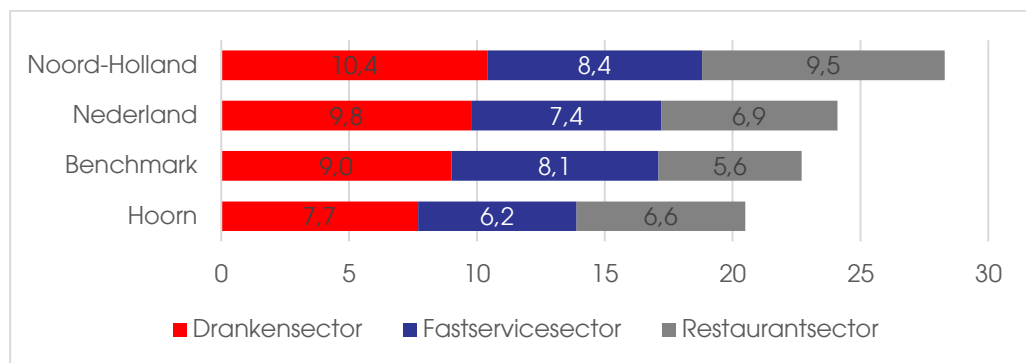
⁷ Dat is mogelijk conform het bestemmingsplan. Aanvraag voor vergunning is ingediend (s.v.z. 24 oktober 2018)

⁸ Gemeente Hoorn (2016) Binnenstadvisie Hoorn

3.4 BEHOEFTE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE HORECA >>

De horecadichtheid (aantal vestigingen per 10.000 inwoners) van Hoorn is vergeleken met verschillende schaalniveaus en een drietal benchmarkgemeenten⁹. Het totale horeca-aanbod blijft achter bij de provincie, Nederland en de benchmarkgemeenten. De restaurantsector is in Hoorn iets bovengemiddeld vertegenwoordigd in vergelijking met de benchmarkgemeenten.



TABEL 5 AANBOD HORECA PER 10.000 INWONERS
Bron: Horeca DNA, 2018; bewerking Bureau Stedelijke Planning

De huidige relatief lage horecadichtheid geeft in combinatie met de verwachte bevolkingsgroei (tot ca. 76.000 inwoners in 2028) ruimte voor het toevoegen van horeca. Omgerekend naar het huidige aantal inwoners in Hoorn is er een potentiële uitbreidingsruimte van 26 vestigingen. Uitgaande van een gemiddelde oppervlakte van 205 m² bvo (bron: Horeca DNA), komt dat neer op ca. 5.400 m² bvo. Tot 2028 groeit de bevolking van Hoorn (waarvan een deel ook in het Holenkwartier), waardoor de vraag verder toeneemt. In deze berekening is geen rekening gehouden met de verwachte groei van de vraag naar horeca in het algemeen. De behoefte zal daardoor eerder groter dan kleiner zijn.

	HUIDIG	2028
Inwoners	72.800	76.000
Potentieel aanbod Hoorn ¹⁰ (VKP)	175	183
Huidig aanbod Hoorn (VKP)	149	149
Uitbreidingsruimte Hoorn¹¹ (VKP)	26	34
Gemiddelde oppervlakte (m ² bvo)	205	205
Uitbreidingsruimte Hoorn¹² (m² bvo)	5.400	7.000

TABEL 6 BEHOEFTEBEREKENING HORECA OP BASIS VAN HORECADICHTHEID VERKOOPPUNTEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

⁹ Met een vergelijkbaar inwoneraantal en een historische binnenstad: Gouda, Schiedam en Roosendaal.

¹⁰ Aantal inwoners / 10.000 * 23,9 (landelijke dekking)

¹¹ Potentieel aanbod Rotterdam Zuid minus huidig aanbod Rotterdam-Zuid

¹² Uitbreidingsruimte VKP * 205 m² bvo (gemiddelde horecavestiging)

Het centrum van Hoorn herbergt ca. 75% van alle vestigingen. Op basis van fair share (75% voor het centrum en 25% voor overige delen van Hoorn) is 1.350 à 1.400 m² bvo van de huidige behoefte aan nieuwe horeca aan gebieden buiten het centrum toe te wijzen. De kwantitatieve behoefte biedt voldoende ruimte voor 1.000 m² bvo horeca in Holenkwartier.

KWALITATIEVE BEHOEFTE HORECA >>

Het toevoegen van horeca in het Holenkwartier voorziet naast de kwantitatieve behoefte ook in een kwalitatieve behoefte:

- Bedrijven in de dranken- en fastservicesector zijn ondergemiddeld vertegenwoordigd in Hoorn. Hier liggen **kansen voor bijvoorbeeld een koffiebar of lunchroom.**
- 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 beoogde **vrijetijdsvoorzieningen** vragen vaak ook om horeca (direct of combinatiebezoek).

HORECA IN HET HOLENKWARTIER >>

- Horeca maakt **een belangrijk onderdeel uit van het totaalconcept** van het Holenkwartier en draagt bij aan een succesvolle gebiedsontwikkeling. Het bevordert de levendigheid voor de inwoners en het vestigingsklimaat voor de bedrijfjes.
- De oude fabriekshallen bieden een **setting voor unieke horecaconcepten.** Consumenten worden aangetrokken door dergelijke concepten.
- De locatie biedt door de ruimtelijke mogelijkheden kansen voor het toevoegen van een **aantrekkelijke (fast casual) trekker.** Fastcasualconcepten bieden een restaurant-kwaliteitsproduct met een duidelijk concept, snelle service en scherpe prijs. Referentieconcepten (Loetje, La Place, Vapiano, Happy Italy, Wagamama) vragen in de regel een unit van 500 tot 800 m² bvo met een terras van ca. 500 m².
- De gemeente Hoorn hanteert vijf typen horeca. Voor het Holenkwartier zijn restaurant, daghoreca en ondersteunende horeca relevant.

Referentie Ketelhuis Strijp-S Eindhoven

In de voormalige 'Verboden Stad van Philips', midden op Strijp S staat het Ketelhuis. Het was in 1929 gebouwd voor het leveren van energie voor de omringende fabrieken. In 2012 heeft het monumentale pand een nieuwe functie gekregen als restaurant. Al snel werd het uitgebreid met een bakkerij, cocktailbar en een tweede restaurant op de bovenverdieping.



Bron: website Ketelhuis

4 WELLNESS

Sauna Thermen Suomi grenst aan het Holenkwartier. Het complex heeft zes saunacabines, zes baden, acht beautyruimtes en een aantal aanvullende faciliteiten (douches, scrubruimte, stoombad, rustruimtes, restaurant/bar, etc.). In totaal meet het huidige complex ca. 2.500 m² bvo¹³. Terra Marique ziet kansen voor verplaatsing en opwaardering (met een uitbreiding van maximaal 2.000 m² bvo) van het wellnesscentrum naar het Holenkwartier¹⁴. Wellness in het Holenkwartier kan alleen gerealiseerd worden bij verplaatsing van Suomi. Op de huidige locatie van Suomi komt de bestemming wellness te vervallen. In totaal gaat het in het Holenkwartier om 4.500 m² bvo. Het gaat hier om een uitbreiding met verplaatsing over korte afstand; de laddertoets gaat in op de uitbreiding met 2.000 m² bvo.

FUNCTIE	MAX. OPP. M ² BVO	OPMERKINGEN
Wellness	2.000	De 2.000 m ² betreffen de uitbreidingsmeters en mogen alleen gebruikt worden bij verplaatsing van Suomi naar Holenkwartier.

TABEL 7 BEOOGD PROGRAMMA WELLNESS HOLENKWARTIER

Conclusie behoefte wellness

- Er is geen kwantitatieve behoefte aan nieuwe wellnesscentra. Met de verplaatsing is er geen uitbreiding van het aantal saunabedrijven, maar wordt wel bijgedragen aan een gewenste (kwalitatieve) modernisering.
- De verplaatsing heeft meerdere doelen voor een toekomstbestendig complex:
 - Eventueel een beperkte uitbreiding van het aantal sauna's, baden of andere wellnessvoorzieningen.
 - Modernisering van het concept, ruimer opgezet complex met ruimere sauna's, in een nieuw, eigentijds jasje passend bij het totaalconcept van het Holenkwartier.
 - Directe of indirecte combinatiemogelijkheden met andere voorzieningen in het Holenkwartier.

¹³ Bron: website Ad Hoc Makelaars, juli 2018

¹⁴ De gemeente wil hieraan meewerken, mist de behoefte ervan is onderbouwd.

4.1 BELEIDSKADER

Op het gebied van wellness heeft de gemeente Hoorn of de hogere overheden geen specifiek beleid. In het algemeen draagt wellness bij aan het voorzieningenniveau voor inwoners van de stad en regio en versterkt het tevens het toeristische product van Hoorn.

4.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

WELLNESS: MEER NEDERLANDERS NAAR DE SAUNA >>

- **Bezoekparticipatie:** Steeds meer Nederlanders maken gebruik van de sauna. 10,4% van de Nederlandse bevolking bezoekt minimaal één of meerdere keren per jaar een sauna.¹⁵
- **Bezoekfrequentie:** Gemiddeld gaan Nederlandse saunabezoekers, 8,9 keer per jaar naar de sauna. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2010 (10,3 keer per jaar). Kortom: steeds meer Nederlanders maken gebruik van de sauna, maar gaan gemiddeld minder vaak.

ONDERZOEKSGEBIED EN VRAAG >>

De gemiddelde reisafstand van saunabezoekers is 37 minuten, ca. 60% van alle bezoekers van een wellnesscentrum zijn afkomstig uit het gebied tot een reisafstand van dertig minuten¹⁶. Het onderzoeksgebied omvat de 13 gemeenten die binnen 30 autominuten vallen¹⁷. In dit gebied wonen 465.000 mensen.

4.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

RELEVANTE LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN >>

De volgende trends en ontwikkelingen in de wellnesssector zijn relevant¹⁸:

- **Toename van het aanbod:** De afgelopen tien jaar heeft de wellnessbranche in Nederland een ware vlucht genomen. Elk jaar openen diverse nieuwe wellnesscentra hun deuren. De verwachting is dat deze groei de komende jaren stagneert.
- **De combinatie wellness met overnachting neemt toe.** Diverse complexen bieden arrangementen aan met hun eigen of nabijgelegen hotels.
- **Het aanbod neemt sneller toe dan de vraag.** De wellnessbranche heeft zeker toekomstperspectief, maar de concurrentie wordt veel groter. Dat stelt hogere eisen aan ondernemers. De branche staat dan ook een

¹⁵ Van Spronsen, Het Nationaal Saunabezoekers Onderzoek, 2017

¹⁶ Van Spronsen en Partners, 2015 en 2017

¹⁷ Hoorn, Drechterland, Stede Broec, Enkhuizen, Medemblik, Hollands Kroon, Koggenland, Opmeer, Heerhugowaard, Beemster, Edam-Volendam, Purmerend en Wormerland.

¹⁸ Rabobank cijfers en trends, 2014/2015, Van Spronsen en Partners, 2015 en 2017

professionaliseringslag te wachten. Het serviceniveau, de gastvrijheid en vakkundigheid zal daarom een steeds belangrijker rol gaan spelen.

- **Eten en drinken gaat een belangrijkere rol spelen in wellnesscentra.** Net als in de traditionele horeca is er aandacht voor lokale en/of eerlijke producten.

ONTWIKKELING AANBOD REGIO HOORN >>

- Er zijn ca. 142 (middel-)grote openbare wellnesscentra in Nederland. Daarvan zijn er 20 gevestigd in de provincie Noord-Holland. Daarmee heeft de provincie een wellnessdichtheid van 0,72 sauna's per 100.000 inwoners.¹⁹ Dit is lager dan het landelijk gemiddelde van 0,84.
- In het primaire verzorgingsgebied zijn naast Sauna Suomi vier andere wellnesscentra gevestigd:
 - Naar aantal saunacabines is Fort Resort Beemster het meest vergelijkbaar. Dit wellnesscentrum heeft echter een veel groter bereik door de unieke ligging en concept in een voormalig Fort.
 - Bij twee sauna's zijn er mogelijkheden om te overnachten. Bij Fort Resort Beemster zijn 12 kamers beschikbaar en bij Sauna Het Kuurhuys zijn vier kamers beschikbaar.

NAAM	AANTAL SAUNA'S ²⁰	PLAATS	AFST.	BADEN*	BEAUTY	OVER-NACHTEN
Sauna Thermen Suomi	6 (groot)	Hoorn	-	6	Ja	Nee
Sauna Grosthuisen	3 (middel)	Avenhorn	11 min.	5	Nee	Nee
Sauna De Bongerd	3 (middel)	Oostwoud	19 min.	3	Ja	Nee
Fort Resort Beemster	6 (groot)	Zuidoostbeemster	24 min.	7	Ja	Ja
Sauna Het Kuurhuys	3 (middel)	Hippolytushoef	32 min.	0	Ja	Ja
Totaal	21			21		

TABEL 8 AANBOD IN PRIMAIR VERZORGINGSGBIED

Bron: Van Spronsen & Partners en inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

* exclusief voetenbaden



ZWEMBAD EN SERRE VAN SAUNA THERMEN SUOMI

Bron: Sauna Suomi



¹⁹ Fitnessbedrijven en zwembaden met saunafaciliteiten, spa's en thermen enkel gericht op behandelingen (massages, gezichtsbehandeling, pedicure etc.), hotels met wellness exclusief toegankelijk voor hotelgasten, privé-sauna's, gay-sauna's en alle overige bedrijven die sauna bieden als nevenactiviteit, zijn niet meegenomen.

²⁰ Naar aantal droge warme saunacabines

Planvoorraad

Er zijn ons geen andere wellnessinitiatieven bekend in de regio van Hoorn.

4.4 BEHOEFTE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE WELLNESS >>

- In het verzorgingsgebied zijn vijf saunacomplexen gevestigd. De wellnessdichtheid bedraagt daarmee 1,1 saunacomplex per 100.000 inwoners. Dat is hoger dan het landelijke (0,84 sauna's) en het Provinciale gemiddelde (0,72 sauna's).²¹
- Het huidige aanbod in de regio Hoorn bestaat uit grote en middelgrote saunacomplexen.
- Er is kwantitatief geen behoefte aan toevoeging van nieuwe, grote sauna- of wellnesscomplexen in Hoorn en regio.

KWALITATIEVE BEHOEFTE WELLNESS >>

Er is kwalitatief wel behoefte aan modernisering van het bestaande aanbod in de regio Hoorn:

- Het naastgelegen Sauna Thermen Suomi raakt gedateerd en komt in aanmerking voor **vernieuwing**.
- Het **onderscheidend vermogen** van wellnessbedrijven wordt steeds belangrijker. Gelijktijdig met de vernieuwing ontstaan kansen om gericht op een specifieke doelgroep of concept te focussen.
- Binnen de wellness zal de focus meer op de **totale gezondheidsbeleving** komen te liggen. Naast de sauna speelt dan bijvoorbeeld ook bewegen, ontspannen en gezond eten een rol.



REFERENTIE MODERNE SAUNA
Bron: Roomed



MODERNE HORECAFACILITEIT BIJ WELLNESS
Bron: Versteegh Design

²¹ Fitnessbedrijven en zwembaden met saunafaciliteiten, spa's en thermen enkel gericht op behandelingen (massages, gezichtsbehandeling, pedicure etc.), hotels met wellness exclusief toegankelijk voor hotelgasten, privé-sauna's, gay-sauna's en alle overige bedrijven die sauna bieden als nevenactiviteit, zijn niet meegenomen.

WELLNESS IN HET HOLENKWARTIER >>

Het Hokenkwartier biedt een industriële setting waarin een vernieuwd wellnessconcept neergezet kan worden ter vervanging van de huidige Sauna Thermen Suomi. Het project biedt ruimte (zowel fysiek als door de voorziene overige functies) om combinaties te maken en een compleet concept aan te bieden.

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook een plan dat niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Omdat het hier om een verplaatsing met uitbreiding gaat zal geen sprake zijn van overcapaciteit aan wellness in de regio. Uitbreidingsmeters van bestaand aanbod hebben een lagere omzetclaim dan een nieuw complex (ook wel de wet van afnemende meeropbrengsten). Bovendien worden de effecten uitgesmeerd over een groot gebied (40% van de bezoekers heeft een reistijd van meer dan 30 autominuten).

5 HOTEL

FUNCTIE	MAX. OPP. M ² BVO	OPMERKINGEN
Hotel	1.000	Maximaal 20 kamers, uitgaande van 50 m ² per kamer inclusief gangen, lobby, receptie, berging en dergelijke

TABEL 9 BEOOGD PROGRAMMA HOTEL HOLENKWARTIER

Conclusie behoefte hotel

- Een hotel in het Holenkwartier past binnen de geconstateerde kwantitatieve behoefte.
- Kwalitatief kan het hotel een bijdrage leveren aan het bestaande aanbod gezien de locatie binnen de regio en de mogelijkheden voor een bijzonder concept op een locatie met unieke kwaliteiten.
- Er zijn diverse kansen voor functiecombinaties (flexibele werkplekken, horeca en de multifunctionele ruimte) in het Holenkwartier zowel in het toeristisch segment als in het zakelijk segment. Gezien het relatief kleine aantal kamers is een functiecombinatie wenselijk.

5.1 BELEIDSKADER

Uit de Regionale Visie Verblijfsrecreatie van Noord-Holland Noord (december 2017) blijkt dat de verblijfssector voor een uitdaging staat doordat vraag en aanbod deels niet (meer) op elkaar aansluiten: het bestaande aanbod staat onder druk. De gemeenten willen met de visie de markt uitdagen om te komen met mooie onderscheidende concepten die de regio versterken. De regio ziet graag dat er geïnvesteerd wordt in de regio, juist nu de markt er klaar voor is.

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. Een kleinschalig hotel in Holenkwartier kan aan dit doel bijdragen door de omgevingskwaliteiten van het voormalige Phillipsterrein optimaal te benutten.

5.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

TOERISME WORDT STEEDS BELANGRIJKER VOOR NEDERLAND²² >>

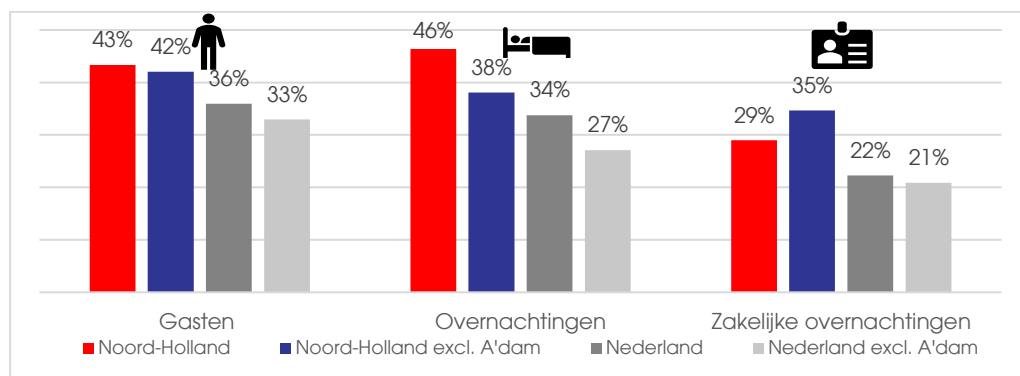
- Het aantal gasten dat in 2017 in Nederlandse logiesaccommodaties verbleef, is gestegen naar 42 miljoen, een groei van bijna 9% ten opzichte van een jaar eerder. Dit is de sterkste groei sinds 2006. Met name hotels profiteren van deze groei (+11% gasten).
- Door de groei van de afgelopen jaren is het toerisme een substantiële sector van de Nederlandse economie geworden. De totale toeristische bestedingen bedroegen in 2016 3,9% van het BBP. Aanzienlijk meer dan in 2010, toen dat nog 3% was.

ONDERZOEKSGEBIED EN VRAAG >>

In tegenstelling tot (vrijwel) alle andere stedelijke voorzieningen is het verzorgingsgebied van een hotel juist niet het direct omliggende gebied. Hotelgasten komen immers (doorgaans) van grote afstand. Voor de (plan)capaciteit is de regio tot 20 autominuten relevant. Daarmee omvat het onderzoeksgebied de gemeenten: Hoorn, Drechterland, Stede Broec, Enkhuizen, Koggenland, Opmeer, Beemster en Purmerend.

Groei 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.



FIGUUR 3 ONTWIKKELING AANTAL GASTEN EN OVERNACHTINGEN 2012-2017

Bron: CBS, 2018; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Groei bezettingsgraad en kamerprijs

Uit het HOSTA²³ rapport 2017 blijkt dat de bezettingsgraad voor de provincie Noord-Holland (exclusief Amsterdam en Schiphol) in 2016 is gestegen van 70,9%

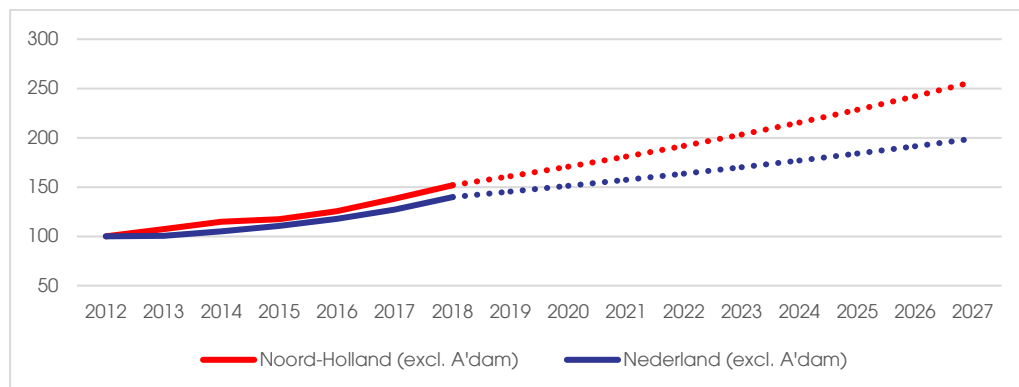
²² CBS, 2018

²³ 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.

naar 74% ten opzichte van 2015. De kamerprijs is toegenomen van € 79 naar € 85 per nacht. In vergelijking met het gemiddelde in Nederland (exclusief Amsterdam en Schiphol) ligt de bezettingsgraad hoger, maar de kamerprijs iets lager (68,4% en € 88).

Verwachting groei overnachtingen tot 2027

Tussen 2012 en 2017 is het aantal overnachtingen in de provincie Noord-Holland (excl. Amsterdam) gemiddeld met 8% per jaar toegenomen. In Nederland (excl. Amsterdam) is een groei van 6% per jaar gerealiseerd. De verwachting is dat de groei de komende jaren in Noord-Holland en Nederland aan blijft houden. Dit komt zowel door de positieve economische verwachtingen en deels ook door het restrictieve beleid van Amsterdam op het gebied van hotelbouw. In onderstaande tabel is de prognose voor de komende 10 jaar weergegeven voor Nederland (op basis van een groei van 4% per jaar) en Noord-Holland (op basis van een groei van 6% per jaar).



FIGUUR 4 GROEI EN VERWACHTE GROEI AANTAL OVERNACHTINGEN
Bron CBS en prognose Bureau Stedelijke Planning

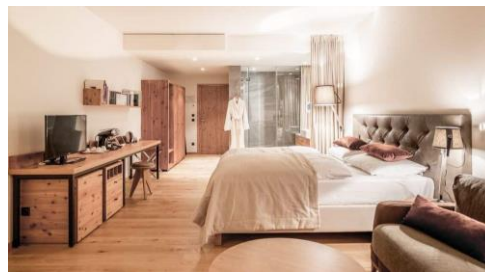
5.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

RELEVANTE LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN >>

- **Hotels laten zich steeds vaker combineren met andere vastgoedtypen/-functies.** De functies van wonen, werken en verblijven worden steeds vaker in één gebouw gecombineerd. Gasten willen graag verschillende activiteiten uitvoeren op dezelfde plaats en de omgeving moet dus aan meerdere eisen voldoen.
- **Schaalvergroting en schaalverkleining.** Aan de ene kant worden hotels steeds groter met meer kamers, zalen en voorzieningen. Tegenover deze trend ontstaat ook een steeds breder aanbod van kleinschalige boutique hotels. Het middensegment sluit zich steeds vaker aan bij franchiseformules, om zo te profiteren van merknaam en online verkoopkanalen.
- **Concept en brand krijgen sleutelrol in keuze consument.** Gasten willen steeds meer een unieke ervaring en blijven weg van traditionele hotelbedrijven.



STUDENT HOTEL GRONINGEN
Bron: Student Hotels



CASUAL LUXURY CONCEPT
Bron: NIDUM

ONTWIKKELING AANBOD REGIO HOORN >>

In de regio zijn 38 hotels gevestigd. Het betreft voornamelijk kleine hotels; de gemiddelde grootte is 19 kamers. Naar aantal kamers is Hoorn in de regio de grootste aanbieder: 37% van het totaal aantal kamers is in Hoorn gevestigd.

	GEMEENTE HOORN	OVERIG REGIO	TOTAAL REGIO	NEDERLAND
Hotels	6	32	38	3.568
Kamers	267	452	719	133.732
Kamers/hotel	45	14	19	37

TABEL 10 AANTAL HOTELS EN KAMERS GEMEENTE HOORN, REGIO EN NEDERLAND

Bron: Horeca DNA, 2018

Aanbod in Hoorn

Hoorn heeft zes hotels²⁴, waarvan Van der Valk met 155 kamers een groot deel van het totaal aantal kamers voor haar rekening neemt. Vijf hotels bevinden zich in het centrum en hebben elk niet meer dan 35 kamers. Alleen het gevangenisshotel heeft een bijzonder uitgesproken concept, een deel van het overige aanbod in het centrum is enigszins gedateerd.

NAAM	LOCATIE	AANTAL KAMERS
Van der Valk Hoorn	Snelweg A7	155
Gevangenisshotel Oostereiland	Centrum	35
Petit Nord	Centrum	30
De Keizerskroon	Centrum	23
De Magneet	Centrum	19
De Posthoorn	Centrum	5
Totaal		267

TABEL 11 HOTELAANBOD GEMEENTE HOORN (ZIE BIJLAGE 3 VOOR DE KAART)

Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, januari 2016

²⁴ Drie hotels uit de database zijn niet meegenomen in het aanbod omdat ofwel hun functie is veranderd of dat hun functie sterk samenhangt met een andere functie (Hotel Hoorn, zorghotel Wilgaerden en Maria Kapel Hotel).

Planvoorraad: hotelontwikkelingen

In de onderzoeksregio zijn ons drie hotelinitiatieven bekend. Geen daarvan behoort tot de relevante harde plancapaciteit (nog niet mogelijk in bestemmingsplan):

- Op de Roode Steen 14 in het centrum van Hoorn zijn plannen voor een kleinschalig boetiekhotel²⁵.
- Er zijn plannen voor een hotel met 50 kamers in de Grote Kerk (Kerkplein) van Hoorn²⁶.
- In Purmerend wil Van der Valk een hotel openen langs de A7. De raad van Purmerend heeft in december 2017 positief geoordeeld over het plan met circa 150 kamers.

5.4 BEHOEFTE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE HOTEL >>

In tabel 3 zijn de uitkomsten van de kwantitatieve toets weergegeven. In de branche is het gebruikelijk om voor een gezonde exploitatie te rekenen met een bezettingsgraad van 60 tot 65%; in onderstaande berekening is deze bandbreedte aangehouden²⁷. In bijlage 3 zijn de onderleggers van de berekening opgenomen.

Een kleinschalig hotel (indicatief 20 kamers) in het Holenkwartier past binnen de geconstateerde kwantitatieve marktruimte. De haalbaarheid en uiteindelijke invulling is overigens sterk afhankelijk van een concreet initiatief.

	AANTAL (BEZETTING VAN 65%)	AANTAL (BEZETTING VAN 60%)
Huidige vraag (<i>kamers * bezetting * 365 dagen</i>)	194.202	194.202
Toekomstige vraag 2027 (<i>huidige vraag * verwachte groei per jaar van 4%</i>)	287.466	287.466
Marktruimte (<i>toekomstige vraag / 365 / 60%-65%</i>)	1.212	1.313
Huidig aanbod	719	719
Uitbreidingsruimte (<i>marktruimte - huidig aanbod</i>)	493	594
Plan capaciteit	0	0
Kwantitatieve behoefte (<i>uitbreidingsruimte - plan capaciteit</i>)	493	594

TABEL 12 BEHOEFTERAMING HOTELKAMERS < 20 AUTOMINUTEN PLANLOCATIE
Bron: Bureau Stedelijke Planning

²⁵ <https://www.noordhollandsdagblad.nl/hoorn-enkhuizen/grote-plannen-roode-steen-14-en-15>, juni 2017

²⁶ <https://www.noordhollandsdagblad.nl/hoorn-enkhuizen/hoorn-krijgt-hotel-grote-kerk-50-kamers>, juli 2017

²⁷ Het break-even-point, het punt waar de totale opbrengsten gelijk zijn aan de totale uitgaven, ligt overigens lager, op zo'n 50% bezettingsgraad.

KWALITATIEVE BEHOEFTE HOTEL >>

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**. Het overige hotelaanbod is gevestigd in de binnenstad of aan de A7. Het locatietype is daarmee afwijken van het bestaande aanbod.
- Het hotel met maximaal 20 kamers voorziet in de behoefte aan van **kleinschalige (boutique) hotels**. Dergelijke hotels zijn als tegenhanger ontstaan van de schaalvergroting en voorzien in de behoefte aan een overzichtelijk en bijzonder verblijf.
- **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.

HOTEL IN HET HOLENKWARTIER >>

- **De locatie heeft verschillende kwaliteiten**. Het industriële verleden en bijbehorende bebouwing maakt een bijzonder hotel mogelijk, dat qua concept afwijkend is van het bestaande aanbod in de binnenstad van Hoorn. Het huidige aanbod is daar bovendien deels gedateerd. Voor de zakelijke gast is het een alternatief voor de hotels met een reguliere ‘businessomgeving’.
- **In de fabriekshallen zijn ook andere functies en activiteiten voorzien**, waar ook de hotelgast gebruik van kan maken: horeca, vrijetijdsvoorzieningen, werkplekken. Daarnaast zijn in Hoorn en de regio diverse (toeristische) voorzieningen.

Referentie combineren van functies: Joinn!

In november 2015 zijn de deuren van JOINN! geopend in het voormalige NS- en PTT postkantoor van Houten. JOINN! is de herberg 2.0 waar verschillende facetten onder één dak samenkomen. overnachten, eten en drinken en vergaderen en events. JOINN! staat voor dynamiek, (s)ynergie, flexibiliteit en pro-activiteit.

Bron: website Joinn, <https://joinn.nl/>



6 DETAILHANDEL

FUNCTIE	MAX. OPP. M ² BVO	OPMERKINGEN
Detailhandel	350	Verdeeld over minimaal twee vestigingen.

TABEL 13 BEOOGD PROGRAMMA DETAILHANDEL HOLENKWARTIER

Conclusie behoefte detailhandel

Er is een beperkte kwantitatieve behoefte aan nieuwe winkelmeters in Hoorn. Het toevoegen detailhandelsmeters aan het winkelaanbod van Hoorn is met de beoogde ontwikkeling geen doel op zich. De winkels zijn ondersteunend op gebiedsniveau en dragen bij aan de dynamiek die een belangrijke rol speelt in het concept van het Holenkwartier. Het betreft kleinschalige detailhandel waarvan de negatieve ruimtelijke effecten op bestaande winkelclusters verwaarloosbaar zijn; er wordt ca. 0,3% detailhandel toegevoegd aan het totale aanbod van Hoorn²⁸. De positieve effecten zijn groter: het zorgt voor meer levendigheid in de buurt en draagt bij aan de mix van wonen, werken en verblijven in het Holenkwartier.

6.1 BELEIDSKADER

REGIONAAL DETAILHANDELSBELEID >>

In de regionale detailhandelsvisie West-Friesland wordt ingezet op (versterking van) de hoofdstructuur. Initiatieven die voorzien in realisering of uitbreiding van verspreid gevestigde bewinkeling zijn niet gewenst. Kleinschalige detailhandel, als ondergeschikte gemaksfunctie bij een andere hoofdactiviteit (benzinstations, op scholen en op OV-knooppunten) of als ondergeschikte functie bij een verwante hoofdactiviteit (boerderij- of fabriekswinkels) geldt als uitzondering op de hoofdlijnen van het beleid. Voorwaarde is dat deze vormen van detailhandel ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit en/of dat ze een gemaksfunctie hebben voor de bezoekers van de betreffende voorziening.

²⁸ berekening: 350 / 134.000 *100%; bron huidig aanbod: KSO 2016

BELEID PROVINCIE NOORD-HOLLAND >>

De missie van de provincie is ‘het versterken van de detailhandelstructuur in Noord-Holland’. Daarbij hoort een structuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik, bijdraagt aan de regionale economie en aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Regionale afstemming staat centraal, met de provincie als regisseur. In de Provinciale Verordening 2017 (en ook in het regionale detailhandelsbeleid) is daarom opgenomen dat voor elk initiatief waar een wijziging van het bestemmingsplan nodig is en die valt binnen de criteria (initiatieven groter dan 1.500 m²), zal moeten worden voorgelegd aan de VVRE (bestuurlijk overleg in de regio). In dit geval is daar geen sprake van.

BELEID GEMEENTE >>

De gemeente Hoorn werkt op dit moment aan een vernieuwing van het detailhandelsbeleid.

CONCLUSIE BELEID >>

Strikt genomen past zelfstandige detailhandel niet binnen het detailhandelsbeleid en draagt het niet direct bij aan de beleidsdoelen voor detailhandel. De winkels zijn ondergeschikt aan de woon-, werk- en verblijfsfuncties in het Holenkwartier. De voorziene 350 m² bvo moet over minimaal twee vestigingen verdeeld worden. De kleinschaligheid zorgt ervoor dat er geen sterke autonome aantrekkingskracht wordt uitgeoefend (er wordt geen nieuw cluster gerealiseerd) en dat de negatieve ruimtelijke effecten op bestaande winkelgebieden verwaarloosbaar zijn.

6.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

DETAILHANDEL: WINNAARS EN VERLIEZERS ²⁹ >>

- In de afgelopen jaren groeide het online marktaandeel in de sectoren Mode & Luxe en In/Om huis substantieel. Naar verwachting zet deze trend de komende jaren door. Dit leidt tot een verwachte afname van bestedingen in fysieke winkels en daarmee tot een afname van de marktruimte. De sector Vrije Tijd heeft deze ontwikkeling in het verleden reeds meegemaakt. Het online marktaandeel is sinds 2011 nauwelijks meer toegenomen. Op basis daarvan zal dat dit in de (nabije) toekomst min of meer constant blijven.
- Vertaald naar type winkelgebieden bevinden de winnaars zich aan de uitersten van het spectrum, namelijk de grote hoofdwinkelcentra, met een grote component Mode en Luxe, en de buurt- en wijkcentra, waar de dagelijkse sector vaak dominant is. De positie van de centra daar tussenin –

²⁹ Bron: Marktruimteonderzoek detailhandel provincie Noord-Holland

de kleinere hoofdwinkelcentra en de grote ondersteunende winkelgebieden – is precair.

ONDERZOEKSGEBIED EN VRAAG >>

Het uiteindelijk verzorgingsgebied van de winkels in het Holenkwartier is afhankelijk van de invulling. Winkels met dagelijks aanbod (denk aan een bakker) hebben over het algemeen een kleiner verzorgingsgebied (nodig) dan winkels met niet-dagelijks aanbod. De vraag van de nieuwe inwoners van Holenkwartier vormt de basis, aangevuld met de vraag van werknemers en bezoekers aan het gebied.

Indicatieve vraag inwoners Holenkwartier

De 800 nieuwe inwoners van het Holenkwartier³⁰ hebben gezamenlijk behoefte aan ca. 763 m² wvo³¹ reguliere detailhandel (exclusief de overwegend grootschalige sectoren doe-het-zelf, wonen en plant & dier). Aan deze vraag kan voor een beperkt deel worden voorzien door aanbod in het Holenkwartier; voor overige winkels maken inwoners gebruik van de wijkwinkelcentra en de binnenstad.

TYPE	AANBOD NL PER 1.000 INWONERS	VRAAG 800 NIEUWE INWONERS
Dagelijkse detailhandel	370	296
Niet-dagelijkse detailhandel regulier*	583	467
Totaal m² wvo	953	763

TABEL 14 INDICATIEVE BEHOEFTE REGULIERE DETAILHANDEL (EXCLUSIEF DOE-HET-ZELF, WONEN EN PLANT & DIER) INWONERS HOLENKWARTIER
Bron: Locatus Retail Facts, 2018

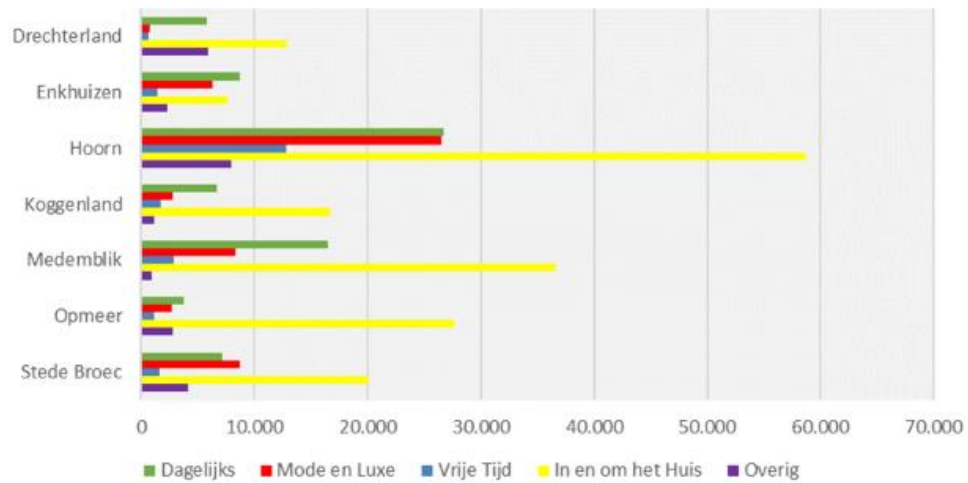
6.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

Huidig aanbod

- Hoorn heeft ca. 27.000 m² wvo dagelijkse detailhandel en circa 105.000 m² wvo niet-dagelijkse detailhandel (bron: BSP, 2018). Hoorn heeft door haar regiofunctie een bovengemiddeld aanbod detailhandel per inwoner.
- De binnenstad is het belangrijkste cluster voor Mode & Luxe en wordt ondersteund door vier wijkwinkelcentra waar het dagelijkse aanbod een belangrijke rol speelt. Perifere detailhandel (PDV) is geclusterd op het Hof van Hoorn en daarnaast op de bedrijventerreinen Westfrisia, De Oude Veiling en Hoorn80.

³⁰ afhankelijk van het uiteindelijke aantal woningen gaat het om 500 à 800 personen

³¹ Berekening: 953 / 1.000 * 800



FIGUUR 5 WINKELAANBOD PER GEMEENTE (IN M² VVO) EN LEEGSTAND³² (IN % VAN HET TOTALE M² VVO)
Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2018

Leegstand

In vergelijking met het landelijk gemiddelde (ca. 8%) is de winkelleegstand met 10% in Hoorn hoger (bron: provincie Noord-Holland, 2018, zie ook bijlage 4). Daar zijn twee verklaringen voor: het V&D-effect is in Hoorn nog steeds zichtbaar en op de PDV-locatie Hof van Hoorn staan vier grote units leeg (samen 5.304 m² vvo). In april 2018 werd bekend dat het voormalige V&D-pand in het centrum van Hoorn verkocht is³³. De benedenverdieping van het pand wordt in tweeën gesplitst en daarboven zijn woningen voorzien. Voor wijkwinkelcentrum Huesmolen (14% van de oppervlakte staat leeg) is een herontwikkeling op komst, waarin bestaande spelers in het centrum intern gaan optimaliseren³⁴.

Planvoorraad

In de structuurvisie Poort van Hoorn (februari 2015) is opgenomen dat in het stationsgebied van Hoorn ook detailhandel is voorzien. Op 28 juni 2018 heeft de gemeente een voorbereidingsbesluit voor een nieuw bestemmingsplan genomen. Het aantal vierkante meter detailhandel (en ook horeca) is nog onduidelijk. Het gaat hier om zachte plancapaciteit, omdat het nog niet is vastgelegd in het bestemmingsplan.

³² Voor het berekenen van het leegstandspercentage is een correctiefactor gehanteerd. Twee derde van de totale leegstaande meters wordt beschouwd als winkelleegstand. De winkelleegstand wordt vervolgens gerelateerd aan het totale potentiële winkelaanbod (de in gebruik zijnde winkelmeters + leegstand). Deze methodiek is ontleend aan Locatus.

³³ <https://www.noordhollandsdagblad.nl/hoorn-enkhuizen/winkelen-en-wonen-vd-pand-hoorn>, April 2018

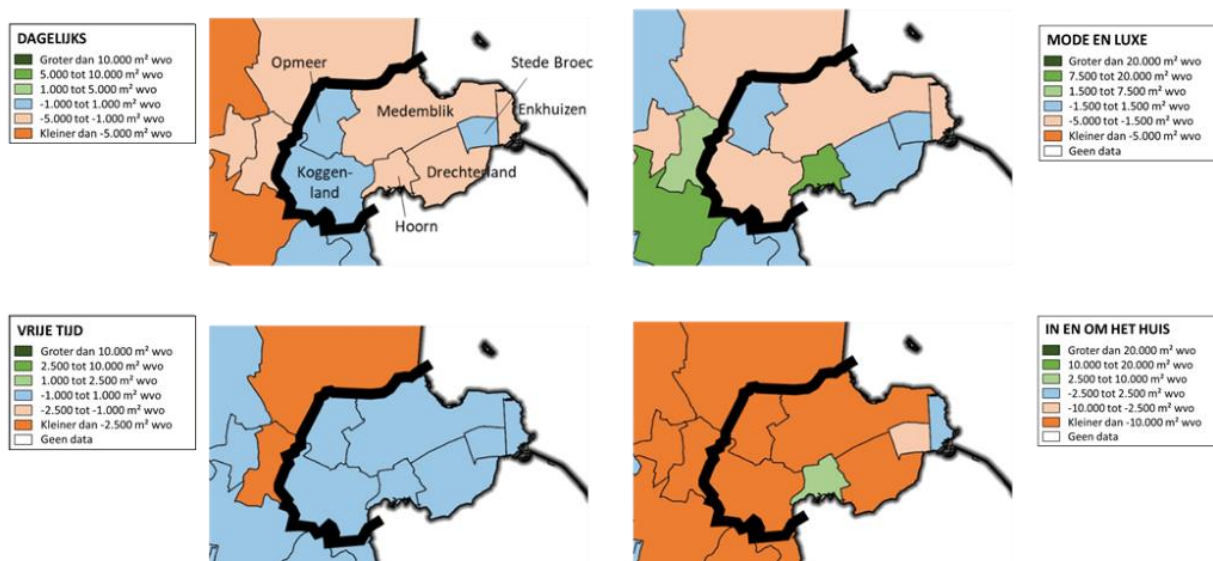
³⁴ <https://www.noordhollandsdagblad.nl/hoorn-enkhuizen/stoelendans-huesmolen-start-met-verplaatsing-lidl>, April 2018

6.4 BEHOEFTE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE DETAILHANDEL >>

Marktruimte gemeente Hoorn

Uit de marktruimtestudie detailhandel Noord-Holland blijkt dat er in Hoorn tot 2025 in de branches Mode & Luxe en In en om het Huis nog sprake is van beperkte marktruimte.



FIGUUR 6 DE INDICATIEVE MARKTRUIMTE PER SECTOR IN 2025

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2018

De combinatie van de marktruimte in de gemeente Hoorn en de extra vraag door de nieuwe inwoners in Holenkwartier (zie paragraaf 6.2) biedt voldoende ruimte om 350 m² bvo winkels in Holenkwartier toe te voegen.

KWALITATIEVE BEHOEFTE DETAILHANDEL >>

Voor het toevoegen van detailhandel in het Holenkwartier spelen de volgende kwalitatieve afwegingen een rol:

- De kleinschaligheid in combinatie met de locatie (buiten een bestaand winkelgebied) vraagt om (super) **gespecialiseerde winkels**. De specifieke vraag naar dit type winkels is lastig te bepalen. Dergelijke ondernemers kunnen vaak locatieafhankelijk opereren en zijn niet altijd (even sterk) afhankelijk van omliggend winkelaanbod.
- Door de opkomst van winkelen via internet is het belang van **onderscheidend vermogen** voor winkels nog groter geworden. Consumenten hechten waarde aan bijzondere winkelconcepten.
- De beoogde detailhandel is **kleinschalig van aard**. Met de toevoeging van 350 m² bvo wordt nog geen 1% detailhandel toegevoegd aan het totale aanbod

van Hoorn³⁵. Bij een dergelijk metrage is geen dermate sterke autonome aantrekkingskracht op consumenten te verwachten die aantoonbare negatieve ruimtelijke effecten op overig winkelaanbod met zich meebrengen.

DETAILHANDEL IN HET HOLENKWARTIER >>

- Het Holenkwartier biedt huisvesting voor (gespecialiseerde) winkels die op zoek zijn naar een locatie met een specifieke **industriële uitstraling**. Specialisten kunnen zich op deze manier onderscheiden van aanbod in de reguliere winkelgebieden in Hoorn.
- De winkels zijn **ondersteunend op gebiedsniveau** en dragen bij aan de gewenste dynamiek van de multifunctionele gebiedsontwikkeling in het Holenkwartier.
- Vanuit de wijk Hoorn-Noord/Venenlaankwartier is **vraag naar kleinschalige detailhandel**, omdat alle voorzieningen in die wijk in de loop van de jaren verdwenen zijn (zie ook bijlage 5).



DETAILHANDEL KAN ONDERGESCHIKT ZIJN AAN AMBACHT
Bron: Broers Amersfoort



DETAILHANDEL KAN ZELFSTANDIG FUNCTIONEREN
Bron: VINT Amersfoort

³⁵ berekening: 350 / 36.650 *100%; bron huidige aanbod mode & luxe, vrije tijd en overig: KSO 2016

7 KLEINSCHALIGE BEDRIJVIGHEID

De kleinschalige bedrijfsruimten in het Holenkwartier zijn geschikt voor ambachtelijke en creatieve bedrijven. Ze passen goed in de beoogde variatie aan (bedrijfs)ruimtes, werkplekken, ateliers, maar ook kantoorruimten.

FUNCTIE	MAX. OPP. M ² BVO	OPMERKINGEN
Kleinschalige bedrijvigheid	1.500	<ul style="list-style-type: none"> • In de bestaande bebouwing en in de werkplekken van maximaal 200 m². • Minimaal twee typen kleinschalige bedrijvigheid: <ul style="list-style-type: none"> – Persoonlijke dienstverlening (commercieel) – Ambacht zonder overlast – Kantoren

TABEL 15 BEOOGD PROGRAMMA KLEINMSCHALIGE BEDRIJVIGHEID HOLENKWARTIER

Conclusie kleinschalige bedrijvigheid

- De vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte en kantoren vanuit de arbeidsmarkt neemt toe. De doelgroep bestaat uit ZZP'ers, freelancers en start ups. Het aantal zelfstandigen in Hoorn is de afgelopen jaren toegenomen.
- Het Holenkwartier biedt een inspirerende werkplek voor ambachtelijke en creatieve bedrijven. Het gebruik van bestaand industrieel vastgoed geeft bedrijfsruimten een onderscheidend karakter.
- Het huidige beschikbare aanbod in Hoorn is geconcentreerd op monofunctionele bedrijventerreinen of kantoorgebieden. Het aanbod van het Holenkwartier voegt daarmee een nieuw type werklocatie toe aan het aanbod.

7.1 BELEIDSKADER

Kleinschalige bedrijven dragen bij aan diverse beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie van de gemeente Hoorn (2012), zoals het bieden van een compleet pakket aan voorzieningen, ruimte voor functiemenging, het verbreden van de economie en de inzet op Recreatie & toerisme als één van de drie sterke economische clusters van Hoorn.

7.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

VRAAG NAAR KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTES NEEMT VERDER TOE³⁶ >>

Uit het onderzoek Kleinschalige bedrijvigheid in middelgrote steden van Bureau Stedelijke Planning (2017) blijkt het volgende:

- **Schaalverkleining.** In de komende periode zal het aantal kleine bedrijven toe blijven nemen door (structurele) veranderingen op de arbeidsmarkt. Als gevolg hiervan neemt de vraag naar kleine units verder toe.
- **Kleine bedrijven zijn honkvast en zoeken voornamelijk betaalbare huisvesting in de buurt.** Uitbreidingsmogelijkheden zijn een pré. Daarnaast zijn veel van de bedrijven stadsverzorgend en wensen deze een vestiging in of nabij de stad.
- **Bedrijfsverzamelgebouwen populair.** De voornaamste groep die deze units betreft zijn zzp'ers. Wat betreft de locatie van die bedrijfsverzamelgebouwen is het vooral van belang dat de bedrijfsruimten dicht bij huis zijn gevestigd, meestal binnen de gemeentegrenzen. Zzp'ers focussen zich met name op bedrijfsunits van 50-100 m².



CREATIEVE WERKRUIMTE
Bron: Broedmachine Beverwijk



RDM FLEKKANTOOR
Bron: rdmrotterdam.nl

Kleine bedrijven in Hoorn

- In Hoorn zijn de kantoorhoudende bedrijven en ondernemingen in bedrijfsruimten relatief klein (gemiddeld 4 en 5 werknemers per vestiging in 2017).
- In Hoorn was in 2017 sprake van 6.469 banen in kantoorhoudende sectoren en 9.284 banen in sectoren die zich voornamelijk in bedrijfsruimten bevinden.
- Het CPB (2015) hanteert twee scenario's voor de economische ontwikkeling tot 2030: het scenario Hoog en het scenario Laag. Gezien de positieve verwachting voor de economie hanteren wij in onze berekeningen het scenario Hoog. Dit scenario gaat voor de komende periode uit van een groeipercentage van de werkgelegenheid in de provincie Noord-Holland van ca. 0,58% per jaar (het Scenario Laag gaat uit van geen groei van het aantal banen in de provincie terwijl dit juist in de afgelopen jaren sterk groeide).
- Een jaarlijkse groei van 0,58% betekent dat de werkgelegenheid in Hoorn in deze sectoren toeneemt met ca. 556 banen en 385 banen tot 2028.

³⁶ Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017

- Op basis van het aandeel kleine bedrijven³⁷ is de totale vraag naar kleinschalige kantoorunits en bedrijfsruimten in beeld gebracht. Dit betreft 10.000 m² bedrijfsruimten en ca. 2.300 m² kantoren tot 2028.

TYPE	BANEN 2017	TOTALE TOENAME BANEN TOT 2028	GEMIDDELD RUIMTE- GEBRUIK PER WERKNEMER IN M2	VRAAG KLEINE BEDRIJVEN IN M2 TOT 2028
Bedrijfsruimten	9.284	556	150	10.007 (12%)
Kantoren	6.469	385	20	2.310 (30%)

TABEL 16 BEHOEFTE AAN KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN EN KANTOREN

Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Stichting Lisa

Dit is een voorzichtig scenario aangezien in de afgelopen tien jaar er meer dan 700 ZZP'ers zijn bijgekomen in Hoorn (maar een deel hiervan werkt ook vanuit huis). Het aantal zzp'ers en kleine bedrijven zal ook de komende periode toenemen, vooral door veranderingen op de arbeidsmarkt en het stimuleren van ondernemerschap. Zowel werkgever als werknemer willen flexibiliteit. Bedrijven nemen minder mensen aan in vaste dienst. Tegelijkertijd wordt gekozen voor het ondernemerschap vanwege de vrijheid en uitdaging. Dit is een structurele verandering die gevolgen heeft voor de vastgoedmarkt. Kleine bedrijven hebben behoefte aan kleine kantoreneenheden en bedrijfsruimten (kleiner dan 200 m²).

Vervangingsvraag

Naast de uitbreidingsvraag is er met name behoefte aan vervanging voor verouderde kantoren³⁸. Uit een raming van het EIB (2012) blijkt dat in de periode tot 2040 jaarlijks ca. 0,54% van de voorraad incourant wordt. Bovendien leidt de verduurzamingsopgave als gevolg van het verplicht stellen van een Energielabel C in 2023 naar verwachting tot een additionele vervangingsvraag.

De kantorenvoorraad aan kantoren in Hoorn bedraagt ca. 119.000 m²³⁹. Naar verwachting betreft ca. 10% van de voorraad kleinschalige units. Dit betekent dat er tot 2028 sprake is van een vervangingsvraag van ca. 650 m².

7.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

RELEVANTE LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN⁴⁰ >>

Uit het onderzoek 'Kleinschalige bedrijvigheid in middelgrote steden' van Bureau Stedelijke Planning (2017) blijkt voor wat betreft het aanbod het volgende:

³⁷ In het afgelopen jaar bestond 11% van de opname aan bedrijfsruimten uit kleinschalige units en 28% van de opname aan kantoren uit kleinschalige units (Funda in business, augustus 2018)

³⁸ Voor bedrijfsruimten is meestal alleen sprake van vervangingsvraag bij herstructurering van bedrijventerreinen. In Hoorn is geen transformatie of herstructurering die invloed heeft op de vervangingsvraag van bedrijfsruimten. Op bedrijventerrein de Gildenweg vindt wel een herprofilering plaats maar hierbij blijft de bedrijventerreinfunctie behouden (bron: Regionaal Convenant Werklocaties West-Friesland).

³⁹ BAG, augustus 2018

⁴⁰ Bureau Stedelijke Planning, 2017

- **Het huidige aanbod aan kleinschalige bedrijfsruimten in middelgrote steden is beperkt.** Voor een deel bestaat het aanbod uit verouderde panden die niet meer aansluiten op de vraag en in kleinere units worden aangeboden.
- **Het merendeel van het aanbod betreft units binnen een bedrijfsverzamelgebouw.** Er is nagenoeg geen aanbod beschikbaar in centra of woonwijken, op enkele woonwerkunits na. Nieuwbouw vindt voornamelijk plaats op bedrijventerreinen en betreft vooral bedrijfsverzamelgebouwen.
- **De herontwikkeling van industrieel vastgoed biedt mogelijkheden.** Het gaat dan meestal om een eenvoudige verbouwing, bijvoorbeeld door het plaatsen van nieuwe scheidingswanden. De locatie is van belang. Met name grote leegstaande panden op binnenstedelijke bedrijventerreinen lenen zich voor herontwikkeling voor kleinschalige bedrijven.

Referentie hergebruik (industrieel) vastgoed: MAAK Haarlem

MAAK biedt in Haarlem onderdak aan bedrijven die werkzaam zijn in de innovatieve tech sector. Je vindt er een mix van ambachtelijke maakbedrijven. Dit zorgt voor een kruisbestuiving tussen de bedrijven onderling maar ook bezitten de bedrijven op MAAK specialistische kennis, een groot machinepark en leveren ze kant- en klare eindproducten voor ondernemers in de gehele regio. Deze inspirerende MAAKers locatie is gevestigd aan de voormalige gemeentewerf van Haarlem.



Bron: <https://maakhaarlem.nl/>

AANBOD IN HOORN >>

Kleinschalige bedrijfsruimten

- In Hoorn staan momenteel ca. 47 bedrijfsruimten/-hallen te huur of te koop. 23 daarvan zijn kleiner dan 200 m².⁴¹ Het totale aanbod aan kleinschalige bedrijfsruimten betreft ca. 6.400 m².
- Het aanbod betreft voor een deel opslagunits. Het merendeel bevindt zich op het monofunctionele bedrijventerrein op het bedrijventerrein Westfrisla.

⁴¹ Bron: Funda in Business, Augustus 2018

Kleinschalige bedrijfsruimten in gebruik voor dienstverlening

De gemeente Hoorn heeft een bovengemiddeld aanbod persoonlijke diensten en ambachten per 1.000 inwoners. Dat valt mede te verklaren door de regionale functie die Hoorn vervult en het van oudsher sterke lokale MKB⁴². Er zijn ca. 80 commerciële persoonlijke dienstverleners en 100 ambachtelijke dienstverleners met verkoop.

Kleinschalige kantoren

- In de afgelopen jaren zijn (mede wegens overaanbod) weinig nieuwe kantoren gebouwd.
- In Hoorn staan momenteel ca. 42 kantoorruimtes te huur of te koop. Ca. 30 daarvan zijn kleiner dan 200 m² (of op te splitsen tot kleinere units)⁴³. Het totale aanbod aan kleinschalige kantoren betreft ca. 4.900 m².
- Ca. driekwart van het aanbod bevindt zich op een monofunctioneel bedrijventerrein of kantoreng gebied. Vaak gaat het ook om grotere units, die tevens gesplitst kunnen worden. Dit sluit niet meer aan de huidige vraag naar kantoren die zich steeds meer richt op multifunctionele gebieden.

Plancapaciteit

Op bedrijventerrein 't Zevenhuis wordt ook ruimte geboden aan kleine en startende ondernemers. Het concept wijkt af van het Holenkwartier, omdat het hier gaat om een multifunctioneel bedrijventerrein. Deze bedrijfsunits zijn meegenomen in het huidige aanbod.

7.4 BEHOEFTE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE KLEINSCHALIGE BEDRIJVIGHEID EN KANTOREN >>

Kleine bedrijven in Hoorn

- In kwantitatief opzicht is er sprake van een behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimten van ca. 3.500 m² tot 2028.
- In kwantitatief opzicht is er sprake van een overaanbod aan kleinschalige kantoorruimten.

TYPE	VRAAG KLEINE BEDRIJVEN IN M2	HUIDIG AANBOD	PLAN- CAPACITEIT	BEHOEFTE
Bedrijfsruimten	10.000	6.409	-	3.590
Kantoren	3.000	4.925	-	-1.925

TABEL 17 KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN EN KANTOREN
Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

⁴² Gemeente Hoorn (2012) Structuurvisie Hoorn 2025

⁴³ Bron: Funda in Business

KWALITATIEVE BEHOEFTE KLEINSCHALIGE BEDRIJVIGHEID >>

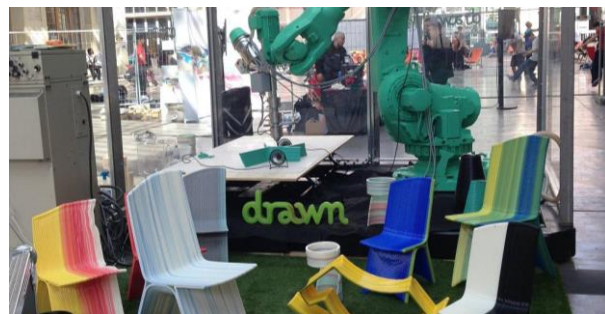
In kwantitatief opzicht is er sprake van een overschot aan kleinschalige kantoorruimten. Het merendeel van het huidige aanbod bevindt zich op monofunctionele locaties en is deels (sterk) verouderd. Hiermee is er in kwalitatief opzicht wel sprake van een behoefte aan kleinschalige kantoren op een multifunctionele locatie. Dit sluit aan op de huidige vraag. Ook voor gebruikers van bepaalde bedrijfsruimten speelt een multifunctionele locatie steeds meer een belangrijke rol. Dit vanwege de nabijheid aan voorzieningen en het bieden van een aantrekkelijke werkomgeving. Daarnaast biedt een multifunctionele locatie meer dynamiek en komen er meer passanten en mogelijke klanten langs.

KLEINSCHALIGE BEDRIJVIGHEID IN HET HOLENKWARTIER >>

- Het Holenkwartier biedt met het **industriële karakter een inspirerende omgeving**. Met name voor ambachtelijke en creatieve ondernemers is er een passende sfeer en uitstraling in het gebied door hergebruik van de industriële bebouwing. Door de diversiteit aan bedrijven kan kruisbestuiving ontstaan.
- Het Holenkwartier heeft de ambitie een modern deel van de wijk Hoorn-Noord en Venenlaankwartier te worden waar **functiemenging** een belangrijke rol speelt. De functie kleinschalige bedrijvigheid en kantoren draagt bij aan totaalconcept, zonder de woonfunctie onder druk te zetten. Kleinschalige bedrijvigheid in het Holenkwartier draagt daarmee ook bij aan de beleidsambitie van de gemeente Hoorn om functies te mengen⁴⁴.



REFRENTIEBEELD: BE'S BARBERSHOP COEVORDEN
Bron: barbershopcoevorden.nl



3D PRINTEN MEUBELS
Bron: 3d-printmagazine.com

⁴⁴ Gemeente Hoorn (2012) Structuurvisie Hoorn 2025

8 OVERIG LEISURE

Leisurevoorzieningen zijn steeds vaker onderdeel van integrale, multifunctionele gebiedsontwikkelingen. Er zijn belangrijke synergievoordelen te behalen. Door functies te combineren en meer massa te creëren, ontstaat weer draagvlak voor nieuwe voorzieningen. Leisurefuncties zijn bij uitstek voorzieningen die monofunctionele gebieden kunnen verlevendigen⁴⁵. Het toevoegen van leisure als mogelijkheid in het Holenkwartier biedt kansen.

FUNCTIE	MAX. OPP. M ² BVO	OPMERKINGEN
Overig leisure	2.500	Niet zijnde horeca, wellness en verblijfsaccommodaties

TABEL 18 BEOOGD PROGRAMMA OVERIG LEISURE HOLENKWARTIER

Leisuretypen

Leisure kan worden ingedeeld naar zes subsectoren (horeca, wellness, verblijfsaccommodaties, cultuur, sport en entertainment). Drie daarvan zijn in eerdere hoofdstukken aan bod gekomen. De volgende twee subsectoren staan centraal in dit hoofdstuk:

LEISURESECTOR	VB LEISUREVOORZIENING
Sport	Klimmen, (indoor) soccer, fitness, personal training, groepslessen, openkooien
Entertainment	Rescue game, escape room, (VR) Arcade, active gaming, lasergame, snooker/pool.

TABEL 19 LEISURESECTOREN

Bron: NVM, 2009; onderzoek door Bureau Stedelijke Planning

Conclusie overig leisure

De behoefte aan leisure hangt sterk samen met de potentiële exploitant(en). Concepten met een hoge mate van uniciteit creëren een eigen, nieuwe vraag. De voormalige fabriekshallen van Phillips bieden volop kansen voor vrijetijdsvoorzieningen. De grote en hoge hallen, met een industriële uitstraling maken de plek aantrekkelijk voor 'een beleving'. Indicatief biedt 2.000 à 2.500 m² bvo voldoende ruimte om verschillende sport en/of entertainmentconcepten te huisvesten.

⁴⁵ Bureau Stedelijke Planning (2009) Het economisch belang van leisure en de rol van leisure in gebiedsontwikkeling

8.1 BELEIDSKADER

De gemeente Hoorn heeft geen specifiek beleid ten aanzien van leisurevoorzieningen. In de structuurvisie (2012) geeft de gemeente Recreatie & Toerisme aan als een van de drie sterke economische clusters, waar de gemeente zich op focust. Het is tevens een van de focusgebieden van de provincie Noord-Holland⁴⁶.

8.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

LEISURE ZIT IN DE LIFT; MAAR ONDERSCHIEDEN IS EEN MUST⁴⁷ >>

Vrije tijd mag wat kosten. Er wordt steeds meer tijd besteed aan leisure-activiteiten, terwijl de beschikbare vrije tijd afneemt. De bestedingen in de vrijetijdsindustrie zijn fors. Nederlandse huishoudens geven rond de 20% van hun besteedbare inkomen uit in deze sector. Mede door de gunstige economische ontwikkelingen zit leisure in de lift. Toerisme groei wereldwijd sneller dan de economie. De verwachting is dat de leisurebranche in 2018 met 3,8% groeit en in 2019 met 3%.



CROSSFIT: NICHEMARKT VAN FITNESS
Bron: landmarkcrossfit.com



HOOGTEPARCOUR: MIX VAN SPORT EN ENTERTAINMENT
Bron: activeconstructions.eu

Specifiek voor sport en entertainment geldt⁴⁸:

- Er is een toenemende belangstelling voor een **gezonde levensstijl**, waar sport en voeding onderdeel van uitmaken. Steeds vaker wordt ook een spelelement aan individuele sporten toegevoegd.
- Er is een toenemende vraag naar **persoonlijke begeleiding** (personal training) en training in klein groepsverband (small group training), in een persoonlijke sfeer.
- Er is behoefte aan **nieuwe trainingsvormen** (naast het traditionele fitness), zoals outdoor fitness, bootcamping en body weight training, waarbij geen

⁴⁶ Bron: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Toerisme_recreatie

⁴⁷ NVM (2009) Het economisch belang van leisure en de rol van leisure in gebiedsontwikkeling, ING (2017) Trends en ontwikkelingen Leisure, ABN AMRO (2018) sectorprognose leisure

⁴⁸ Rabobank (2018) cijfers en trends

tot beperkt gebruik gemaakt wordt van fitnessapparaten. Daarnaast zijn trainings- / ontspanningsvormen waar spelen centraal staat populair (Apenkooigym, trefbal).

- **Toenemende branchevervaging.** Voorbeeld is de opkomst van ‘edutainment’: musea brengen hun educatieve boodschap met entertainment en beleving. Daarmee wordt ook ingespeeld op **multigeneratie dagjes uit**: uitjes die geschikt zijn voor de hele familie zijn in trek.
- Door het grote en nog steeds toenemende aanbod is het voor bedrijven van groot belang om zich te **blijven onderscheiden**. Klantbeleving, de juiste combinatie van prijs en kwaliteit en focus op de juiste doelgroep zijn doorslaggevend voor een succesvol business model.
- Het creëren van een **bijzondere herinnering** is ook een must voor het realiseren van herhaalbezoeken; dit kan door het ontwikkelen van unieke concepten en nieuwe vormen van beleving.

ONDERZOEKSGEBIED EN VRAAG >>

Primair zullen inwoners van de gemeente Hoorn de doelgroep voor de leisurevoorzieningen zijn (72.800 inwoners). De precieze reikwijdte van leisure is sterk afhankelijk van het concept: hoe unieker, hoe groter het bereik. Een combinatie van leisurefuncties vergroot over het algemeen ook de aantrekkingskracht. Door de regionale functie van Hoorn zal West-Friesland⁴⁹ secundaire markt zijn (138.250 inwoners).

8.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

RELEVANTE LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN⁵⁰ >>

De laatste jaren maakt leisure steeds vaker onderdeel uit van vastgoed- en gebiedsontwikkelingen. Vrijtijdsvoorzieningen dragen sterk bij aan het vestigingsklimaat en het imago van een plek, plaats of regio. Bewoners, bedrijven en bezoekers laten hun (vestigingsplaats)keuze mede afhangen van de attractiviteit van het voorzieningspakket. Daarnaast professionaliseert de sector snel. Ketenvorming, buitenlandse toetreders en nieuwe concepten en samenwerking dragen hier aan bij.

AANBOD IN (DE REGIO) HOORN >>

Het overige leisure aanbod kan uitgesplitst worden naar sport en entertainment. Steeds vaker is sport ook een onderdeel van entertainment. Hoorn heeft een aantal voorzieningen die hieronder geschaard kunnen worden:

⁴⁹ West-Friesland is een regio in Noord-Holland met zeven gemeenten: Hoorn, Stede Broec, Enkhuizen, Medemblik, Drechterland, Opmeer en Koggenland.

⁵⁰ NVM (2009) Het economisch belang van leisure en de rol van leisure in gebiedsontwikkeling

- Met een kunstijsbaan, een indoor ski(borstel)baan en Sportpark Keep Moving (outdoor sport) heeft Hoorn drie bijzondere sportaccommodaties.
- Bij **durfsportcentrum Volt** kunnen gasten allerlei outdooractiviteiten rond en in het water ondernemen. In hetzelfde gebied worden door Outdoor Hoorn activiteiten (klimmen, zeskamp, highland- en lasergames) aangeboden.
- Het huidige aanbod **indoor entertainment** in de regio is klein en eenzijdig: bowlingbanen en indoor speeltuinen domineren. In de regio is één concept die als indoor (family) entertainment center getypeerd zou kunnen worden: partycentrum Happy Days in Grootebroek (gemeente Stedebroec).
- In Hoorn zijn diverse sportscholen gevestigd waar fitness en groepslessen tot de mogelijkheden behoren.



VOLT RICHT ZICH OP OUTDOOR LEISURE
Bron: Volt.nl



PROJECT SAM CITY: INDOOR FAMILY ENTERTAINMENT
Bron: ME2 Architecten, via Ons West-Friesland

Planvoorraad

In januari 2017 werd bekend dat in Hoorn een indoor family entertainmentcenter komt met een grote trampolinehal, een BMX-/step-/skatebaan, lasergame en vier escaperooms en ondergeschikte horeca (totaal ca. 4.000 m²). Sam City richt zich op 'oudere' jeugd en jongeren, vanaf 8 jaar en zal ook kinderpartijtjes, vrijgezellenfeestjes, bedrijfsfeestjes, sportlessen, en andere vrijetijdsbesteding mogelijk maken. De opening staat gepland voor oktober 2018.⁵¹

8.4 BEHOEFTE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

In kwantitatieve zin laat de behoefte aan een leisurevoorziening zich moeilijk bepalen. De behoefte hangt sterk samen met een potentiële exploitant(en). Concepten met een hoge mate van uniciteit creëren een eigen, nieuwe vraag.

⁵¹ Website Sam City

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

- Indicatief biedt 2.000 à 2.500 m² bvo voldoende ruimte om verschillende sport en/of entertainmentconcepten te huisvesten. Dergelijke concepten zijn het meest kansrijk gezien het huidige aanbod in Hoorn en de locatiewaardes (ligging in Hoorn/regio, bereikbaarheid en ruimte die beschikbaar is).
- Het gaat bijvoorbeeld om klimmuren/bouldering (verticaal klimmen), hoogteparcours (horizontaal klimmen), (indoor) soccer, fitness, personal training, groepslessen, apenkooien, rescue games, indoor spelen, (VR)Arcade, active gaming, lasergame, snooker/pool.

Arcade / VR Arcade

De in de jaren '80 populaire arcadehallen zijn opnieuw populair. Naast de 'retrospellen' als flipperkasten, racegames, schietspellen en airhockeytafels, zijn er ook hallen waar Virtual Reality een grote rol speelt. Bezoekers kunnen daar (samen) met een VR-bril verschillende games spelen, maar bijvoorbeeld ook diepzeeduiken



LEISURE IN HET HOLENKWARTIER >>

De voormalige fabriekshallen van Phillips die in het plan van het Holenkwartier behouden blijven, bieden kansen om (nieuwe) leisureconcepten te huisvesten. De grote en hoge hallen bieden voldoende ruimte. De industriële uitstraling maakt de plek aantrekkelijk voor 'een beleving'.

9 CONCLUSIES EN SAMENVATTING

Terra Marique heeft voor het Holenkwartier een concept ontwikkeld voor het realiseren van een mix van wonen, werken, horeca en vrijetijdsfuncties in een cultuurhistorische setting. Daarmee ontstaat een gebied dat in alle opzichten complementair is aan bestaande woonmilieus in Hoorn en de regio. Voor de voorzieningen en bedrijfsruimten is het volgende programma opgesteld:

FUNCTIE	PROGRAMMA LADDERTOETS
Horeca	1.000
Wellness	2.000
Hotel	1.000
Detailhandel	350
Kleinschalige bedrijvigheid	1.500
Overig leisure	2.500
Multifunctionele ruimte	500
Totaal	8.850

TABEL 20 BEOOGDE VOORZIENINGEN HOLENKWARTIER

Het totale metrage van de plannen is met 8.850 m² bvo groter dan de fysiek beschikbare oppervlakte (ca. 5.000 m² bvo) voor voorzieningen en bedrijfsruimten in het Holenkwartier. Dat betekent dat uiteindelijk niet alle meters van de maximale m² uit deze laddertoets gerealiseerd kunnen worden. Hiermee creëert Terra Marique flexibiliteit en ruimte aan ondernemers die met een passend plan komen voor een vestiging die past in het concept Holenkwartier.



SCHETSEN RUIMTELIJKE UITSTRALING
Bron: DELVA Landscape Architects



BEHOEFTE PER FUNCTIE >>

Het aantal toekomstige inwoners van het Holenkwartier is te dun om een pakket van 5.000 m² (de ruimte die fysiek beschikbaar is) aan voorzieningen en bedrijfsruimten op te dimensioneren. De diverse functies dienen daarom naast de toekomstige bewoners (en werknemers en bezoekers) van het Holenkwartier ook inwoners uit Hoorn en de directe omgeving aan te spreken.

De uitkomsten per functie:

- **Horeca.** Er is voldoende marktruimte voor het toevoegen van 1.000 m² bvo horeca. Consumenten hechten steeds meer waarde aan concepten en locaties met verhaal en karakter: het Holenkwartier heeft met haar industriële kenmerken voldoende potentie om daaraan te voldoen. Het beoogde metrage biedt voldoende ruimte om flexibel om te gaan met extra vraag naar horeca vanuit mogelijke overige voorzieningen (hotel, wellness en overige leisurevoorzieningen).
- **Wellness.** Er is geen directe behoefte aan extra wellnesscomplexen in de regio. Wel is er behoefte aan modernisering van het bestaande aanbod. Het naastgelegen Sauna Thermen Suomi is een optie voor verplaatsing. In het Holenkwartier kan een eigentijds en ruimer wellnesscomplex worden gerealiseerd, eventueel in combinatie (direct of indirect) met andere voorzieningen zoals hotel, horeca en sport.
- **Hotel.** Een hotel past binnen de geconstateerde behoefte aan (extra) hotelkamers in de regio. Het voorziet in de behoefte aan unieke concepten en locaties, prima bereikbaar, met een industrieel randje. De locatie is zowel voor toeristen als zakelijke gasten aantrekkelijk. Een combinatie met flexibele werkplekken, horeca en de multifunctionele ruimte biedt kansen.
- **Detailhandel.** Er is in Hoorn nog beperkte marktruimte voor het toevoegen van detailhandel. De winkels in Holenkwartier zijn ondersteunend op gebiedsniveau en dragen bij aan de dynamiek die een belangrijke rol speelt in het concept van het Holenkwartier. Het betreft kleinschalige detailhandel zonder negatieve ruimtelijke effecten op het bestaande winkelaanbod zijn: er wordt ca. 0,3% detailhandel toegevoegd aan het totale aanbod van Hoorn⁵². Vanuit de wijk Hoorn-Noord/Venenlaankwartier is vraag naar kleinschalige detailhandel, omdat alle voorzieningen in die wijk in de loop van de jaren verdwenen zijn.
- **Kleinschalige bedrijvigheid.** Er is voldoende behoefte aan bedrijfsruimten in Hoorn voor het beoogde programma in Holenkwartier. Aan kleinschalige kantoorruimte is in principe geen behoefte. Het huidige beschikbare aanbod in Hoorn is geconcentreerd op monofunctionele bedrijventerreinen of kantoorgebieden. Het beoogde aanbod van het Holenkwartier voegt een nieuw type werklocatie toe aan het aanbod.
- **Overig leisure.** De behoefte aan leisure hangt sterk samen met de potentiële exploitant(en). Concepten met een hoge mate van uniciteit creëren een eigen, nieuwe vraag. De grote en hoge hallen, met een industriële

⁵² berekening: 350 / 134.000 *100%; bron huidig aanbod: KSO 2016

uitstraling maken de plek aantrekkelijk voor ‘een beleving’. Het voorziene metrage van 2.500 m² bvo beschouwen we als bovengrens. Mogelijke leisure concepten zijn klimmen, boulderen, hoogteparcours, sport (fitness, personal training, groepslessen), apenkooien, rescue games en (VR-)Arcades.

- De multifunctionele ruimte is bestemd voor diverse activiteiten, van training en cursussen tot optredens tot vergaderingen. De ruimte staat in dienst van de andere geplande voorzieningen (primair maatschappelijk) in het Holenkwartier. De behoefte hangt dan ook sterk samen met de vraag naar tijdelijk ruimtegebruik, met 500 m² bvo als maximum.



FIGUUR 7 IMPRESSIE HOLENKWATRIER

Bron: DELVA Landscape Architects

SLOTCONCLUSIES >>

1. Alle afzonderlijke conceptonderdelen en functies – horeca, wellness, hotel, detailhandel, kleinschalige bedrijvigheid en overig leisure - op het Holenkwartier in Hoorn **voorzien in ieder geval in een kwalitatieve behoefte en voor een groot deel ook in een kwantitatieve behoefte.**
2. Het totale planologisch programma van 8.850 m² bvo aan voorzieningen en bedrijfsruimten kan daarmee verantwoord de **toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan.**
3. Het concept Holenkwartier is opgebouwd uit een mix van functies op een locatie binnen Hoorn die een specifieke uitstraling en sfeer heeft: **het DNA van de voormalige Phillipsfabrieken speelt een belangrijke rol.**
4. De planologische capaciteit van 8.850 m² bvo aan voorzieningen is ruimer dan het fysiek beschikbare oppervlakte voor voorzieningen (ca. 5.000 m² bvo) in het Holenkwartier om **enige flexibiliteit te creëren.**

BIJLAGE 1 BRONNEN EN LITERATUUR

- ABF Research (2015) Structuuronderzoek ambachtseconomie 2015
- ABF Arbeidsmarktrapportage 2018, via www.arbeidsmarkt.cijfers.info
- ABN AMRO (2018) Sectorprognoses 2018/2019
- Bureau Stedelijke Planning (2018) Marktruimteonderzoek detailhandel provincie Noord-Holland
- Bureau Stedelijke Planning (2017) Kleinschalige bedrijfsruimten in middelgrote steden
- CBS (2018) Grootste groei toerisme in ruim tien jaar <
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/14/grootste-groei-toerisme-in-ruim-tien-jaar>>
- Gemeente Hoorn (2012) Structuurvisie Hoorn 2025. Ondernemende stad aan het blauwe hart
- Gemeente Hoorn (2016) Binnenstadvisie Hoorn
- Gemeente Hoorn (2009) Hoorn gastvrij vestigingsbeleid horeca
- HorecaDNA (2018) Database huidig aanbod
- Horwarth HTL (2017) Hosta Report
- ING (2017) Trends en ontwikkelingen Leisure
- NVM (2009) Het economisch belang van leisure en de rol van leisure in gebiedsontwikkeling (uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning)
- Provincie Noord-Holland (2018) Monitor detailhandel Noord-Holland 2018
- Provincie Noord-Holland (2017) Provinciale Ruimtelijke Verordening
- Provincie Noord-Holland (2015) Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020
- Rabobank (2018) Cijfers & Trends
- Regio West Friesland (2015) Regionale detailhandelsvisie West-Friesland
- Van Spronsen (2017) Het Nationaal Saunabezoekers Onderzoek
- Van Spronsen (2015) Het wellnesscentrum in beeld
- ZKA (2017) Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord

BIJLAGE 2 TYPERING HORECA

De Nederlandse horeca omvat de volgende sectoren:

- Drankensector
- Fastservicesector
- Restaurantsector
- Hotelsector.

Verder wordt ook de partycatering als een afzonderlijke groep tot de horeca gerekend.

Elke sector bestaat weer uit een aantal deelsectoren.

Drankensector

- Café/bar
- Discotheek
- Coffeecorner (ook tearoom, koffiehuis, coffeeshop)
- Kiosk
- Horeca bij recreatiebedrijf
- Horeca bij sportaccommodatie
- Strandbedrijf
- Ontmoetingscentrum
- Zalen-/partycentrum (ook congrescentrum zonder logies)

Fastservicesector

- IJssalon
- Cafeteria (ook snackbar)
- Fastservicerestaurant
- Shoarmazaak (ook grillroom)
- Lunchroom
- Pannenkoekenrestaurant (hieronder vallen ook de crêperies en poffertjeszaken)
- Restauratie
- Spijsverstrekker n.e.g. (Hieronder vallen met name afhaalbedrijven die (beperkt) zijn ingericht voor verbruik ter plaatse. Denk hierbij aan toko's en afhaalchinezen.)

Restaurantsector

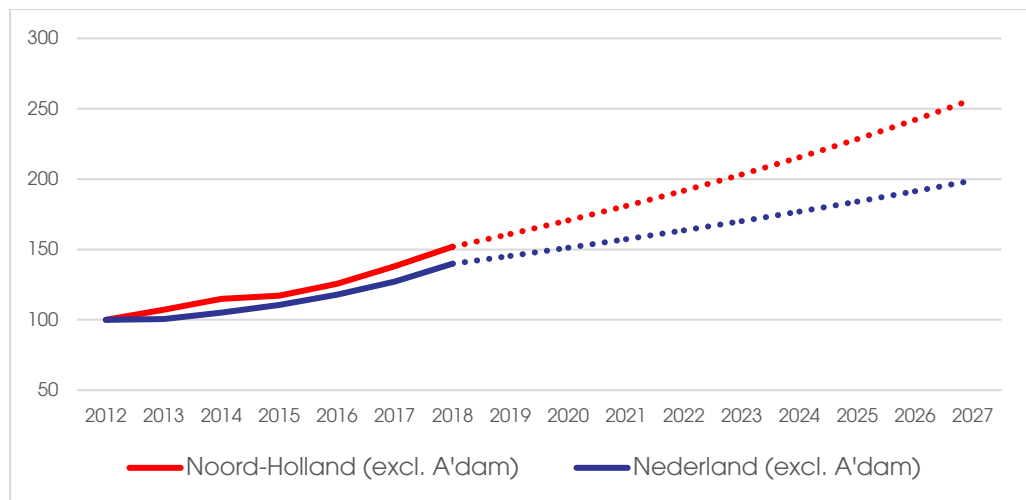
- Bistro (ook petit-restaurant, pizzeria)
- Restaurant
- Café-restaurant
- Wegrestaurant

Hotelsector

- Hotel-garni
- Hotel-café
- Hotel-restaurant
- Hotel-café-restaurant
- Pension (ook bed & breakfast)

BIJLAGE 3 UITGANGSPUNTEN BEHOEFTE HOTELS

- **Huidig aanbod binnen de 20 autominuten:** 719 kamers.
- **Huidige bezettingsgraad.** Horwarth (HOSTA) publiceert (actuele) data over bezettingsgraden. Hotels in Noord-Holland (excl. Amsterdam en Schiphol) hadden in 2017 een bezettingsgraad van 74%.
- **Kamerprijzen.** Kamerprijzen worden constant verondersteld en hebben dus geen invloed op de behoefte.
- **Benodigde bezettingsgraad.** In de branche is het gebruikelijk om voor een gezonde exploitatie te rekenen met een bezettingsgraad van 60 tot 65%. Het break-even-point, het punt waar de totale opbrengsten gelijk zijn aan de totale uitgaven, ligt overigens lager, op zo'n 50% bezettingsgraad.
- **Verwachte (groei van de) vraag.** Tussen 2012 en 2017 is het aantal hotelgasten in de provincie Noord-Holland (excl. Amsterdam) gemiddeld met 8% per jaar toegenomen. In Nederland (excl. Amsterdam) is een groei van 6% per jaar gerealiseerd. In onderstaande grafiek is de prognose weergegeven voor Nederland (op basis van een groei van 4% per jaar) en Noord-Holland (op basis van een groei van 6% per jaar).
- **Verwachte groei regio Hoorn.** Op basis daarvan gaan we voorzichtigheidshalve uit van een groei van 4% per jaar van het aantal overnachtingen in de regio Hoorn voor de komende 10 jaar.



FIGUUR 8 GROEI EN VERWACHTE GROEI AANTAL OVERNACHTINGEN
Bron CBS en prognose Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 9 LOCATIES HUIDIGE HOTELS IN HOORN

Bron: PDOK Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

BIJLAGE 4 DETAILHANDEL: LEEGSTAND

GEBIED	LEEGSTAND VKP	LEEGSTAND M ² WVO
Centrum Hoorn	6%	16%
Hof van Hoorn (PDV)	6%	10%
Centrum Zwaag	0%	0%
De Factorij PDV	0%	0%
De Huesmolen	3%	14%
De Kersenboogerd	3%	2%
De Grote Beer	9%	11%
Gemeente Hoorn totaal	6%	10%

TABEL 21 LEEGSTAND GEMEENTE HOORN
Bron: Provincie Noord-Holland, 2018

BIJLAGE 5 WIJKVISIE HOORN-NOORD VENENLAANKWARTIER

(Winkel)voorzieningen Venenlaankwartier

De Wijkvisie Hoorn-Noord Venenlaankwartier – waar het Holenkwartier onderdeel van uitmaakt - is tot stand gekomen dankzij de ervaringen, verbeterpunten, wensen en ideeën van bewoners, ondernemers, onderwijs, verenigingen en andere organisaties in de wijk. (winkel)voorzieningen maken onderdeel uit van deze visie.

De winkelvoorzieningen worden door de bewoners als positief ervaren, ook al vinden zij het jammer dat de kleinschalige winkels steeds meer uit het straatbeeld verdwenen zijn. **Bewoners vragen om behoud hiervan en met name te faciliteren dat er in het Venenlaankwartier kleine winkels mogen komen.**

Het aantal winkels verspreid over de wijk is verminderd ten opzichte van de huidige situatie (2017). De winkelfuncties in het Holenkwartier vormen hierop een uitzondering. Er is wel een toename van kleinschalige bedrijvigheid: kleine bedrijfjes in ambachtelijke sfeer, werkplaatsen en startups. Deze zijn belangrijk voor de levendigheid van de wijk. Om dit te faciliteren is het nodig hiervoor ruimte te reserveren. De in de wijk gevestigde bedrijven ondernemen op een maatschappelijk verantwoorde wijze.

Doelstellingen voor voorzieningen en economische kansen zijn als volgt geformuleerd: **“Behoud en waar mogelijk toename van een gevarieerd voorzieningenaanbod in de wijk passend bij het klein stedelijk karakter van de wijk”** en **“De nieuwe economische kansen benutten en koppelen aan de sociale binding van de wijk”**.

Bron: Wijkvisie 2017-2037 Hoorn-Noord Venenlaankwartier