

# **BERKEL-ENSCHOT- KONINGSOORD BEHOEFTE EN EFFECTEN HORECAPROGRAMMA**

JULI 2016



# **BERKEL-ENSCHOT- KONINGSOORD BEHOEFTE EN EFFECTEN HORECAPROGRAMMA**

JULI 2016

**Status:**  
definitief

**Datum:**  
11 juli 2016

**Een product van:**  
Bureau Stedelijke Planning bv  
Silodam 1E  
1013 AL Amsterdam  
020 - 625 42 67  
[www.stedplan.nl](http://www.stedplan.nl)  
[amsterdam@stedplan.nl](mailto:amsterdam@stedplan.nl)

Team Detailhandel en Leisure  
Dr. Aart Jan van Duren  
Sandra Beentjes MSc.

Voor meer informatie: Dr. Aart Jan van Duren, [ajvd@stedplan.nl](mailto:ajvd@stedplan.nl)

**In opdracht van:**  
Heijmans

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

Projectnummer: 2016.A.582  
Referentie: 2016.A.582 Heijmans, Horeca Berkel-Enschot

INLEIDING.....	7
<b>1</b> CONTEXTANALYSE .....	<b>9</b>
1.1 PLANNEN HORECA KONINGSOORD	
1.2 VRAAG	
1.3 AANBOD	
1.4 LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
1.5 BELEIDSUITGANGSPUNTEN	
<b>2</b> BEHOEFTE HORECA.....	<b>17</b>
2.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
2.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE	
2.3 CONCLUSIE	
<b>3</b> EFFECTEN.....	<b>20</b>
3.1 EFFECTEN OP DE STRUCTUUR, LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT	
BIJLAGE 1: HORECAAANBOD BERKEL-ENSCHOT .....	23
BIJLAGE 2: TYPERING AANBOD NEDERLANDSE HORECA .....	24



## INLEIDING

Heijmans Vastgoed heeft in 2009 een concessie-overeenkomst getekend voor de ontwikkeling van Koningsoord. De locatie wordt in de toekomst het nieuwe centrum van Berkel-Enschot. Het plan voorziet in de realisering van een compleet nieuw dorpshart voor Berkel-Enschot in en rond de gebouwen van Abdij Koningsoord. Het bestaande winkelcentrum Eikenbosch zal worden opgeheven en getransformeerd tot woningbouwlocatie.

In 2015 heeft Bureau Stedelijke Planning de onderbouwing gedaan in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) voor het commerciële programma in het nieuwe centrum. Die is begroot op ca. 10.450 m<sup>2</sup> bvo, waarvan het overgrote deel (9.800 m<sup>2</sup> bvo) voor detailhandel (6.400 m<sup>2</sup> dagelijks en 3.400 m<sup>2</sup> niet-dagelijks). Daaronder viel ook 250 m<sup>2</sup> bvo horeca, voldoende om de bestaande horeca vestiging (Cafeteria Eikenbosch) in het bestaande winkelcentrum Eikenbosch te kunnen verplaatsen naar het nieuwe centrum Koningsoord.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn niet alleen initiatieven voor horeca zoals voorzien in het huidige bestemmingsplan (250 m<sup>2</sup> bvo). In het winkelcentrum wil Heijmans graag ruimte bieden voor in totaal 500 m<sup>2</sup> bvo zelfstandige horeca (250 m<sup>2</sup> bvo bovenop de voorziene zelfstandige horeca). Daarnaast willen gemeente en Heijmans ook ruimte reserveren voor ondersteunende horeca.<sup>1</sup> Buiten het winkelcentrum is door andere partijen voor 360 m<sup>2</sup> bvo zelfstandige horeca in het kloostercomplex en voor 350 m<sup>2</sup> bvo zelfstandige horeca bij strandbad De Rauwbraken voorzien. Voor de ontwikkeling moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen, die moet worden vergezeld met een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor deze functies voorziet het nieuwe plan namelijk in de toevoeging van nieuwe mogelijkheden ten opzichte van het vigerende plan voor de locatie.

### LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING >>

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking deed via de SER-Ladder zijn intrede in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), en is via artikel 3.1.6 lid 2 in 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van deze bepaling dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren aan de hand van de drie opeenvolgende stappen:  
De ladder kent het volgende afwegingskader:

---

<sup>1</sup> Het gaat om horeca die deel uitmaakt van een winkel. Het gaat daarbij om maximaal 33% van de totale verkoopoppervlakte (inclusief terras) van het pand. Ook moeten de openingstijden gelijk zijn aan die van de hoofdfunctie en de toegang tot de horeca kan niet zelfstandig plaatsvinden. Er mag tevens geen alcohol geschonken worden zonder de benodigde vergunningen.

1. Is er een actuele regionale behoefte aan deze nieuwe ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie buiten bestaand stedelijk gebied gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

#### RAPPORTOPZET >>

Het voorliggende rapport is het verslag van een quickscan naar de behoefte en effecten van het in het bestemmingsplan opgenomen (additionele) programma aan horeca-aanbod. Hoofdstuk 1 is het verslag van de contextanalyse: een beknopte beschrijving van de plannen, een analyse van vigerend beleid en trends en ontwikkelingen en een analyse van vraag- en aanbodverhoudingen. In hoofdstuk 2 wordt de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het horeca-programma geanalyseerd en in hoofdstuk 3 worden de ruimtelijk-economische effecten beschreven.

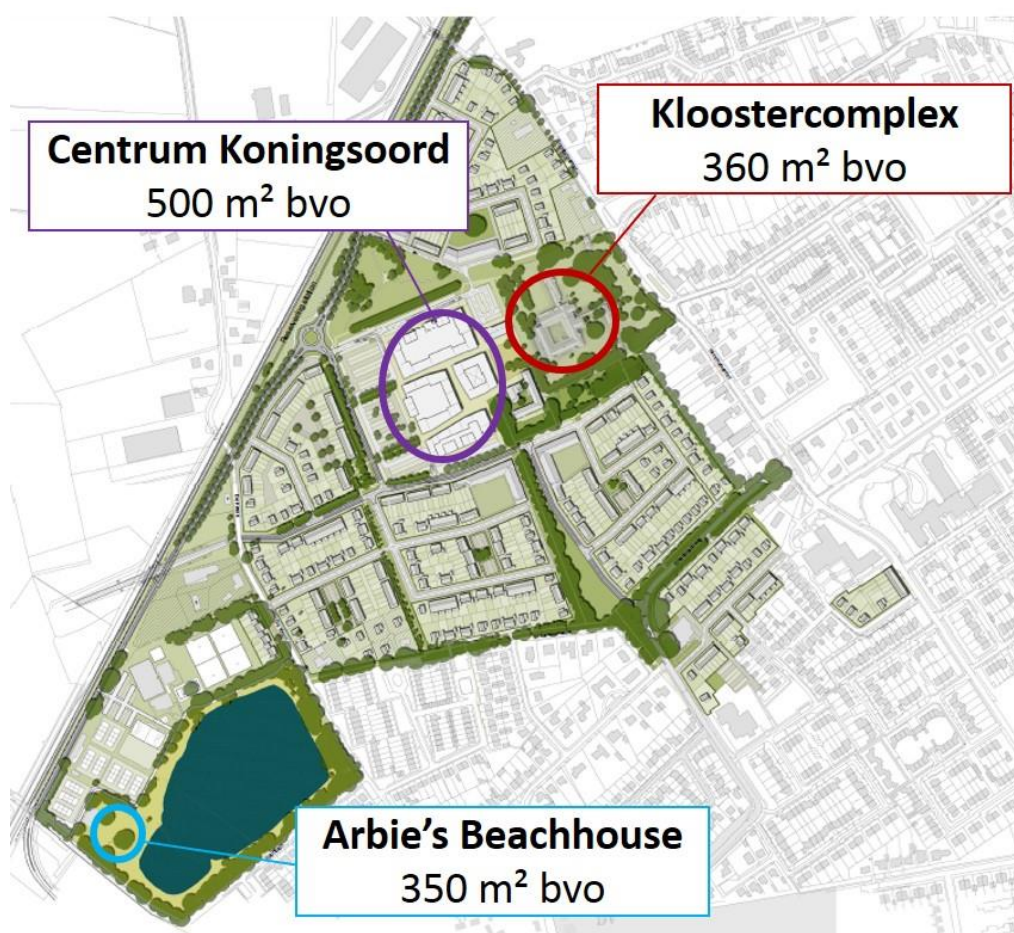


## 1 CONTEXTANALYSE

### 1.1 PLANNEN HORECA KONINGSOORD

De beoogde zelfstandige horeca (in totaal 1.200 m<sup>2</sup> bvo, waarvan 950 m<sup>2</sup> bvo een toevoeging is op het bestaande bestemmingsplan) in Koningsoord is verdeeld over drie locaties:

- Het winkelcentrum van Koningsoord (500 m<sup>2</sup> bvo, waarvan 250 m<sup>2</sup> bvo al voorzien in het huidige bestemmingsplan);
- Het kloostercomplex (360 m<sup>2</sup> bvo);
- En Arbie's Beachhouse bij het strandbad Rauwbraken (350 m<sup>2</sup> bvo).



FIGUUR 1 HORECAPLANNEN KONINGSOORD

Bron: achtergrond: Inbo, 2015; bewerking Bureau Stedelijke Planning

950 m<sup>2</sup> bvo horeca staat gelijk aan ongeveer 570 m<sup>2</sup> verkoopoppervlakte (vvo)<sup>2</sup>. Een gemiddelde horecavestiging<sup>3</sup> in Nederland meet 165 m<sup>2</sup> vvo. In totaal kunnen er dus (in theorie) 3 tot 4 horecazaken gerealiseerd worden.

De volledige invulling staat nog niet vast, maar er zijn wel al een aantal lijnen te ontdekken:

- Voor het **restaurant in het Kloostercomplex** is het souterrain en de begane grond beschikbaar. Op de begane grond gaat het om 200 m<sup>2</sup> bvo en in het souterrain om 160 m<sup>2</sup> bvo.
- De 350 m<sup>2</sup> bvo bij Strandbad Rauwbraken is ten behoeve van het planologisch verankeren van **Arbie's Beachhouse**.
- De 500 m<sup>2</sup> bvo zelfstandige horeca in het centrum van Koningsoord betreft voor 250 m<sup>2</sup> bvo verplaatsing van de snackbar die nu in Eikenbosch gevestigd is en is al toegestaan en maakt nu dan ook geen onderdeel uit van het onderzoek.
- Naast de zelfstandige horeca bieden Heijmans en gemeente graag ruimte aan ondernemers om ondersteunende horeca toe te voegen aan hun verkooppunt (winkel of dienstverlening). Het gaat dan om maximaal 33% van de vvo van het pand.

## 1.2 VRAAG

### ONDERZOEKSGEBIED >>

De woonplaats Berkel-Enschot ligt ten noordoosten van Tilburg en is onderdeel van de gemeente Tilburg. De invulling van het commerciële (en ook maatschappelijke) programma in winkelcentrum Koningsoord is primair gericht op de inwoners van Berkel-Enschot.

De horeca in het kloostercomplex en bij Strandbad Rauwbraken heeft naar verwachting een bredere functie dan alleen voor de inwoners van Berkel-Enschot.

### KENMERKEN BEVOLKING BERKEL-ENSCHOT

In Berkel-Enschot wonen 11.101 mensen. De demografische samenstelling wijkt op een aantal punten af van het Nederlands gemiddelde:

- Het aandeel 25-45 jarigen is fors kleiner (21% ten opzichte van 26% landelijk).
- Berkel-Enschot is meer vergrijsd: het aandeel 65-plussers is 21%.
- Er wonen gemiddeld meer gezinnen: de gemiddelde huishoudensgrootte ligt op 2,5 personen en het aandeel 0-15 jarigen is iets groter dan gemiddeld.
- Het gemiddeld inkomen ligt 15% boven het landelijk gemiddelde.

<sup>2</sup> De verdienende oppervlakte van horeca is 60% van de totale oppervlakte.

<sup>3</sup> Restaurant, dranken en fastservice

- Het aandeel niet-westerse allochtonen is met 2% zeer beperkt.

	INW.*	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	% NIET-WESTERSE ALLOCHT.	GEM. HUISH. GROOTTE	GEM. INK. PER INW.
Berkel-Enschot	11.101	19	11	21	28	21	2	2,5	€ 25.700
Tilburg	212.929	16	16	27	26	15	15	2	€ 20.800
<b>Nederland</b>		<b>17</b>	<b>12</b>	<b>26</b>	<b>28</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>2,2</b>	<b>€ 22.400</b>

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN VAN HET VERZORGINGSGBIED

Bron: CBS, 2015 en 2013 (inkomen), \*aantal inwoners: gemeente Tilburg, 1 januari 2016

## WONINGBOUWPLANNEN EN ONTWIKKELING DRAAGVLAK &gt;&gt;

- In Koningsoord zullen circa 900 woningen (inclusief klooster) gerealiseerd worden verspreid over acht buurten.
- In juni 2016 was bijna 75% (circa 200 woningen) van de 270 geprojecteerde woningen in nieuwbouwwijk Hoge Hoek gerealiseerd. Dat betekent dat er nog circa 70 woningen gebouwd zullen worden.
- Woningbouwproject Enschootsebaan is ook al voor een deel gerealiseerd. Van de 360 woningen zijn er in ieder geval al 80 woningen gerealiseerd.
- Ten westen van Berkel-Enschot en ten zuiden van Udenhout, is de ruimte voor woningbouwlocatie Oostkamer in voorbereiding. Het plan is om hier in de toekomst circa 230 kavels aan te bieden.
- De ontwikkeling van de 640 woningen in Akker-Heikant is tot 2020 in de ijskast gezet.
- Wanneer alle winkels verplaatst zijn naar het nieuw winkelcentrum wordt de locatie van het huidige winkelcentrum Eikenbosch gebruikt voor woningbouw.

PROJECT	AANTAL WONINGEN	STATUS
Koningsoord	900	Hard
Hoge Hoek	70	Hard
Enschootsebaan	280	Hard
Akker-Heikant	640	Zacht

TABEL 2 WONINGBOUWPROJECTEN BERKEL-ENSCHOT

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning en opgave gemeente Tilburg

## BEVOLKINGSPROGNOSE &gt;&gt;

De verwachting is dat de komende jaren het inwoneraantal van Berkel-Enschot stijgt door voornoemde woningbouwplannen. In de bevolkingsprognose van de gemeente Tilburg (2014-2030) wordt tot 2025 voor Berkel-Enschot een groei van

15% verwacht. Ook daarna zal de bevolking blijven groeien, tot ruim boven de 13.000 inwoners.

	2016	2020	2025	2030
Aantal inwoners	11.101	12.625	12.755	13.330

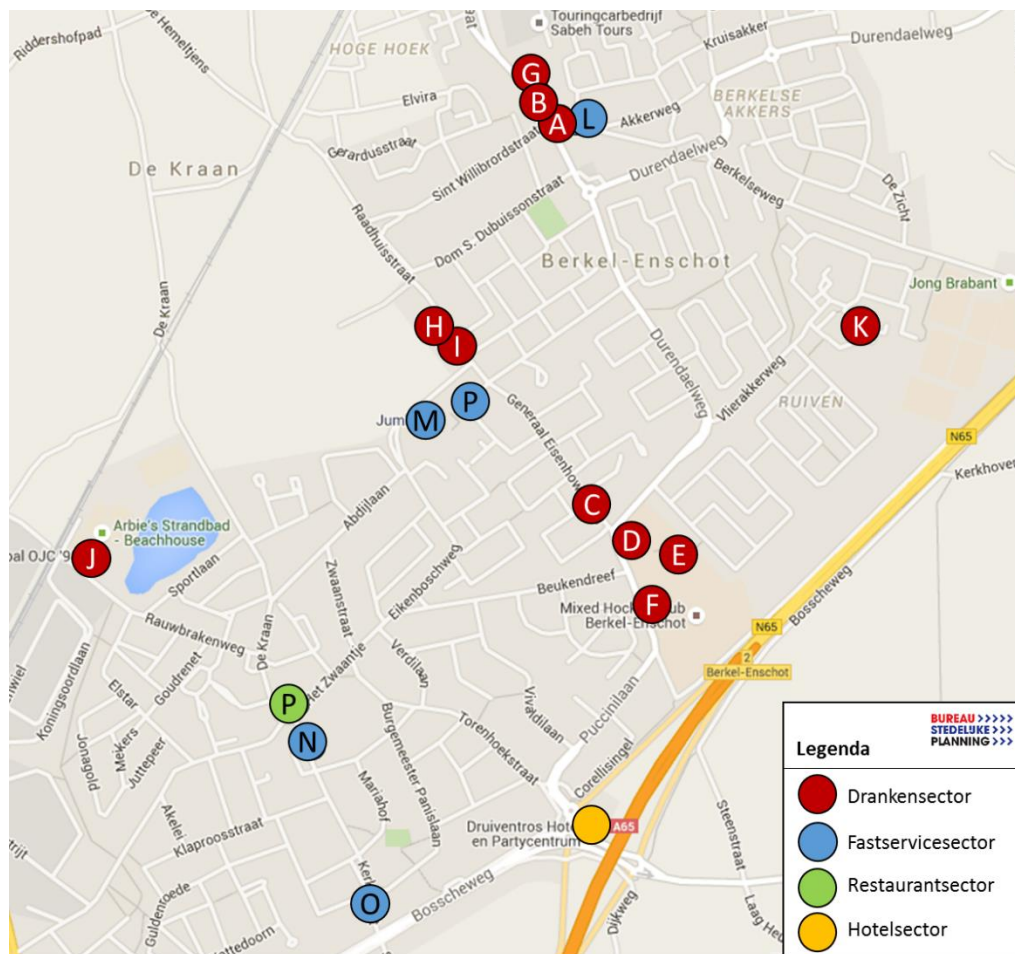
TABEL 3 BEVOLKINGSPROGNOSE BERKEL-ENSCHOT  
Bron: Bevolkingsprognose gemeente Tilburg 2014-2030

### 1.3 AANBOD

- Berkel-Enschot telt momenteel 16 horecabedrijven die onder de sector Drank, Fastservice of Restaurant geschaard kunnen worden.
- De horeca in Berkel-Enschot is verspreid over de kern en voornamelijk een mix van laagwaardige eetgelegenheden, horeca bij sportaccommodaties, cafés en partycentra.
- Arbie's Beachhouse is een bijzonder concept dat geen vaste openingstijden heeft. Met mooi weer kunnen bezoekers aan strandbad de Rauwbrakenplas hier eten en drinken verkrijgen. De exploitanten organiseren ook speciale avonden met bijvoorbeeld een barbecue.
- In Berkel-Enschot heeft ook Best Western een hotelvestiging met restaurant (niet meegenomen in de inventarisatie). Dit hotel-restaurant heeft door haar functie en de ligging bij de op- en afrit van de A65 een bredere functie dan alleen voor inwoners van Berkel-Enschot.

SECTOR	AANTAL
<b>Drank</b>	<b>11</b>
<i>Café, Bar, Nachtclub</i>	3
<i>Horeca bij recreatie</i>	1
<i>Horeca. bij sportacc.</i>	5
<i>Zalen-/Party-/Congrescentrum</i>	2
<b>Fastservice</b>	<b>4</b>
<i>Cafeteria, Snackbar, Automatiek</i>	3
<i>Grillroom, Shoarmazaak</i>	1
<b>Restaurant</b>	<b>1</b>
<i>Restaurant</i>	1
<b>Totaal</b>	<b>16</b>

TABEL 4 HORECA AANBOD BERKEL-ENSCHOT  
Bron: Gemeente Tilburg (Horeca DNA 2015 en Locatus, 2015), aangevuld met inventarisatie Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 2 HORECA AANBOD BERKEL ENSCHOT (LETTERS CORRESPONDEREN MET BIJLAGE 1)  
 Bron: Gemeente Tilburg (Horeca DNA 2015 en Locatus, 2015), aangevuld met inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

HORECADEKKING >>

Op basis van het huidige inwoneraantal heeft Berkel-Enschot een horecadekking van 16,2 horecazaken. Dat is fors lager dan het landelijk gemiddelde van Nederland. Inwoners van Berkel-Enschot kunnen uitwijken naar het naastgelegen Tilburg voor een meer compleet horeca aanbod, maar ook hier is het aanbod beperkter dan gemiddeld in Nederland.

SECTOR	BERKEL-ENSCHOT	GEMEENTE TILBURG (INCL. B-E)	NEDERLAND
Drankensector	9,9	9,2	10,1
Fastservicesector	4,5	6,4	6,6
Restaurantsector	1,8	4,7	6,7
<b>Totaal horecabedrijven</b>	<b>16,2</b>	<b>20,3</b>	<b>23,4</b>

TABEL 5 HUIDIGE HORECADICHTHEID BERKEL-ENSCHOT IN VERGELIJKING MET TILBURG EN NEDERLAND (EXCL. HOTELS EN PARTYCENTRA)  
 Bron: Gemeente Tilburg, Locatus 2014, aangevuld met inventarisatie Bureau Stedelijke Planning en Horeca DNA, 2014

## PLANCAPACITEIT >>

Er zijn ons geen andere plannen voor horeca bekend naast het centrum van Koningsoord, het kloostercomplex Arbie's Beachhouse.

## 1.4 LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In de horecasector zien we de volgende trends en ontwikkelingen<sup>4</sup>:

- De omzet in de horeca is sinds 2010 met 23% toegenomen (zie figuur 3). De gemiddelde omzetgroei van horeca bedroeg in 2015 6,5%.
- De vooruitzichten voor eetgelegenheden (+1 tot +3% in 2016) zijn positiever dan voor drinkgelegenheden (-1% tot +1% in 2016).
- Consumenten besteden nu zo'n 31% van hun eetbudget aan eten buiten de deur en kant- en klaarmaaltijden. Er wordt verwacht dat dit aandeel zal stijgen tot 50%.
- Het vertrouwen van horecaondernemers is sinds 2013 weer (sterk) toegenomen. De zogenaamde stemmingsindicator stond in het eerste kwartaal van 2016 op +13. Dat is het hoogste niveau sinds het vierde kwartaal van 2010.



FIGUUR 3 ONTWIKKELING HORECA (SEIZOENSGECORRIGEERD)

Bron: CBS, 2016

- **Blurring:** branchevervaging neemt toe. Steeds meer branchevreemde aanbieders zoals warenhuizen, tuinentra, wooncentra en tankstations verstrekken maaltijden. Ook IKEA valt hier bijvoorbeeld onder. Daarnaast ondervinden restaurants concurrentie van het aanbod kant- en klaarmaaltijden in supermarkten, die door de steeds uitgebreidere openingstijden een aantrekkelijk alternatief vormen.

<sup>4</sup> Hierbij is onder meer geput uit Cijfers & Trends (Rabobank, 38e jaargang editie 2013/2014), het NVM Leisuremarktonderzoek 2009 (Bureau Stedelijke Planning) en de website van het vakblad Out of home shops.

- Kwaliteit, gastvrijheid en beleving zijn van essentieel belang geworden om nog een meerprijs te kunnen realiseren. Dat betekent van 'massa-aanbod' naar 'maatwerk'. De consument wil meer en meer een uniek en persoonlijk product. Meer gebruik van streekproducten en lokale kenmerken - 'one size fits all' kan niet meer.
- Toenemende schaalvergroting en ketenvorming. En als tegenreactie: opkomst van de kleine, particuliere exploitant in de vorm van foodtrucks, pop-up outlets en B&B's.
- Integratie van verblijfs- en dagrecreatie om meer beleving te creëren of de verblijfsduur te verlengen, en integratie van horecaconcepten in (food)retail in strijd om de gunsten van de 'buitenhuisconsument'.
- Er is steeds meer aandacht voor gezonder voedsel, ècht/eerlijk eten en kleinere porties, niet alleen vanuit gezondheidsoverwegingen, maar ook vanuit duurzaamheid; met name energieneutraal opereren en terugdringen van voedselverspilling.
- Leisure- en hospitalityconcepten als essentieel onderdeel van nieuwe vastgoedprojecten en transformatie van leegstaand kantoren- of winkelvastgoed.

## 1.5 BELEIDSUITGANGSPUNTEN

LANDELIJK BELEID: DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING >>

De *'ladder voor duurzame verstedelijking'* (gebaseerd op de SER-ladder voor bedrijventerreinen) deed zijn intrede in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is via artikel 3.1.6 lid 2 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, de treden van de ladder worden doorlopen. Het doel van de ladder is een zorgvuldige ruimtelijke ordening, in termen van optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Via de motie De Rouwe is najaar 2012 ook detailhandel als stedelijke functie aan deze ladder toegevoegd.

De ladder kent het volgende afwegingskader:

1. Is er een **actuele (regionale) behoefte** aan deze nieuwe ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen **binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio**, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.

3. Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een **locatie buiten bestaand stedelijk gebied** gezocht te worden die **multimodaal ontsloten** is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.<sup>5</sup>

GEMEENTELIJK BELEID: OVER SMAAK VALT BEST TE TWISTEN (2005-2015) >>

Horeca in Tilburg is vooral een economische factor van belang die naast het bieden van werkgelegenheid in belangrijke mate bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de stad. Vanuit dat perspectief hebben gemeente, Kamer van Koophandel en Koninklijke Horeca Nederland gezamenlijk als uitgangspunt genomen dat de horeca moet bijdragen aan de versterking van de stedelijke economie. Daarvoor zijn de volgende gezamenlijke ambities geformuleerd:

1. Bijhouden van landelijke groeipercentages voor de horecasector, waarbij deze groei terecht komt op wenselijke locaties.
2. Aantrekkelijke horeca van goede kwaliteit en gevarieerd in aanbod.
3. Goede ruimtelijke setting voor de horeca.
4. Evenwicht ten opzichte van andere niet-horeca belangen.
5. Gedeeld belang is gedeelde verantwoordelijkheid.

Voor de ontwikkeling van de horeca in Tilburg zijn drie richtingen mogelijk afhankelijk van het gebied: *ontwikkelen, beperkt ontwikkelen en consolideren*. Bij de dorpskernen Berkel-Enschot en Udenhout is beperkte ontwikkeling van horeca in categorie I en II incidenteel mogelijk.

De beleidsaanduiding 'beperkt ontwikkelen' wordt in het horecabeleid gebruikt om twee vormen aan te duiden van gewenste vormen van uitbreiding, namelijk:

- beperkt ontwikkelen met winkel- of buurtondersteunende horeca;
- beperkt ontwikkelen met themagerelateerde horeca.

#### Categorie I: maximaal 150 m<sup>2</sup> netto vloeroppervlak

(Eet)café, restaurant, brasserie, lunchroom, cafetaria, snackbar e.d. Tot categorie I worden tevens gerekend winkelondersteunende (d.w.z. op publiek gerichte) horecavoorzieningen die een onderdeel uitmaken van winkelwinkelenhuizen of inpandig gesitueerd zijn in besloten winkelpassages en waarvoor de winkelsluitingstijden worden aangehouden.

#### Categorie II

Dezelfde gelegenheden als onder categorie I, alsmede partycentra tot maximaal 500 m<sup>2</sup> netto vloeroppervlak.

De gemeente is momenteel bezig met actualisering van het horecabeleid. Waarschijnlijk wordt daarin een verandering doorgevoerd in de horecacategorieën. Die zullen niet meer gekoppeld worden aan oppervlakte maar aan het type horeca. Bijvoorbeeld een indeling in daghoreca (gelijk aan winkeltijden conform winkeltijdenverordening), cafés, eetgelegenheden en uitgaansgelegenheden. Nadere details ontbreken nog.

<sup>5</sup> Zie ook <http://ladderverstedelijking.minienm.nl/#beschikbaarruimte>



## 2 BEHOEFTE HORECA

### 2.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

#### HORECADICHTHEDEN >>

Nederland heeft een gemiddeld aantal van 23,4 horecazaken per 10.000 inwoners. Het grootste deel daarvan wordt ingevuld door horecazaken in de drankensector (zie onderstaande verdeling). Geprojecteerd op het draagvlak in Berkel-Enschot in 2025 van 12.755 inwoners gaat het om circa 30 horecavestigingen.

HORECASECTOR	LANDELIJK PER 10.000 INW.	AANTAL BERKEL-ENSCHOT (BIJ 12.755 INWONERS)
Drankensector	10,1	12,9
Fastservicesector	6,6	8,4
Restaurantsector	6,7	8,5
<b>Horeca totaal*</b>	<b>23,4</b>	<b>29,8</b>

TABEL 6 VRAAG NAAR HORECA IN BERKEL-ENSCHOT VOLGENS LANDELIJKE KENGETALLEN, 2025

Bron: Horeca DNA, 2014 \* Hotel en Partycatering wordt in dit onderzoek niet meegenomen

Deze uitkomsten zijn niet maatgevend voor Berkel-Enschot. Horeca is sterk geconcentreerd in de grotere centrumgebieden, met een sterk toeristisch-economische functie zoals de binnenstad van Tilburg (die overigens ook een beneden gemiddeld aanbod van 20,4 horecazaken per 10.000 inwoners heeft). Vandaar dat ook meer specifiek is ingezoomd op referentiegemeenten.

Voor de benchmark zijn 17 gemeenten in Nederland genomen die 10.000 tot 13.000 inwoners tellen en in ruimtelijke opzet vergelijkbaar zijn met Berkel-Enschot (en dus niet bestaan uit meerdere kleine kernen). Deze gemeenten tellen gemiddeld 12.170 inwoners.

SECTOR	BERKEL-ENSCHOT	BENCHMARK	NEDERLAND
Drankensector	9,9	10,3	10,1
Fastservicesector	3,6	5,1	6,6
Restaurantsector	0,9	5,0	6,7
<b>Totaal horecabedrijven</b>	<b>14,4</b>	<b>20,4</b>	<b>23,4</b>

TABEL 7 HORECADICHTHEID PER 10.000 INWONERS BERKEL-ENSCHOT IN VERGELIJKING MET BENCHMARK EN NEDERLAND (EXCL. HOTELS EN PARTYCENTRA)

Bron: Gemeente Tilburg (Horeca DNA 2015 en Locatus 2015) aangevuld met inventarisatie Bureau Stedelijke Planning en Horeca DNA, 2014

Het aanbod horeca in Berkel-Enschot is in vergelijking met de benchmarkgemeenten kleiner. Het meest opvallende verschil zit in de restaurantsector. In Berkel-Enschot is slechts één per 10.000 inwoners, terwijl dat er in de benchmarkplaatsen gemiddeld vijf zijn.

Op basis van de referentieprojecten en het huidige inwonertal in Berkel-Enschot is er ruimte voor zes extra horecavestigingen.<sup>6</sup> Met de groei van het inwoneraantal groeit die ruimte naar ruim negen horecazaken.

## 2.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE

Naast de kwantitatieve behoefte is de kwalitatieve behoefte van belang:

- Er is in Berkel-Enschot slechts één echt restaurant, de andere betreft een afhaalrestaurant en telt formeel niet mee als horeca. Als het restaurant in het kloostercomplex een concept betreft dat iets toevoegt aan het huidige aanbod in de regio, wordt daarmee een (deels) nieuwe doelgroep aangeboord.
- Het horeca-aanbod in het nieuwe winkelcentrum sluit aan op de winkelfunctie van Berkel-Enschot: voornamelijk geënt op inwoners van Berkel-Enschot. Belangrijke randvoorwaarde is dat het aanbod gericht is op een breed publiek en zowel ouderen als jongeren aanspreekt.
- De oudere consument is een belangrijke gast voor de restaurants (eetgelegenheden). Nederlanders tussen de 50 en 64 jaar zijn goed voor bijna 40% van de totale bestedingen in de restaurantbranche. Restaurants kunnen profiteren van een meer over de week gespreide besteding van deze groep.<sup>7</sup> Inwoners van Berkel-Enschot zijn meer vergrijsd dan landelijk het geval is en dus een belangrijke doelgroep.

### *Locatie*

De drie locaties hebben ieder verschillende (unieke) kwaliteiten:

- Het kloostercomplex wordt getransformeerd tot starterswoningen en een restaurant. Deze twee functies krijgen een plekje in het gebouw waarbij de sfeer van het klooster in ere wordt gehouden, waardoor een unieke combinatie ontstaat.
- De ondersteunende horeca in het winkelcentrum maakt straks onderdeel uit van het voorzieningshart van Berkel-Enschot.
- Het concept van Arbie's Beachhouse sluit naadloos aan bij de mogelijkheden om te recreëren bij het strandbad De Rauwbraken.

<sup>6</sup> Berekening:  $(20,4-16,2)/10.000 \times \text{aantal inwoners Berkel-Enschot}$ .

<sup>7</sup> Rabobank (2016) Cijfers en Trends Eetgelegenheden editie 2015/2016

## 2.3 CONCLUSIE

- Het draagvlak voor (horeca)voorzieningen in Berkel-Enschot neemt de komende jaren toe als gevolg van een groeiend inwoneraantal.
- De verschillende initiatieven vragen in het nieuwe bestemmingsplan voor Koningsoord ruimte voor 950 m<sup>2</sup> bvo extra horeca, in theorie genoeg voor 3 tot 4 nieuwe horeca vestigingen.
- Het huidige aantal horecagelegenheden in Berkel-Enschot blijft achter bij het potentieel. Indicatief gaat het om een uitbreidingsruimte van circa zes horecagelegenheden.
- De horeca bij de Rauwbraken (Arbie's Beachhouse) is al geopend en telt dus niet als nieuwe vestiging. Wellicht kiezen in de toekomst ook andere horecaondernemers in Berkel-Enschot, naast Snackbar Eikenbosch, voor een verplaatsing naar het nieuwe centrum van Berkel-Enschot. Ook dan is er per saldo sprake van een kleinere uitbreiding.
- De mogelijkheden voor ondersteunende horeca in het winkelcentrum (niet zijnde de 500 m<sup>2</sup> bvo zelfstandige horeca) speelt in op de trend van blurring: winkels en horeca vermengen steeds meer met elkaar.

### 3 EFFECTEN

De ontwikkeling van nieuwe horeca zal een blijvende economische impuls opleveren voor Berkel-Enschot en de regio. Effecten zijn onder te verdelen in:

1. Tijdelijke effecten;
2. Structurele effecten of maatschappelijke baten;
3. Uitstralingseffecten.

#### TIJDELIJKE EFFECTEN >>

Gedurende de bouw ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten voor het programma. Een eerste ruwe inschatting is dat het circa 5 voltijdbanen betreft voor de verschillende onderdelen (deels ook al bestaande gebouwen).

#### STRUCTURELE EFFECTEN: WERKGELEGENHEID EN MAATSCHAPPELIJK BATEN >>

Realisatie van het project brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De omzetimpuls is hiervoor maatgevend. Deze omzetimpuls is uiteraard sterk afhankelijk van de omvang en ook de uiteindelijke invulling van de ontwikkeling. De horeca levert voor circa 25 tot 30 mensen een baan op (direct en indirect). Dat zijn deels bestaande banen, omdat Arbie's Beachhouse al operationeel is.

#### RUIMTELIJKE UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Behoudens genoemde kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde (ruimtelijke) uitstralingseffecten:

- **Structuurversterking.** Door versterking van het horeca-aanbod (in combinatie met het winkelaanbod) in het nieuwe centrum van Berkel-Enschot ontstaat een meer toekomstbestendige centrumstructuur, leidend tot een verhoogde binding van de lokale consument aan het aanbod in het centrum.
- **Versterking vestigingsklimaat.** Aantrekkelijke winkels in combinatie met horeca dragen bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van Berkel-Enschot.

- **Sociale functie voor buurt en wijk.** Horeca in combinatie met winkelvoorzieningen zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten of waar zij afspreken voor een ontmoeting.

### 3.1 EFFECTEN OP DE STRUCTUUR, LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT

#### EFFECTEN OP DE (HORECA)STRUCTUUR >>

Er zijn momenteel 16 volwaardige horecagelegenheden (exclusief hotels en partycatering) in Berkel-Enschot. De toevoeging van maximaal 950 m<sup>2</sup> bvo aan horeca (3 tot 4 horecagelegenheden) betekent een substantiële toename van het aanbod.

Het is echter niet te verwachten dat de toevoeging van horeca in Berkel-Enschot zal leiden tot sterk oplopende leegstand. Dit neemt niet weg dat zittende horecaondernemers in de gemeente mogelijke negatieve omzeteffecten zullen ondervinden. Omdat horeca een zeer heterogene sector vormt – van ijssalon tot hotel – is het op voorhand lastig te bepalen wat de verdringing zal zijn. De uiteindelijke invulling van de units is zeer bepalend. Hoe meer overlap (in functie, branche, metrage, formule, prijsstelling, doelgroep) de beoogde horeca vertoont met bestaande aanbieders, des te groter het verdringingseffect.

De verwachting is dat veel inwoners van Berkel-Enschot nu voor hoogwaardig horecabezoek naar Tilburg en Udenhout gaan. Bestedingen die nu wegvloeien naar omliggende kernen, kunnen met eigen horeca-aanbod beter gebonden worden aan Berkel-Enschot. Belangrijke randvoorwaarde is ook dat nieuwe horecaconcepten zo uniek mogelijk zijn en daarmee voor een groot deel een eigen vraag aanboren, waardoor effecten op het bestaande aanbod in Berkel-Enschot (fors) kleiner zijn.

Gelet op de inwonertoename, het horeca-aanbod in vergelijkbare plaatsen en de trends en ontwikkelingen in de horecasector is versterking van het horeca-aanbod in Berkel-Enschot gewenst. Hierbij is het belangrijk dat:

- Het horeca-aanbod in het centrum echt aansluit op de lokale winkelfunctie van het winkelcentrum. Dat betekent dat het voornamelijk dagaanbod is,
- Het gericht is op een breed publiek: het moet zowel de groep ouderen aanspreken die in de toekomst verder groeit, maar ook de jongeren uit Berkel-Enschot.
- Ruimte wordt geboden aan unieke concepten bij het strandbad en in het kloostercomplex, die een groter bereik hebben dan alleen Berkel-Enschot.

#### EFFECTEN OP DE LEEGSTAND >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een

onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat of 'duurzame ontvruchting'. Hiervan is in voorliggend initiatief geen sprake, ook omdat horeca niet behoort tot de eerste levensbehoefte (boodschappen).

Het valt op voorhand niet uit te sluiten dat een bestaande ondernemer uitvalt. Die kans is het grootste voor matig functionerende horecagelegenheden op kwetsbare locaties. Tot grote uitval c.q. leegstand elders (en daarmee aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat) zal de ontwikkeling niet leiden.

#### WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

Met de ontwikkeling van horeca in Koningsoord worden de huidige en toekomstige inwoners van Berkel-Enschot beter bediend. Zij krijgen in de directe nabijheid de mogelijkheid om horeca te bezoeken en zijn minder aangewezen op Tilburg en Udenhout.

## BIJLAGE 1: HORECAAANBOD BERKEL-ENSCHOT

LETTER	NAAM	LOCATIE	SECTOR	DEELSECTOR	OPMERKINGEN
A	Van Opstal	Burg. Brenderstraat 3	Drank	Zalen- en partycentrum	
B	De Bron	Molenstraat 2	Drank	Café	Ook een restaurant gedeelte
C	Boerderij Denissen	Generaal Eisenhouwerweg 1	Drank	Café	Eetcafé en partycentrum
D	Joop Ooms Sport	Generaal Eisenhouwerweg 3	Drank	Bij sportacc.	Bij een sportschool
E	Après skihut	Generaal Eisenhouweweg 7	Drank	Bij sportacc.	Bij indoor skibaan/squash
F	Simol Clubhuis	Generaal Eisenhouweweg 11	Drank	Bij sportacc.	Bij hockey club
G	Denksportcentr.	Molenstraat 12	Drank	Bij sportacc.	
H	Het Raadhuis (Ons Elleke)	Raadhuisstraat 54	Drank	Café	
I	Zalenverhuur Het Raadhuis	Raadhuisstraat 54	Drank	Zalen- en partycentrum	
J	Arbie's Beachhouse	Rauwbrakenweg 38	Drank	Bij recreatie	Geen vaste openingstijden: voornamelijk open met mooi weer
K	Het Ruiven	Vlierakkerweg 4a	Drank	Bij sportacc.	
L	De Oude Raadskelder	Burg. Brenderstraat 5	Fastservice	Cafeteria	
M	Eikenbosch	Eikenbosch 19	Fastservice	Cafeteria	Gaat verplaatsen naar Koningsoord
N	Mamamia	Kerkstraat 7a	Fastservice	Grillroom, Shoarmazaak	Pizzeria en grillroom
O	Food Planet Van Riemsdijk	Kerkstraat 34	Fastservice	Cafeteria	
P	Riddershoeve	T Zwaantje 1	Restaurant	Restaurant	

TABEL 8 HORECA AANBOD IN BERKEL-ENSCHOT

Bron: Gemeente Tilburg (horeca DNA, 2015 en Locatus 2015) aangevuld met inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

## BIJLAGE 2: TYPERING AANBOD NEDERLANDSE HORECA

De Nederlandse horeca omvat de volgende sectoren:

- Drankensector
- Fastservicesector
- Restaurantsector
- Hotelsector.

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

Elke sector bestaat weer uit een aantal deelsectoren.

### ***Drankensector***

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

### ***Fastservicesector***

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

### ***Restaurantsector***

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

### ***Hotelsector***

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