

Ladder voor duurzame verstedelijking Recreatiegebied De Hoop

Gemeente Uitgeest

Definitief

Ladder voor duurzame verstedelijking Recreatiegebied De Hoop

Gemeente Uitgeest

Definitief

Rapportnummer:	P00034_1
Datum:	16 oktober 2018
Opdrachtgever:	Gemeente Uitgeest
Projectteam BRO:	Geri Wijnen, Job van Schuppen, Jan Carel Jansen Venneboer
Trefwoorden	Ladder voor duurzame verstedelijking, horeca, verblijfsrecreatie, cultuur, erfgoed
Bron foto kافت:	BRO
Beknopte inhoud:	De bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het bestemmingsplan "Recreatiegebied De Hoop" in Uitgeest worden verruimd om nieuwe exploitanten aan te trekken. In deze rapportage is het voorzieningenprogramma getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en vraagstelling	3
1.2 Beoogd planconcept en bestemmingswijziging	5
1.2.1 Beoogd planconcept	5
1.2.2 Bestemmingswijziging	7
1.2.3 Conclusie	9
1.3 Leeswijzer	10
2. Programmatische analyse	11
2.1 Horeca	12
2.1.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling	12
2.1.2 Programma	12
2.1.3 Beleid	12
2.1.4 Behoeft	15
2.2 Verblijfsrecreatie	19
2.2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling	19
2.2.2 Programma	19
2.2.3 Beleid	19
2.2.4 Behoeft	22
2.3 Maatschappelijke en educatieve voorzieningen	26
2.3.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling	26
2.3.2 Programma	26
2.3.3 Kinderopvang / BSO	26
2.3.4 Dagbesteding of (leer)werkplaats	27
3. Ladder voor duurzame Verstedelijking	30
3.1 Behoeft	30
3.2 Inpassing in bestaand stedelijk gebied	32
BIJLAGE 1: Trends in recreatie in buitengebieden	1
BIJLAGE 2: Indeling horeca naar sector en categorieën	3
BIJLAGE 3: Trends in horeca (LANDELIJK)	4

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De wens bestaat om de beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan Buitengebied op locatie van voormalig Erfgoedpark De Hoop te verruimen, om zo tot de gewenste doorontwikkeling van het terrein te komen. Dit nadat in 2011 definitief duidelijk werd dat de Stichting Industrieel Erfgoedpark De Hoop niet in staat was om het beoogde Erfgoedpark te realiseren en duurzaam te exploiteren. Het Recreatieschap Alkmaarder- en Uitgeestermeer (RAUM) heeft toen als eigenaar van het terrein en de opstallen van Erfgoedpark de Hoop besloten om de oorspronkelijke ambities en doelstellingen bij te stellen en op zoek te gaan naar nieuwe exploitanten. Een ondernemer die met nieuwe ideeën, energie en middelen aan de slag wil met de herontwikkeling van het voormalige Erfgoedpark en het tot een succesvolle recreatieplek maakt voor inwoners van Uitgeest en de regio.

Om dit mogelijk te maken is door de gemeenteraad van Uitgeest reeds een aantal aanvullende recreatieve functies benoemd, waaronder horeca en kleinschalige verblijfsmogelijkheden¹. Daarnaast is door het RAUM een kaderstellende notitie opgesteld waarin de visie, randvoorwaarden en doelstellingen met betrekking tot de toekomstige planontwikkelingen zijn beschreven². Deze nieuwe ambities en bijbehorende ontwikkelingsmogelijkheden, met name ten aanzien van het gebruik, zijn op flexibele en globale wijze opgenomen in ontwerp bestemmingsplan “Recreatiegebied De Hoop” (oktober 2018), zodat het voor ondernemers een aantrekkelijke plek wordt om te investeren en het recreatiegebied duurzaam exploitabel wordt.

Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Voor de bestemmingsplanwijziging is ook een onderbouwing nodig via de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro; hierna ‘ladder’) is een verplicht motiveringsinstrument voor iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling (art.1.1.1. Bro). De beoogde bestemmingsplanverruiming betreft een functiewijziging van de bestemming ‘Dagrecreatie’ met functieaanduiding ‘museum’ naar meerdere andere functies, waarbij de verwachting is dat een aantal van die functiewijzigingen van zodanige aard en omvang zijn is dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling³ (zie tabel 1.1).

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:

“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.”

¹ Raadsbesluit gemeente Uitgeest, 19 oktober 2017

² Herontwikkeling terrein en opstallen voormalig Erfgoedpark De Hoop, Recreatieschap Alkmaarder- en Uitgeestermeer, 24 februari 2014

³ Zie ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075, ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2316 en ABRvS 15 februari 2017; ECLI:NL:RVS:2017:437.

Locatie binnen bestaand stedelijk gebied

Hoewel de locatie in het buitengebied gelegen is, is toch sprake van 'bestaand stedelijk gebied'. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. In de jurisprudentie is dit begrip nader ingevuld⁴. Wanneer er op gronden een niet-agrarische bestemming rust (waaronder niet alleen 'rode' stedelijke functies, maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen), dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied, ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Bovenstaand is het geval op De Hoop. De huidige bestemming betreft immers 'Dagrecreatie' met functieaanduiding 'museum', wat gezien moet worden als een niet-agrarische, dus 'stedelijke' bestemming. Tevens vormen de bestaande bouwvlakken (bebouwd en deels onbebouwd), samen met de naastgelegen jachthavens, camping en recreatiegebied, ook een bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Vraagstelling

In dit rapport worden de beoogde nieuwe functies getoetst aan de Ladder:

- De behoefte aan de verschillende functies wordt inzichtelijk gemaakt;
- Aangezien de locatie van de beoogde ontwikkeling zich binnen bestaand stedelijk gebied bevindt, bevat dit onderzoek geen verdere motivering.

De onderzoeksvraag is:

Kan de bestemmingsplanverruiming voor voormalig Erfgoedpark De Hoop de Ladder voor duurzame verstedelijking op een positieve wijze doorlopen, doordat het invulling geeft aan een behoefte?

Verder wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking. In verband hiermee wordt tevens de aanvaardbaarheid inzichtelijk gemaakt van de realisatie van de beoogde commerciële voorzieningen ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij zijn met name mogelijke leegstandseffecten van belang.

⁴ <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ontwikkelingen/ladder-duurzame/handreiking-ladder/kernbegrippen/>

Figuur 1.1. Plangebied voormalig Erfgoedpark De Hoop



1.2 Beoogd planconcept en bestemmingswijziging

Er is op dit moment geen concreet bouwplan voor het plangebied, maar het ontwerp bestemmingsplan Recreatiegebied De Hoop maakt wel aanvullende ontwikkelingen mogelijk in vergelijking met het huidige bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld 25 november 2014). Door ruimere en flexibelere bouw- en gebruiksmogelijkheden op te nemen kunnen initiatieven van ondernemers beter gefaciliteerd worden en wordt de kans op een duurzame en succesvolle exploitatie vergroot. Hierna wordt ingegaan op de mogelijke invullingen waaraan gedacht wordt en de mate waarmee daartoe het bestemmingsplan verruimd wordt.

1.2.1 Beoogd planconcept

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2 hectare. Het gebied ligt aan de oostkant van Uitgeest aan de zuidoever van het Alkmaarder- en Uitgeestermeer. Het grenst direct aan het recreatieterrein Zwaansmeer en de nabijgelegen surflocatie, die jaarlijks door ca. 120.000 bezoekers gebruikt wordt. Er wordt o.a. veel gezwommen, gesurft, gevist, en gebruik gemaakt van de speel- en ligweiden. Ook de recreatievaart, rondvaarten en charterschepen weten deze hoek van het meer goed te vinden. In de directe omgeving van het plangebied liggen meerdere jachthavens. Recreatieterrein Zwaansmeer vormt tevens een toeristische overstapplaats voor wandelaars en fietsers en watersporters.

Het RAUM streeft met de her- en doorontwikkeling van het terrein naar een passende, onderscheidende exploitatie met een permanente restaurant- en recreatiefunctie en eventueel maatschappelijke

en/ of zakelijke nevenactiviteiten. De exploitatie moet tevens een verrijking vormen op het bestaande recreatieve aanbod op en rond het recreatiegebied Alkmaarder- en Uitgeestermeer.

De bestaande bebouwing(smogelijkheden) en inrichting van het terrein vormen de basis voor het toekomstig gebruik. De huidige bebouwing vormt één geheel met het karakteristieke open landschap en geeft dit deelgebied daarmee extra attractiewaarde. De exploitatie (of een deel daarvan) is het gehele jaar geopend en voorziet in de behoefte van toeristische bezoekers uit de regio, zoals wandelaars en fietsers, bezoekers van het recreatiepark Zwaansmeer en watersporters op het Alkmaarder- en Uitgeestermeer. Met het planconcept wordt gemikt op ongeveer 35.000 bezoekers per jaar. Dit aantal is vergelijkbaar als destijds met het Erfgoedpark werd beoogd.

Bij de herontwikkeling wordt de kandidaat exploitant uitgedaagd om duurzaamheid als centraal uitgangspunt in de ontwikkeling en bedrijfsvoering in te brengen.

Randvoorwaarden RAUM

Aanvullend op deze visie gelden de volgende randvoorwaarden:

- De openheid en natuurlijke uitstraling van het gebied mag niet worden aangetast;
- De cultuurhistorische identiteit van het terrein en zijn omgeving dient te worden versterkt;
- Het terrein dient een openbare uitstraling te hebben;
- Een deel van de voorzieningen dient voor iedereen toegankelijk te zijn (ook voor minder validen);
- Toepassing van duurzame materialen en exploitatievormen;
- De beoogde horecafunctie dient een bijdrage te leveren aan de versterking van het recreatieve gebruik van het gebied;
- Ruimtelijke functies als pretparken, discotheken, jachthavens en zware productieactiviteiten zijn uitgesloten;
- Vervuulende en verstorende functies en activiteiten zijn niet toegestaan, tenzij deze geen of weinig overlast veroorzaken en vergund kunnen worden.

Randvoorwaarden gemeente Uitgeest

De gemeente Uitgeest stelt als randvoorwaarden aan de herontwikkeling van het terrein (raadsbesluit van 19 oktober 2017) de volgende functionele kaders:

- Horeca: kleinschalig en passend bij de toekomstige bestemming;
- Kleinschalige verblijfsrecreatie: bedden in de vorm van B&B;
- Commerciële recreatie;
- Educatie/ cultuurhistorische functies (bijv. museum, houtzagerij);
- Detailhandel: passen bij het karakter van het gebied en ondersteunend aan de recreatiefunctie;
- Kleinschalige evenementen passen bij de toekomstige bestemming.

Vertaald naar een programma voor het gebied kan (indicatief) aan de volgende functies en invullingen gedacht worden:

- Lichte horeca met terras (lunchroom, eetcafé, restaurant, ijssalon, B&B, wijnproeverij, etc.);
- Kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast (B&B), gastenkamers en/of maximaal 1 groepsaccommodatie;
- Dagrecreatie, zoals bijvoorbeeld natuur, (water)speeltuin, doolhof, openluchttheater, evenementen-/activiteitenveld;

- Maatschappelijke, educatieve en culturele voorzieningen: cultuurhistorische activiteiten, zoals een museum, rondleidingen, toeristisch informatiepunt, bezoekerscentrum, exposities, galerie, etc., maar ook dagbesteding, zorgboerderij, kinderopvang of een (leer)werkplaats met educatie ten aanzien van bijvoorbeeld natuur / cultuurhistorie / duurzaamheid;
- Evenementen: kleinschalige (frequente) activiteiten passend bij het profiel van de locatie, bijeenkomsten, vergaderingen en events voor particulieren, verenigingen, scholen en zakelijke markt gefaciliteerd worden: denk aan trainingen, workshops, teambuilding, heisessies, groepsuitjes, trouwceremonie, etc.,
- Ondersteunende en productiegebonden detailhandel, bijvoorbeeld streekproducten of producten gerelateerd aan de molen;
- Watergerelateerde activiteiten: watersport, verhuur van watersportfaciliteiten, boottochten, aanlegplaats passanten, etc.;
- Toeristisch Overstappunt Alkmaarder- en Uitgeester Meer (informatie, overstappunt vanuit auto, markanteblik-vanger, etc.).

Hierbij is de verwachting dat horeca, dagrecreatie en verblijfsrecreatie de belangrijkste dragers zijn voor een rendabele exploitatie. Maatschappelijke activiteiten in de vorm van dagbesteding / opvang / leer-werkplaats kunnen rendabel zijn, mits men aan de voorwaarden voldoet om voor toeslagen of overheidsbijdragen in aanmerking te komen (zelf of via gebruikers). Culturele en educatieve invullingen zijn als onderdeel van een stevig totaalconcept mogelijk wel realiseerbaar. Financiering daarvan zal ook deels liggen bij overheden, het Recreatieschap, jachthavens, toeristische partners, etc.

1.2.2 Bestemmingswijziging

Om deze beoogde invullingen mogelijk te maken worden de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden verruimd. In tabel 1.1. is een overzicht opgenomen van de huidige en toekomstige bestemmingsmogelijkheden en de mate waarin de bestemmingswijziging als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kwalificeert.

- Huidige bestemming: Op alle bouwvlakken geldt de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' met functie-aanduiding 'museum' (openluchtmuseum met houtzagerij). Niet is gedefinieerd wat verstaan wordt onder de aanvullende functie-aanduiding 'museum' of 'openluchtmuseum met houtzagerij'. Binnen deze bestemming is ook 'extensieve dagrecreatie'⁵ mogelijk.
- Nieuwe bestemming: Alle gronden, die niet tot het water of de natuurlijke oevers behoren, hebben in het nieuwe bestemmingsplan de hoofdbestemming 'Gemengd' gekregen. Kleinschalige verblijfsrecreatie, dagrecreatie en lichte horeca (cat. 1A t/m 1C)⁶ vormen daarbinnen in beginsel de hoofdfuncties, maar er zijn ook andere programmatistische invullingen, al dan niet in gemengde vorm, denkbaar en toegestaan. Het betreft: maatschappelijke en educatieve voorzieningen, de exploitatie van de aanwezige molen, maximaal 1 bedrijfswoning, ondersteunende detailhandel en middels een wijzigingsbevoegdheid een sauna.

⁵ Extensieve dagrecreatie: Niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

⁶ Conform het BUCH-horecabeleid (in ontwikkeling)

Tabel 1.1: Maximale omvang en samenstelling programma per functie (in m² bvo)

	Huidig bestemmingsplan	Nieuw bestemmingsplan	Nieuwe stedelijke ontwikkeling?
Dagrecreatie	Recreatie - Dagrecreatie, functieaanduiding museum	Activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd zoals (water)sport en spel, natuurbeleving, cultuur, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting.	Geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Functie verandert niet qua aard en omvang.
Horeca	Niet toegestaan	Horecacategorieën 1A t/m 1C conform het (in ontwikkeling zijnde) BUCH-horecabeleid. Naar aard en omvang overwegend overdag en 's avonds geopend, hoofdzakelijk gericht op verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken al dan niet met logies.	Nieuwe stedelijke ontwikkeling door verruiming functie in aard en omvang (max. 1.000 m²)
Verblijfsrecreatie	Niet toegestaan	Recreatiewoningen en / of maximaal 1 groepsaccommodatie	Nieuwe stedelijke ontwikkeling door functiewijziging in aard en omvang (max. 750 m²)
Maatschappelijke / educatieve voorzieningen	Deels reeds toegestaan onder 'Dagrecreatie', deels niet toegestaan	Voorzieningen/ bedrijvigheid ten behoeve van onder meer welzijn, volksgezondheid, educatie, leren en werken, cultuur en verenigingsleven, en daarmee gelijk te stellen sectoren	Deels nieuwe stedelijke ontwikkeling door functiewijziging in aard en omvang (max. 800 m²)
Sauna	Niet toegestaan	Voorziening/bedrijf gericht op ontspanning/wellness in de vorm van (stoom)baden en hetelucht	Nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar enkel mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid, waardoor de behoefteonderbouwing pas noodzakelijk is op het moment van een concreet initiatief. Dit programma is derhalve geen onderdeel van voorliggende ladderonderbouwing
Maximaal 1 bedrijfswoning	Niet toegestaan	Maximaal 1 bedrijfswoning	Geen nieuwe stedelijke ontwikkeling door beperkte omvang
Detailhandel: - Ondersteunend - Productiegebonden i.c.m. de exploitatie van de molen	Niet toegestaan	Niet-zelfstandig gerealiseerd en ondersteunend aan een andere hoofd-functie tot maximaal 150 m² wvo ⁷	Geen nieuwe stedelijke ontwikkeling door beperkte omvang (<400 m²)

⁷ Een nieuwe ontwikkeling buiten de winkelstructuur met een ondergeschikte functie en <150 m² wvo hoeft niet regionaal te worden afgestemd. Bij een omvang van >150 m² wordt een negatief advies gegeven

1.2.3 Conclusie

Horeca en verblijfsrecreatie

Het in het ontwerp bestemmingsplan “Recreatiegebied De Hoop” vastgelegde programma voor horeca en verblijfsrecreatie is zonder meer aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze functies vormen de belangrijkste dragers voor toekomstig gebruik en komen beide aan de orde in voorliggende ladderonderbouwing.

Dagrecreatie

Momenteel is binnen de bestemming ‘Recreatie – Dagrecreatie’ extensieve dagrecreatie toegestaan evenals specifiek de functie ‘museum’ (openluchtmuseum met houtzagerij). De verruiming van de bestemming naar ‘Dagrecreatie’ betekent dat in brede zin de volgende activiteiten worden toegestaan: *‘activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd, zoals sport en spel, natuurbeleving, cultuur, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting’*.

Het is de vraag in hoeverre deze functiewijziging te kwalificeren is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Immers, als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft⁸. Op dit moment maakt de functie van ‘museum’ in feite al dagactiviteiten mogelijk ‘gericht op ontspanning in de vrije tijd, zoals sport en spel, natuurbeleving, cultuur, amusement en uitstapjes’. Door de vergelijkbare aard van de activiteiten is ons inziens geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor de bestaande bebouwingsmogelijkheden. De omvang van de bebouwingsmogelijkheden blijft ook gelijk. Ook het feit dat een van de bouwvlakken van locatie veranderd, is geen argument om de functiewijziging als nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken. Verplaatsing van een functie die al was toegestaan binnen datzelfde gebied, waarbij het bebouwd oppervlak niet toeneemt, is namelijk geen nieuwe stedelijke ontwikkeling⁹.

Maatschappelijke en educatieve voorzieningen

Voor de maatschappelijke en educatieve voorzieningen wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen voor specifiek de functies kinderopvang en dagbesteding / (leer)werkplaats. Andere maatschappelijke en educatieve invullingen zijn immers ook te realiseren onder de noemer van ‘dagrecreatie’ of momenteel onder de bestemming ‘museum’. Het betreft daarmee slechts ten dele een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bovendien is het niet waarschijnlijk dat dit programma een aanzienlijk aandeel zal gaan krijgen op recreatieterrein. Dagrecreatie, horeca en verblijfsrecreatie zullen immers de (commerciële) dragers ervan vormen. En op specifieke marktinitiatieven na, zal namelijk aan een groot aantal (overheids)voorwaarden moeten worden voldaan om ‘stand alone’ als maatschappelijk en educatieve voorziening rendabel te kunnen zijn.

Overige functies

De overige functies vormen door hun beperkte omvang geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (bedrijfs-woning, detailhandel) of mogen onderbouwd worden op het moment dat er sprake is van een concreet

⁸ Zie: ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075

⁹ Zie: ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2316

initiatief, doordat het ontwerp bestemmingsplan deze niet rechtstreeks mogelijk maakt: de sauna. Dit programma is geen onderdeel van voorliggende ladderonderbouwing.

1.3 Leeswijzer

Het behoefteonderzoek van de verschillende functies komen aan de orde in een programmatische analyse in hoofdstuk 2. Op basis hiervan wordt in hoofdstuk 3 de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen en volgt per trede een conclusie.

2. PROGRAMMATISCHE ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt onderzocht in welke mate er behoefte is aan de verschillende programmaonderdelen die met de bestemmingsplanverruiming voor Recreatiegebied De Hoop mogelijk gemaakt worden en die aangemerkt worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het betreft de functies horeca, verblijfsrecreatie en maatschappelijke en educatieve voorzieningen (kinderopvang en dagbesteding/(leer)werkplaats). Er is tevens aandacht voor de aanvaardbaarheid van de realisatie ervan. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van overheidsbeleid- en cijfers, Locatus en HorecaDNA.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de toets aan de Ladder moet de behoefte aan een voorziening worden gezien binnen de het ruimtelijk verzorgingsgebied. Dit is het gebied waarbinnen een voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt. Het verzorgingsgebied wordt globaal afgebakend door de reistijd die gebruikers bereid zijn af te leggen. De diversiteit en kwaliteit van voorzieningen en diensten in een accommodatie bepalen, samen met nabijheid en gemak, de omvang van de acceptabele reistijd. Het verzorgingsgebied van de mogelijke functies op Recreatiegebied De Hoop is in tabel 2.1 weergegeven. Naast het gedefinieerde verzorgingsgebied geldt het uitgangspunt dat het beoogde programma maximaal 35.000 bezoekers per jaar zal trekken, wat vergelijkbaar is met het uitgangspunt in het huidige bestemmingsplan.

Tabel 2.1: Indicatief primair verzorgingsgebied per functie

Functie	Indicatief primair verzorgingsgebied
Horeca	Uitgeest, Beverwijk, Heemskerk, Castricum en Heiloo
Verblijfsrecreatie	COROP-gebieden IJmond, Zaanstreek en Alkmaar
Maatschappelijke / educatieve voorzieningen	
- Kinderopvang / BSO	- Uitgeest en omliggende regio (10 km)
- Dagbesteding	- Uitgeest en omliggende gemeenten (Heemskerk, Beverwijk, Castricum, Heiloo, Alkmaar, Zaanstad, Wormerland)

Tabel 2.2: Bevolkingsomvang en prognose per gemeente

Gemeente	2018 (CBS)	2030 (Primos, 2017)	Vershil in %
Uitgeest	13.526	12.935	-4%
Alkmaar	108.500	110.652	+2%
Castricum	35.607	33.070	-7%
Heiloo	23.102	25.077	+9%
Totaal regio Alkmaar¹⁰	294.324	297.735	+1%
Heemskerk	39.149	38.825	-1%
Beverwijk	41.086	44.104	+7%
Zaanstad	154.826	171.772	+11%
Wormerland	16.003	16.052	+2%
Totaal Noord-Holland	2.833.263	3.057.098	+8%

¹⁰ Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest

2.1 Horeca

2.1.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De omvang aan horeca bedraagt in het nieuwe bestemmingsplan maximaal 1.000 m² bvo. Het betreft horeca in de lichte categorie 1A t/m 1C (zie bijlage 2). Dit is een substantiële verruiming van de mogelijke activiteiten, zowel in aard als omvang, aangezien in het huidige bestemmingsplan geen horeca-activiteiten zijn toegestaan. Daarmee is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.2 Programma

Horeca is in beginsel, naast of samen met verblijfsrecreatie, zeer waarschijnlijk de hoofdfunctie van het toekomstige concept voor Recreatiegebied De Hoop. De uitzonderlijke ligging in een natuurgebied aan het Uitgeestermeer, nabij watersportfaciliteiten (jachthaven, recreatieplas Zwaansmeer) en aansluitend op diverse wandel- en fietsroutes zijn daarbij onderscheidende factoren. Het is het waarschijnlijk dat het concept een combinatie zal bieden van meerdere invullingen:

- Op zichzelf staande horeca met terras (lunchroom, restaurant, café-restaurant), die zich richt op dagrecreanten in de omgeving (watersport, fietsen, wandelen);
- Horeca ter ondersteuning van dagrecreatieve voorzieningen;
- Horeca ter ondersteuning van bijeenkomsten voor zakelijke en particuliere markt en diverse evenementen passend bij het profiel van de locatie;
- Horeca ter ondersteuning van verblijfsaccommodaties;
- In de exploitatie is ook een koppeling te maken met maatschappelijke activiteiten, zoals dagbesteding en leerwerkplekken.

In de behoefteonderbouwing wordt primair gekeken naar op zichzelf staande horeca en secundair gekeken naar de betekenis van horeca ter ondersteuning van andere activiteiten.

2.1.3 Beleid

Visie op waterrecreatie in Noord-Holland 2030 (2016)

Voor het Alkmaarder- en Uitgeestermeer is verdere ontwikkeling en versterking van de waterrecreatiesector tot een vitale, duurzame en toekomstgerichte sector de opgave. De ambitie voor 2030 is een aantrekkelijk recreatiegebied te zijn, voor zowel de kleinere recreatievaart als voor grotere schepen, die via de staande mastroute door dit recreatiegebied heen varen. Het biedt mogelijkheden voor verschillende watersporten die binnen de zonering hun eigen plek hebben, zoals zwemstranden, kanoroutes en een snelvaargebied, maar ook wandelroutes en de pontjesroute voor fietsers. Ondernemers rondom het Alkmaarder- en Uitgeestermeer zijn zich bewust van veranderingen in de markt en de veranderende vraag van de waterrecreant en weten daarnaar te handelen. Zo zijn er goede verbindingen tussen water- en landrecreatie, voldoende mogelijkheden om in het gebied te verblijven en hebben ondernemers aandacht voor duurzaamheid. Door de combinatie van jachthavens en verblijfsaccommodaties richt dit gebied zich ook op een meerdaags verblijf.

Ontwikkelingsvisie Alkmaarder- en Uitgeestermeer¹¹ (2015)

Het Alkmaarder- en Uitgeestermeer biedt weidse uitzichten, rust, ruimte en natuur. Inwoners van de direct aan het meer gelegen gemeenten Castricum (Akersloot en De Woude) en de gemeente Uitgeest en uit de directe regio, maken regelmatig gebruik van de recreatie- en watersportmogelijkheden. Niettemin is sprake van een terugloop van de recreatie rond het meer. Ook wordt bij de watersportbedrijven en watersportverenigingen rond het meer een sterke vergrijzing ervaren.

Een van de belangrijkste redenen voor de terugloop in waterrecreanten is het ontbreken van aanleg- en bezoekpunten voor een drankje, hapje of deelname aan verschillende activiteiten vormt een beperkende factor voor optimaal jaarrond gebruik van het meer. Het vervult hierdoor in onvoldoende mate een regionale centrumfunctie voor water-, fiets- en wandelrecreanten. Als geen ommekeer wordt bereikt in de terugloop van het aantal recreanten dreigt het voorzieningenniveau verder af te kalven ten koste van beheer, onderhoud en kwaliteit van zowel de natuurlijke als recreatieve eigenschappen.

Bij de commerciële jachthavens aan de zuidoever van het Alkmaarder- en Uitgeestermeer hebben een aantal ondernemers zich samengevoegd in Watersportcentrum Uitgeest. Hier zijn vele recreatieve aspecten aanwezig die floreren.

In de Ontwikkelingsvisie van 2008 zijn voor de toekomst de volgende uitgangspunten gedefinieerd:

- behoud van de openheid en het natuurhistorische karakter
- betere profilering als watersporthart van de regio
- vergroting van de watersportmogelijkheden
- verbeteren van de randvoorwaarden voor ontwikkelingen door te investeren in basisvoorzieningen in de verschillende deelgebieden.
- de deelgebieden in de stadsrandzone beter richten op de vraag vanuit de aangrenzende wijken en het stedelijk gebied, met het accent op functioneel te gebruiken ruimte, oeverrecreatie, routevoorzieningen en watersportrecreatie.

Horecabeleid BUCH-gemeenten (in ontwikkeling)

Er is horecabeleid (in ontwikkeling) in BUCH-samenwerkingsverband. Er zullen daarin 3 categorieën worden onderscheiden: 1) Lichte horeca, 2) Middelzware horeca en 3) Zware horeca.

Onder 'lichte' horeca (categorie 1) wordt verstaan: *'Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken al dan niet in combinatie met het tegen vergoeding verstrekken van logies'*.

¹¹ 'Naar een duurzame instandhouding van het recreatiegebied Alkmaarder-en Uitgeestermeer' (2015)

Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

<i>Categorie 1a. Aan andere functies verwant horeca</i> • broodjeszaak, crêperie, croissanterie; • cafetaria, koffiebar, theehuis; • lunchroom; • ijssalon; • snackbar;	<i>Categorie 1b. Overige lichte horeca</i> • bed & breakfast; • bistro, eetcafé; • hotel; • hotel-restaurant; • kookstudio; • poffertjeszaak/pannenkoekenhuis; • pension; • restaurant (zonder bezorg- en/of afhaal-service); • shoarmazaak/grillroom; • wijn- of whiskyproeverij;	<i>Categorie 1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking</i> • bedrijven genoemde onder 1a en 1b met een vloeroppervlak van meer dan >250 m²; • restaurant met bezorg- en/of afhaal-service.
--	--	--

Toekomstvisie Uitgeest 2020 (2009)

De Toekomstvisie Uitgeest 2020, met als motto 'Inbreiden waar mogelijk, uitbreiden waar nodig', dient als basis voor de structuurvisie en is vastgesteld door de gemeenteraad van Uitgeest op 7 oktober 2009. De Toekomstvisie geeft een duidelijk beeld van de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. De Toekomstvisie zelf is een vertaling van alle ontvangen signalen en wensen over de toekomst van Uitgeest, met inachtneming van rijks- en provinciale randvoorwaarden. In de visie komen deze allemaal aan de orde. Ook zijn enkele overige taken in het kader van de waterhuishouding in de visie vertaald.

Voor wat betreft de doelen die gelden op het terrein van recreatie wordt aansluiting gevonden bij het geformuleerde beleid van het recreatieschap. De openheid en het natuurhistorische karakter van het meer moeten in stand blijven, de watersport moet beter geprofileerd worden en de watersportmogelijkheden dienen verbeterd te worden. Dat betekent dat de gemeente Uitgeest meewerkt aan de randvoorwaarden voor ontwikkelingen o.a. door mede te investeren in basisvoorzieningen in verschillende deelgebieden. Tevens dienen de cultuurhistorische elementen in de gemeente zoveel mogelijk te worden beschermd. Tenslotte wil de gemeente inzetten op het thema duurzaamheid. In essentie is dit (naar invulling van de gemeente) terug te brengen tot respect voor de omgeving waarin we leven.

Conclusie

Vanuit de diverse beleidsstukken zijn er vele aanknopingspunten voor het realiseren van diverse horecavoorzieningen op Recreatiegebied De Hoop. Het op peil houden en verhogen van de aantrekkelijkheid van recreatiegebieden, zoals het Alkmaarder- en Uitgeestermeer behoort immers tot de prioriteiten. Horeca heeft daarbij in de praktijk een belangrijke en zelfs beeldbepalende sleutelrol.

Van belang is dat toekomstige initiatieven inspelen op de veranderende vraag van waterrecreanten. Met name is het nodig om meer aanleg- en bezoekpunten voor een drankje, hapje of deelname aan verschillende activiteiten te realiseren om een optimaal jaarrond gebruik van het meer mogelijk te maken en zo de terugloop van het aantal recreanten tegen te gaan en het verder afkalven van zowel de natuurlijke als recreatieve eigenschappen van de omgeving.

2.1.4 Behoefte

Huidig aanbod in de regio

Als regio wordt in dit kader gehanteerd de gemeenten Uitgeest, Beverwijk, Heemskerk, Castricum en Heiloo. Vanuit deze regio is het namelijk maximaal 15 minuten reistijd per auto (daluren) naar de planlocatie. Deze reistijd is voor de meeste vormen van horecabezoek het realistische maximum.

Deze regio heeft in totaal heeft 349 restauratieve horecabedrijven, waarvan 140 drankverstrekkers, 116 fastfoodzaken en 93 restaurants. Beverwijk heeft veruit het ruimste aanbod, gevolgd door Castricum en Heemskerk.

Het aanbod van drankenverstrekkers¹² ligt regionaal, met 9,2 zaken per 10.000 inwoners iets onder het landelijk gemiddelde (9,8). Regionaal ligt de capaciteit in de fastservicebranche met gemiddeld 7,6 zaken per 10.000 inwoners iets boven het landelijk gemiddelde (7,4 zaken). Wel zijn opvallend veel zaken in de regio geregistreerd als cafetaria, shoarmazaak en lunchroom. Er zijn weinig bijzondere, duidelijke onderscheidende productformules.

Het aanbod van restaurants ligt regionaal, met 6,1 zaken per 10.000 inwoners, beneden het Nederlandse gemiddelde (6,9 zaken). Van de restaurants in de regio heeft 39% een Nederlands-Franse keuken en de rest (61%) een buitenlandse keuken. In deze laatste groep valt vooral het grote aantal Chinees-Indische en Italiaanse restaurants (resp. 17 en 12 zaken) op. De meeste restaurants richten zich op het midden- of lagere marktsegment, met enige uitzonderingen. Alleen in Castricum bevindt zich een restaurant met een Bib Gourmand (Le Moulin) en een Michelin ster (Apicius).

Er is in de regio geen vestigingsmilieu voor horeca dat vergelijkbaar is met het plangebied, qua ligging (aan het water, te midden van vele recreatieve routes over water en land), landschappelijke kenmerken en ruimtelijke mogelijkheden.

Vraagpotentieel regio

In 2018 bedroeg het inwonertal in de afgebakende regio ca. 152.470 inwoners¹³. Hiervan woont iets meer dan de helft in Beverwijk en Heemskerk. Uitgeest telt ruim 13.500 inwoners. De bevolking zal de komende jaren naar verwachting nog slechts beperkt groeien, namelijk tot ca. 154.000 in 2030¹⁴. De groei vindt voornamelijk plaats in Beverwijk, in Uitgeest wordt een lichte afname verwacht.

De zakelijke markt is in de afgebakende regio vertegenwoordigd met in totaal 10.820 bedrijfsvestigingen en 47.121 arbeidsplaatsen¹⁵. Gezamenlijk genereren zij in praktijk eveneens een beduidende vraag naar horeca, bijvoorbeeld voor vergaderen, lunches en diners.

Ontwikkeling horecasector

Mensen eten steeds meer 'buiten de deur'. Deze markt is inmiddels al goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om

¹² Zie voor een toelichting op de branchering Bijlage 2.

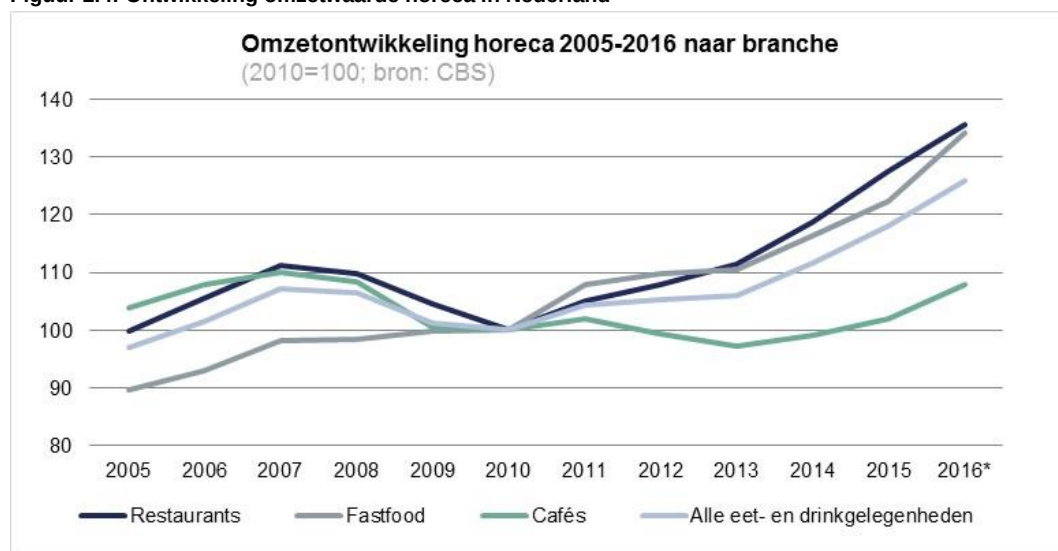
¹³ Zie tabel 2.3

¹⁴ Zie tabel 2.3

¹⁵ Zowel voltijd- als deeltijdbanen. Bron: LISA 2018.

eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc. Goede horeca is essentieel voor een sterke (toeristische) gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid en gastvrijheid. De horecasector vertoont sinds enige jaren landelijk opvallende groeicijfers. Dit geldt met name voor de fastfoodbranche, restaurants en hotels, zie onderstaande grafiek. Alleen in de branche cafés blijft de groei wat achter.

Figuur 2.4: Ontwikkeling omzetwaarde horeca in Nederland



Perspectief voor onderscheidende horeca

De horeca is dus een veerkrachtige sector. Het feit dat veel zaken desalniettemin matig functioneren, komt voor een belangrijk deel doordat deze zich onvoldoende van elkaar onderscheiden in hun product, doelgroepen en marketing. Het is 'teveel van hetzelfde', wat in grote lijnen ook geldt voor de onderhavige regio. Voor onderscheidende horecaformules (in het hogere en lagere segment), die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en consumententrends bestaat nog steeds veel groeiperspectief. Dit geldt zeker voor een vestigingsmilieu op de grens van land en water als Recreatiegebied De Hoop.

Afbakening regio en marktruimte restaurants

De totale bestedingen in horecazaken vanuit een bepaald gebied (in dit geval de gehele regio) noemen we het '**bestedingspotentieel**'. Dit bedrag is in dit geval berekend als de vermenigvuldiging van het regionale inwonertal en de gemiddelde besteding (gebaseerd op landelijke cijfers) naar horecatype. Deze cijfers zijn nadrukkelijk indicatief en alleen beschikbaar op landelijk en niet op regionaal niveau. De gemiddelde besteding per Nederlander houdt bovendien geen rekening met inkomende en uitgaande horecabestedingen naar/vanuit Nederland. Cijfers hierover ontbreken. Als een gebied per saldo meer horecabestedingen aantrekt dan dat er afvloeien, resulteert dat in de regel in een hoger bestedingspotentieel en dus meer ontwikkelingskansen voor horeca.

Er zijn in de regio als omschreven momenteel 140 drankenverstrekkers, 116 fastfoodzaken (snack-bars, grillrooms, etc.) en 93 restaurants¹⁶. Wanneer we hierop de gemiddelde Nederlandse omzetcijfers voor deze horecatypen (conform de indeling van HorecaDNA) toepassen, dan zijn de omzetten in de regio (de zogenaamde **omzetclaim**) als volgt¹⁷:

Tabel 2.5: Indicatie marktruimte fastfood en restaurants in regio De Hoop in 2018 (in € miljoen)

	Vraagpotentieel vanuit regio	Omzetclaim gevestigde horeca regio	Verschil (indicatie marktruimte)
Drankenverstrekkers	28,9	27,1	1,9
Fastservice sector	33,8	34,8	-1,0
Restaurantsector	67,3	60,0	7,3
Totaal	130,1	121,8	€ 8,2 mln

Bron: HorecaDNA, 2018

De totale bestedingen bij drankenverstrekkers door inwoners uit de regio¹⁸ liggen met ca. € 28,9 mln. iets hoger dan de 'claim' van het gevestigde aanbod (ca. € 27,1 mln.). In deze branche bestaat dus indicatief enige marktruimte. De totale bestedingen in fastservicezaken door inwoners uit de regio liggen daarentegen iets beneden de 'claim' van het gevestigde aanbod (€ 33,8 mln versus € 34,8 mln). Bij restaurants bestaat de meeste marktruimte; hier is sprake van een wezenlijke uitstroom van bestedingen vanuit de regio, namelijk met per saldo ruim € 7 mln. Deze uitstroom, die duidt op marktruimte, zal tot 2030 zelfs nog verder toenemen door de bevolkingsgroei (zie boven).

Hoewel vanuit de onderhavige regio per saldo altijd wel een uitstroom van horecabestedingen zal blijven bestaan (belangrijke uitgaanssteden ontbreken), kan een belangrijk deel van de marktruimte worden ingezet voor extra horecacapaciteit. Voorwaarde is wel dat dit nieuwe aanbod inspeelt op de consumententrends en zoveel mogelijk complementair is aan het bestaande aanbod qua productformule en locatietype. Indien op de geraamde totale marktruimte ad € 8,2 mln de landelijk gemiddelde omzet per m² verkoopoppervlak in de horeca wordt toegepast (ca. € 2.150,-), dan bestaat er in de regio als afgebakend een behoefte aan ca. 3.800 m² verkoopoppervlak (ca. 4.500 m² bvo). Dit betreft overigens alleen de binnenruimte van de horecazaken en is dus exclusief buitenterrassen. Indien de buitenruimte van horecazaken ook wordt verdisconteerd, dan is de uitbreidingsruimte in m² nog aanzienlijk groter (ruwweg een derde in m² extra). Er is in de regio kortom voldoende fysieke uitbreidingsruimte beschikbaar voor horeca.

Conclusie

De marktruimte als berekend is nadrukkelijk indicatief. Horeca is een zeer veelzijdige en dynamische sector en sterke zaken c.q. ondernemers creëren in hoge mate hun eigen vraag en omzet. Ook in het Recreatiegebied De Hoop bestaan hiertoe goede mogelijkheden, gegeven de bijzondere gebiedskwaliteiten. In Recreatiegebied De Hoop bestaan in elk geval kansen voor de volgende vormen van 'lichte' horeca:

¹⁶ HorecaDNA / CBS.

¹⁷ Normcijfer gemiddelde omzet (afgerond) per drankenverstrekker € 193.000,-, per fastfoodzaak € 300.000,- en per restaurant € 645.000,- (inclusief BTW, meest recente cijfers over 2015). Bron: CBS, bewerkt door HorecaDNA.

¹⁸ Gemiddelde bestedingen per Nederlander per jaar bij drankenverstrekkers € 190,-, fastfoodzaken € 222,- en in restaurants € 442,-.

- Laagdrempelige brasserie (feitelijk tussenvorm restaurant en café) met terras aan het water;
- Theehuis met theetuin;
- Hoogwaardig restaurant.

Dit overzicht is zeker niet volledig: bijzondere initiatieven vanuit 'de markt' kunnen eveneens kansrijk zijn, mits ze passen binnen de ruimtelijk-functionele randvoorwaarden van de locatie.

Vanuit de behoefte van de regionale bevolking zijn kwaliteit, onderscheidend vermogen, product vernieuwing en bereikbaarheid in wezen belangrijker dan cijfermatige aspecten (aantal zaken, capaciteit, etc.). Relatief veel aanbod aan horeca in de regio is nogal 'traditioneel' qua opzet, inrichting en uitstraling. Hoewel dit deels als een kernkwaliteit kan worden beschouwd, kan de toevoeging van nieuwe, innovatieve horecaconcepten, bijvoorbeeld met een sterke relatie met het water, de sector als geheel versterken.

Water trekt altijd mensen en De Hoop biedt in dat opzicht een bijzonder vestigingsmilieu voor horeca, in samenhang met de andere recreatiefuncties ter plekke. Vanuit kwalitatief perspectief levert nieuwe horeca in het gebied derhalve een bijdrage aan een sterkere verzorgingsfunctie voor zowel de regionale bevolking als toeristische bezoekers. Het voorziet dus in een duidelijke behoefte. Ook in kwantitatieve zin er sprake van voldoende marktruimte in de regio. De reële omvang voor (lichte) horeca op Recreatiegebied De Hoop is maximaal 1.000 m² bvo.

2.2 Verblijfsrecreatie

2.2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De omvang aan verblijfsrecreatie bedraagt in het nieuwe bestemmingsplan maximaal 750 m² bvo. Het betreft een functiewijziging die zowel in aard als omvang van dusdanige aard zijn, dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.2.2 Programma

Verblijfsrecreatie is, naast of samen met horeca, zeer waarschijnlijk de hoofdfunctie van het toekomstige concept voor Recreatiegebied De Hoop. De combinatie van landelijke omgeving en ligging aan het water maakt het recreatiegebied daarbij onderscheidend. Het is waarschijnlijk dat het concept een combinatie zal bieden van:

- Op zichzelf staande verblijfsrecreatie (recreatieverblijven, bed & breakfast en/of max. 1 groepsaccommodatie), voornamelijk gericht op de particuliere toeristisch-recreatieve markt;
- Verblijfsrecreatie als onderdeel van een vergader/evenementenlocatie (gastenkamers of groepsaccommodatie), zowel gericht op de zakelijke als de particuliere markt.

In de behoefteonderbouwing wordt naar beiden markten gekeken, dus zowel de markt voor toeristisch-recreatieve verblijfsrecreatie als de markt voor evenementen- en vergaderlocaties met overnachtingsmogelijkheid.

2.2.3 Beleid

Handreiking verblijfsrecreatie Noord-Holland (Provincie Noord-Holland)

De provincie beschermt de open ruimte middels de provinciale ruimtelijke verordening (PRV). Daar is een verbod in opgenomen op uitbreiding van bebouwing buiten het bestaande bebouwde gebied (BBG). Van dit verbod kan worden afgeweken als 'nut en noodzaak' van plannen kan worden aangetoond en er voldaan wordt aan de bepalingen voor ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunten voor afwijken van het verbod bij plannen voor uitbreiding/nieuwvestiging van verblijfsrecreatie zijn:

1. Vraaggestuurde ontwikkeling van verblijfsrecreatie: Voor verblijfsrecreatieve voorzieningen is het in de praktijk lastig om hard aan te tonen dat er vraag is naar een plan. De vraagontwikkeling is gegeven de onzekerheden van de conjunctuur, het weer en de ontwikkeling van het internationale toerisme moeilijk te voorspellen. De provincie verwacht wel van gemeenten dat ze aannemelijk maken dat er vraag is naar het plan. Deze vraag moet tevens in regionaal verband worden bekeken en afgewogen. In de onderbouwing moet helder worden:
 - Op basis waarvan de gemeente verwacht dat er een vraag (kwantitatief én kwalitatief) is naar de betreffende verblijfsrecreatieve voorzieningen in de regio (onderbouwd door bestaand onderzoek).
 - Waarom het huidige aanbod in de regio niet volstaat om deze vraag op te vangen en wat het mogelijke effect is op het huidige aanbod in de regio.

- Hoeveel huisjes tijdelijk worden bewoond of onttrokken zijn aan het bestaande aanbod door (al dan niet illegale) permanente bewoning.
2. (Her)ontwikkelen van bestaande terreinen heeft de voorkeur boven nieuwbouw: Bij nieuwe accommodaties moeten gemeenten in hun onderbouwing aangeven op welke manier de locatiekeuze tot stand is gekomen voor de aanleg van nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen. Er moet onderbouwd worden waarom het plan niet te realiseren is op een reeds bestaande locatie voor verblijfsrecreatie in de regio. Mogelijk zijn er verouderde of leegstaande (permanent bewoonde) parken die als geschikte locatie zouden kunnen dienen. Als dit niet het geval is, wordt in de onderbouwing helder hoe de gemeente omgaat met het verouderde aanbod, om mogelijke leegstand te voorkomen. In het geval van de bouw van een hotel, wordt onderbouwd waarom het hotel niet in binnenstedelijk gebied gerealiseerd kan worden.
 3. Regionale afstemming: Het plan bevat een onderbouwing hoe de ontwikkeling past binnen de in de regio gemaakte visie op verblijfsrecreatie.

Regionale visie op verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord 2030 (2018)

De locatie van voormalig Erfgoedpark De Hoop is onderdeel van deelregio Waterrijk (rand van het Uitgeestermeer), Daaronder vallen het IJsselmeer, Markermeer en de Waddenkust en de binnenmeren van Noord-Holland. De bestaansredenen van verblijfsrecreatie in en nabij de binnenmeren (Amstelmeer, Uitgeestermeer en Alkmaardermeer) is voornamelijk gericht op een maatschappelijke behoefte aan langverblijf in een waterrijke omgeving. Het netwerk van bevaarbare watergangen verbinden de meren van het IJsselmeergebied met de binnenmeren en zorgen voor een extra waterbeleving. De marktgerichte deelregio Waterrijk staat sterk in verbinding met de deelregio's Agrarisch buitengebied en De steden.

Voor de deelregio Waterrijk geldt dat de bezetting van ligplaatsen afneemt, doordat het aantal booteigenaren structureel daalt. Daarom is de watersport zichzelf opnieuw aan het uitvinden. Door de krimpende markt is een omschakeling nodig naar andere (onontdekte) concepten. Ook de land-gerelateerde verblijfsrecreatie stagneert. Deels is sprake van oneigenlijk gebruik en dalende bedrijfsresultaten. De ontwikkeldynamiek is daarom laag

Ten aanzien van verblijfsrecreatie is het streefbeeld voor 2030 dat het binnenwater (Uitgeestermeer, Alkmaardermeer en Amstelmeer) vooral gericht is op dagrecreatie en langverblijf met waterbeleving. Er zijn enkele vernieuwende accommodaties die direct aan het water liggen en beschikken over eigen ligplaatsen. De mogelijkheden van rondvaren op het binnenwater tussen Waterrijk en het achterland is verbeterd, door oude structuren en unieke (historische) kenmerken (wateren polderstructuur, linies, erfgoed, molens, afsluitdijk etc.) te benutten en door het sloepennetwerk te optimaliseren. Daardoor is de vaarbeleving enorm toegenomen.

In de visie is ook een ontwikkelkader opgenomen voor de toetsing van nieuwe verblijfsinitiatieven. Een vitaal verblijfsrecreatief initiatief in NHN beschikt over samenhang tussen drie componenten, die concreet gemaakt door diverse toetsvragen (de criteria):

1. Regioversterkend: het initiatief ligt in een uitstekende verblijfsomgeving en versterkt de kenmerken van de deelregio waarop zij georiënteerd is (inclusief ruimtelijke kwaliteit);
 - Verblijfskwaliteit locatie die past bij doelgroep

- Versterking van kenmerken van de deelregio door het concept
 - Spin-off vrijetijdsvoorzieningen in de directe omgeving
 - Vestiging in bestaande bebouwing en/of op recreatiebestemming is onderzocht:
 - Indien uitbreiding; bijdrage kwaliteitsverbetering bestaand recreatieterrein
 - Bijdrage realisatie regionale duurzaamheidsambitie
2. Meerwaarde in de markt: er is marktruimte voor het onderscheidende marktgerichte concept;
- Conceptbeschrijving met marktfocus
 - Specifieke voorziening voor meerdaagse bezoekers¹⁹
 - Toeristisch-recreatieve doelgroep
 - Marktruimte-onderbouwing
3. Economisch haalbaar: het initiatief is economisch haalbaar en heeft een langjarige focus op toeristisch-recreatieve exploitatie met voldoende ondernemersprikkel. Financiers weten dat hun investering rendeert omdat de toeristisch-recreatieve huurmarkt wordt aangesproken.
- Aangebouwde financiële haalbaarheid
 - Commitment exploitant
 - Ervaring exploitant in de recreatiesector

Deze criteria dienen doorlopen en goed onderbouwd te worden passend in de geest van de visie, alvorens de gemeente een bestemmingsplanwijziging kan overwegen. Bovenstaande overwegingen zijn in grote lijnen onderzocht door het RAUM in ten behoeve van de kaderstellende notitie²⁰. Bovendien hebben er uitgebreide proces- en omgevingsdialogen plaatsgevonden met stakeholders, gemeente en provincie over de toekomst van het voormalige Erfgoedpark en heeft er een brainstorm plaatsgevonden bij aanvang van het nieuwe bestemmingsplan.

Regionale Toeristisch-recreatieve visie 2025: Parel aan Zee (2015)

Naast de twee begrippen ‘natuurlijk’ en ‘inspirerend’, zet de Regio Alkmaar ten aanzien van verblijfsrecreatie in op ‘bijzonder overnachten’. Uit een eerdere vraag-aanbodanalyse bleek dat er nog weinig aanbod is voor de ‘rode’, ‘paarse’ en ‘blauwe’ verblijfstoerist, terwijl deze verblijfstoerist wel al veel komt en de focus is van deze visie. Deze verblijfstoeristen zoeken inspirerende, bijzondere en originele overnachtingen. Het één zijn met het landschap en de natuur is een pré. Voor de blauwe en paarse consument is luxe op de verblijfslocatie ook erg aantrekkelijk. Het aanbod kan op nieuwe plekken, met respect voor natuur- en landschapswaarden, maar juist ook op bestaande plekken worden gerealiseerd. Nieuw of aanvullend aanbod kan alle accommodatievormen betreffen, dus naast kamperen ook hotels of bungalows.

In de Regio Alkmaar zijn initiatieven uit de markt (bij bestaande of nieuwe ondernemers) die hieraan invulling geven wenselijk en worden met prioriteit behandeld en bij voorkeur ruimtelijk mogelijk gemaakt. We houden hierbij rekening met de provinciale richtlijnen uit de ruimtelijke verordening. Daarbij wordt wel de kanttekening geplaatst dat er in Nederland in algemene zin sprake is van verzadiging in de markt van verblijfsrecreatie, in het bijzonder kampeervakanties. Het gaat er dus om dat de focus niet ligt op

¹⁹ In het beleid wordt hier het volgende onder verstaan: “Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld een wellnesspark, een casinoresort, een attractiepark dat een schaa sprong maakt en een theaterhotel. In de planbeschrijving dient de initiatiefnemer aan te tonen dat een substantieel deel van de verwachte bezetting direct voortkomt uit de specifieke voorziening.”

²⁰ Herontwikkeling terrein en opstellen voormalig Erfgoedpark De Hoop, Recreatieschap Alkmaarder- en Uitgeestermeer, 24 februari 2014

kwantiteit, maar kwaliteit. Dat wil zeggen: niet meer van hetzelfde, maar ruimte bieden aan onderscheidende initiatieven passend bij de behoeften van de consument.

Conclusie

Vanuit de diverse beleidsstukken zijn er verschillende aanknopingspunten voor het realiseren van verblijfsrecreatieve voorzieningen op voormalig Erfgoedpark De Hoop. Door de krimpende markt in verblijfsrecreatie is een omschakeling nodig naar andere (unieke, verrassende) concepten. Het streefbeeld voor 2030 is dat het binnenwater (waaronder het Alkmaarder- en Uitgeestermeer) vooral gericht is op dagrecreatie en langverblijf met waterbeleving. Er zijn enkele vernieuwende accommodaties die direct aan het water liggen en beschikken over eigen ligplaatsen. Specifiek zijn initiatieven die invulling geven aan 'inspirerende dagattracties' en 'bijzonder overnachten' wenselijk. Deze worden met prioriteit behandeld en bij voorkeur ruimtelijk mogelijk gemaakt. Ook is een focus op duurzaamheid wenselijk. Voor Recreatiegebied De Hoop zijn daarnaast de volgende punten een pré:

- Het betreft herontwikkeling van een bestaand (dagrecreatief) terrein betreft. Dit heeft de voorkeur boven nieuwbouw.
- Een deel van de bebouwing betreft cultuurhistorisch erfgoed.
- Het kan een spin-off betekenen voor de vrijetijdsvoorzieningen in de directe omgeving. Het ligt fysiek immers direct naast het florerende Watersportcentrum Uitgeest.
- Met activiteiten op het gebied van verblijfsrecreatie wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering bestaand recreatieterrein.
- Bijdrage van het toekomstig concept aan de realisatie van de regionale duurzaamheidsambitie
- Wanneer in het concept een substantieel deel van de bezetting voortkomt uit een 'specifieke voorziening' voor meerdaagse bezoekers.

2.2.4 Behoeft

Relevante regio

De beoogde verblijfsaccommodaties in Recreatiegebied De Hoop zullen zich waarschijnlijk vooral richten op recreanten. Als (primaire) herkomstregio hanteren we het 'zoekgebied' voor mensen die hiervoor een geschikte accommodatie zoeken in de regio, hier afgebakend als de COROP-gebieden IJmond (waartoe ook de gemeente Uitgeest behoort), Zaanstreek en Alkmaar en omgeving. Dit 'zoekgebied' is dus ruimer dan voor horecabezoek.

Segment bed & breakfast

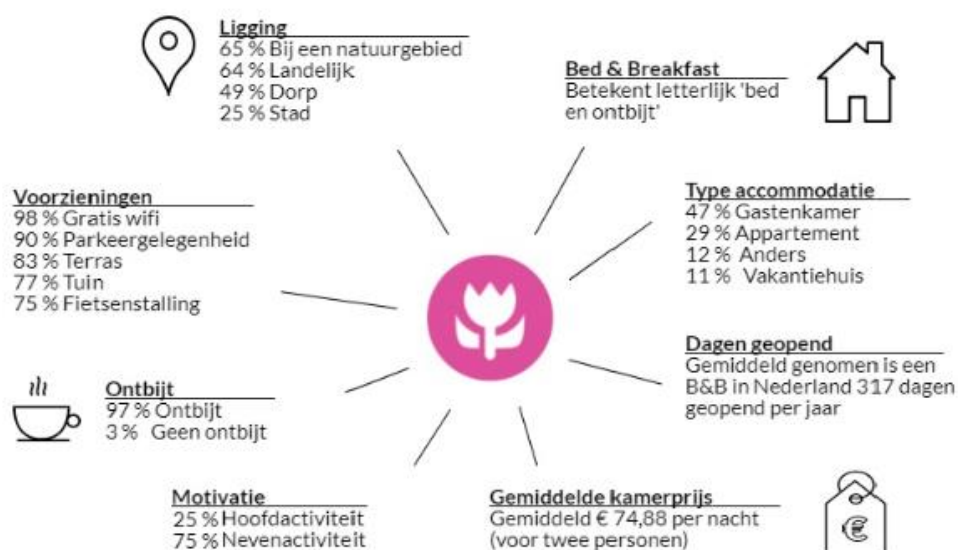
Omvang regionaal aanbod

De regio biedt in totaal 111 hotels met samen 3.783 kamers. Hier ligt met 58% van het aantal kamers een duidelijk accent op Alkmaar en omgeving. Met gemiddeld 34 kamers zijn de hotels in de regio een fractie kleiner dan landelijk (37 kamers). De hotelkamers in de regio behoren (voor zover geclassificeerd) vooral tot het 4-sterrensegment. Kwalitatief is het aanbod dus overwegend goed op peil.

Naar schatting zijn er in Nederland ongeveer 6.000 Bed & Breakfast accommodaties. In het algemeen geldt voor deze accommodatievorm een bovengrens van 7 kamers. Bed & Breakfast Nederland is de belangrijkste belangen- en verhuurorganisatie. Recent marktonderzoek van deze organisatie laat zien dat het aantal gasten op de Nederlandse B&B-markt, uit binnen- en buitenland, nog steeds sterk groeit. De sector heeft sinds 2007 een eigen kwalificatiesysteem met één tot vijf tulpen.

Volgens het CBS waren er in 2016 419.000 vakanties van Nederlanders in pensions en B&B-accommodaties. Sinds 2002 was er een groei van +136%. Op regionaal niveau zijn deze cijfers niet beschikbaar. De gemiddelde bezettingsgraad van de bij Bed & Breakfast Nederland aangesloten B&B's was in 2017 26,9%.

Figuur 2.6: Kenmerken van Bed & Breakfast accommodaties in Nederland (Bron: onderzoek Bed & Breakfast Nederland)



Trends in B&B sector

De belangrijkste trends²¹ in de B&B sector in Nederland zijn:

- Professionalisering in algemene zin
- Kwaliteitsverbetering van inrichting en uitstraling accommodaties
- Toenemende segmentering in kwaliteit, uitvoering en prijs, gericht op uiteenlopende doelgroepen
- Een toenemende oriëntatie op de zakelijke markt
- Meer services voor de gast (activiteiten, kinderopas, leenfietsen, etc.)
- Gezamenlijke online boekingsites
- Met name de vergrijzing (markt vitale senioren) wordt beschouwd als een belangrijke kans voor deze accommodatievorm

Kansen voor De Hoop

Het Recreatiegebied De Hoop kenmerkt zich zoals beschreven door een unieke ligging tussen water en groen, met een omvangrijk bestedingspotentieel in de omgeving. De kansen voor De Hoop liggen vooral in het aanbieden van hoogwaardige gastenkamers/appartementen, waarbij al dan niet ontbijt of aanvullende maaltijden worden geserveerd. Hierbij is een combinatie met een horecafunctie essentieel. Een optimale gebruikswaarde en flexibiliteit (rendement) kan worden bereikt door de kamers incidenteel, al naar gelang de behoefte, samen te voegen tot groepsaccommodatie (zie hierna). Uiteraard moet dit bouwkundig en organisatorisch goed worden gefaciliteerd.

²¹ Zie ok bijlage 4: Trends in logiesaccommodaties (landelijk)

Segment groepsaccommodaties

Omvang regionaal aanbod

De enige (volledige) cijfermatige bron over het aanbod van groepsaccommodaties biedt het CBS. In totaal beschikt de afgebakende regio over 16 als zodanig geregistreerde groepsaccommodaties. Daarvan zijn er 12 in Alkmaar en omgeving gevestigd, met samen 579 bedden. De gemiddelde omvang is hier dus 48 bedden per groepsaccommodatie; iets kleiner dan gemiddeld in Nederland (55 bedden). Van de 3 aanbieders in IJmond en 1 in de Zaanstreek is de capaciteit onbekend.

Landelijk nam het aantal groepsaccommodaties sinds 2012 toe met 14% tot 1.040 in juli 2018. In Noord-Holland zijn 66 als zodanig geregistreerde groepsaccommodaties, een toename met 13 vestigingen sinds 2012. Volgens het CBS waren er in 2016 380.000 vakanties van Nederlanders in groepsaccommodaties. In 2000 waren dat er nog 361.000, met sindsdien een nogal grillige ontwikkeling. Tussen 2015 en 2016 is weer een opmerkelijke groei zichtbaar.

Marktbehoefte

De markt (behoefte) voor groepsaccommodaties is qua vraag en aanbod zeer veelzijdig. Aan de 'onderkant' zijn scholen en verenigingen vaak op zoek naar ruime en voordelige accommodaties met veel buitenruimte, in een groene omgeving. Aan de 'bovenkant' van de markt bevinden zich bijvoorbeeld '3-generatie' families of zakelijke groepen die een hoogwaardige accommodatie zoeken voor enkele nachten, waarbij de kwaliteiten, faciliteiten en services belangrijker zijn dan de prijs. Daar tussenin bevinden zich nog vele andere gebruikersgroepen. Er is in het algemeen sprake van schaalverkleining van groepsaccommodaties en een toenemende focus op kwaliteit, sfeer en beleving.

De groepsmarkt is inmiddels ook ontdekt door vakantieparken. Zij bieden steeds meer mogelijkheden voor groepen (veelal max. 25 personen), door extra grote dan wel samenvoeging van vakantiewoningen. In meer stedelijke gebieden richten de sterk opkomende 'hippe' hostelformules en budgethotels (vaak met slaapzalen) zich steeds meer op de groepsmarkt. Met name voor jongere doelgroepen is dit soms een geschikte verblijfsvorm.

Kansen voor De Hoop

De kansen voor recreatiegebied De Hoop liggen vooral in het aanbieden van een relatief luxueuze groepsaccommodatie met de mogelijkheid van goede catering (ontbijt, lunch, diner). Ook hierbij is dus een combinatie met een horecafunctie belangrijk. Zoals vermeld kan een optimale gebruikswaarde worden bereikt door een flexibele uitvoering en inrichting, waarbij gastenkamers al naar gelang de behoefte kunnen worden samengevoegd tot groepsaccommodatie.

Conclusie

De trends geven aan dat er een groeiende behoefte bestaat aan onderscheidende recreatieve verblijfsvormen met een hoge belevingskwaliteit en een goed kwaliteitsniveau. Dit onderscheid kan zowel betrekking hebben op de accommodaties zelf (inrichting, faciliteiten, vormgeving), het totaalconcept (thema) als de locatie.

Voor de recreanten gericht op watersport en gelieerde activiteiten bestaan in de regio slechts beperkte overnachtingsmogelijkheden. Nieuwe verblijfscreatie in het Recreatiegebied De Hoop kan zich in potentie sterk onderscheiden van het overige aanbod in de regio. Dit vooral door de unieke locatie met cultuurhistorische waarden, de ligging aan het water en te midden van diverse recreatieve routenetwerken. Door de ontwikkeling komt er meer diversiteit in het regionale aanbod, met een sterk accent op beleving van het buitengebied, water en groen.

De ontwikkeling ondersteunt bovendien de beleidsmatig gewenste toeristisch-recreatieve versterking van de regio, omdat er een onderscheidende verblijfsvorm wordt toegevoegd. Het leidt tot een sterkere profilering van de regionale recreatiefunctie in het algemeen en van De Hoop en de waterrecreatie in het bijzonder. Tevens leidt de ontwikkeling van 'winterharde' logiesvormen tot seizoensverbreding, met een grotere economische en maatschappelijke spin-of dan nu het geval is. De verruiming van de logiesfunctie heeft kortom een duidelijke meerwaarde voor de toeristische en economische structuur van de regio en voorziet in een duidelijke behoefte.

De reële omvang voor verblijfsrecreatie op Recreatiegebied De Hoop bedraagt ca. 15 kamers met een totale omvang van maximaal 750 m² bvo (incl. gemeenschappelijke ruimtes). Daarbij is een combinatie met een horecafunctie van belang. Een optimale gebruikswaarde kan worden bereikt door een flexibele uitvoering en inrichting, waarbij gastenkamers al naar gelang de behoefte kunnen worden samengevoegd tot groepsaccommodatie.

2.3 Maatschappelijke en educatieve voorzieningen

2.3.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De omvang aan maatschappelijke en educatieve voorzieningen bedraagt in het nieuwe bestemmingsplan maximaal 800 m² bvo. Onder maatschappelijke / educatieve voorzieningen worden verstaan *'voorzieningen en bedrijvigheid ten behoeve van welzijn, volksgezondheid, educatie, leren en werken, cultuur en verenigingsleven, en daarmee gelijk te stellen sectoren'*. De maatschappelijke functies gericht op welzijn en volksgezondheid moeten in ieder geval als nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt worden, gezien hun aard en omvang. De voorzieningen op het gebied van cultuur, verenigingsleven en educatie worden echter ook al mogelijk gemaakt via de bestemming 'Dagrecreatie'.

2.3.2 Programma

Maatschappelijke voorzieningen kunnen als nevenactiviteit onderdeel zijn van het toekomstige concept voor Recreatiegebied De Hoop. De landelijkheid en rust van de locatie en de connectie die gebruikers kunnen maken met de natuur, zijn daarbij de onderscheidende waarden. Aan de volgende maatschappelijke voorzieningen kan gedacht kan worden:

- kinderopvang / buitenschoolse opvang
- dagbesteding of (leer)werkplaats (voor mensen met een beperking, achterstand tot arbeidsmarkt of gekoppeld aan een onderwijsinstelling)²²

Andere maatschappelijke en educatieve voorzieningen worden geacht mogelijk te zijn onder de noemer van 'Dagrecreatie'.

2.3.3 Kinderopvang / BSO

Beleid

Er is geen specifiek beleid ten aanzien van dit onderwerp.

Behoefte

Kinderopvang in het buitengebied

Kinderopvang in het buitengebied, ook wel 'agrarische' kinderopvang genoemd, kenmerkt zich door: veel buiten zijn en bewegen, omgaan met dieren, stimulerende groene omgeving, zien hoe voedsel wordt geproduceerd, spelen met natuurlijke materialen, een prikkelarme binnenruimte en de relatieve kleinschaligheid (en daarmee persoonlijke benadering). Dit type kinderopvang wordt steeds populairder. Het sluit aan op maatschappelijke trends gericht op duurzaamheid, gezondheid en authenticiteit. Momenteel is er door de aangetrokken economie in de gehele breedte een stijging van de vraag naar kinderopvanglocaties. Maar ook in de jaren hiervoor, toen er in de reguliere kinderopvang krimp plaatsvond, steeg het aantal agrarische kinderdagopvanglocaties²³.

²² De bedrijvigheid die onder de noemer van dagbesteding/(leer)werkplaats kan plaatsvinden betreft maximaal milieucategorie 1 en 2.

²³ Kenmerkende aspecten van agrarische kinderopvang (Wageningen UR en Verenigde Agrarische Kinderopvang, 2015).

Aanbod

In de gemeente Uitgeest zijn er vrijwel alleen 'reguliere' kinderopvanglocaties, die bijvoorbeeld onderdeel zijn van een basisschool of een grotere kinderopvangorganisatie en die zich niet nadrukkelijk profileren als een 'landelijke' of 'agrarische' opvang met een sterke focus op buitenactiviteiten en natuur. Uitzondering zijn twee locaties in de wijdere omgeving (ca. 10 km), die een vorm van agrarische kinderopvang bieden, namelijk De Koebel in Assendelft en De Loeiende Koe in Middenbeemster. Beiden betreffen echte agrarische bedrijven, waar het kinderdagverblijf een nevenactiviteit is.

Gemeente	Aanbod kinderopvanglocaties
Uitgeest	- Dagopvang: Kindergarden Uitgeest, De Regenboog Waldijk, Ukkepek - Peuterspeelzaal: PSZ Peuterpret in basisscholen De Vrijburg en OBS De Wissel, peuteropvang De Windmolen. - BSO: in OBS de Wissel, Stichting Tabijn / BSO Kornak, Sport BSO De Regenboog, Kindergarden Uitgeest
Regio (10 km)	- Agrarische kinderopvang De Koebel (Assendelft) - Agrarische kinderopvang De Loeiende Koe (Middenbeemster)

Conclusie

Het realiseren van een kinderopvang met een profiel gericht op natuur, duurzaamheid en (voedsel)productie, zonder dat het onderdeel is van een echt boerenbedrijf, zou in de regio zeer onderscheidend zijn ten opzichte van het bestaande aanbod. Dit type opvang sluit ook aan op maatschappelijke trends gericht op duurzaamheid, gezondheid en authenticiteit. Daarmee is er sprake van een kwalitatieve behoefte. De locatie van Recreatiegebied de Hoop is daarbij in potentie goed geschikt voor het huisvesten van een dergelijk, bijzonder type kinderopvang. Dit vanwege de ruime, groene en natuurlijke buitenruimte om te spelen en in aanraking te komen met de natuur (planten, dieren, water) en deels ook voedselproductie (bijv. molen). De kinderopvang is ook goed te combineren met andere functies, zoals dagbesteding voor andere doelgroepen (bijv. verstandelijk gehandicapten, dementerende ouderen), maar ook dagrecreatie gericht op gezinnen (waarbij het accent qua tijdsbesteding meer in het weekend en de vakanties ligt).

Met het oog op een rendabele commerciële exploitatie zal een dergelijke voorziening enkel gerealiseerd worden als nevenactiviteit van het hoofdconcept. Zo ook wat betreft het ruimtebeslag. Afhankelijk van het aantal te realiseren plekken zal de omvang van de binnenruimte naar verwachting niet groter zijn dan 150 tot 300 m² bvo.

2.3.4 Dagbesteding of (leer)werkplaats

Beleid

Vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) zijn gemeenten verantwoordelijk voor de ondersteuning van mensen die niet op eigen kracht zelfredzaam zijn. Het gaat onder meer om begeleiding en dagbesteding.

Behoefte

Dagbesteding in het buitengebied

In algemene zin is er een blijvende behoefte aan plekken voor dagbesteding voor doelgroepen met een beperking of achterstand tot de arbeidsmarkt. Een dagbestedingsplek is namelijk sterk maatwerk. Met name een persoonsgerichte, individuele daginvulling buiten de woonplek is niet altijd invulbaar, deels door het gebrek aan faciliteiten (geschikte locaties, maar met name ook de vervoersmogelijkheden)²⁴. Concreet is de populariteit van dagbestedingslocaties in het buitengebied, de zogenaamde ‘zorgboerderijen’²⁵. Het aantal zorgboerderijen blijft stijgen maar ook de vraag naar plaatsen. Zorgboerderijen kunnen namelijk een waardevolle, kwalitatief hoogwaardige voorziening zijn voor verschillende doelgroepen. Niet alleen mensen met een beperking maar ook met een leerachterstand. Belangrijke kwaliteiten van dit type voorzieningen zijn de persoonsgerichte begeleiding, sociale contacten en steun, zinvolle en diverse activiteiten en werkzaamheden, en de groene en huiselijke omgeving.

Aanbod

In Uitgeest is er een beperkt aanbod aan dagbestedingsactiviteiten voor doelgroepen met een beperking of achterstand tot de arbeidsmarkt. In de regio (omliggende gemeenten) is er een ruimer aanbod (zie volgende tabel²⁶). Het aanbod is zeer divers, omdat er ook een grote verscheidenheid is aan doelgroepen, afhankelijk van het type beperking, de leeftijd, andere persoonskenmerken en persoonlijke voorkeuren. Er zijn verschillende ‘zorgboerderijen’ actief.

Gemeente	Woonplaats	Aanbod
Uitgeest	Uitgeest	- ‘Thuisbij’ biedt dagbesteding voor ouderen met dementie en geheugenproblemen en hun mantelzorgers. - Woonzorgcentrum Geesterheem biedt een ruim aanbod aan creatieve en sociaal-culturele activiteiten voor bewoners van het woonzorgcentrum en de seniorenwoningen in de omgeving. - Fort Krommeniedijk (Fort K’ijk): Combinatie van woonbegeleiding en dagbesteding (in café-restaurant) voor volwassenen met autisme.
Heemskerk	Heemskerk	- Midgetgolfbaan Heemskerk - Kinderboerderij Dierendorp - Veel in Hout
Castricum	Castricum	- Zorgboerderij De Buitenkans (jongeren met verstandelijke beperking/autisme, begeleiding voor kinderen, jongeren en jongvolwassenen).
Beverwijk	Beverwijk	- Dagcentrum De Schans (ateliers, bakkerij, cadeauwinkel, inpakafdeling, Crealounge) - De Groeierij (lichte en matige zorgzwaarte)
Wormerland	Wijdewormer	- Giegel Zorgboerderij (diverse doelgroepen met beperking) - Limosahoeve (diverse doelgroepen)
	Spijkerboor	- Landgoed Spijkerboor (diverse doelgroepen met beperking) - Zorgboerderij Joco Breebaart (diverse doelgroepen met beperking)
Zaandam	Assendelft	- Zorgatelier De Hooijmaker (boerderij)

²⁴ Factsheet Zinvolle daginvulling gehandicaptenzorg. NIVEL, 2017.

²⁵ Programma Landbouw en Zorg 2011 – 2017 (ZonMW, 2018)

²⁶ N.B. Dit overzicht is niet compleet, er is geen centrale data beschikbaar over dagbestedingsplekken in Nederland.

		- BC Works / Boerderij Vredesbest (diverse jongen met een beperking)
	Krommenie	- Lunchroom Tante Thee (mensen met een beperking en niet aangeboren hersenletsel)
Alkmaar	De Rijk	- Zorgboerderij Schermereylandt (diverse doelgroepen)

Conclusie

De locatie van Recreatiegebied de Hoop is in potentie goed geschikt voor het bieden van dagbestedingsactiviteiten voor doelgroepen met een beperking of achterstand tot de arbeidsmarkt. Dit vanwege de ruime, groene en natuurlijke buitenruimte, (werkzaamheden rondom onderhoud en beheer), molen (ondersteuning in productie en technische werkzaamheden) en de combinatie met lichte bedrijvigheid (cat. 1 en 2), horeca- en verblijfsrecreatie (diverse werkzaamheden). Het bieden van dagbestedings- en/of (leer)werkplekken zou op deze locatie daarmee zeker in een (kwalitatieve) behoefte kunnen voorzien en door de combinatie van locatiekwaliteiten en mogelijke werkzaamheden onderscheidend zijn ten opzichte van het bestaande aanbod.

Met het oog op een rendabele commerciële exploitatie zal een dergelijke voorziening enkel gerealiseerd worden als nevenactiviteit van het hoofdconcept. Het ruimtebeslag (werkruimten, gemeenschappelijke ruimten) zal afhankelijk zijn van het concept en het aantal plekken dat wordt aangeboden. Een reële omvang is maximaal 200 tot 500 m² bvo. In algemene zin zullen de werkplekken binnen de andere voorzieningen (bijv. horecakeuken) ruimer opgezet worden, indien deze geschikt moeten zijn voor het bieden van dagbesteding- en/of (leer)werkplek.

3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In dit hoofdstuk worden de conclusies van de analyse gegeven aan de hand van de relevante aspecten uit de ladder: behoefte, aanvaardbaarheid van de effecten en inpassing in bestaand stedelijk gebied.

3.1 Behoefte

Horeca

De horecasector kent landelijk een enorme dynamiek, zowel aan de vraag- als aanbodzijde. Er bestaat in kwantitatief opzicht ruim voldoende regionale behoefte (marktruimte) voor extra 'lichte' horeca in Recreatiegebied De Hoop, met name in de branches restaurants en drankverstrekkers. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan:

- Laagdrempelige brasserie (tussenvorm restaurant en café) met terras aan het water;
- Theehuis met theetuin;
- Hoogwaardig restaurant.

Bijzondere initiatieven vanuit 'de markt' kunnen eveneens kansrijk zijn, mits ze passen binnen de ruimtelijk-functionele randvoorwaarden van de locatie. Zie voor een nadere toelichting het beschreven onderzoek.

Vanuit de behoefte van de regionale bevolking zijn kwaliteit, onderscheidend vermogen, productvernieuwing en bereikbaarheid in wezen belangrijker dan cijfermatige aspecten (aantal zaken, capaciteit, etc.). Relatief veel aanbod aan horeca in de regio is nogal 'traditioneel' qua opzet, inrichting en uitstraling. Hoewel dit deels als een kernkwaliteit kan worden beschouwd, kan de toevoeging van nieuwe, innovatieve horecaconcepten, bijvoorbeeld met een sterke relatie met het water, de sector als geheel versterken.

Water trekt altijd mensen en De Hoop biedt in dat opzicht een bijzonder vestigingsmilieu voor horeca, in samenhang met de andere recreatiefuncties ter plekke. Vanuit kwalitatief perspectief levert nieuwe horeca in het gebied derhalve een bijdrage aan een sterkere verzorgingsfunctie voor zowel de regionale bevolking als toeristische bezoekers. Het voorziet dus in een duidelijke behoefte. Ook in kwantitatieve zin er sprake van voldoende marktruimte in de regio. De reële omvang voor horeca op Recreatiegebied De Hoop is maximaal 1.000 m² bvo.

Verblijfsrecreatie

De trends geven aan dat er een groeiende behoefte bestaat aan onderscheidende recreatieve verblijfsvormen met een hoge belevingskwaliteit en een goed kwaliteitsniveau. Dit onderscheid kan zowel betrekking hebben op de accommodaties zelf (inrichting, faciliteiten, vormgeving), het totaalconcept (thema) als de locatie.

Voor de recreanten gericht op watersport en gelieerde activiteiten bestaan in de regio slechts beperkte overnachtingsmogelijkheden. Nieuwe verblijfsrecreatie in het Recreatiegebied De Hoop kan zich in potentie sterk onderscheiden van het overige aanbod in de regio. Dit vooral door de unieke locatie met

cultuurhistorische waarden, de ligging aan het water en te midden van diverse recreatieve routenetwerken. Door de ontwikkeling komt er meer diversiteit in het regionale aanbod, met een sterk accent op beleving van het buitengebied, water en groen.

De ontwikkeling ondersteunt de beleidsmatig gewenste toeristisch-recreatieve versterking van de regio, omdat er een onderscheidende verblijfsvorm wordt toegevoegd. Het leidt tot een sterkere profilering van de regionale recreatiefunctie in het algemeen en van De Hoop en de waterrecreatie in het bijzonder. Tevens leidt de ontwikkeling van 'winterharde' logiesvormen tot seizoensverbreding, met een grotere economische en maatschappelijke spin-of dan nu het geval is. De verruiming van de logiesfunctie heeft kortom een duidelijke meerwaarde voor de toeristische en economische structuur van de regio en voorziet in een duidelijke behoefte.

De reële omvang voor verblijfsrecreatie op Recreatiegebied De Hoop bedraagt ca. 15 kamers met een totale omvang van maximaal 750 m² bvo (incl. gemeenschappelijke ruimtes). Daarbij is een combinatie met een horecafunctie van belang. Een optimale gebruikswaarde kan worden bereikt door een flexibele uitvoering en inrichting, waarbij gastenkamers al naar gelang de behoefte kunnen worden samengevoegd tot groepsaccommodatie.

Maatschappelijke en educatieve voorzieningen

De locatie van Recreatiegebied de Hoop is in potentie goed geschikt voor het bieden van zowel ('agrarische') kinderopvang als dagbestedingsactiviteiten voor doelgroepen met een beperking of achterstand tot de arbeidsmarkt. Dit vanwege de ligging, de ruime, groene en natuurlijke buitenruimte en de combinatie met andere functies (horeca, verblijfsrecreatie en dagrecreatie). Daardoor zijn er vele mogelijkheden denkbaar voor spelen, leren en werken en diverse soorten werkzaamheden (onderhoud, beheer, productie, technisch, horeca). Daarnaast sluiten beide vormen van 'opvang' aan op maatschappelijke trends gericht op duurzaamheid, gezondheid en authenticiteit. Beide invullingen kunnen daarmee in (kwalitatieve) behoefte voorzien.

Met het oog op een rendabele commerciële exploitatie zullen dergelijke voorzieningen enkel gerealiseerd worden als nevenactiviteit van het hoofdconcept. Het ruimtebeslag van deze maatschappelijke en educatieve voorzieningen wordt samen ingeschat op maximaal 800 m² bvo en is zal afhankelijk zijn van het concept en het aantal plekken dat wordt aangeboden.

Aanvaardbaarheid van de effecten

De ruimtelijk-functionele versterking van De Hoop is gericht op versterking van de regionale recreatiefunctie in brede zin, gericht op meerdere doelgroepen en bezoekmotieven. De uitstraling en verblijfskwaliteit van het recreatiegebied worden erdoor vergroot, de bezoekers blijven langer en er vindt seizoenverbreding plaats.

De effecten van de beoogde nieuwe hoofdfuncties (horeca en verblijfsrecreatie) zijn per saldo positief en richten zich vooral op de regionale toeristisch-recreatieve structuur. Naast de watersportfunctie krijgt ook de algemene recreatiefunctie van dit deel van Noord-Holland een impuls.

Er worden geen substantiële (negatieve) effecten verwacht op verblijfsrecreatie en horeca in de regio en geen toename van de leegstand in deze sectoren. Bestaande aanbieders zullen nauwelijks effecten

ondervinden van de beoogde structuurversterking van het Recreatiegebied De Hoop, mits goed en pro-actief ondernemerschap. Het kan leiden tot een (extra) kritische blik op hun eigen productconcept, doelgroepen en marketing, inspelend op de actuele en toekomstige behoefte van regionale inwoners, toeristen en zakelijke bezoekers.

De ontwikkeling heeft kortom vooral positieve effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio.

Tenslotte: kwaliteit boven kwantiteit

De aangegeven kwantitatieve marktruimte (regionale behoefte) is het resultaat van berekeningen gebaseerd op beschikbare cijfers en diverse aannames. Bovendien zijn de data over vraag, aanbod en trends afkomstig uit diverse bronnen en onderzoeken. De behoefte aan en effecten van nieuwe voorzieningen zijn in hoge mate afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen en die kunnen nooit exact worden voorspeld. De uitkomsten van de ramingen mogen daarom niet als normatief, maar slechts als indicatief worden beschouwd. Het gaat bij de Ladder voor duurzame verstedelijking in essentie om de ruimtelijke effecten.

Bij de ontwikkeling van (commerciële) publieksfuncties zijn de kwalitatieve aspecten in wezen bovendien belangrijker dan de kwantitatieve marktruimte. Een nieuwe ontwikkeling kan de voorzieningenstructuur een kwaliteits- en vernieuwingsimpuls geven door het bieden van een ontbrekend marktsegment, productformule of een oriëntatie op nieuwe doelgroepen. Met name in leisure en horeca creëert sterk, marktgericht aanbod in praktijk vrijwel altijd extra behoefte.

3.2 Inpassing in bestaand stedelijk gebied

Hoewel de locatie in het buitengebied gelegen is, is toch sprake van 'bestaand stedelijk gebied'. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. In de jurisprudentie is dit begrip nader ingevuld²⁷. Wanneer er op gronden een niet-agrarische bestemming rust (waaronder niet alleen 'rode' stedelijke functies, maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen), dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied, ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Bovenstaand is het geval op De Hoop. De huidige bestemming betreft immers 'Dagrecreatie' met functieaanduiding 'museum', wat gezien moet worden als een niet-agrarische, dus 'stedelijke' bestemming. Tevens vormen de bestaande bouwvlakken (bebouwd en deels onbebouwd), samen met de naastgelegen jachthavens, camping en recreatiegebied, ook een bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

²⁷ <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ontwikkelingen/ladder-duurzame/handreiking-ladder/kernbegrippen/>

Bijlage

BIJLAGE 1: TRENDS IN RECREATIE IN BUITENGEBIEDEN

Een populaire activiteit

Vrijtijdsbesteding wordt enerzijds doelgerichter en intensiever, maar aan de andere kant bestaat er een toenemende behoefte aan rust en ontspanning. Wel stelt men steeds hogere eisen aan de kwaliteit (in brede zin) van het recreatieve product. Het vrijetijdsaanbod speelt in op het groeiende bestedingspotentieel met nieuwe producten, diensten, evenementen, arrangementen, enzovoort. De professionaliteit in de sector is in Nederland de afgelopen jaren sterk toegenomen maar nog steeds voor verbetering vatbaar.

Nederlanders recreëren vaak en graag buitenshuis en iedereen heeft daarbij zijn/haar eigen voorkeuren. Met name natuur, landschap en water trekken van oudsher veel mensen. Van de Nederlanders beoefent 87% wel eens een vorm van buitenrecreatie en deze activiteit is dan ook al jarenlang de populairste vorm van recreatie van Nederlanders (854 mln dagtochten per jaar). Deze cijfers zijn al jaren redelijk stabiel. Jaarlijks worden door Nederlanders ca. 441 mln recreatieve wandelingen en 193 mln fietstochten (minimaal 2 uur) gemaakt. De belangrijkste motieven voor recreatie in het buitengebied zijn veelal rust, ontspanning, beweging en bezinning.

Recreatieve fietsers en wandelaars hechten in algemene zin vooral aan landschappen met een hoge belevingswaarde, water, afwisseling en zichtbare cultuurhistorie. Overgangssituaties van landschappen (bosranden, wateroevers, hellingen, etc.) hebben extra aantrekkingskracht. Fietsers en wandelaars hebben vooral behoefte aan een zekere mate van rust, veiligheid en voldoende keuzemogelijkheden. Horeca versterkt de recreatieve aantrekkingskracht van gebieden.

Elk gebiedstype kent haar eigen bezoekgedrag

Er bestaat in het buitengebied een enorme variatie in gebiedstypen; van 'pure' natuurgebieden tot cultuurlandschappen, landgoederen en doelmatig ingerichte recreatiegebieden. De keuze aan recreatieactiviteiten is dan ook eveneens breed en valt op hoofdlijnen te onderscheiden in:

- Routegebonden recreatie (wandelen, fietsen, varen, paardrijden, autorally's, etc.)
- Sport (hardlopen, wielrennen, MTB-en, golf, etc.)
- Objectgericht bezoek (monumenten, museum, bezoekerscentrum, schaapskooi, etc.)
- Thematische routes en arrangementen, bijvoorbeeld gericht op cultuurhistorie (landgoederen, verdedigingslinies, cultuur, etc.), natuur en/of landschap
- Watersport en oeverrecreatie
- Bezoek evenement, activiteit
- Bezoek horecagelegenheid
- Verblijfsrecreatie (camping, vakantiepark, B&B, groepsaccommodatie, etc.)



Groeiende maatschappelijke betekenis

In toenemende mate wordt de maatschappelijke betekenis van recreatie in buitengebieden erkend door de overheid. Beweging en ontspanning 'in de natuur' draagt bij aan een betere gezondheid en een groter welzijn van de bevolking. Recreatie en toerisme dragen bovendien steeds meer bij aan de instandhouding van het voorzieningenniveau in minder bevolkte buitengebieden. In regio's als Zuid-Limburg, de Achterhoek en op de Waddeneilanden is dit fenomeen al jaren zichtbaar, maar ook elders groeit de economische betekenis. Voor veel agrarische bedrijven is recreatie inmiddels een onmisbare inkomstenbron.

Vroeger werd openluchtrecreatie vooral aangestuurd en gefinancierd door overheden, maar tegenwoordig behoort het vooral tot het economisch domein. Behalve de vrijetijdssector zijn ook horeca, landbouw, natuurorganisaties en recreatieschappen belangrijke ontwikkelingspartners. De afgelopen jaren zijn vele nieuwe recreatieconcepten geopend in het buitengebied. Vaak bestaat er een combinatie met horeca; vanwege de behoefte van bezoekers, maar ook vanwege economische eisen aan de exploitatie, het beheer en het toekomstperspectief van recreatievoorzieningen in buitengebieden.

Omdat de 'vrije' ruimte in veel regio's steeds schaarser wordt (ruimteclaims bedrijventerreinen, wonen, infrastructuur, etc.) bestaat een groeiende noodzaak om afgewogen keuzes te maken voor de recreatiefunctie van buitengebieden. Elke locatie heeft in dat opzicht haar eigen kansen....

BIJLAGE 2: INDELING HORECA NAAR SECTOR EN CATEGORIEËN

Indeling categorie 1 'lichte horeca'

Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

<i>Categorie 1a. Aan andere functies verwant horeca</i> • broodjeszaak, crêperie, croissanterie; • cafetaria, koffiebar, theehuis; • lunchroom; • ijssalon; • snackbar;	<i>Categorie 1b. Overige lichte horeca</i> • bed & breakfast; • bistro, eetcafé; • hotel; • hotel-restaurant; • kookstudio; • poffertjeszaak/pannenkoekenhuis; • pension; • restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice); • shoarmazaak/grillroom; • wijn- of whiskyproeverij;	<i>Categorie 1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking</i> • bedrijven genoemde onder 1a en 1b met een vloeroppervlak van meer dan >250 m²; • restaurant met bezorg- en/of afhaal-service.
---	---	--

Indeling horeca volgens HorecaDNA

HorecaDNA hanteert een bedrijfstypenindeling gebaseerd op het product dat wordt verstrekt (dranken, ijs, etc.), op de specifieke ligging van het bedrijf (strand, camping, etc.) en op een aantal andere onderscheidende kenmerken. Deze bedrijfstypen worden hieronder beschreven.

Indeling horecabedrijven naar sector

Drankensector

- | | |
|--|--------------------------------|
| • café/bar | • horeca bij sportaccommodatie |
| • discotheek | • strandbedrijf |
| • coffeecorner | • ontmoetingscentrum |
| • kiosk | • zalen-/partycentrum |
| ▪ horeca bij recreatiebedrijf (w.o. pool/biljartcentra, amusementscentra, bioscopen) | |

Fastfood/fastservice

- | | |
|----------------------|--------------------------------------|
| • ijssalon | • lunchroom |
| • snackbar/cafetaria | • crêperie |
| • fastfoodrestaurant | • restauratie |
| • shoarmazaak | • spijsverstrekkers n.e.g., delivery |

Restaurantsector

- | | |
|--------------|-------------------|
| • bistro | • café-restaurant |
| • restaurant | • wegrestaurant |

BIJLAGE 3: TRENDS IN HORECA (LANDELIJK)

Er hebben zich de afgelopen jaren veel ontwikkelingen voorgedaan in de (restaurantieve) horeca, zowel aan de vraag- als de aanbodzijde. We beperken ons in dit overzicht tot de hoofdlijnen, aangezien er in en rond de zeer veelzijdige horecasector vele trends spelen, zowel op macro- als microniveau.

Er zijn in Nederland ca. **41.375 horecazaken**, waaronder bijna 17.000 drankverstrekkers, 12.700 fast-service-zaken (snackbars, etc.) en 11.775 restaurants. In 2016 realiseerde de restaurantieve horeca (dus excl. hotels) een totale omzet van **ca. 134,7 miljard euro**. Hoewel de bestedingen in de sector de afgelopen jaren fors zijn gestegen en de **toekomstverwachting** eveneens **positief** is, bestaat er landelijk een overaanbod van 'traditionele' horeca. Er is 'teveel van hetzelfde'. Anno 2018 bestaan er vooral ontwikkelingskansen voor zaken die zich qua thema, product, service en marketing sterk en onderscheidend profileren.



In toenemende mate wordt het **economisch en sociaal-maatschappelijk belang** van een sterke horecasector erkend, ook door overheden. Horeca richt zich steeds meer op **vermaak en beleving** en moderne zaken zijn actief bezig met productontwikkeling, marketing en organisatie van activiteiten en arrangementen. Sterke horeca zet een gebied op de kaart, ook voor bovenlokale bezoekers. Dit heeft ook effecten op de ruimtelijke eisen en structuur van de sector.

De **vrijtijds economie** toont nog steeds een sterke expansie. Vrijwel elke Nederlander bezoekt tegenwoordig weleens een horecazaak, in welk verband en met welk motief dan ook. Bovenal verwacht men een aantrekkelijke, al dan niet bijzondere '**beleving**' en men is in het algemeen bereid daarvoor een faire prijs te betalen. Daarnaast laten steeds meer mensen zich echter leiden door kortingsacties. De groeiende groep (**koopkrachtige**) **ouderen** wil optimaal genieten van haar ruime vrije tijd. Ook het groeiende aantal kleine huishoudens leidt tot extra consumptie buitenshuis. Het aantal dagelijkse 'eetmomenten' neemt nog steeds toe. Tenslotte leveren de sterk toenemende overnachtingen van **buitenlandse toeristen** veel extra vraagpotentieel voor de horeca.

De belangrijkste trends in de horecasector:

- **Multifunctionaliteit:** horecabedrijven bieden een steeds bredere menukeuze, met per dagdeel soms verschillende doelgroepen. Ook worden vaker recreatieve en culturele activiteiten georganiseerd.
- **Vervlechting horeca, detailhandel en cultuur:** Traditioneel baseren bestemmingsplannen zich primair op hoofdfuncties als horeca (al dan niet met verkoop alcoholhoudende dranken), cultuur of

detailhandel. Mede door de veranderende consumentenwensen, multifunctionaliteit en 'blurring' ontstaan steeds meer combinatievormen. Bijvoorbeeld een dagelijkse of niet-dagelijkse winkel (mode, woninginrichting, boeken, etc.) of bibliotheek met gelegenheid voor koffiedrinken of lunchen. Vanuit de landelijke regelgeving is hier overigens in principe alleen consumptie van niet-alcoholhoudende dranken toegestaan.

- **Schaalvergroting:** de ruimtebehoefte van horecazaken neemt toe, vanwege de gewenste multifunctionaliteit, consumentenbehoefte en/of omzeteisen. De opkomst van de zogenaamde Wereldrestaurants (grootschalige buffetrestaurants met een mondiale keuken) en andere 'fast casual'formules (La Place, Happy Italy, Vapiano) vormen de meest recente exponenten hiervan.
- **Opkomst traffic-locaties:** doelgericht bezochte horecaketens gericht op fastservice en 'casual dining' (met doorgaans een relatief grote ruimtebehoefte) oriënteren zich steeds meer op lokaal en regionaal goed bereikbare voorzieningenconcentraties met ruime parkeergelegenheid. Vaak betreft het locaties langs snelwegen of andere regionale hoofdroutes.
- **Vestiging horeca in industrieel of militair erfgoed:** De robuuste, ongepolijste en 'stoere' uitstraling van dit soort vastgoed, beschikbare ruimte en parkeerruimte bieden bijzondere kansen voor bijzondere horecaconcepten en aanverwante activiteiten. Ook wel gekenschetst als 'Nouveau Ruig'.
- **Opkomst drankspecialiteiten:** Cafés waren in Nederland van oudsher sterk gericht op het schenken van bier, met een beperkte keuze aan andere dranken. Hoewel speciaalbieren ('Craft Beers') weer in opkomst zijn, is ook de groeiende populariteit van wijn en gedestilleerd (cocktails, whiskey, gin) opvallend. Soms betreft het zelfstandige horecazaken. Het aantal koffiezaken groeit sterk, met landelijke spelers als Starbucks en Coffeecompany. Voor jongeren en ZZP-ers hebben deze zaken vaak een belangrijke ontmoetingsfunctie. Voor de vermelde horecatypen is vooral de binnenstad een kansrijk vestigingsmilieu.
- **Horeca met maatschappelijke betrokkenheid** en inzet van personeel met een achterstand tot de arbeidsmarkt. Voorbeelden zijn Brownies&downieS, The Colour Kitchen en Bakkerij/lunchcafé Driekant te Zutphen. Restaurant Instock kookt alleen met voedseloverschotten of producten met een afwijkende maat of uiterlijk. Mede vanwege de maatschappelijke functie zijn deze zaken soms zeer populair.
- **Toenemende betekenis buitenfestivals met een accent op het thema food.** Vaak zijn er foodtrucks aanwezig en wordt vooral vers, biologisch en 'streekeigen' voedsel aangeboden, binnen een breed programma met entertainment, muziek en cultuur.
- Opvallend is de recente opkomst van (soms grootschalige) **buffetrestaurants, tapasformules, rooftop-restaurants, koffieformules en Craft bier/zelftap concepten.**

BIJLAGE 4: TRENDS IN LOGIESACCOMMODATIES (LANDELIJK)

Aanbod logiesaccommodaties

Nederland telde juni 2018 9.138 logiesaccommodaties, waarvan 17% huisjesterreinen. Sinds 2012 nam het aantal huisjesterreinen toe met 24%, maar de capaciteit aan slaapplekken met slechts 16%. Er is dus sprake van een schaalverkleining. De 1.536 Nederlandse huisjesterreinen beschikken over ruim 309.000 slaapplekken.

Aanboddifferentiatie en nieuwe spelers

De toenemende concurrentie in de logiessector dwingt tot innovatie en een meer doelgroepgerichte benadering qua product, locatie en communicatie. Er treedt in de sector zowel schaalvergroting als schaalverkleining op. Bestaande vakantieparken groeien om een modern en zo compleet mogelijk product aan te kunnen bieden, inclusief dagrecreatie. Tegelijkertijd worden kleinschalige initiatieven geopend, soms gericht op nichemarkten. Om de consument die unieke beleving te bieden, richten steeds meer vakantieparken en logiesverstrekkers zich op een bepaald thema, ontwerpstyl, een specifieke doelgroep of kwaliteitsniveau. Tegelijkertijd komen er nieuwe spelers op de markt als Airbnb, short stay, B&B's en andere typen gastenkamers.

Integratie dagrecreatie met verblijfsrecreatie

Steeds vaker wordt dagrecreatie aan verblijfsrecreatie gekoppeld om jaar-rond een 'compleet' toeristisch product aan te bieden. Attractieparken breiden hun verblijfsaccommodaties uit of openen nieuwe. Tegelijkertijd investeren vakantieparken steeds meer in dagrecreatie of arrangementen met andere bedrijven (horeca, recreatie, cultuur) in de omgeving.

Online zichtbaarheid

Een sterke profilering en aantrekkelijke uitstraling zijn voor logiesaccommodaties tegenwoordig essentieel, ook omdat de kritische consument zich steeds meer via internet oriënteert. Grotere vakantieketens en touroperators brengen de resulterende 'big data' samen en transformeren het naar 'smart data' voor de consument, bijvoorbeeld gericht op ligging, verblijfsduur, prijs en accommodatietype. Het opzetten en beheren van dergelijke systemen vergt hoge investeringen, wat leidt tot verdere ketenvorming.

Veroudering, maar ook vernieuwing

In Nederland hebben nog steeds veel vakantieparken en campings een gedateerd karakter, naar de maatstaven van de moderne consument. Dit kan betrekking hebben op hun product (uitstraling, omvang, kwaliteit en onderhoudsniveau eenheden, centrale voorzieningen en buitenruimte), maar ook de presentatie online. Zij verliezen de concurrentiestrijd met moderne, innovatieve accommodaties. Deze accommodaties transformeren hetzij naar moderne recreatieparken, hetzij tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten of andere doelgroepen. Dit laatste leidt soms tot verpaupering of ongewenste activiteiten.

Alleen verblijfsaccommodaties met een uniek aanbod (ligging, voorzieningen, concept, etc.) en hoge kwaliteit (service, innovatie en personeel) zijn kansrijk in deze verdringingsmarkt. Voor een optimale beleving wil de consument zeker extra betalen. Zodoende komen er steeds meer unieke, innovatieve

verblijfsmogelijkheden op de markt. Voorbeelden zijn slaapstrandhuisjes, vlotwoningen, boomhutten, duinbungalows, etc.

Verblijfsrecreatie: een paradox....

Puur cijfermatig is er landelijk sprake van een 'verzadigde markt' in de verblijfsrecreatie, waaronder huisjesterreinen. De totale capaciteit overstijgt in kwantitatief opzicht de vraag. Kwalitatief is veel aanbod evenwel sterk gedateerd (zie boven) en sluit het onvoldoende aan op de veranderende consumentenbehoefte. De levenscyclus van recreatiewoningen is in het algemeen veel korter dan van een reguliere woning; ze zijn zonder ingrijpende modernisering maximaal 10 tot 15 jaar courant voor de verhuur. Bedrijven met een verouderd aanbod zijn financieel vaak niet in staat om de benodigde investeringen op te brengen en ondervinden een afnemende bezetting. Tegelijkertijd komen innovatieve concepten die wél inspelen op de actuele behoefte in praktijk vaak moeizaam tot ontwikkeling, veelal vanwege planologische of financiële beperkingen. Recron noemt dit de 'Verblijfsrecreatie-paradox'. Dit dilemma speelt ook in Noord-Holland.

