

BEHOEFTE ONDERZOEK HORECA PIJNACKER-CENTRUM

16 NOVEMBER 2016



BEHOEFTE ONDERZOEK HORECA PIJNACKER-CENTRUM

16 NOVEMBER 2016

Status:
Definitief

Datum:
16 november 2016

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

Team Detailhandel en Leisure
Dr. Aart Jan van Duren
Ellen Scholten MSc.

Voor meer informatie: Dr. Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:
Gemeente Pijnacker-Nootdorp



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.613
Referentie: 2016.A.6013 Pijnacker-Nootdorp Pijnacker-C horeca

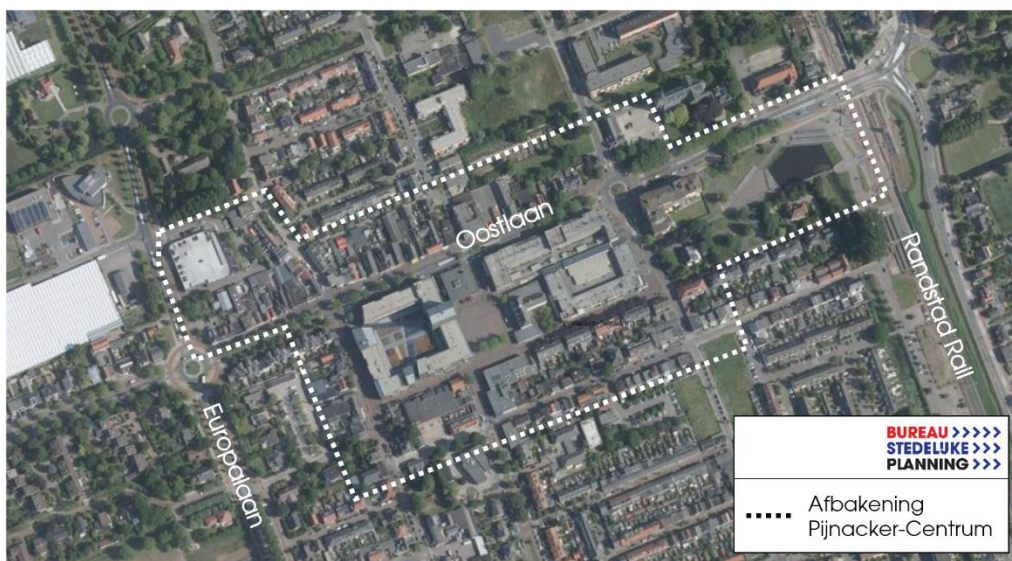
INLEIDING.....	7
1 CONTEXTANALYSE	10
1.1 VRAAGZIJDE VAN DE MARKT	
1.2 AANBODZIJDE VAN DE MARKT	
2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN EN BELEIDSKADER	18
2.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN HORECA	
2.2 VIGEREND BELEID	
3 BEHOEFTE ANALYSE	22
3.1 KWANTITATIEVE ANALYSE	
3.2 KWALITATIEVE ANALYSE	
BIJLAGE 1 AANBOD HORECA GEMEENTE PIJNACKER NOOTDORP	
BIJLAGE 2 HORECA-AANBOD PIJNACKER-CENTRUM	

INLEIDING

ACHTERGROND >>

Pijnacker-Centrum is de naam van het gebied dat globaal begrensd wordt door de Randstad Rail in het oosten, het Oude dorp in het zuiden, de Europalaan/-Nootdorpseweg in het westen en Pijnacker Noord in het noorden. Het gebied is het hart van de woonkern Pijnacker (circa 23.000 inwoners). Het gebied omvat onder meer het planmatig ontwikkelde winkel/wooncomplex Ackershof (I&II), het hart van het winkelgebied, en de verspreide voorzieningen er omheen (langs onder meer de Stationsstraat en de Oostlaan). Hier is de menging tussen detailhandel, horeca, wonen, kantoren en bedrijven het grootst.

Het vigerende bestemmingsplan voor het gebied dateert uit 2007. Bijna 10 jaar later is dat bestemmingsplan toe aan actualisatie. Na 2007 is onder meer Ackershof II gerealiseerd en is het Rabobank-kantoor, op een cruciale plek in het centrumgebied, vrijgekomen. Vooruitlopend op het bestemmingsplantraject is door de gemeente een visieverkenning opgesteld, met ondernemers en andere stakeholders. In vervolg daarop wil de gemeente een behoefte-onderzoek voor het centrum laten uitvoeren. In juni 2016 heeft Bureau Stedelijke Planning dit behoefte onderzoek voor detailhandel uitgevoerd. Na de zomer heeft de gemeente ook opdracht gegeven dit voor horeca uit te voeren. In het onderzoek moet een antwoord worden gegeven op de vraag welk programma aan horeca in het centrum van Pijnacker markttechnisch verantwoord is, gelet ook op de generieke, regionale en lokale ontwikkelingen van de laatste jaren.



FIGUUR 1 AFBAKENING CENTRUM PIJNACKER

Bron: PDOK Achtergrondluchtfoto; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

DOEL EN VRAAGSTELLING >>

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd om na het onderzoek naar detailhandel eerder dit jaar (juni 2016), eveneens een onderzoek te doen naar de behoefte aan horeca in het centrum van Pijnacker. Dit op zichzelf leesbare rapport heeft enerzijds tot doel het College van Burgemeester en Wethouders te voorzien van informatie over de draagkracht van Pijnacker-Centrum als het gaat om een markttechnisch verantwoord aanbod aan horeca. Anderzijds heeft het ten doel de onderzoeksonderlegger te zijn bij de bestemmingsplanprocedure.

De volgende vraag staat dan ook in ons onderzoek centraal:

Wat is het markttechnisch haalbare programma aan horeca in het centrum van Pijnacker, zowel in kwantitatief als in ruimtelijk-kwalitatief opzicht (omvang, type, locatie en functie)?

BEKNOPTE SAMENVATTING >>

- De gemeente Pijnacker-Nootdorp is een sterk groeiende en relatief jonge gemeente. Dit geldt ook voor de kern van Pijnacker. Momenteel wonen hier circa 23.350 mensen. De verwachting is dat het inwoneraantal in 2025 is gestegen naar circa 31.350. Om deze bevolkingsgroei te kunnen faciliteren is er een woningbouwprognose van circa 2.800 woningen tot 2025.
- De grootste concentratie horeca binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp is in het centrum van Pijnacker: 20 van de in totaal 55 vestigingen zijn in dit centrum gevestigd. Het zijn 6 vestigingen in de drankensector, 6 vestigingen in de restaurantsector en 8 vestigingen in de fastservicesector.
- In het centrum van Pijnacker staan verschillende panden leeg. Dit betreffen voornamelijk voormalige detailhandelsvestigingen en niet of nauwelijks voormalige horecavestigingen.
- De kwantitatieve analyse toont aan dat het horeca aanbod in het centrum van Pijnacker momenteel al een lichte onderbezetting kent, zowel kwantitatief als kwalitatief. Zo is de fastservicesector ruim vertegenwoordigd, maar mist deze kwaliteit en diversiteit. Voor de restaurantsector geldt dat deze ondermaats is door een beperkt aanbod en dito diversiteit.
- Om het horeca-aanbod alleen al in lijn te brengen met de groei van het bevolkingsdraagvlak van de plaats is een groei van het aantal horecavestigingen in het centrum van Pijnacker van de huidige 20 naar ca. 26 goed voorstelbaar.
- Kwalitatief gezien kan geconcludeerd worden dat nieuwe horecavestigingen zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in het centrum van de plaats. Buiten dit centrum worden ze enkel toegestaan

indien het een bijzonder concept is dat niet ingepast kan worden in Pijnacker Centrum.

- De concentraties horeca in het centrum vormen zich momenteel langs de Oost- en Westlaan. Dit is een doorgaande weg die niet direct contact heeft met het winkelcentrum (Ackershof I en II). Voor een compact en levendig centrum zou een horecaconcentratie rondom het Raadhuisplein echter een positief effect hebben. Het plein zelf wint hierdoor aan aantrekkelijkheid, maar ook het winkelgebied wordt beter aan elkaar geschakeld. Het hele centrum van Pijnacker zal een fijnere plek worden om te verblijven.
- In een centrum als dat van Pijnacker zou een groter, sterker en meer divers aanbod gewenst zijn. Zeker met het oog op de sterke bevolkingsgroei die de plaats kent en de groei van de horecasector in het algemeen. Er zal dan ook ingezet moeten worden op een versterking van dit aanbod in Pijnacker Centrum, met name rond het Raadhuisplein.

LEESWIJZER >>

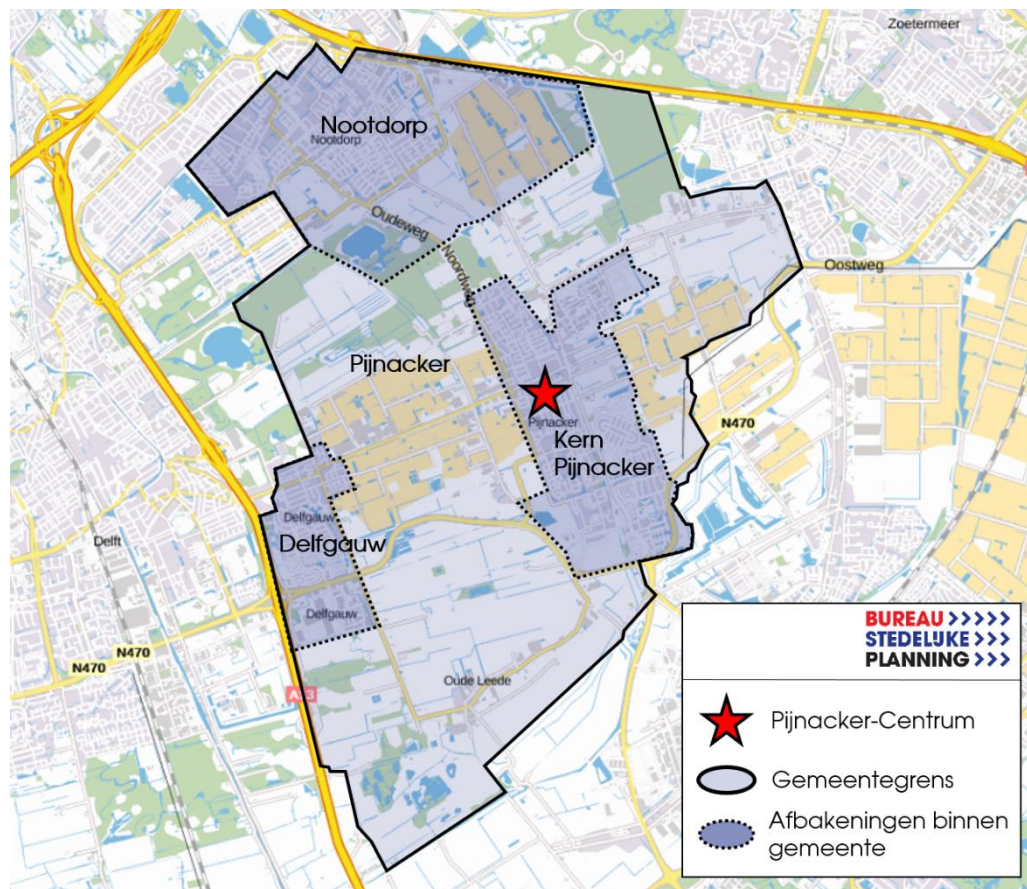
Het rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 wordt een context geschetst. Hier komen zowel de vraagzijde (inwoners) als aanbodzijde met huidige horeca aanbod aan de orde. Hoofdstuk 2 gaat in op de trends en ontwikkelingen in de horecasector en het vigerende beleid rondom de sector. In hoofdstuk 3 worden zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve analyse uitgevoerd.

1 CONTEXTANALYSE

In dit hoofdstuk is de context geschetst waarbinnen Pijnacker-Centrum en de ontwikkelingen daar beoordeeld moeten worden. Achtereenvolgens komen de vraagzijde en de aanbodzijde van de markt aan de orde.

1.1 VRAAGZIJDEN VAN DE MARKT

Pijnacker ligt in de in 2002 samengevoegde gemeente Pijnacker-Nootdorp. Binnen de gemeente liggen naast Pijnacker ook de kernen Nootdorp en Delfgauw. De gehele gemeente is volop in ontwikkeling en in tegenstelling tot veel andere delen van het land heeft de gemeente te maken met een sterk groeiend inwoneraantal. Deze paragraaf schetst een beeld van de huidige samenstelling van de bevolking en de prognoses voor de ontwikkeling van het draagvlak tot 2025.



FIGUUR 2 GEMEENTE PIJNACKER-NOOTDORP MET AFBAKENINGEN
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

DEMOGRAFISCHE KENMERKEN DRAAGVLAK >>

- De gemeente Pijnacker-Nootdorp is opgedeeld in drie wijken waar in totaal een kleine 52.000 mensen woonachtig zijn. Van de drie wijken heeft met name de wijk Pijnacker een groot omliggend gebied. Hierin ligt naast de kern Pijnacker ook nog de kern Oude Leede. In totaal wonen er in de wijk Pijnacker ruim 24.100 mensen, waarvan ruim 90% woonachtig is in de kern Pijnacker zelf.
- De leeftijdsopbouw in de gemeente c.q. Pijnacker wijkt op enkele punten sterk af van het landelijk gemiddelde. Zo is de gehele gemeente relatief jonger dan gemiddeld in Nederland. Dit is met name terug te zien in het grote aandeel 0 tot 15 jarigen. In de kern Pijnacker behoort 20% van de inwoners tot deze leeftijdsgroep, tegenover een landelijk gemiddelde van 16%. Dit gaat met name ten koste van de twee oudste categorieën. Zo is het aandeel 45 tot 65 jarigen 27% versus 28% landelijk en het aandeel 65 plussers 16% versus 18% landelijk. In de andere kernen en de gehele gemeente Pijnacker-Nootdorp is dit verschil nog duidelijker te zien.
- De relatief jongere leeftijd is ook terug te zien in de gemiddelde huishoudensgrootte. In Pijnacker is deze 2,5 tegen 2,2 als Nederlands gemiddelde. Dit hoge gemiddelde duidt er op dat er relatief veel gezinnen met (jonge) kinderen in de kern wonen.
- Het aandeel niet-westerse allochtonen ligt in Pijnacker met 10% onder het landelijk gemiddelde van 12%. Alleen in Nootdorp ligt dit aandeel met 13% een fractie boven het Nederlands gemiddelde.
- Tot slot ligt het welvaartsniveau in Pijnacker en de anderen kernen binnen de gemeente boven het landelijk gemiddelde. Gemiddeld verdienen de inwoners van Pijnacker circa 8% meer dan de gemiddelde Nederlander.

	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	% NIET-WEST. ALLOCHT.	GEM. INKOMEN PER INW.
Pijnacker*	24.160	19	12	25	27	16	2,5	9	€ 24.900
<i>Kern Pijnacker**</i>	<i>21.960</i>	<i>20</i>	<i>12</i>	<i>25</i>	<i>27</i>	<i>16</i>	<i>2,4</i>	<i>10</i>	<i>€ 24.900</i>
Gemeente Pijnacker-Nootdorp	51.894	21	12	24	29	14	2,6	11	€ 25.600
<i>Nootdorp</i>	<i>19.035</i>	<i>23</i>	<i>12</i>	<i>23</i>	<i>29</i>	<i>13</i>	<i>2,7</i>	<i>13</i>	<i>€ 26.000</i>
<i>Delfgauw</i>	<i>8.705</i>	<i>24</i>	<i>12</i>	<i>23</i>	<i>30</i>	<i>11</i>	<i>2,7</i>	<i>11</i>	<i>€ 26.300</i>
Nederland		16	12	25	28	18	2,2	12	€ 23.000

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN GEMEENTE PIJNACKER-NOOTDORP

* WIJK PIJNACKER (INCLUSIEF BUURTEN KERN PIJNACKER)

** BUURTEN: PIJNACKER-CENTRUM/DORP, PIJNACKER NOORD, KONINGSHOF, KLAPWIJK, TOLHEK, KEIJZERSHOF, KLAPWIJK NOORD, DE BOEZEM

Bron: CBS Statline 2016, inkomen betreft 2014 (meest recente cijfers)

BEVOLKINGSONTWIKKELING, PROGNOSE EN WONINGBOUWPROJECTEN >>

- In de periode van 2002 tot 2016 is de bevolking in de gemeente Pijnacker-Nootdorp met maar liefst 48% gegroeid, van 35.100 naar circa 51.900. Deze zeer sterke groei vond met name plaats in Pijnacker en Nootdorp. In deze kernen zijn in de genoemde periode verschillende (grootschalige) woningbouwprojecten opgeleverd.
- De ABF Primos bevolkingsprognose (met de doorberekening van het woningprogramma) verwacht dat deze sterke groei zich ook de komende jaren door zal zetten. Naar verwachting wonen er in 2025 circa 11,3% meer inwoners in de gemeente. Deze groei is echter niet gelijkmatig over de gemeente verdeeld. Nootdorp en Delfgauw krimpen beide licht, waardoor de gehele groei van de bevolking in de gemeente in Pijnacker terecht komt. Naar verwachting wonen er in 2025 31.354 mensen in Pijnacker.
- Deze groei is ook terug te zien in het grote aantal (grootschalige) woningbouwprojecten dat momenteel in uitvoering is en welke nog op de rol staan. In totaal staan er in de bouwprognose ruim 2.800 woningen in de planning, voor zo goed als de hele periode tot 2025. De grootste woningbouwprojecten hierin zijn:
 - Ackerswoude: Deze wijk ontstaat ten oosten van het centrum, nabij het station van de Randstad Rail. In totaal worden hier nog ruim 1.000 (verschillende type) woningen gerealiseerd, elk jaar rond de 100 stuks.
 - Keijzershof: Dit is de nieuwbouwwijk in het zuiden van Pijnacker. In 2007 werd er gestart met de bouw en inmiddels zijn er ongeveer 1.000 woningen gerealiseerd. Daarbij is de buurt Boszoom in ontwikkeling en start vanaf ongeveer 2020 de bouw van de buurt De Eilanden. Ook de buurten Centrumlijn, Groene Vizier en Hartenvilla zijn onderdelen van deze wijk in ontwikkeling. Samen zijn deze buurten goed voor nog eens 1.170 te realiseren woningen.

1.2 AANBODZIJDE VAN DE MARKT

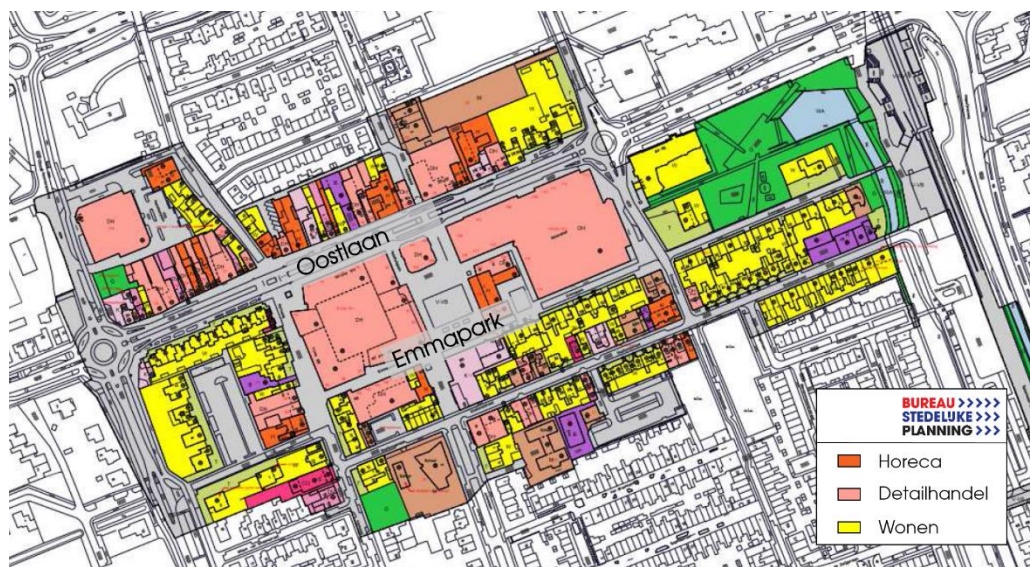
GEMEENTE PIJNACKER-NOOTDORP >>

- De gemeente Pijnacker-Nootdorp kent een duidelijke structuur als het gaat om horeca. De meeste vestigingen zijn geconcentreerd in de kernen van Nootdorp en Pijnacker. Voor Nootdorp is dit in en rondom de Parade en aan de Dorpsstraat. In Pijnacker zijn nagenoeg alle horecavestigingen in Pijnacker-Centrum gevestigd.
- In totaal zijn er 55 horecavestigingen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp gevestigd.

- In Pijnacker zijn geen hotels en pensions gevestigd. Ook zijn er buiten het centrum geen restaurants. Er zijn twee horecagelegenheden die bij een sportaccommodatie gelegen zijn. Ook de Ontmoetingskerk kent een horecagelegenheid behorend tot de drankensector.
- Daarnaast zijn er in het zuiden bij winkelcentrum Keijzershof een Kwalitaria Snackbar en Pieter's Brasserie. Beide worden ingedeeld in de fastservicesector. Iets ten oosten van deze twee vestigingen is in wijkpark Tolhek een pannenkoekenhuis gevestigd. De Intratuin aan de westkant van Pijnacker heeft een eigen lunchroom.
- De horecavestigingen buiten het centrum zijn daarmee beperkt. Naast horeca die behoort bij een hoofdfunctie van andere aard (kerk, winkel, sportaccommodatie) gaat het primair om wijkverzorgende horeca, al dan niet ondersteunend aan de functie van het boodschappengebied.

PIJNACKER-CENTRUM >>

- Het aanbod in Pijnacker-Centrum bestaat vooral uit detailhandel en wonen. De Ackershof I en II zijn de concentratiegebieden van detailhandel. De functie wonen is meer geconcentreerd in de uitersten van het centrum, met name aan de west-, zuid- en oostzijde. Daarnaast is ook horeca een belangrijke functie van het centrum.



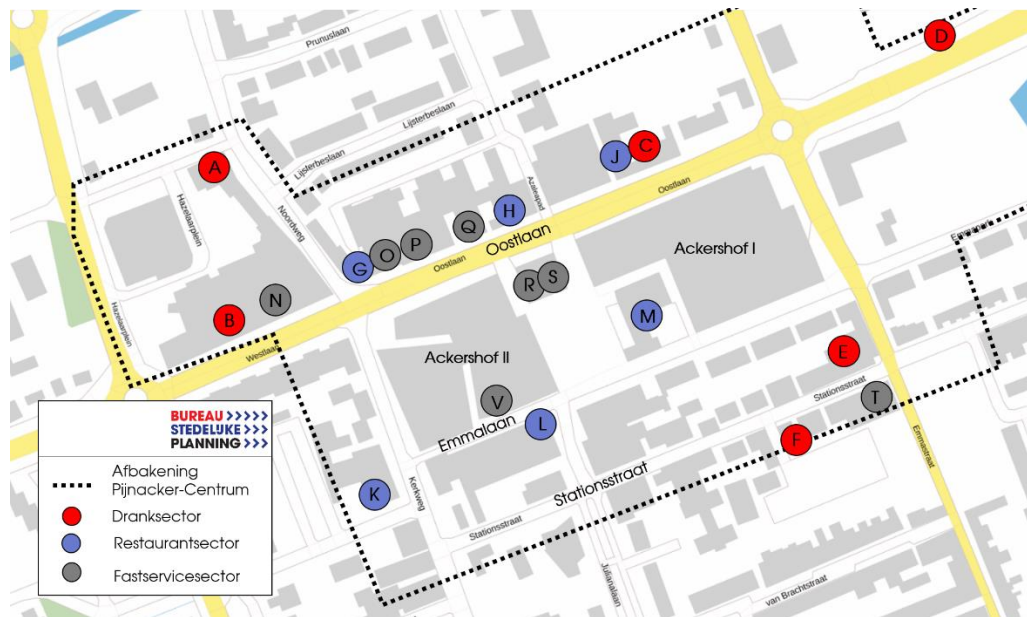
FIGUUR 6 FUNCTIES PIJNACKER-CENTRUM

Bron: gemeente Pijnacker-Nootdorp, Visieverkenning Pijnacker-Centrum 2016; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Pijnacker-Centrum is het concentratiegebied van horeca in de kern van Pijnacker, maar ook van de gehele gemeente. In het centrum zijn 20 horecavestigingen, ruim een derde van het gehele horeca-aanbod in de gemeente.
- Zes zaken behoren tot de drankensector. Het gaat hier om de klassieke cafés als Café de Nieuwe Oude Slof aan de Westlaan (B), maar eveneens om

een partycentrum als Tout le Monde (A) in de noordwestelijke hoek van Pijnacker-Centrum.

- Eveneens zes zaken behoren tot de restaurantsector. De diversiteit hierin is eveneens groot. Zo is Gyrosland (K) een traditioneel Grieks eethuis waar ook een snelle hap gegeten kan worden, en heeft Het Witte Huis (M) aan het Raadhuisplein een klassieke inrichting waar ook zalen voor onder andere trouwgelegenheden worden verhuurd. Aan de Oostlaan zijn onder andere een pizzeria (G) en een Chinees-Indisch restaurant (J) gevestigd.
- Met acht zaken is de fastservicesector het sterkst vertegenwoordigd in Pijnacker-Centrum. Het gaat met name om snackbars, shoarmazaken en grillrooms gevestigd langs de Oost- en Westlaan. Broodjeszaken Délifrance (R), Ijssalon Bij Ons (S) en lunchroom Ommekantje (V) zijn de uitzonderingen hierop.
- Uit zowel figuur 6 en 7 blijkt dat de meeste vestigingen aan de noordzijde van de Oost- en Westlaan zijn gesitueerd. Daarnaast zijn er enkele vestigingen rondom het Raadhuisplein. Hier is 'Het Witte Huis' de meest prominent aanwezige en opvallende horecagelegenheid.



FIGUUR 7 VESTIGINGEN HORECA IN PIJNACKER-CENTRUM, LETTERS VERWIJZEN NAAR TABEL ..

Bron: BRT Achtergrondkaart, Horeca DNA, data horeca gemeente Pijnacker-Nootdorp; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

HORECAPLANNEN >>

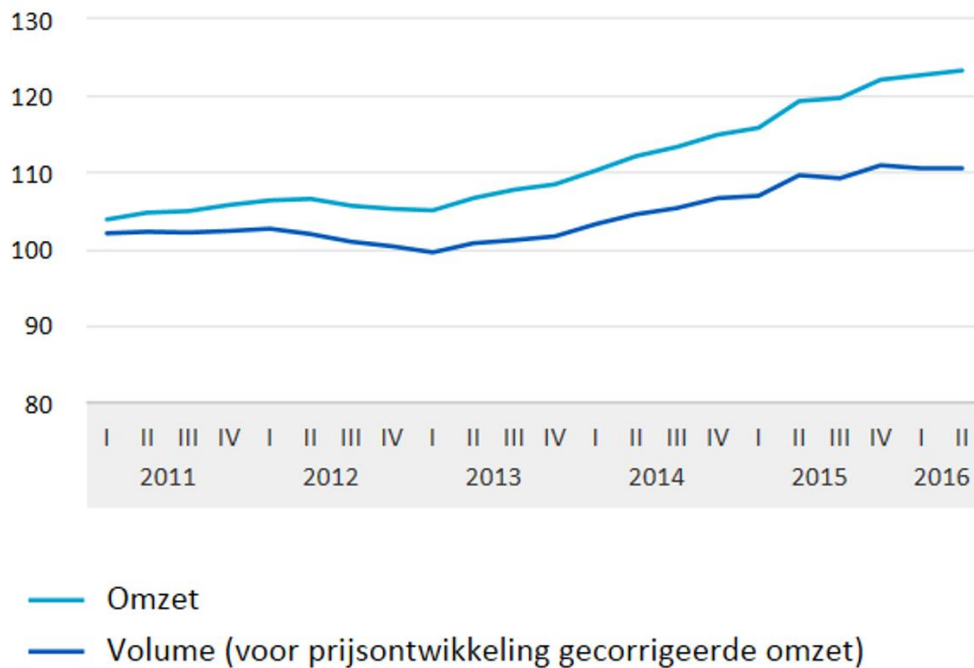
- Aan het Raadhuisplein ligt het voormalige kantoor van Rabobank (Emmapark 84). Dit pand is gedateerd en staat momenteel leeg. Er zijn plannen om deze locatie te herontwikkelen met daarbij de invulling van een combinatie van detailhandel en horeca met een totaal oppervlakte van circa 1.800 m² bvo. Zowel renovatie van het huidige gebouw als volledige nieuwbouw zijn mogelijk.

2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN EN BELEIDSKADER

2.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN HORECA

In de horecasector zien we de volgende trends en ontwikkelingen¹:

- **De omzet in de horeca is sinds 2010 met 23% toegenomen** (zie onderstaande figuur). De gemiddelde omzetgroei van horeca bedroeg in 2015 6,5%. Daarbij is de omzet in het tweede kwartaal van 2016 4,8% toegenomen ten opzichte van diezelfde periode een jaar eerder. Daarmee blijft de gehele branche groeien.
- De vooruitzichten voor eetgelegenheden (+1 tot +3% in 2016) zijn positiever dan voor drinkgelegenheden (-1% tot +1% in 2016) ².
- Consumenten besteden nu zo'n 31% van hun eetbudget aan eten buiten de deur en kant- en klaarmaaltijden. Er wordt verwacht dat dit aandeel de komende jaren zal stijgen tot 50%.



FIGUUR 9 ONTWIKKELING HORECA, 2010=100 (SEIZOENSGECORRIGEERD)
Bron: CBS, augustus 2016

- **Het vertrouwen van horecaondernemers is sinds 2013 toegenomen.** Deze nam echter het laatste kwartaal licht af ten opzichte van het eerste kwartaal van 2016. De zogenaamde stemmingsindicator stond in het tweede kwartaal

¹ 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.

² CBS Kwartaalmonitor 2016 Q1

van 2016 op +10, versus +13 in het eerste kwartaal. Desalniettemin bevindt het vertrouwen zich nog steeds op een hoog niveau.

- **Blurring: branchevervaging neemt toe.** Steeds meer branchevreemde aanbieders zoals warenhuizen, tuincentra, wooncentra en tankstations verstrekken maaltijden en/of drank. Daarnaast ondervinden restaurants concurrentie van het aanbod kant- en klaarmaaltijden in supermarkten, die door de uitgebreide openingstijden een aantrekkelijk alternatief vormen.
- **Kwaliteit, gastvrijheid en beleving zijn van essentieel belang** geworden om nog een meerwaarde 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.

2.2 VIGEREND BELEID

RIJKSBELEID: DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING >>

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.

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.

GEMEENTELIJK BELEID >>

De huidige visie van de gemeente Pijnacker-Nootdorp voor het centrum van Pijnacker komt tot uitdrukking in de Economische Visie uit 2012 en de Visieverkenning voor Pijnacker-Centrum van begin 2016. Dit laatste document dient als basis voor het nieuwe bestemmingsplan voor Pijnacker-Centrum (het vigerende bestemmingsplan dateert uit 2007).

ECONOMISCHE VISIE PIJNACKER

De economische visie uit 2012 wil voor Pijnacker een “evenwichtig & fijnmazig aanbod van detailhandel- en horecavoorzieningen”³ Door de ligging tussen grotere steden in hebben beide voorzieningen vooral een lokale functie. Waar de gemeente in de Economische Visie niets ziet in uitbreiding van detailhandelsmeters, zien zij wel mogelijkheden voor horeca. Er moet dan voornamelijk ingezet worden op het versterken van de kwaliteit en diversiteit van het horeca-aanbod. Initiatieven in het centrum van Pijnacker (en van Nootdorp) moeten geacommodeerd kunnen worden. Met name rondom het Raadhuisplein en de Oostlaan worden kansen gezien. Daarnaast moesten ook de mogelijkheden in het buitengebied geïnventariseerd worden.

Tot slot wenst de gemeente meer samenwerking met de ondernemers, zowel de ondernemers met elkaar (detailhandel en horeca), als de ondernemers met de gemeente en overige voorzieningen in Pijnacker-Centrum.

VISIEVERKENNING

Begin 2016 is er een visieverkenning geschreven waarin de toekomst van Pijnacker-Centrum door de gemeente wordt geschetst.⁴ In deze visie wordt ingespeeld op de marktontwikkelingen en de wensen van bewoners. Er is aangegeven dat er in het centrum veel uiteenlopende functies zijn gevestigd en er dus in mindere mate een concentratie bestaat. Zo zitten er tussen de winkels ook kantoren die in mindere mate klanten trekken. In de visie geeft de gemeente aan in de toekomst de detailhandel meer te willen concentreren, onder meer om leegstand tegen te gaan. Detailhandel en horeca uit de linten (o.a. Oostlaan) zou moeten verplaatsen naar het winkelcentrum (voornamelijk Ackershof en Raadhuisplein), waarbij de linten steeds meer gebruikt worden voor wonen in

³ Gemeente Pijnacker-Nootdorp – Economische visie – Ruimte om te ondernemen (2012)

⁴ <http://www.pijnacker-nootdorp.nl/actueel/ter-inzage/visieverkenning-pijnacker-centrum-in-procedure.htm>

combinatie met functies die gelieerd zijn aan directe centrumfuncties. Daarbij wenst de gemeente het horeca-aanbod rondom het Raadhuisplein te versterken.



FIGUUR 10 KAART VISIEVERKENNING PIJNACKER-CENTRUM 2016
Bron: Gemeente Pijnacker-Nootdorp 2016

3 BEHOEFTE ANALYSE

3.1 KWANTITATIEVE ANALYSE

De kwantitatieve analyse wordt op twee manieren uitgevoerd. Ten eerste worden de dichtheden in Pijnacker vergeleken met de Nederlandse en Zuid-Hollandse dichtheden. Vervolgens wordt hetzelfde gedaan met een benchmark. Deze benchmark wordt gedaan voor de kernen en centra van plaatsen met een vergelijkbare functie als Pijnacker.

HORECADICHTHEDEN >>

Nederland heeft een gemiddeld aantal van 25,3 horecazaken per 10.000 inwoners (exclusief partycatering). Het grootste deel daarvan wordt ingevuld door horecazaken in de drankensector (zie onderstaande verdeling).

Geprojecteerd op het huidige draagvlak in Pijnacker zouden er in totaal 61 horecazaken gevestigd kunnen zijn, ruim meer dan het dubbele van het huidige aanbod. Voor 2025, met een groei naar 31.350 inwoners, gaat het in totaal om circa 79 horecavestigingen. De dichtheden kunnen ook vergeleken worden met Zuid-Holland. Dan is het verschil tussen het werkelijke aantal gevestigde zaken en de dichtheden in de provincie een fractie kleiner, echter nog steeds ruim het dubbele.

SECTOR	LANDELIJK PER 10.000 INWONERS	VERTAALD NAAR PIJNACKER (HUIDIG)	VERTAALD NAAR PIJNACKER (2025)	ZUID-HOLLAND PER 10.000 INWONERS	VERTAALD NAAR PIJNACKER (HUIDIG)	VERTAALD NAAR PIJNACKER (31.350 INWONERS 2025)	AANTAL PIJNACKER WERKELIJK (24.160)
Dranken	9,9	23,9	31,0	8,7	21,0	27,3	9
Fastservice	6,8	16,4	21,3	6,6	15,9	20,7	12
Restaurant	6,6	15,9	20,7	6,1	14,7	19,1	6
Hotel	2,0	4,8	6,3	1,0	2,4	3,1	0
Totaal*	25,3	61,0	79,9	22,4	54,0	70,2	27

TABEL 2 VRAAG NAAR HORECA IN PIJNACKER VOLGENS LANDELIJKE KENGETALLEN, 2025

* PARTYCATERING WORDT IN DIT ONDERZOEK NIET MEEGENOMEN

Bron: Horeca DNA 2016

Deze uitkomsten zijn niet maatgevend voor Pijnacker. Horeca is in stedelijk gebied sterk geconcentreerd in de grotere centrumgebieden, met een sterk toeristisch-

economische functie zoals de binnensteden van Delft en Den Haag. Een dergelijke functie heeft Pijnacker niet, en zal de gemeente ook niet ambiëren. Vandaar dat er onderstaand is ingegaan op referentiegemeenten.

BENCHMARK >>

Het aanbod aan horeca in Pijnacker-Centrum is afgezet tegen het aanbod in horeca in de centra van vergelijkbare kernen. De kernen zijn geselecteerd op het huidige inwoneraantal (tussen 20.000 en 30.000 inwoners), dynamiek (groeiend aantal inwoners) en op het feit dat het alle primair lokaalverzorgende centra zijn, met slechts een beperkte regiofunctie. Het zijn Berkel en Rodenrijs (gemeente Lansingerland), Nieuwerkerk aan den IJssel (gemeente Zuidplas) en 's-Gravenzande (gemeente Westland).

In onderstaande tabel is het horeca aanbod per 10.000 inwoners van Pijnacker-Centrum vergeleken met het horeca aanbod in het centrale winkelgebied van de benchmark plaatsen. Daarbij is er ook gekeken naar de verhouding tussen het gevestigde aanbod horeca in het centrale gebied ten opzichte van het totaal in de plaats (tabel 3). Enkele opvallende uitkomsten van de vergelijking:

- De horecadichtheid in de centrale gebieden van de benchmarkplaatsen ligt overal lager dan in Pijnacker. In Berkel en Rodenrijs en 's Gravenzande is dit verschil beperkt, in Nieuwerkerk aan den IJssel is dit met 5,1 ten opzichte van 8,3 in Pijnacker groter.
- In tegenstelling tot de totale horecadichtheid ligt de dichtheid van de restaurantsector relatief laag in Pijnacker. Op 10.000 inwoners zijn er 2,5 vestigingen. In Nieuwerkerk aan den IJssel en 's Gravenzande is dit respectievelijk 2,8 en 2,9. In Berkel en Rodenrijs ligt het met 3,4 ruim 35% hoger dan in Pijnacker.
- De dichtheid van de drankensector verschilt sterk per plaats. In Nieuwerkerk aan den IJssel ligt dit met 0,9 het laagst en in 's Gravenzande met 3,3 het hoogst. De dichtheid in Pijnacker ligt er met 2,5 vestiging per 10.000 inwoners tussenin.
- Het aanbod in de fastservicesector ligt met 3,3 in vergelijking tot de benchmark aan de hoge kant. Alleen het centrale gebied in Berkel en Rodenrijs komt met 2,0 nog enigszins in de buurt.
- Net als in Pijnacker hebben ook de centrale gebieden van de benchmarkplaatsen geen vestigingen in de hotel/pension sector.
- Het aandeel van de horecavestigingen dat in het centrale gebied is gevestigd ten opzichte van het totale aanbod van de plaats ligt globaal tussen de 60% en 75%. Alleen 's Gravenzande is hierin met slechts 36% een uitzondering. Dit valt deels echter goed te verklaren door de ligging nabij het strand, waardoor er aan de kust ook een deel van het aanbod aan horeca is gevestigd.

	PIJNACKER	BERKEL & RODENRIJS	NIEUWERKERK AD IJSSEL *	'S-GRAVENZANDE
Inwoners	24.160	29.325	21.630	20.990
<i>Drankensector</i>	2,5	1,7	0,9	3,3
<i>Restaurantsector</i>	2,5	3,4	2,8	2,9
<i>Fastservicesector</i>	3,3	2,0	1,4	1,4
<i>Hotelsector</i>	0	0	0	0
Totaal horeca	8,3	7,2	5,1	7,6
Aandeel horeca in centraal gebied van totaal in plaats	74%	68%	58%	36%
Aandeel horeca in centrale gebied van totaal in gemeente	36%	38%	8%	8%

TABEL 3 AANBOD HORECA IN CENTRALE GEBIED, AANTAL VESTIGINGEN PER 10.000 INWONERS, UITGESPLITST NAAR SECTOR

* CENTRALE GEBIED VAN NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL BESTAAT HIER UIT TWEE SEPARAAT GELEGEN GEBIEDEN: DE REIGERHOF EN DORPSSTRAAT

Bron: Horeca DNA 2016, data horeca gemeente Pijnacker-Nootdorp, CBS Statline 2016

INVLOED VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI >>

Zoals eerder aangegeven groeit het inwoneraantal in Pijnacker sterk. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat voor een invloed deze groei heeft indien het aanbod horeca gelijk blijft.

- De horecadichtheid zal bij een gelijkblijvend aanbod in 2025 op 5,7 vestigingen per 10.000 inwoners liggen. Dit is in vergelijking met de benchmark (met uitzondering van Nieuwerkerk aan den IJssel) aan de lage kant.
- Met name de restaurantsector komt nog verder onder de dichtheden van de benchmarkplaatsen te liggen. In vergelijking met het centrale gebied van Berkel en Rodenrijs is de dichtheid zelfs twee keer zo laag.

	PIJNACKER HUIDIG	PIJNACKER 2025
Inwoners	24.160	31.350
<i>Drankensector</i>	2,5	1,7
<i>Restaurantsector</i>	2,5	1,7
<i>Fastservicesector</i>	3,3	2,3
<i>Hotelsector</i>	0	0
Totaal horeca	8,3	5,7

TABEL 4 HORECADICHTHEID IN PIJNACKER-CENTRUM PER 10.000 INWONERS HUIDIG AANBOD OP BASIS VAN HUIDIG INWONERAANTAL EN VAN INWONERAANTAL 2025

Bron: Horeca DNA, data horeca gemeente Pijnacker-Nootdorp, eigen waarneming

CONCLUSIES KWANTITATIEVE ANALYSE >>

- De uitkomsten uit de kwantitatieve analyse leren ons dat het horeca-aanbod in het centrum van Pijnacker momenteel al een lichte onderbezetting kent. De fastservicesector is bijvoorbeeld wel ruim vertegenwoordigd, maar mist kwaliteit en diversiteit. Het gaat voornamelijk om een aanbod in zaken als een snackbar en shoarmazaak. Het zou gewenst zijn dat dit aanbod beter verdeeld zou zijn en dat er meer kwalitatieve fastservicezaken in het centrum vestigen.
- Daarbij is er de lage dichtheid van de restaurantsector, ook in kwantitatieve zin. Zeker met het oog op de verwachte sterke bevolkingsgroei en de algemene groei van de horecasector (landelijk) is dit aanbod sterk ondermaats.
- Zowel kwantitatief als kwalitatief kan het horeca aanbod in het centrum van Pijnacker verbeterd worden, zeker met het oog op de toekomst. Dit kan door het aantal horecavestigingen in het centrum uit te breiden en door de diversiteit ervan te vergroten (minder vestigingen van een vergelijkbaar type aanbod).
- Om het aanbod alleen al in lijn te brengen met de groei van het bevolkingsdraagvlak is een groei van het aantal horeca-vestigingen in het centrum van Pijnacker van de huidige 20 naar ca. 26 goed voorstelbaar.

3.2 KWALITATIEVE ANALYSE

Behalve via een kwantitatieve analyse kan het aanbod horeca in Pijnacker-Centrum ook kwalitatief (ruimtelijk-functioneel) getoetst worden. Dat leidt tot de volgende conclusies:

- Het grootste deel van het horeca-aanbod in Pijnacker is geconcentreerd gevestigd in Pijnacker-Centrum (74%). Uitzonderingen zijn met name vestigingen gekoppeld aan een andere voorziening (sportclub/Intratuin) of specifieke locatie (de Soete Suikerbol in een oude boerderij in het park). Deze uitzonderingen daar gelaten lijkt het gewenst om Pijnacker-Centrum het concentratiegebied in de plaats te laten blijven. Nieuwe vestigingen buiten het centrum (het buitengebied uitgezonderd) moeten zo veel mogelijk worden voorkomen en alleen toegestaan worden indien sprake is van een bijzonder concept dat niet in het centrum kan worden ingepast.
- Het aanbod in de fastservicesector ligt kwantitatief aan de hoge kant. Deze sector is echter zeer divers doordat zowel de snackbars en shoarmazaken als broodjeszaken en lunchrooms tot deze sector behoren. Het aanbod in Pijnacker-Centrum wordt oververtegenwoordigd door de eerste categorie. Een betere balans tussen de verschillende sectoren in de fastservicesector zou gewenst zijn. Lunchrooms en broodjeszaken zullen de voorkeur moeten krijgen boven een snackbar, shoarmazaak en grillroom. Voordeel is ook dat ze de winkelfunctie van Pijnacker-Centrum meer kunnen ondersteunen dan de fastservicesector die vooral in de avond actief is.

- Het aanbod restaurants ligt daarentegen aan de lage kant. Met zes vestigingen is de diversiteit in type aanbod en de variatie in uitstraling en prijsniveau beperkt. Een uitbreiding van het aanbod restaurants in Pijnacker-Centrum, zowel kwantitatief als kwalitatief, is gewenst. Zeker met de verwachte bevolkingsgroei kan het aanbod in deze categorie nog groeien.
- Het horeca-aanbod concentreert zich momenteel voor een belangrijk deel langs de Oost- en Westlaan, een weg met een belangrijk doorgaande functie. Voor specifieke typen horeca als Domino's en grillrooms is dit een goede locatie. Voor bijvoorbeeld cafés en restaurants met een terras leent deze straat zich veel minder. Grand Café De Drie Heeren heeft het voordeel van een ruim terras aan de achterzijde van het gebouw, maar in het algemeen zou voor dit type horeca een locatie aan een rustigere straat meer gewenst zijn.
- In een compact en levendig centrum speelt het Raadhuisplein een cruciale rol. Het Raadhuisplein vormt het centrale scharnierpunt van Pijnacker-Centrum, met de samenkost van verschillende passages vanuit zowel de Ackershof I en II en de (visuele) verbinding tussen Emmapark en Oostlaan. Drank- en maaltijdverstreckende horeca functioneert goed aan een centraal plein waar voetgangers de overhand hebben. Het Witte Huis in het voormalige gemeentehuis vormt hiervoor al een belangrijk ankerpunt. Dit kan versterkt worden door de leegstaande Rabobank voor een deel met horeca in te vullen. Bij herinvulling van dit pand met publieksfuncties zal het Raadhuisplein aan kracht en aantrekkelijkheid winnen. Vooral als het Rabobank-pand wordt ingevuld met een trekker zal het compacte centrum van Pijnacker hiervan kunnen profiteren. Daarnaast zorgt horeca voor publiek dat ook na de sluitingsuren van de winkels levendigheid brengt.

BIJLAGE 1 AANBOD HORECA GEMEENTE PIJNACKER NOOTDORP

PLAATS	SECTOR	DEELSECTOR	AANTAL
Pijnacker	Dranken	Cafe,Bar,Nachtclub	4
		Horeca. bij sportacc.	2
		Ontmoetingscentrum,Societeit	1
		Zalen-/Party-/Congrescentrum	2
	Restaurant	Cafe-restaurant	2
		Restaurant	4
	Fastservice	Broodjeszaak,Lunchroom e.d.	4
		Cafeteria,Snackbar,Automatiek	3
		Crêperie (Pannenkoekenhuis)	1
		Fastfood	1
		Grillroom,Shoarmazaak	2
		IJssalon	1
	Hotel	-	0
Nootdorp	Dranken	Cafe,Bar,Nachtclub	4
		Horeca. bij sportacc.	1
		Ontmoetingscentrum,Societeit	1
		Zalen-/Party-/Congrescentrum	1
	Restaurant	Restaurant	8
	Fastservice	Broodjeszaak,Lunchroom e.d.	1
		Cafeteria,Snackbar,Automatiek	2
		Overig spijsverstrekkend	1
	Hotel	Hotel-cafe-restaurant	1
Delfgauw	Dranken	Horeca. bij sportacc.	1
		Ontmoetingscentrum,Societeit	1
	Restaurant	Cafe-restaurant	1
		Wegrestaurant	1
	Fastservice	Cafeteria,Snackbar,Automatiek	1
		Fastfood	1
		Grillroom,Shoarmazaak	1
	Hotel	Hotel-garni	1
Totaal			55

TABEL 5 AANBOD HORECA GEMEENTE PIJNACKER-NOOTDORP

Bron: Horeca DNA, data horeca gemeente Pijnacker-Nootdorp, eigen waarneming

BIJLAGE 2 HORECA-AANBOD PIJNACKER-CENTRUM

LETTER	NAAM	ADRES	SECTOR	DEELSECTOR (HORECA DNA)
A	Tout le monde	Noordweg 21	Drank	Zalen-/Party-/Congrescentrum
B	Café de Nieuwe Oude Slof	Westlaan 12	Drank	Cafe/Bar/Nachtclub
C	Grand Cafe de Drie Heeren	Oostlaan 26	Drank	Cafe/Bar/Nachtclub
D	Het parochiehuis	Oostlaan 38	Drank	Zalen-/Party-/Congrescentrum
E	Eetcafé de Guyter	Stationsstraat 53	Drank	Cafe/Bar/Nachtclub
F	De Trucker	Stationsstraat 34	Drank	Cafe/Bar/Nachtclub
G	Gusto e Gusto La Mamma	Oostlaan 1	Restaurant	Restaurant
H	Cafe Restaurant Tante Boefie	Oostlaan 15	Restaurant	Café-Restaurant
J	Restaurant China	Oostlaan 24	Restaurant	Restaurant
K	Gyrosland	Kerkweg 20	Restaurant	Restaurant
L	Brasserie Brocante	Emmapark 88	Restaurant	Restaurant
M	Het Witte Huis	Raadhuisplein 1	Restaurant	Café-Restaurant
N	Nicky's Place	Westlaan 8	Fastservice	Cafeteria,Snackbar,Automatiek
O	Mr. Kebab	Oostlaan 3	Fastservice	Grillroom,Shoarmazaak
P	Domino's Pizza	Oostlaan 5	Fastservice	Fastfoodrestaurant
Q	Grillroom Shemona	Oostlaan 10	Fastservice	Grillroom,Shoarmazaak
R	Délifrance	Ackershof 35	Fastservice	Broodjeszaak, Lunchroom e.d.
S	Bij Ons	Ackershof 34	Fastservice	IJssalon
T	Firma de Joker	Stationsstraat 52	Fastservice	Cafeteria,Snackbar,Automatiek
V	Het Ommekantje	Ackershof 88	Fastservice	Broodjeszaak, Lunchroom e.d.

TABEL 6 AANBOD HORECA IN PIJNACKER-CENTRUM

Bron: Horeca DNA, data horeca gemeente Pijnacker-Centrum, eigen waarneming