Rapport



Bron: www.poortvanhoorn.nl, 2024

Oplegnotitie Quickscan Ladderonderbouwing publieksfuncties Stationsgebied

Gemeente Hoorn

19 december 2024

SWECO

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769

Onderwerp	Oplegnotitie Quick-scan Ladderonderbouwing publieksfuncties Stationsgebied
Projectnummer	51023767
In opdracht van	Gemeente Hoorn
Datum	19 december 2024
Projectteam	
Voor meer informatie	[redacted]@sweco.nl
Versie	Definitieve notitie

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting **4**

Aanleiding *4*

Uw vragen en aanpak van het onderzoek *4*

Uitkomsten in een notendop *4*

1 Actualisatie omvang verzorgingsgebieden **6**

2 Maatschappelijke en culturele functies **6**

3 Dienstverlening **7**

4 Horeca **8**

5 Detailhandel **9**

6 Verblijfsaccommodaties **11**

7 Commerciële sportvoorzieningen **13**

Bijlage 1: Leeftijdsverdeling gemeente Hoorn **14**

Bijlage 2: Actuele berekening horeca **15**

Bijlage 3: Actuele berekeningen detailhandel **17**

Bijlage 4: Actuele berekeningen verblijfsaccommodaties **21**

Managementsamenvatting

Aanleiding

In 2021 (16 juli) heeft Sweco (destijds Bureau Stedelijke Planning) voor de gemeente Hoorn een quickscan Ladderonderbouwing voor publieksfuncties opgesteld voor de plangebieden Pelmolenpad en Stationsgebied. Dat rapport vormde een van de onderleggers voor de bestemmingsplannen voor die twee gebieden. Het deelgebied Pelmolenpad kent overwegend woningbouw. Het bestemmingsplan voor dit gebied is inmiddels onheroepelijk. In het deelgebied Stationsgebied is sprake van woningbouw en een gemixt functieprogramma. Het bestemmingsplan Stationsgebied is vastgesteld, maar bevindt zich in een beroepsfase. Voor de haalbaarheid van het vastgestelde bestemmingsplan in de beroepsfase is een actualisatie van de quickscan nodig.

Uw vragen en aanpak van het onderzoek

Voorliggende oplegnotitie voorziet in de actualisatie van de ladderonderbouwing van de publieksfuncties uit 2021 en richt zich op het Stationsgebied. Per publieksfunctie (maatschappelijke en culturele functies, dienstverlening, horeca, detailhandel, verblijfsaccommodaties en commerciële sportvoorzieningen) wordt de actuele situatie weergegeven wat betreft de kwantitatieve behoefte, kwalitatieve behoefte en ruimtelijke effecten. Uitgegaan wordt van actuele kengetallen en data over Hoorn, bijvoorbeeld het huidige en toekomstig verwachte aantal inwoners en aanpassingen in het aanbod.

In deze oplegnotitie is 2024 de uitgangssituatie. Op basis van het vereiste van de ladder om een doorkijk te geven in de behoefte tien jaar vanaf nu, is 2035 als toekomstjaar gehanteerd. Dit is een aanpassing ten opzichte van het rapport uit 2021 dat uitging van 2021 als uitgangssituatie en 2031 als toekomstjaar.

Uitkomsten in een notendop

Functie	Kwantitatieve behoefte 2035		Kwalitatieve behoefte 2035
	Onderzoeksgebied	Stationsgebied in m² bvo	Stationsgebied
Maatschappelijk en cultuur	1 bioscoop, 350 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
	3 apotheken	250	1 apotheek als onderdeel van een gezondheidscentrum
	13 fte huisartsen	130 - 260	Een huisartsenpraktijk als onderdeel van een gezondheidscentrum
	Geen kinderopvang	0	Geen, beperkte vraag vanuit de verwachte samenstelling van de bewoners in Poort van Hoorn.
	Geen 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 een aantrekkende werking hebben op deze doelgroep.
	MBO-opleidingsruimte	3.500 – 16.860	Vanuit de realisatie van een optimale OV bereikbaarheid. Het is inclusief ruimte voor fieldlabs en opleidings- / begeleidingsruimte door het bedrijfsleven.
	HBO-opleidingsruimte	4.500	Deze ruimte moet in het verlengde van de MBO-opleiding worden gezien.

Dienstverlening	Enkele kleinschalige kantoren	400	Lokaal / regionaal verzorgende kantoorhoudende dienstverlening
	8.989 extra fietsen – tenminste 1 fietsenmaker	50 - 100	1 fietsenmaker, bij voorkeur in het noordelijke deelgebied.
	0 fysieke kapsalons	0	0 fysieke kapsalons
	11 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	7 vestigingen, ca. 1.440 m² bvo	2 vestigingen, ca 410 m² bvo	Ca. 2, ingevuld met fastfood en/of restaurant.
Detailhandel	580 – 1.320 m² bvo aan supermarkt-aanbod	580 – 1.320 m² bvo	1 kleine buurtsupermarkt van maximaal 850 m² wvo (1.070 m² bvo) en een gemakswinkel van maximaal 200 m² wvo (250 m² bvo)
	0 aan overig dagelijks aanbod	0	Geen vanuit het sterke overaanbod
	0 aan mode & luxe	0	Geen: deze branche staat op dit moment sterk onder druk.
	0 aan vrijetijd	0	Geen
	0 aan in-en-om-het-huis	0	Geen
Verblijfsaccom-modatie	197 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 en 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
		26320 – 44.500	

Tabel 1: Conclusie behoefte in 2035 per publieksfunctie in het Stationsgebied

1 Actualisatie omvang verzorgingsgebieden

Voor de publieksfuncties wordt op verschillende schaalniveaus de behoefte berekend. Voor functies op buurtniveau vormt Poort van Hoorn het uitgangspunt. Op wijkniveau vormt de binnenstad en aanpalende wijken (Hoorn-Noord, Grote Waal en Berkhout in de gemeente Koggenland) het verzorgingsgebied. Voor stedelijke functies wordt gekeken naar de gemeente Hoorn en voor regionale voorzieningen naar de regio West-Friesland.

Inwoners	2024	2035
Nederland	18 miljoen	18,9 miljoen
Regio West-Friesland	218.612	227.440
Gemeente Hoorn	75.216	82.130
Wijkniveau supermarktfuncties (zie bijlage 3)	22.165	24.540 tot 26.630
Wijkniveau sportfuncties (wijken binnenstad, Grote Waal en Hoorn Noord)	19.525	21.895 – 23.985[1]
Poort van Hoorn (Stationsgebied, Pelmolenpad, Prismalocatie en Dampten)	0	3.992 – 4.012

Tabel 2: Huidige en toekomstige inwoners naar verzorgingsgebied

Bron: CBS en gemeente Hoorn, 2024

Het inwoneraantal van de regio West-Friesland neemt de komende jaren flink toe (zie tabel 2). In Hoorn bestaan verschillende woningbouwontwikkelingen, verspreid over de gemeente. Het zwaartepunt ligt rondom het station. Dit zijn zowel harde plannen die reeds zijn vastgelegd in het Omgevingsplan Gemeente Hoorn. Daarnaast zijn er zachte plannen; plannen die nog niet vergund zijn of waarvoor het Omgevingsplan nog moet worden gewijzigd. Binnen het onderzoeksgebied op **wijkniveau** spelen de woningbouwplannen in het stationsgebied, Pelmolenpad, Pakhuis Dampten, Hart van Noord, Noord van Noord, [redacted] en Buitenstad. In dit gebied gaat het om minimaal 1.130 (harde plannen) en maximaal 2.120 (harde en zachte plannen) woningen tot 2035[2]. Met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,1 (huidig gemiddelde) leidt dit tot 2.370 tot 4.460 nieuwe inwoners[3].

In heel **Poort van Hoorn** wonen in 2035 3.992 tot 4.012 mensen. Tot dit gebied behoren zowel het Stationsgebied, Pelmolenpad, de Prismalocatie als Dampten. In dit gebied komen circa 1.820 gezinswoningen / appartementen (gemiddelde woningbezetting 2,1 personen) en 170 tot 190 eenpersoonswoningen voor studenten en zorgwoningen (gemiddelde woningbezetting 1 persoon), resulterend in het genoemde inwonertal.

2 Maatschappelijke en culturele functies

De wijzigingen richten zich op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De veranderingen treden op door nieuwe gegevens van het inwonertal, zowel het huidige als de toekomstige. De kengetallen zijn grotendeels gelijk gebleven aan 2021. Onderstaande tabel geeft de wijzigingen.

[1] Komst inwoners Poort van Hoorn: 2.370 – 4.460 (1.130 – 2.120 woningen tot 2035 * gemiddelde huishoudensgrootte van 2,1)
[2] Bron: bouwprojecten.Hoorn, gemeente Hoorn, 2024
[3] 1.129 * 2,1 = 2.370 en 2.124 * 2,1 = 4.460

Maatschappelijke / culturele functie	Kwantitatieve behoefte		Kwalitatieve behoefte
	2024	2035	
Bioscoop	1.421 bioscoopstoelen (vraag) – 1.171 (aanbod) = 250 (behoefte)	1.478 bioscoopstoelen (vraag) – 1.171 (aanbod) = 307 (behoefte)	Zie rapport uit 2021
Apotheek	Zie rapport uit 2021	10 apotheken in de gemeente Hoorn, oftewel ruimte voor 3 extra apotheken	1 apotheek in Poort van Hoorn, in het verlengde van het medisch cluster
Huisarts	Zie rapport uit 2021	45 fte huisartsen in de gemeente Hoorn, oftewel ruimte voor ca. 13 fte huisartsen	Enkele huisartsen vanuit een gezondheidscentrum rond het medisch cluster
Kinderdagverblijf	1.341 opvangplaatsen (vraag) – 1.511 kindplaatsen (aanbod) = overschot (behoefte)	1.465 (vraag) – 1.511 (aanbod) = overschot (behoefte)	Zie rapport uit 2021
Basisscholen	6.008 leerlingen = 24 scholen (vraag) – 26 scholen (aanbod) = overschot	6.561 leerlingen = 26 scholen (vraag) – 26 (aanbod) = 0 scholen (behoefte)	Geen extra basisscholen nodig
Middelbare school	9.982 leerlingen = 5 scholen (vraag) – 13 scholen (aanbod) = overschot	10.065 leerlingen = 5 scholen (vraag) – 13 scholen (aanbod) = overschot	Zie rapport uit 2021
MBO	Zie rapport uit 2021	Zie rapport uit 2021	Zie rapport uit 2021. Fieldlabs[4] zijn een nieuwe trend in het MBO. De vraag naar dergelijke ruimtes neemt toe. Ook zien we een toenemende vraag naar ruimtes waar het bedrijfsleven studenten gericht kunnen opleiden en begeleiden. In het verlengde van de MBO-opleiding bij Vonk is behoefte aan een HBO-opleiding. Hiervoor kan een omvang van 4.500 m² worden gereserveerd.

Tabel 3: Kwantitatieve en kwalitatieve wijzigingen ten opzichte van het rapport uit 2021 voor maatschappelijke en culturele functies

3 Dienstverlening

De wijzigingen richten zich op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De veranderingen treden op door de aanpassing van het huidige en toekomstige inwonertal en wijzigingen in het aanbod. De kengetallen zijn grotendeels gelijk gebleven aan 2021. Onderstaande tabel toont de wijzigingen.

[4] Dit zijn ruimtes waar studenten gezamenlijk aan opdrachten werken. Naast het gezamenlijk werken is het doel van de ruimtes ook ontmoeting.

Dienstverlening	Kwantitatieve behoefte		Kwalitatieve behoefte
	2024	2035	
Kantoren, waarbij in 2022 de Strategie Werklocaties West Friesland en Convenant Werklocaties West Friesland in 2022 zijn verschenen. Poort van Hoorn is niet aangewezen als een van de grote werklocaties. Dat betekent dat hier beperkte mogelijkheden zijn voor werkfuncties.	400 m² , rekening houdend met zzp-er werkplek op de Lepelaar	400 m²	Focus op lokaal / regionaal verzorgende kantoorhoudende dienstverlening, bijvoorbeeld publieksgerichte kantoren, makelaardij, health / agri in aansluiting op het Dijklander Ziekenhuis en vergader- en congresruimte.
Fietsenmaker	Behoefte is aan 13 fietsenmakers, kortom een behoefte aan een extra fietsenmaker	Behoefte is aan 14 fietsenmakers. Dit betekent een behoefte aan twee extra fietsenmakers	Zie rapport uit 2021
Kapsalon	17 kapsalons (vraag) – 25 (aanbod) = overschot	19 kapsalons (vraag) – 25 (aanbod) = overschot	Zie rapport uit 2021
Schoonheidssalon	167 schoonheidssalons (vraag) – 189 (aanbod) = overschot. De twee salons in Poort van Hoorn zijn verdwenen	183 schoonheidssalons (vraag) – 189 (aanbod) = overschot	Op grond van de berekening en trend rond thuissalons zijn geen mogelijkheden voor een uitbreiding.
Congres- en vergaderruimte	250-500	250 - 500	1 kleinschalige multifunctionele vergader- en congreslocatie v vanuit de goede OV bereikbaarheid.

Tabel 4: Kwantitatieve en kwalitatieve wijzigingen ten opzichte van het rapport uit 2021 voor dienstverlening

4 Horeca

De wijzigingen in de horecasector richten zich op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

In bijlage twee is de actuele dichthedenanalyse te vinden. Daaruit blijkt dat op dit moment het aantal horecavestigingen in Hoorn inclusief planvoorraad (195) iets boven het gemiddelde ligt (191) waar op wordt uitgekomen, rekening houdend met de gemiddelde horecadekking per 1.000 inwoners (=2,54). Daardoor is momenteel geen uitbreidingsruimte aanwezig. In de toekomst is er wel enige ruimte, namelijk van 14 vestigingen. Uitgaande van een gemiddelde oppervlakte van 206 m² bruto vloeroppervlakte (bvo)[5], komt dat neer op ca.2.880 m² bvo.

KWALITATIEVE BEHOEFTE

Op basis van de huidige verdeling in Hoorn (75% van de horeca bevindt zich in het centrum, de rest elders) kunnen 11 vestigingen van 2.230 m² bvo aan het centrum worden aangewezen. De rest (3 vestigingen van 620 m² bvo) komt ten goede aan gebieden buiten het centrum. Zoals in 2021 geconcludeerd ligt het voor de hand om de toevoeging van horeca buiten het centrum voor een deel toe te wijzen aan het Stationsgebied. Vanuit de trends en ontwikkelingen worden vooral mogelijkheden gezien in de restaurantsector (zie ook bijlage 2). Gezien het type locatie zien we ook mogelijkheden voor de fastservicesector.

[5] Bron: Horeca DNA

5 Detailhandel

Zowel in de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte als de effecten zijn wijzigingen opgetreden. Onderstaand de uitwerking.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

De gemeente Hoorn als verzorgingsgebied blijft gehandhaafd. Omdat op supermarktniveau veel speelt in Poort van Hoorn wordt voor die sector een extra berekening toegevoegd op wijkniveau. De beoogde initiatieven richten zich op de toevoeging van een buurtsuper van maximaal 850 m² wvo, een gemakswinkel van maximaal 200 m² wvo en de verplaatsing van de huidige supermarkt vanuit het Stationsgebied naar Buitenstad. Voor de andere detailhandelsfuncties geldt dit niet. Die hebben een functie op gemeenteniveau.

Voor de huidige situatie zijn naast de nieuwe cijfers betreffende het inwonertal in de verzorgingsgebieden ook verschillende andere indicatoren van de distributieve berekening veranderd sinds 2021, namelijk:

- **Bestedingen per hoofd en de gemiddelde vloerproductiviteit.** De bestedingen en gemiddelde vloerproductiviteit zijn aangepast op basis van de recente cijfers van de Omzetkengetallen 2022 (Panteia en INretail). De bestedingen zijn verder gecorrigeerd op basis van het inkomen dat in heel Hoorn bijna 4% op wijkniveau 1,5% onder het Nederlands gemiddelde ligt[6]. De dagelijkse sector heeft te maken met een inkomensindex van 0,4 en de niet-dagelijkse sector 0,7.
- **Kooporiëntatiecijfers.** Uitgegaan is van de meest actuele cijfers, het Koopstromenonderzoek uit 2021. In het oude rapport is nog uitgegaan van het oude koopstroomonderzoek uit 2018. Het blijkt dat de kooporiëntatie in alle sectoren naar beneden is gegaan, zowel de binding als de toevloeiing.
- **Gevestigd aanbod.** Het supermarktaanbod is gebaseerd op de Supermarktgids Online uit 2024. Voor het overige aanbod zijn geen wijzigingen bekend.

Voor 2035 is uitgegaan van de volgende aanpassingen ten opzichte van het rapport uit 2021, naast de toename van het inwonertal:

- **Bestedingen per hoofd en de gemiddelde vloerproductiviteit.** Op basis van de huidige inzichten worden de bestedingen en gemiddelde vloerproductiviteit stabiel gehouden. De effecten van Corona zijn nauwelijks voelbaar meer. De invloed van online aankopen compenseert zich in de vloerproductiviteit die eveneens stabiel wordt gehouden.
- **Kooporiëntatie.** Deze worden in de toekomst voor alle sectoren gelijk gehouden aan de huidige situatie.
- **Planvoorraad.** Bekend is dat de huidige supermarkt van 1.920 m² wvo in het stationsgebied gaat verplaatsen naar Buitenstad. Omdat de omvang van de supermarkt gelijk blijft levert dit geen wijzigingen op. De oriëntatie op Hoorn / de omliggende wijk neemt hierdoor wel wat toe.

PERIODE	UITBREIDINGS-RUIMTE	SUPERMARKTEN		OVERIG DAGELIJKS	MODE & LUXE	VRIJE TIJD	IN EN OM HET HUIS
		WIJK	HOORN	HOORN	HOORN	HOORN	HOORN
Huidige (2024)	In m² wvo	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen
	In m² bvo	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen
Toekomst (2035)	In m² wvo	460 – 1.050	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen
	In m² bvo	580 – 1.320	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen

[6] Bron: CBS Statline, 2024

Tabel 5: Huidige (2024) en toekomstige (2035) behoefte aan detailhandel in Hoorn (zie bijlage voor de berekeningen)

Conclusie kwantitatieve behoefte detailhandel (zie ook bijlage 3):

- In de huidige situatie is geen ruimte voor uitbreiding van detailhandel.
- Met de voorziene bevolkingsgroei de komende jaren in Hoorn als geheel ontstaat geen marktruimte in 2035 in de detailhandelssectoren.
- In het primaire onderzoeksgebied ontstaat enige marktruimte in de supermarktsector in 2035, namelijk 460 tot 1.050 m² wvo / 580 tot 1.320 m² bvo. Uit onderstaande figuur (zie ook de tabellen 13a en 13b in bijlage 3) blijkt dat in 2033 de ruimte kwantitatief volledig aanwezig is in het maximummodel voor een buurtsupermarkt van 850 m² wvo[7].



Figuur 1: Kwantitatieve marktruimte supermarkt Poort van Hoorn tussen 2024 en 2035 vanuit het minimum en maximummodel, in m² wvo

KWALITATIEVE BEHOEFTE

De volgende aanpassingen worden ten aanzien van de kwalitatieve behoefte gemaakt:

- Supermarkt-aanbod. De woningbouw in Poort van Hoorn en omgeving zorgt er voor dat er marktruimte in het gebied ontstaat op het gebied van supermarktmeters.
  Gezien het feit dat de huidige supermarkt in het stationsgebied verhuist naar Buitenstad ontstaat met het oog op de woningbouwontwikkeling zeker ruimte voor een buurtsupermarkt in het gebied. Zoals ook al in 2021 is aangegeven kan worden gedacht aan een supermarkt van maximaal 850 m² wvo. In 2021 bedroeg de ruimte circa 700 m² wvo. De ruimte kan omhoog door de actuele cijfers. Vanuit de stationsfunctie in combinatie met de recreatieve centrumfunctie van het gebied ontstaan in het gebied ook mogelijkheden voor een gemakswinkel. Beoogd wordt om een gemakswinkel van maximaal 200 m² wvo toe te voegen. Een dergelijke omvang blijft binnen de kwantitatieve mogelijkheden en is dus haalbaar.
  De buurtsupermarkt kan al eerder dan 2033 in het gebied worden geplaatst onder voorwaarde dat de nut en noodzaak van de supermarkt wordt aangetoond. De volgende argumenten kunnen hiervoor worden aangedragen:
  - Zodra de huidige supermarkt verplaatst is naar de locatie Buitenstad (beoogt in 2029/2030), is in het stationsgebied geen supermarktaanbod meer aanwezig. De (maximaal) 520 geplande nieuwe woningen in stationsgebied worden voor 2035 opgeleverd. Belangrijk is dat de

[7] In de berekening is de toename van het inwonertal tussen 2024 en 2035 over de jaren verdeeld. In werkelijkheid vindt de verdeling niet gestaag plaats.

bestaande en nieuwe inwoners op korte afstand van hun woning in hun primaire levensbehoefte worden voorzien. Landelijk wordt daarbij voor stedelijke gebieden een afstand aangehouden van maximaal 500 meter[8]. Bij het vertrek van de huidige supermarkt uit het gebied ligt de meest dichtbijzijnde algemene supermarkt[9] (AH Grote Noord) verder weg dan 500 meter. Bij het vertrek van de huidige supermarkt uit het stationsgebied komt de leefbaarheid van het gebied in het geding. Belangrijk is dan ook dat bij oplevering van woningen dagelijkse voorzieningen aanwezig zijn in het gebied.

- De functies in het stationsgebied en het nabijgelegen Pelmolenpad, te weten wonen, werken en OV knooppunt, vragen om de aanwezigheid van voorzieningen, vooral dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt en gemakswinkel. Werknemers en zeker reizigers hebben geen tijd om grote afstanden te gaan lopen naar een winkel met dagelijkse voorzieningen. Zij hebben behoefte aan dergelijke voorzieningen nabij hun werkplek en bij het OV knooppunt.
- De aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt en gemakswinkel draagt bij aan de aantrekkelijkheid en levendigheid van het stationsgebied en het nabijgelegen Pelmolenpad. Dergelijke functies hebben vaak lange openingstijden, waardoor de levendigheid in het gebied gedurende een groot deel van de dag wordt gegarandeerd. Zij dragen dan ook bij aan de veiligheid van het gebied.

- In-en-om-het-huis. In 2021 waren in deze branche nog mogelijkheden. Inmiddels is er geen marktruimte meer, zowel nu als in de toekomst. In-en-om-het-huis aanbod kan door middel van verplaatsingen van elders tot stand komen, bijvoorbeeld verspreid gelegen aanbod of doublures in bepaalde retailconcentratiegebieden.

RUIMTELIJKE EFFECTEN

Bovenstaande berekening laat zien dat voor supermarktaanbod in Poort van Hoorn en directe omgeving voldoende marktruimte/behoefte aanwezig is. In Poort van Hoorn leidt de komst van een buurtsupermarkt en gemakswinkel in het stationsgebied niet tot onaanvaardbare leegstand in Hoorn en regio. Bij de supermarkten in de rest van Hoorn, waaronder winkelcentrum Grote Beer, kunnen enige effecten ontstaan. Omdat het echter gaat om een buurtsupermarkt van maximaal 850 m² wvo en een kleine gemakswinkel van maximaal 200 m² blijven de effecten beperkt. Beide typen aanbieders voeren geen full-service supermarktaanbod. Dat bieden supermarkten vanaf 1.200 m² wvo aan. Een buurtsupermarkt en gemakswinkel bieden een beperkt assortiment aan. Bezoekers gaan alleen voor de vergeten en beperkte boodschap naar de buurtsupermarkt en gemakswinkel. Voor het grootste deel van de dagelijkse aankopen blijven bezoekers gericht op full-service supermarkten.

6 Verblijfsaccommodaties

De wijzigingen sinds 2021 richten zich op de kwantitatieve analyse. De uitkomsten van de kwalitatieve behoefte en effecten blijven gelijk aan 2021. Onderstaand de kwantitatieve behoeftewijzigingen die zich uitsplitsen in hotels en short stay.

HOTELS

De volgende wijzigingen hebben zich voorgedaan aan de vraag- en aanbodzijde.

Vraagzijde:

- De bezettingsgraad in Nederland bedroeg in 2022 (laatst bekende cijfer) gemiddeld 65,8%[10]. Verwacht wordt dat de bezettingsgraad in 2023 verder is toegenomen tot 72%. Het niveau is nog altijd lager dan het niveau in 2019 – 78,2% - het niveau voor Corona. De provincies (Nederland

[8] Bron: CBS, 2017
[9] Het gaat niet om een thematische supermarkt gericht op producten uit het buitenland of specifiek thema, bijvoorbeeld een ecologische supermarkt.
[10] Bron: HOSTA 2023 rapport, Horwath HTL, 2023

exclusief Amsterdam en Schiphol) presteerden iets beter. Uitgegaan wordt van een bezettingsgraad tussen de 65,8 en 72% in 2022, oftewel 70%.

- De landelijke prognose van het NBTC gaat uit van een groei van het aantal overnachtingen van 42 miljoen in 2017 tot ca. 60 miljoen en mogelijke 70 miljoen (maximum scenario) in 2030. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse groei van 2,7% tot 4,3%. Voorzichtigheidshalve wordt uitgegaan van een jaarlijkse groei van 2,7%

Aanbodzijde:

Tabel. Hotelaanbod gemeente Hoorn.

Hotel	Kamers	Sterren	Google Review
1. Van der Valk	155	4	4,2
2. Hotel Petit Noord	30	3	4,2
3. Hotel de Keizerskroon	24	4	4,0
4. Hotel Heavens	44	5	4,3
5. Ysbrantsz Boutique hotel	10	4	4,7
6. Hotel de Magneet	20	3	4,5
7. Hotel Oostereiland	25	2	3,9
Totaal	**308**		

Tabel 6: Aantal hotels en kamers gemeente Hoorn

Bron: Ambitiescenario Hotels Hoorn, Gemeente Hoorn, 2023

De aanpassing van het aantal hotels en kamers zorgt voor het volgende totaaloverzicht aan de aanbodzijde:

	HOORN	REST REGIO	TOTAAL REGIO
Hotels	7	32	39
Kamer	308	354	662
Hotels / kamer	44	11	17

Tabel 7: Aantal hotels en kamers gemeente Hoorn en het totale onderzoeksgebied

Bron: Ambitiescenario Hotels Hoorn, Gemeente Hoorn, 2023 en quick-scan ladderonderbouwing uit 2021

In bijlage 4 is de actuele behoefteberekening opgenomen. Daaruit blijkt dat de maximale marktruimte in de regio Hoorn 197 kamers bedraagt. Zoals in het rapport uit 2021 aangegeven vormt het Stationsgebied een geschikte locatie, waarbij gedacht wordt aan een hotel van 50 kamers.

SHORT STAY

Uit het rapport van de gemeente Hoorn ‘Ambitiescenario Hotels Hoorn’, blijkt dat voor short stay sprake is van een latente behoefte. Voor deze vraag is momenteel niet voldoende logiesaanbod. Een short stay concept in Poort van Hoorn wordt als sterk kansrijk gezien. De vraag is echter bescheiden van omvang. Belangrijk is dat bij realisatie van een short stay concept ook andere type kamers onderdeel moeten zijn van het concept en bij voorkeur een uitwisseling tussen de kamers kan plaatsvinden. De marktruimte in het gebied voor de komende jaren is ruim. Echter blijft de conclusie uit 2021 staan, namelijk: d*e marktruimte voor hotelkamers valt hoger uit wanneer ook de behoefte aan short stay wordt opgeteld.* Vanuit de berekende marktruimte zijn er voldoende mogelijkheden om ook te voorzien in een short stay concept.

7 Commerciële sportvoorzieningen

Op het gebied van commerciële sportvoorzieningen heeft zich alleen een wijziging voltrokken in de kwalitatieve behoefteraming van fitnesscentra. De kwalitatieve behoefte en de effecten zijn gelijk gebleven aan de uitkomsten uit 2021.

WIJZIGINGEN KWANTITATIEVE BEHOEFTE

De volgende wijzigingen hebben zich voorgedaan in het aanbod sinds 2021:

- Sportcentrum Frits van der Werff is opgeheven.
- Het sportcentrum aan de Holenweg ontbrak in het overzicht van 2021 en is toegevoegd.

Hierbij blijft het aanbod gelijk aan dat in 2021. De wijzigingen in de omvang van het inwonertal leiden tot de volgende aanpassingen in de behoefte aan commerciële sportvoorzieningen:

Commerciële sportvoorzieningen	Kwantitatieve behoefte		Kwalitatieve behoefte
	2024	2035	
Fitnesscentra	3,1 ((19.525/10.000)*1,46 / 1,67) – 3 (huidige aanbod) = 0	3,6 ((21.895/23.985/10.000)*1,46 / 1,67) – 3 (huidige aanbod) = 0,6 / 600 m² bvo	Zie rapport uit 2021

Tabel 8: Kwantitatieve en kwalitatieve wijzigingen ten opzichte van het rapport uit 2021 voor commerciële sportvoorzieningen

Bijlage 1: Leeftijdsverdeling gemeente Hoorn

	1-1-2024		2035
	Abs	In %	Abs
Totale bevolking	75.216	100%	82.130
0-4 jarigen	3.083	4,1%	3.367
4 – 12 jarigen	6.318	8,4%	6.899
12 – 18 jarigen	5.039	6,7%	5.503
18 – 25 jarigen	6.168	8,2%	6.735

Tabel 9: Aandeel kinderen en jongeren in de gemeente Hoorn 1-1-2024 en de verwachte verdeling in 2035 obv de verhouding in 2024

Bron: Statline, CBS, 2024

	ALLE INWONERS		12 – 18 JARIGEN			18 – 25 JARIGEN		
	1-1-2024	2035	1-1-2024		2035	1-1-2024		2035
			In %	Abs	Abs	In %	Abs	Abs
Drechterland	20.496	20.410	6,8%	1.394	1.388	8,1%	1.660	1.653
Enkhuizen	18.895	19.730	6,7%	1.266	1.322	7,6%	1.436	1.499
Hoorn	75.216	82.130	6,7%	5.039	5.039	8,2%	6.168	6.735
Koggenland	23.587	24.310	6,8%	1.604	1.653	8,9%	2.099	2.164
Medemblik	46.002	45.920	6,9%	3.174	3.168	8,3%	3.818	3.811
Opmeer	12.199	13.080	6,2%	756	811	8,3%	1.013	1.086
Stede Broec	22.217	21.860	6,8%	1.511	1.486	8,1%	1.800	1.771
TOTAAL	218.612	227.440		14.744				

Tabel 10: Aandeel jongeren in de regio 1-1-2024 en de verwachte verdeling in 2035 obv de verhouding in 2024

Bron: Statline, CBS, 2024

Bijlage 2: Actuele berekening horeca

DICHTHEDENANALYSE

Uitgangspunten:

- Landelijke gemiddelde horecadekking 2,52 horecavestigingen per 1.000 inwoners (bron: Locatus, 2024).

HORECASECTOREN	AANDEEL AANTAL VESTIGINGEN	
	NEDERLAND	INSCHATTING TOEKOMST OBV TRENDS
Drankensector	13%	10%
Fastservicesector	42%	40%
Restaurantsector	45%	50%
TOTAAL	100%	100%

Tabel 11: Aandelen aantal vestigingen in Nederland en een inschatting van het aandeel in de toekomst op basis van de algemene horeca trends en ontwikkelingen
Bron: Locatus 2024, bewerkt door Sweco

INDICATOREN	HUIDIG	2035
Inwoners	75.216	82.130
Gemiddelde horecadekking per 1.000 inwoners	2,54	
Gevraagd aanbod in VKP	191[11]	209
Huidig aanbod in VKP	190	190
Uitbreidingsruimte in VKP	1	19
Planvoorraad	5	5
Resterende uitbreidingsruimte Hoorn in VKP	0	14
Gemiddelde oppervlakte in m² bvo_	206	206
Uitbreidingsruimte Hoorn in m² bvo	0	

Tabel 12: Huidige en toekomstige (2035) Marktruimteberekening horecasector Hoorn

[11] (75.216 / 1.000) * 2,54

HORECASECTOREN	GEVRAAGDE AANTAL VESTIGINGEN IN HOORN		AANTAL AANGEBODEN VESTIGINGEN IN HOORN[12]	
	HUIDIG OBV HUIDIGE NEDERLANDSE AANDELEN	2035 OBV TOEKOMSTIG INGESCHATTE AANDELEN	HUIDIG	HUIDIG INCLUSIEF PLANVOORRAAD
Drankensector	25	21	40	40
Fastservicesector	80	84	86	89
Restaurantsector	86	105	64	66
TOTAAL	191	209	190	195

Tabel 13: Gevraagd en aangeboden horecavestigingen in Hoorn
Bron: Locatus 2024, bewerkt door Sweco

[12] Er zijn geen wijzigingen sinds 2021 bekend.

Bijlage 3: Actuele berekeningen detailhandel

SUPERMARKTAANBOD

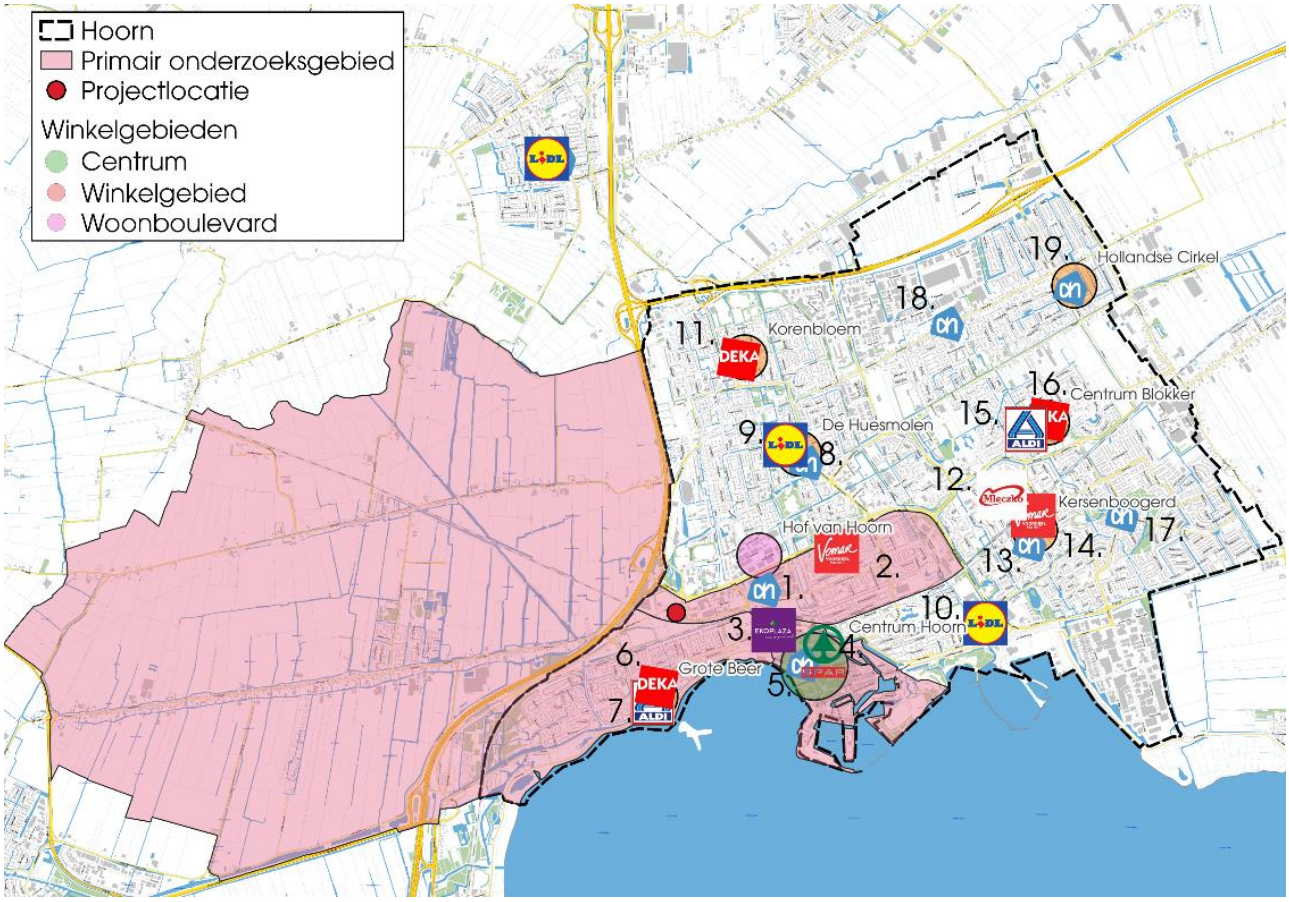
INDICATOREN	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Inwoners (CBS Statline of andere bron)	22.165	22.381	22.596	22.812	23.027	23.243	23.458	23.674	23.889	24.105	24.320	24.540
Bestedingen per hoofd in € (HBD)	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Bestedingspotentieel in € mln	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Koopkrachtbinding (KSO)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Gebonden bestedingen in € mln	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Koopkrachttoevloeiing (KSO)	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Omzet door toevloeiing in € mln	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Totale bestedingen in € mln	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo (HBD)	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Haalbaar aanbod in m² wvo	6.299	6.360	6.421	6.483	6.544	6.605	6.666	6.728	6.789	6.850	6.911	6.974
Gevestigd aanbod in m² wvo (Locatus)	6.514	6.514	6.514	6.514	6.514	6.514	6.514	6.514	6.514	6.514	6.514	6.514
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**-215**	**-154**	**-93**	**-31**	**30**	**91**	**152**	**214**	**275**	**336**	**397**	**460**
Uitbreidingsruimte in m² bvo	**-269**	**-192**	**-116**	**-39**	**37**	**114**	**191**	**267**	**344**	**420**	**497**	**575**

Tabel 13a: Distributieve berekening supermarkten gemeente Hoorn en Poort van Hoorn en direct omliggende gebied (wijkfunctie), tussen 2024 en 2035, minimum variant

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Inwoners (CBS Statline of andere bron)	22.165	22.570	22.976	23.381	23.787	24.192	24.598	25.003	25.409	25.814	26.220	26.630
Bestedingen per hoofd in € (HBD)	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Bestedingspotentieel in € mln	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Koopkrachtbinding (KSO)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Gebonden bestedingen in € mln	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Koopkrachttoevloeiing (KSO)	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Omzet door toevloeiing in € mln	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€

Totale bestedingen in € mln	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo (HBD)	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Haalbaar aanbod in m² wvo	6.299	6.414	6.529	6.645	6.760	6.875	6.990	7.106	7.221	7.336	7.451	7.568
Gevestigd aanbod in m² wvo (Locatus)	6.514	6.514	6.514	6.514	6.514	6.514	6.514	6.514	6.514	6.514	6.514	6.514
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**-215**	**-100**	**15**	**131**	**246**	**361**	**476**	**592**	**707**	**822**	**937**	**1.054**
Uitbreidingsruimte in m² bvo	**-269**	**-125**	**19**	**163**	**307**	**451**	**595**	**739**	**883**	**1.027**	**1.172**	**1.317**

Tabel 13b: Distributieve berekening supermarkten gemeente Hoorn en Poort van Hoorn en direct omliggende gebied (wijkfunctie), tussen 2024 en 2035, maximum variant



Figuur 2: Verzorgingsgebied supermarktaanbod Poort van Hoorn en supermarktaanbod in de kern Hoorn (de nummers zijn gekoppeld aan onderstaande tabel)

NR.	FORMULE	ADRES	M² WVO	OPMERKINGEN
1	Albert Heijn			Betreft oude locatie
2	Vomar		1.250	
3	Ekoplaza		202	

4	SPAR city	Gouw 33	205	
5	Albert Heijn	Grote Noord 57-59	396	
6	DekaMarkt	Grote Beer 5-7	1.455	
7	ALDI	Grote Beer 5M	1.086	
8	Albert Heijn	De	1.350	
9	Lidl	De 161	1.116	
10	Lidl		2.070	
11	DekaMarkt	Korenbloem 51	2.500	
12	Mclezko Delikatesy		700	
13	Albert Heijn	Aagje	1.000	
14	Vomar	Betje 39	900	
15	Aldi	Westerblokker 129	750	
16	DekaMarkt	Westerblokker 115	1.302	
17	Albert Heijn	Stan Kentonhof 88	1.250	
18	Albert Heijn	Dorpsstraat 200	900	
19	Albert Heijn	Hollandse Cirkel 36	1.500	
20	Super Hieu	Reiger 54	69	

Tabel 14: (regulier) Supermarktaanbod Hoorn

Bron: Supermarktgidsonline.nl, 2024; bewerkt door Sweco

OVERIG DETAILHANDELSAANBOD

BEREKENINGSINDICATOREN	OVERIG DAGELIJKS	MODE & LUXE	VRIJE TIJD	IN EN OM HET HUIS
Inwoners	75.216	75.216	75.216	75.216
Bestedingen per hoofd in €		862	263	1.095
Bestedingspotentieel in € mln.	45	65	20	82
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	44	63	19	80
Koopkrachtbinding	92%	48%	48%	65%
Gebonden bestedingen in € mln.	40	30	9	52
Koopkrachttoevloeiing	11%	46%	46%	45%
Omzet door toevloeiing in € mln.	5	26	8	43
Totale bestedingen in € mln.	45	56	17	95
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	6.895		2.220	1.575
Haalbaar aanbod in m² wvo	6.583			
Gevestigd aanbod in m² wvo	8.140		13.490	70.820
Uitbreidingsruimte in m² wvo	Geen	Geen	Geen	Geen
Uitbreidingsruimte in m² bvo	Geen	Geen	Geen	Geen

Tabel 15: Huidige (2024) behoefte aan detailhandel in Hoorn, met uitzondering van supermarkten

BEREKENINGSINDICATOREN	OVERIG DAGELIJKS	MODE & LUXE	VRIJE TIJD	IN EN OM HET HUIS
Inwoners	82.130	82.130	82.130	82.130
Bestedingen per hoofd in €		862	263	1.095
Bestedingspotentieel in € mln.	49	71	22	90
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	48	69	21	87
Koopkrachtbinding	92%	48%	48%	65%
Gebonden bestedingen in € mln.	44	33	10	57
Koopkrachttoevloeiing	11%	46%	46%	45%
Omzet door toevloeiing in € mln.	5	28	9	47
Totale bestedingen in € mln.	50	61	19	103
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	6.895		2.220	1.575
Haalbaar aanbod in m² wvo	7.188		8.413	65.641
Gevestigd aanbod in m² wvo	8.140	25.470	13.490	70.820
Uitbreidingsruimte in m² wvo	Geen	Geen	Geen	Geen
Uitbreidingsruimte in m² bvo	Geen	Geen	Geen	Geen

Tabel 16: Toekomstige (2035) behoefte aan detailhandel in Hoorn met uitzondering van supermarkten

Bijlage 4: Actuele berekeningen verblijfsaccommodaties

BEHOEFTEBEREKENING

- Parameter	2035	Toelichting berekening
Huidige vraag	169.140	*Kamers*bezetting*365*
Toekomstige vraag 2024 – 2035	226.740	*Huidige vraag *(groei toerisme^11)*
Extra vraag 2024 - 2035	57.600	*Toekomstige vraag - huidige vraag*
Vraag op te vangen binnen bestaande capaciteit	-12.080	*(kamers*65%*365)-huidige vraag*
Extra capaciteit benodigd	69.680	*extra vraag - op te vangen binnen bestaande capaciteit*
Benodigde extra kamercapaciteit 2035	124	*extra capaciteit benodigd*65%/365*
+vervangingsvraag	36 – 73	*kamers*1%*11 jaar*
Extra vraag	160 – 197	*Benodigde extra kamercapaciteit 2035 + vervangingsvraag*
Plancapaciteit	0	
Resterende marktruimte (behoefte in hotelkamers)	**160 - 197**	***Behoefte - plancapaciteit***

Figuur 17: Behoefteraming hotels regio Hoorn tot 2035 bij jaarlijkse groei van 2,7%.