

LADDERONDERBOUWING HORECA WILLEMSOORD DEN HELDER

30 NOVEMBER 2020



LADDERONDERBOUWING HORECA WILLEMSOORD DEN HELDER

30 NOVEMBER 2020

Status:

Eindrapport

Datum:

30 november 2020

Een product van:

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

Team Vrije tijd

Arjen van Tellingen MSc
Drs. Ingrid Ploegmakers MRICS
Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Drs. Ingrid Ploegmakers MRICS, ip@stedplan.nl

In opdracht van:

Zeestad B.V.



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: 20200239

Referentie: 20200239 Zeestad Den Helder Willemsoord horeca LDV (actualisatie) DEF 04092019

INLEIDING EN SAMENVATTING	7
1 DE KLEINE WERF WILLEMSOORD DEN HELDER	9
2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING.....	11
3 LADDERONDERBOUWING HORECA	12
3.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
3.2 BELEIDSANALYSE	
3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
3.5 KWANTITATIEVE- EN KWALITATIEVE BEHOEFTE	
3.6 RUIMTELIJKE- (ECONOMISCHE) EFFECTEN	
BIJLAGE 1 TYPERING HORECASECTOREN	
BIJLAGE 2 UITGANGSPUNTEN VOOR DISTRIBUTIEVE BEREKENING	
BIJLAGE 3 BEREKENING EFFECTEN	
BIJLAGE 4 ECONOMISCHE EFFECTEN CORONACRISIS	

INLEIDING EN SAMENVATTING

Zeestad B.V., een zelfstandige organisatie ingesteld door een samenwerkingsverband van de gemeente Den Helder, de provincie Noord-Holland en de ministeries van Vrom en Defensie, ontwikkelt voormalig Rijkswerf Willemsoord. Onderdeel van deze ontwikkeling is de realisatie van 'De Kleine Werf' in Willemsoord-Zuid. In De Kleine Werf is ruimte voor verschillende functies, waaronder horeca. In totaal is ca. 885 m² bvo aan nieuwe horeca voorzien, verdeeld over drie nieuwe vestigingen.

	M ² BVO	VKP
Toevoegen horeca De Kleine Werf Willemsoord	885	3

TABEL 1 TOEVOEGEN HORECA DE KLEINE WERF OP WILLEMSOORD-ZUID, DEN HELDER
Bron: Bureau Stedelijke Planning

De ontwikkeling is te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierop is artikel 3.1.6 lid 2 Bro van toepassing, ook wel de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder vergt dat de **behoefte aan horeca** inzichtelijk wordt gemaakt. Bureau Stedelijke Planning heeft dit behoefte-onderzoek verzorgd in september 2019. Dit rapport behelst een actualisering van de onderbouwing met de nieuwste gegevens. Daarnaast is rekening gehouden met nieuwe beleidsstukken van de gemeente Den Helder, zijnde het Helders perspectief en de Toeristische monitor. Als laatst is ook rekening gehouden met de huidige coronacrisis.

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

De ontwikkeling van 885 m² bvo horeca op Willemsoord is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt goed te motiveren:

- **Kwantitatief:** Tot 2030 is er ruim voldoende uitbreidingsruimte voor restaurant in Den Helder. De behoefte is vastgesteld met een dichthedenanalyse en distributieve planologische berekening (DPO). Op basis van de gemiddelde dichtheid aan restaurants in vergelijkbare gemeenten¹ bestaat in Den Helder uitbreidingsruimte voor ca. 1.400 m² bvo restaurants. Op basis van een distributieve planologische berekening bedraagt de uitbreidingsruimte ca. 2.860 m² bvo. De relatief grote vraag naar horeca in Den Helder, veroorzaakt door de hoge toeristische bestedingen, zorgt ervoor dat de marktruimte groter uitvalt dan aan de hand van de dichthedenanalyse.

¹ Gemeenten met een vergelijkbaar profiel in omvang (aantal inwoners) en locatie (aan de kust). De volgende gemeente zijn gebruikt: Bergen op Zoom, Delfzijl, Enkhuizen, Harderwijk, Hoorn, Terneuzen en Vlissingen

- **Kwalitatief:** het toevoegen van horeca past goed bij het monumentale en iconische karakter van het gebied. Daarnaast versterkt horeca het multifunctionele totaalconcept van Willemsoord. Tot slot sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de gemeente Den Helder.

De ontwikkeling van horeca op Willemsoord kan de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking dan ook goed doorstaan.

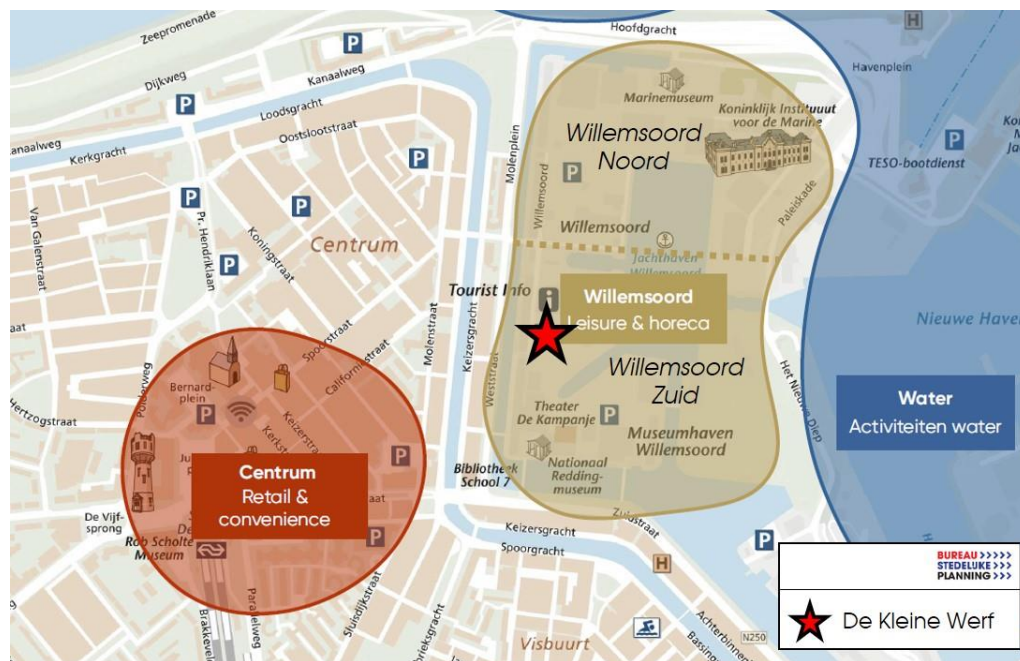
1 DE KLEINE WERF WILLEMSOORD DEN HELDER

VOORMALIGE RIJKSWERF WILLEMSOORD DEN HELDER >>>

De horecaontwikkeling van De Kleine Werf maakt onderdeel uit van de voormalige Rijkswerf Willemsoord, gelegen ten oosten van de binnenstad van Den Helder. Het gebied vormt, als cultuurhistorisch monument, een bijzondere plek binnen Den Helder. De ambitie is om Willemsoord te ontwikkelen tot een volwaardig stadsdeel, dat één geheel vormt met het centrum.

Daarbij wordt Willemsoord-Zuid ontwikkeld tot brandpunt van culturele en toeristische activiteiten. De afgelopen jaren heeft het gebied steeds meer aantrekkingskracht gekregen door de ontwikkeling van meerdere horecagelegenheden en de komst van (culturele) trekkers als theater De Kampanje, bioscoop Kinopolis en indoorspeeltuin Ballorig.

Onderdeel van de ontwikkeling van Willemsoord vormt de uitbreiding van het horeca-aanbod in het gebied De Kleine Werf in Willemsoord-Zuid.

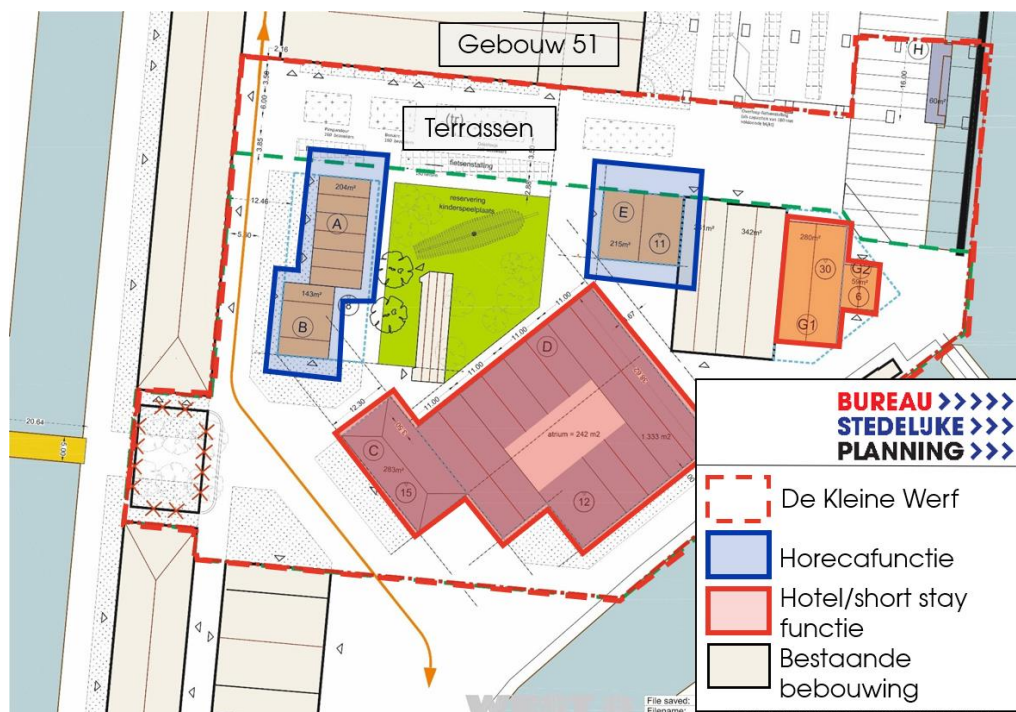


FIGUUR 1 CENTRUM DEN HELDER EN WILLEMSOORD

Bron: Sandenburg Concept Creation, Zeestad Willemsoord, maart 2019

DE KLEINE WERF, WILLEMSOORD-ZUID >>>

- De Kleine Werf betreft een nieuwbouwinitiatie en bestaat uit drie nieuwe horecagelegenheden (885 m² bvo) en een hotel annex short stay met ondersteunende functies (zie Figuur 2). De Kleine Werf krijgt daarmee verschillende Leisure functies van een kwalitatief hoog niveau.
- De beoogde horeca zal aan de noordkant van het plangebied komen en aansluiten op de reeds gerealiseerde horeca van Gebouw 51.
- Door het toevoegen van horeca ontstaat een concentratie van hoogwaardige horecaverblijfsplein met terrassen. Ook zal hierdoor een relatie ontstaan met de reeds bestaande horeca- en leisurevoorzieningen in het gebied zoals Kinopolis en Gebouw 51.²



FIGUUR 2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN DE KLEINE WERF
Bron: West8 Architecten, bewerking Bureau Stedelijke Planning

² De horeca in Gebouw 51 bestaat uit één restaurant: Pizza Costa, een viertal café/bars: Odeklonje, Bar Bonaire, Café Pimpandoer en Grand café 4711 en een discotheek (Club 7).

2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Met de nieuwe Ladder is het mogelijk om bij flexibele bestemmingsplannen te besluiten om de Ladderplicht door te schuiven naar het moment van uitwerking. Het opstellen van de motiveringen blijft maatwerk, waarbij de specifieke lokale omstandigheden van groot belang blijven.

Een onderzoek naar de behoefte heeft als doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het Bro dient daarmee de belangen van zorgvuldig ruimtegebruik en ziet er op toe dat (structurele) leegstand wordt voorkomen.

Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

Een behoefte aan voorzieningen of commercieel vastgoed kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen. De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief van aard te zijn. Kwantitatief duidt op de marktruimte aan bijvoorbeeld horeca (m² bvo), kwalitatief op het horeca-segment, het soort locatie en/of de functie.

Het middel om de behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De behoefte is gelijk aan de (extra) vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode.

3 LADDERONDERBOUWING HORECA

In dit hoofdstuk staat de behoefte aan horeca centraal, onder te verdelen in: de drankensector (o.a. café, bar, nachtclub), fastservicesector (o.a. lunchroom, fastfoodrestaurant) en de restaurantsector (o.a. café-restaurant). Hotels zijn buiten beschouwing gelaten.

3.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Om een goede marktberekening te maken van de behoefte is van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. De beoogde horeca op de Kleine Werf zal een functie vervullen voor meerdere doelgroepen. We maken onderscheid in een primair- en secundair onderzoeksgebied.

- **Primair onderzoeksgebied:** inwoners en werknemers uit de gemeente Den Helder.
- **Secundair onderzoeksgebied:** inwoners uit de regio tot circa 20-25 autominuten. We beschouwen de gemeente Hollands Kroon en de gemeente Schagen tot het secundair onderzoeksgebied.



FIGUUR 3 ONDERZOEKSGBIED WILLEMSOORD DEN HELDER
Bron: Bureau Stedelijke Planning

De beoogde horeca zal ook een (beperkte) functie vervullen voor inwoners en toeristen van en naar Texel en overige bezoekers. We houden ook met deze doelgroep rekening.

3.2 BELEIDSANALYSE

In deze paragraaf zijn de belangrijkste beleidskaders geschetst.

PROVINCIAAL BELEID >>

Structuurvisie Noord Holland 2040

- Ten behoeve van de Noord-Hollandse economie wil de provincie dat kwalitatief en kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar is voor nieuwe ontwikkelingen.
- De provincie streeft naar duurzaam ruimtegebruik en verdere stedelijke verdichting. De provincie helpt gemeenten daarbij door het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied. Van nieuwe ontwikkelingen moet de nut en de noodzaak worden aangetoond.

REGIONAAL BELEID >>

Regionale Retailvisie Kop van Noord-Holland

- De regio Kop van Noord-Holland zet in op een gezonde en toekomstbestendige retailstructuur (brede palet aan publieksgerichte voorzieningen zoals: detailhandel, horeca, diensten en leisure).
- De regio heeft de ambitie om ruimte te geven aan de ontwikkeling van kansrijke economische clusters, zorg te dragen voor een gezonde woon- en leefomgeving en omgevingskwaliteiten te benutten en te versterken.
- De regio bouwt voort op de bestaande structuur, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat, de toeristische potentie wordt benut en aanbod wordt geconcentreerd.
- Specifiek voor het centrum van Den Helder wordt opgemerkt dat een duidelijke functionele relatie gelegd kan worden met Willemsoord als regionale leisure-attractie.
- De primaire verantwoordelijkheid voor het toetsen van nieuwe retail- of planinitiatieven worden op gemeentelijk niveau getoetst en beoordeeld. De gemeente zal vervolgens de plannen voorleggen aan de regiogemeenten.³

GEMEENTELIJK BELEID >>

Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder, Willemsoord-Zuid

- De gemeente Den Helder heeft de visie om Willemsoord meer met het Stadshart te verweven. Om dat te verwezenlijken wordt de open ruimte verkleind en een deel van Willemsoord Zuid bebouwd.

³ Voor detailhandel is in sommige gevallen regionale afstemming verplicht door de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland-Noord (RAC-NHN)

- De gemeente geeft aan dat Willemsoord pas goed kan functioneren als er sprake is van een programma met een zekere kritische massa. Het gebied leent zich, door de ligging nabij het winkelgebied voor een invulling en bestemming in de sfeer van recreëren en uitgaan. Daarmee wordt het een aanvulling op de binnenstad en geen concurrent van het kernwinkelgebied.

Helders Perspectief

De gemeente richt zich op het stimuleren van het wonen en werken in Den Helder. De stad is de afgelopen jaren mooier en aantrekkelijker geworden aan de hand van verschillende stadsvernieuwingsprojecten. Met het programma Helders Perspectief wordt hier de komende jaren verder mee doorgegaan.

- In het oog springende ruimtelijke ontwikkelingen zijn: het uitvoeringsplan Stadshart, het de programmatische invulling van Willemsoord en onderscheidende projecten als de SeaSaw.

Monitor toerisme en recreatie 2018

De monitor is opgesteld door ZKA Consultants en geeft de gemeente inzicht in hoeveel aantal dagen verblijfstoeristen de gemeente bezoeken en de bestedingen die dit de gemeente jaarlijks oplevert. In de monitor valt het volgende op:

- Uit de Monitor toerisme en recreatie (2019) blijkt dat bijna 40% van de bezoekers van de gemeente iets mist in het toeristisch aanbod in Den Helder. Daarbij wordt onder andere de wens uitgesproken voor meer horeca en ruimere sluitingstijden. Deze wens naar meer horeca is (nog) niet vertaald naar gemeentelijk beleid.

TOETS ONTWIKKELING AAN BELEID >>

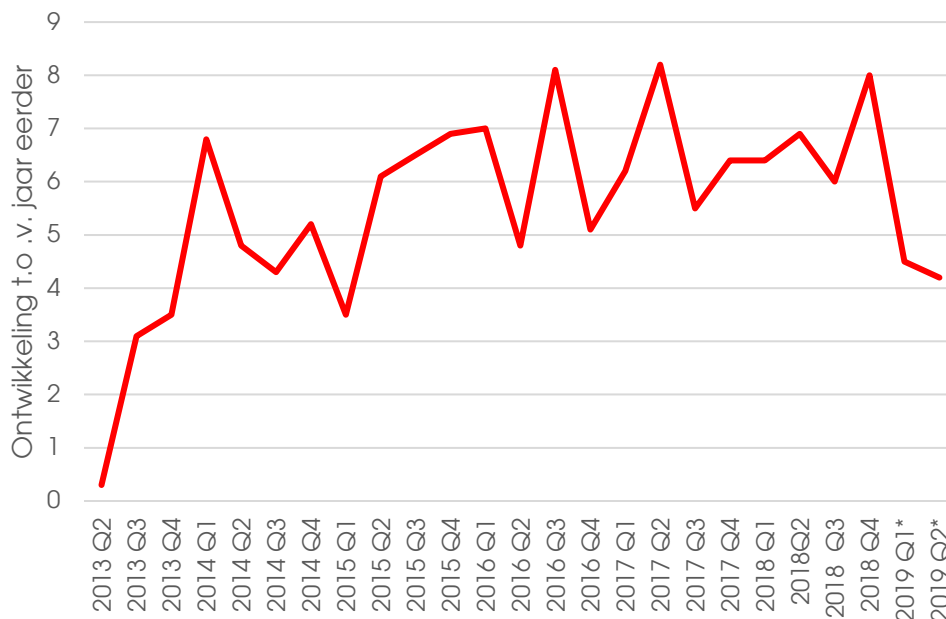
De ontwikkeling van horeca past binnen het vigerend beleid. Het toevoegen van horeca op Willemsoord draagt bij aan de verdere stedelijke verdichting van Den Helder en stimuleert daarmee duurzaam ruimtegebruik. Daarnaast worden er banen mee gecreëerd en wordt het toeristisch product van Willemsoord versterkt. Hiermee wordt de stad aantrekkelijker voor inwoners en toeristen. Ook wordt aansluiting gezocht met het centrum van Den Helder, een belangrijk doel van de gemeente Den Helder. De horeca-ontwikkeling op Willemsoord kan de toets aan de verschillende beleidskaders aan.

3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

LANDELIJKE ONTWIKKELING >>

De vraag naar horeca in Nederland is de afgelopen jaren flink toegenomen en de omzetten stijgen al zes jaar op een rij (gemiddeld ruim 5% per kwartaal), zoals terug te zien is in Figuur 4. De vraag is wat de invloed is van de Coronacrisis, die de horecasector hard heeft getroffen. Verwacht wordt dat de effecten het komende

jaar nog wel zichtbaar blijven. Voor de langere termijn is de verwachting dat de groei van de afgelopen jaren doorzet. Bureau Stedelijk Planning denkt voorlopig in twee scenario's waarin korte termijneffecten en lange termijn prognoses worden gecombineerd (zie Bijlage 4). In deze scenario's komt het economische groeipad de komende tien jaar op een lager niveau te liggen - naar gemiddeld 0,5 tot 1,0% per jaar.



FIGUUR 4 OMZETONTWIKKELING HORECA 2013-2019
Bron: CBS, kwartaalmonitor horeca, 2019 *2019 is verwacht

Voor de groei op de wat langere termijn zijn de volgende trends en ontwikkelingen van belang:

- De buitenshuis-consumptie groeit structureel: we besteden een steeds groter deel van ons huishoudbudget aan horeca. In tijden van toenemende welvaart en hoogconjunctuur nemen de bestedingen aan horeca exponentieel toe.
- Door de veranderende samenstelling in huishoudens en het doorbreken van traditionele leefpatronen, zal de consument meer en meer op andere plekken en tijdstippen willen consumeren. Dit zorgt voor een grotere horecavraag.
- Consumenten kiezen vaker voor meerdere eetmomenten en veelal onderweg. Daardoor is sprake van een opkomst van 'gemak en food-to-go' concepten. Deze bevinden zich op locaties met veel traffic, zoals op bedrijventerreinen, langs verkeersaders, op knooppunten, in winkelcentra en op luchthavens.

VRAAGZIJD IN HET ONDERZOEKSGBIED >>

De beoogde horeca op Willemsoord zal primair een functie gaan vervullen voor de volgende drie doelgroepen:

1. Inwoners

- Betreft de inwoners uit de gemeente Den Helder en de omliggende regio (direct aangrenzende gemeenten Hollands Kroon en Schagen). In Den Helder wonen momenteel ruim 56.000 mensen. In de regio wonen circa 95.000 mensen.
- Het dominante profiel van het primaire onderzoeksgebied (Den Helder) betreft bovengemiddeld veel bewoners in de leeftijd vanaf 45 jaar met een relatief lage huishoudensgrootte en lage inkomens (8% minder dan landelijk). Vooral de leeftijd 25-45 jarigen en kinderen (onder de 15 jaar) is relatief ondervertegenwoordigd in Den Helder.
- Het secundair verzorgingsgebied laat een soortgelijk beeld zien. Wel ligt de gemiddelde huishoudensgrootte hier een fractie hoger dan het landelijk gemiddelde en ligt en welvaartsniveau meer in lijn met het landelijk gemiddelde (4% minder dan landelijk).
- Het aantal inwoners zal in de toekomst naar verwachting licht dalen. In 2030 wonen naar verwachting circa 54.140 mensen in Den Helder.⁴ Dit is een daling van circa 4% ten opzichte van 2020. In het secundaire verzorgingsgebied zal het inwoneraantal zeer licht stijgen naar circa 95.290 inwoners.

	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HUISH. GROOTTE	% NIET- WEST. ACHTERG.	GEM. INK. PER INW.
Primair (Den Helder)	56.296	14	11	23	29	23	2,0	10	€ 24.000
Secundair (regio)	94.915	15	12	21	30	23	2,3	4	€ 25.000
<i>Hollands Kroon</i>	<i>48.432</i>	<i>15</i>	<i>12</i>	<i>22</i>	<i>30</i>	<i>21</i>	<i>2,3</i>	<i>3</i>	<i>€ 24.400</i>
<i>Schagen</i>	<i>46.483</i>	<i>15</i>	<i>12</i>	<i>20</i>	<i>29</i>	<i>24</i>	<i>2,3</i>	<i>4</i>	<i>€ 25.600</i>
Nederland		16	12	25	28	19	2,2	13	€ 26.000

TABEL 2 AANTAL INWONERS EN PROFIEL PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van CBS, 2020; gemiddelde huishoudensgrootte en percentage niet-westers migratieachtergrond betreft 2019; inkomen betreft 2018 (meest recente data)

2. Werknemers

- In de gemeente Den Helder waren in 2019 circa 25.950 banen verdeeld over 3.130 werkgevers.⁵ Voor horeca zijn vooral grotere bedrijven in de (zakelijke) dienstverlening interessant. Zij maken relatief veel gebruik van de horeca in een stad.⁶ In Den Helder zijn 1.940 dienstverleners (zakelijk, collectief en overig) gevestigd. Dit is ruim 60% van de totale werkgelegenheid.

⁴ Primos, 2020

⁵ LISA Vestigingenregister, 2020

⁶ Horeca beleidsplan Eindhoven, 2014

- Het stadhuis van de gemeente Den Helder verhuist naar Willemsoord. Dit heeft positief effect voor de afzetkansen voor de beoogde horeca in het gebied.
- Het programma Helder's Perspectief moet er voor zorgen dat meer mensen kiezen om in Den Helder te gaan werken. Dit betekent meer banen en daarmee een grotere vraag naar horeca vanuit de groep werknemers.

3. Bezoekers Texel en toeristen Den Helder

- In 2019 heeft de TESO-bootdienst (van- en naar Texel) meer dan 2,1 miljoen mensen vervoerd. Augustus is de drukste maand met bijna 260.000 passagiers per maand.⁷ De meeste passagiers komen uit de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland. Het toeristisch verkeer richting Texel blijft, door seizoensverlenging, trendmatig groeien.
- De gemeente Den Helder is een toeristische gemeente. De lange (maritieme) historie, het erfgoed met Willemsoord als grootste trekker en de aantrekkelijke stranden dragen eraan bij dat de gemeente Den Helder jaarlijks door vele (dag)toeristen wordt bezocht.
 - In 2018 trok de gemeente ongeveer 1,8 miljoen dagbezoeken aan. Willemsoord trekt in totaal zo'n 250.000-300.000 bezoeken per jaar.⁸
 - In de gemeente Den Helder vonden in 2018 circa 571.000 toeristische overnachtingen plaats (exclusief overnachtingen op vaste standplaatsen/jaarplaatsen).
- De totale bestedingen van toerisme in de gemeente Den Helder bedragen circa € 66,4 miljoen in 2018, waarvan € 16,9 miljoen aan horeca.
- De toeristische sector is hard geraakt door de Coronacrisis. In de maanden maart, april en mei werden er ca. 50% minder mensen vervoerd van en naar Texel ten opzichte van 2019 en de bezettingsgraden van hotels in Nederland daalde tot onder 10%. In de zomermaanden was er wel weer hertstel waar te nemen: het aantal vervoerde mensen van en naar Texel lag in juni slechts 14% lager dan het jaar ervoor en de bezettingsgraad van hotels in Nederland lag in juli en augustus gemiddeld rond de 50%. De verwachting is dat de toeristische markt zich weer volledig zal herstellen.

3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

LANDELIJKE ONTWIKKELING >>

Het aantal bedrijven dat actief is in de horeca is de afgelopen jaren flink toegenomen. De verwachting is dat deze trend zich zal doorzetten. Daarbij geldt wel dat er door de vele faillissementen als gevolg van de Coronacrisis, enige periode van herstel nodig is voordat het aantal horecavestigingen weer op het

⁷ Kado Texel Kennisplatform, 2020

⁸ Monitor toerisme en recreatie 2018, Gemeente Den Helder, ZKA, 2019. Bezoeken Willemsoord is exclusief de bezoekers aan bioscoop/casino en bezoekers die alleen over het terrein wandelen en onderdelen van Willemsoord niet verder bezoeken, maar inclusief de musea

niveau van voor de crisis is. Binnen de horeca groeit vooral de fastservicesector sterk. In de periode 2010-2018 nam het aantal fastservice vestigingen in Nederland toe met maar liefst 25%. Het aantal restaurants groeide in dezelfde periode met 8%. Het aanbod van horecavestigingen in de drankensector laat juist een licht dalende trend zien van 3%.⁹

AANBODZIJDE IN HET ONDERZOEKSGEBIED >>

Huidig aanbod

Op basis van geactualiseerde gegevens van HorecaDNA is het aanbod in kaart gebracht:

- In de gemeente Den Helder zijn momenteel 142 openbare horecagelegenheden gevestigd. Het gros betreft horeca in de fastservicesector (56 verkooppunten (vkp); 39%) en drankensector (55 vkp; 39%) hierna volgt de restaurantsector (31 vkp; 22%).
- Het totaal metrage horeca in Den Helder bedraagt 21.955 m² vvo (verhuurbaar vloeroppervlakte). Dit is het metrage inclusief het metrage zalen bij Party- Congrescentra, theaters en sportaccommodatie en zalen bij Discotheek studio 62 van in totaal 5.354 m² vvo.
- De drankensector kent verreweg het grootste metrage (13.162 m² bvo) gevolgd door de restaurants sector (5.511 m² bvo) en als laatste de fastservice sector (3.282 m² bvo).
- Binnen de gemeente Den Helder is het gros van het aanbod gevestigd in het centrum.
- In de omliggende regio (het secundaire verzorgingsgebied) tot 20 autominuten zijn 208 horecagelegenheden gevestigd, waarvan ruim 60% in de gemeente Schagen en iets minder dan 40% in de gemeente Hollands Kroon. Beide gemeenten bestaan uit veel verschillende (kleine) kernen waardoor het horeca-aanbod redelijk goed verspreid ligt over de gemeente.
- Het aandeel drankensector is in zowel verkooppunten als metrage het grootst in de omliggende regio en het aandeel fastservice is opvallend klein.

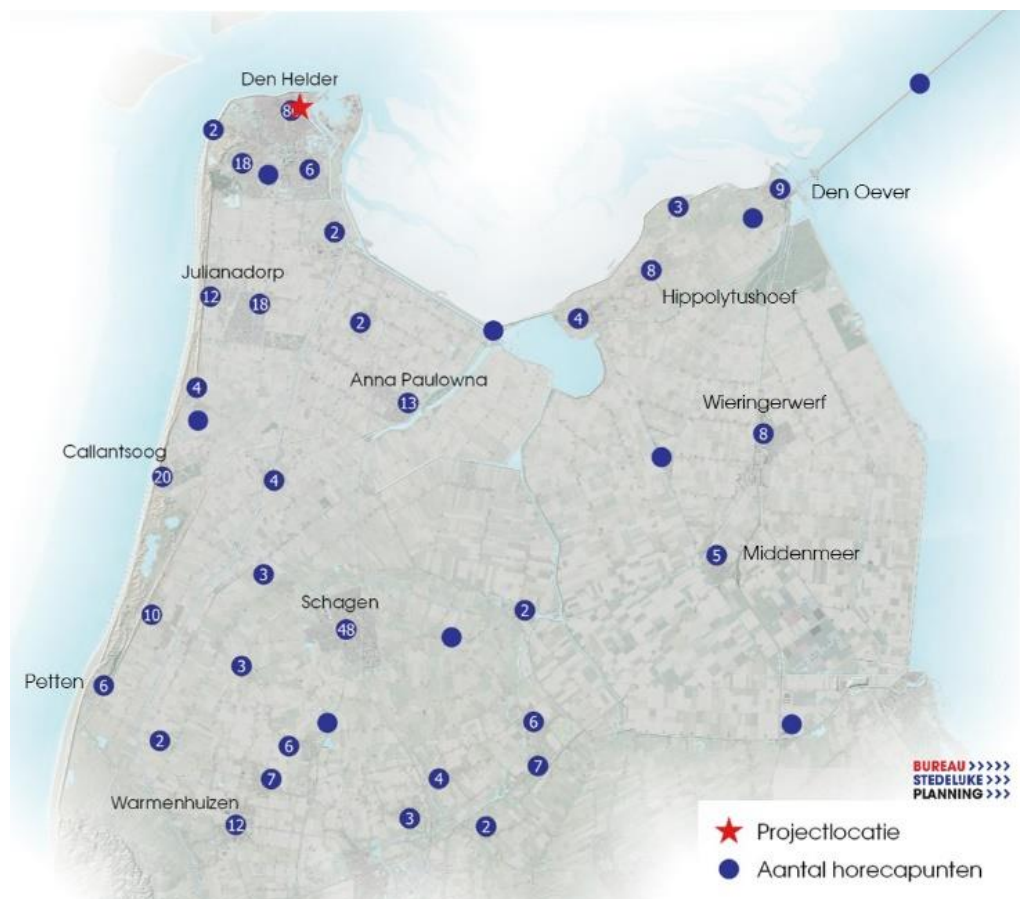
	DRANKEN	FASTSERVICE	RESTAURANT	TOTAAL
Gemeente Den Helder	55	56	31	142
Regio tot 20 autominuten	98	48	62	208
<i>Waarvan gemeente Hollands Kroon</i>	<i>32</i>	<i>21</i>	<i>23</i>	<i>76</i>
<i>Waarvan gemeente Schagen</i>	<i>66</i>	<i>27</i>	<i>39</i>	<i>132</i>

TABEL 3 HORECA-AANBOD VERKOOPPUNTEN IN VERZORGINGSGBIED
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van Horeca DNA, 2019

⁹ HorecaDNA, 2020

	DRANKEN	FASTSERVICE	RESTAURANT	TOTAAL
Gemeente Den Helder	13.162	3.282	5.511	21.955
Regio tot 20 autominuten	18.864	2558	9.336	30.758
Waarvan gemeente Hollands Kroon	5.732	993	3.047	9.772
Waarvan gemeente Schagen	13.132	1.565	6.289	20.986

TABEL 4 HORECA-AANBOD M² VVO IN VERZORGINGSGBIED
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van Horeca DNA, 2019



FIGUUR 5 HUIDIG HORECA-AANBOD REGIO DEN HELDER
Bron: Bureau Stedelijke Planning; op basis van Horeca DNA, 2019

Centrum Den Helder: stad binnen de Linie

- In het centrum van Den Helder (inclusief Willemsoord) zijn momenteel 57 horecagelegenheden gevestigd.
- De meeste horecagelegenheden waren tot voor kort gevestigd aan de Koningstraat. De gemeente Den Helder en woningcorporatie HelderVastgoed hebben het plan om de Koningstraat en het noordelijk deel van de Spoorstraat te transformeren naar woongebied. Een groot deel van de horecavestigingen in gebouw 51 (Pizza Costa, een cafe Odeklonje, Bar Bonaire en Café Pimpandoer) waren tot 2 jaar terug nog in de Koningstraat gevestigd.

- Momenteel bestaat het horeca aanbod in de koningsstraat nog uit slechts 9 horecapunten (inclusief twee coffeeshops) waarvan er nog een aantal zullen verhuizen of stoppen.¹⁰



FIGUUR 6 HORECA-AANBOD DEN HELDER CENTRUM

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Toekomstig aanbod

Voor het bepalen van de kwantitatieve behoefte moet, naast de feitelijke situatie, ook gekeken worden naar plannen die zijn opgenomen in een ruimtelijk besluit (harde plancapaciteit).

- **Beatrixstraat en Spoorstraat:** in naloop van de recente opening van Nozems en Bom Dia zal in de Beatrixstraat eind 2020 Flamingo Casino openen (ca. 150 m² vloeroppervlak). Het betreft een verplaatsing van de huidige locatie in de Spoorstraat en dus geen nieuwe horeca.
- **Restaurant hotel de Kleine Werf:** In het geplande hotel (met wellness) op in de ontwikkeling van De Kleine Werf zal totaal 715 m² bvo horeca komen. Een restaurant van 435 m² bvo en skybar van 280 m² bvo. Verwachte oplevering is 2025. Horeca in hotels valt volgens de definiëring van HorecaDNA niet onder het reguliere horeca aanbod. De horeca is primair gericht op de hotelgasten en secundair op niet-hotelgasten. In de aanbodanalyse is het aanbod aan hotel-horeca dan ook niet meegenomen. Het planaanbod aan hotel-horeca hoeft daarom ook niet van de berekende marktruimte te worden afgetrokken.

¹⁰ Egyptisch Rest. Toetanchamon zal stoppen en Cafe Bliksem zal verhuizen naar de Zuidstraat

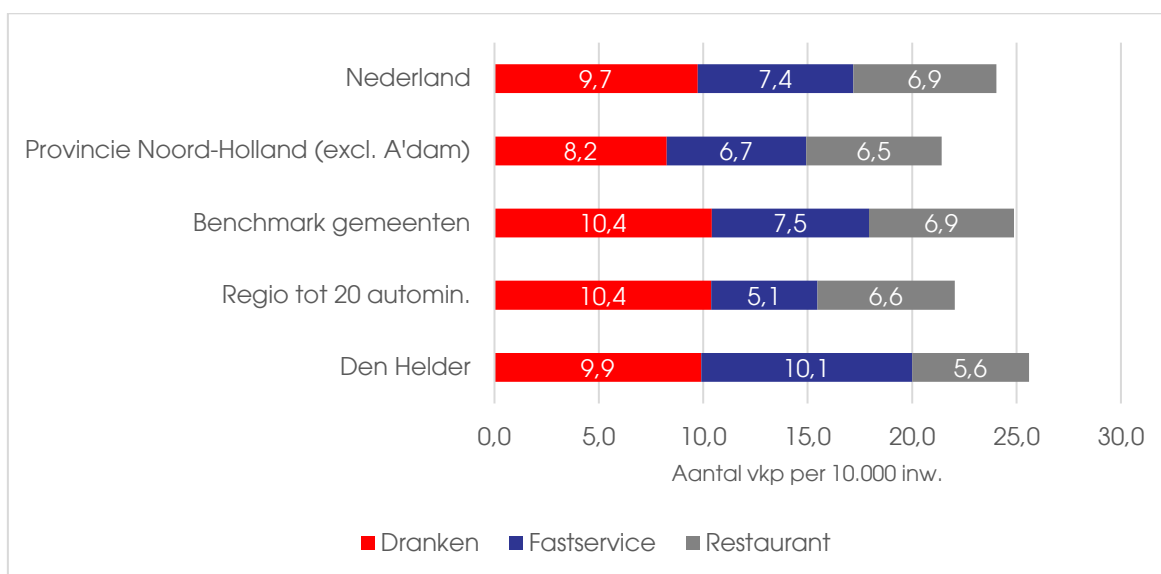
3.5 KWANTITATIEVE- EN KWALITATIEVE BEHOEFTE

De behoefte aan horeca op Willemsoord is zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwd. Voor de kwantitatieve behoefte is een tweetal methodes gebruikt: een berekening op basis van horecadichtheden en een distributief planologische berekening (DPO). Via de dichthedenanalyse is vastgesteld wat de behoefte aan restaurants is op basis van vergelijkbare gemeenten en de bevolkingsgroei. Met een DPO berekening is de behoefte bepaald door de vraag naar en het aanbod van horeca in Den Helder met elkaar te confronteren tot 2030. Het gebruik van deze twee beproefde methodes geeft een compleet en betrouwbaar beeld van de behoefte aan restaurants in Den Helder.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

Horecadichtheden

Om de behoefte te bepalen is een vergelijking gemaakt van horecadichtheden. Hierbij is gebruik gemaakt van het aantal horecavestigingen per 10.000 inwoners. Het aanbod in Den Helder is vergeleken met het aanbod in de omliggende gemeenten (Hollands Kroon en Schagen), de provincie Noord-Holland, benchmarkgemeenten¹¹ en Nederland.



FIGUUR 7 HORECADICHTHEID DEN HELDER VERGELEKEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van HorecaDNA

Het volgende valt op:

- De horecadichtheid in Den Helder bedraagt 25,5 vestigingen per 10.000 inwoners. Dit is iets hoger dan het landelijk gemiddelde (24,0) en nagenoeg gelijk aan de benchmarkgemeenten (24,9).

¹¹ In de benchmark is zoveel mogelijk een vergelijking gemaakt met gemeenten met een vergelijkbaar profiel in omvang (aantal inwoners) en locatie (randen van Nederland). De volgende gemeente zijn gebruikt: Bergen op Zoom, Delfzijl, Enkhuizen, Harderwijk, Hoorn, Terneuzen en Vlissingen

- In de provincie Noord-Holland (exclusief Amsterdam) en de regio tot 20 autominuten (gemeente Hollands Kroon en Schagen) ligt de gemiddelde horecadichtheid een fractie lager, te weten: 21,4 en 22,0 vestigingen per 10.000 inwoners.
- Gekeken naar de drie afzonderlijke sectoren valt op dat Den Helder een opvallend laag aandeel restaurants kent (5,6 vestigingen per 10.000 inwoners). In de verschillende vergelijkingen ligt deze tussen de 6,5 en 7,2 vestigingen per 10.000 inwoners. De fastservicesector is daarentegen juist bovengemiddeld vertegenwoordigd in Den Helder.

Voor De Kleine Werf is vooral horeca uit de restaurantsector beoogd en gewenst. De kwantitatieve uitbreidingsruimte is daarom berekend op basis van restaurantdichtheden:

- Vergeleken met de gemiddelde restaurantdichtheid in vergelijkbare gebieden (benchmark gemeenten) is nog ruimte om restaurants toe te voegen in Den Helder. Er is gemiddeld een verschil van 1,3 vestigingen per 10.000 inwoners.
- Omgerekend naar het huidige en toekomstige (2030) aantal inwoners in Den Helder betekent dat een uitbreidingsruimte van circa 8 vestigingen op dit moment en circa 7 vestigingen in 2030. Uitgaande van een gemiddelde oppervlakte van restaurants van 213 m² bvo (bron: Horeca DNA, 2020)¹², komt dat neer op een uitbreidingsruimte van ruim **1.700 m² bvo op dit moment, licht afnemend naar 1.400 m² bvo in 2030** in de gemeente Den Helder.

	DEN HELDER HUIDIG	DEN HELDER 2030
Inwoners	56.296	54.140
Potentieel aanbod ¹³ (VKP)	39,1	37,6
Huidig aanbod (VKP)	31	31
Uitbreidingsruimte ¹⁴ (VKP)	8,1	6,6
Uitbreidingsruimte ¹⁵ (m ² bvo)	1.729	1.410

TABEL 5 UITBREIDINGSRUIMTE HORECA (RESTAURANTSECTOR) DEN HELDER
Bron: Bureau Stedelijke Planning

De potentiële uitbreidingsruimte in Den Helder omvat **1.700 m² bvo, licht afnemend naar 1.400 m² bvo in 2030** als gevolg van een afnemend inwonertal. Binnen Den Helder is Willemsoord een logische locatie voor het toevoegen van horeca. De buurt ligt op een strategische locatie met voorzieningen met afgeleid horecabestedingen (zoals theater en bioscoop), nabij het centrum van Den Helder en in een gebied met aantrekkelijke cultuurhistorische gebouwen. De beoogde horeca in De Kleine Werf op Willemsoord is kwantitatief dan ook goed te motiveren.

¹² Totaal verkoopoppervlakte (2.022.316 m²) / totaal aantal verkooppunten (11.854) = 172 m² vvo / 0,8 = 213 m² bvo

¹³ Berekening: aantal inwoners / 10.000 * 6,5 (gemiddelde restaurantdichtheid benchmark)

¹⁴ Berekening: potentieel aanbod – huidig aanbod

¹⁵ Berekening: uitbreidingsruimte (vkg) * 215 m² bvo (gemiddelde metrage restaurants; bron: Horeca DNA)

Distributief planologische berekening (DPO)

Voor de distributieve berekening zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

- **Inwoners:** In 2019 telde het onderzoeksgebied bijna 56.300 inwoners. De verwachting is dat dit aantal licht zal afnemen tot 54.140 in 2030.
- **Bestedingspotentieel:** De gemiddelde horecabesteding per hoofd van de Nederlandse bevolking bedroeg in 2019 € 652 (meest actuele cijfers).¹⁶
- **Bestedingspotentieel (gecorrigeerd voor inkomen):** Omdat het inkomen van inwoners van het onderzoeksgebied gemiddeld 8% lager ligt dan het landelijke gemiddelde, liggen de horecabestedingen naar verwachting ook lager. Het gecorrigeerde bestedingspotentieel voor de inwoners van het onderzoeksgebied bedraagt (na correctie met een prijselasticiteit van 0,7, waarbij we dezelfde prijselasticiteit voor de horeca aanhouden als voor de niet-dagelijkse detailhandel), € 617. De bestedingen worden naar de toekomst constant verondersteld.
- **Coronacorrectie bestedingen:** Wij gaan ervanuit dat het economische groeipad de komende tien jaar op een lager niveau zal liggen - van gemiddeld 0,5 tot 1,0% per jaar (zie Bijlage 4 voor toelichting). De bestedingen worden hiermee gecorrigeerd, waarbij jaarlijks dezelfde prijselasticiteit wordt aanhouden als voor het inkomen, namelijk 0,7. Uitgaande van een cumulatieve daling van 0,35% tot 0,7% per jaar komt het bestedingscijfer in 2030 uit op € 574 tot € 595.
- **Gebonden bestedingen:** De binding betreft het aandeel van het totale bestedingspotentieel dat aan horeca binnen het onderzoeksgebied besteed wordt. Voor Den Helder gaan we uit van een binding van 70%. Dit is gebaseerd op de (gewogen) gemiddelde binding voor detailhandel (bron: KSO, 2018).¹⁷ Dit betekent dat van elke euro die inwoners uit Den Helder besteden aan horeca, 70 eurocent terecht komt in de eigen gemeente.
- **Toevloeiing regio:** De (toekomstige) koopkrachttoevloeiing betreft het aandeel dat afkomstig is van de consumenten buiten Den Helder, vooral uit de omliggende gemeenten Hollands Kroon en Schagen. Voor Den Helder gaan we uit van een toevloeiing van 10%. Dit is wederom gebaseerd op de (gewogen) gemiddelde toevloeiing voor detailhandel (bron: KSO, 2018).¹⁸ Van elke euro die de horeca in Den Helder omzetten is 10 eurocent afkomstig van buiten, dat wil zeggen geen inwoners van Den Helder (exclusief toerisme).
- **Toevloeiing toerisme:** Uit de monitor toerisme en recreatie blijkt dat toeristen (dag en verblijfstoerisme) in 2018 ca. € 16,9 miljoen uitgaven aan de horeca in Den Helder. Voor dit totaal aantal bestedingen moet rekening worden gehouden met eventuele overlap vanuit de toevloeiing van de omliggende gemeenten (bovenstaand punt). Met name dagjesmensen kunnen veelal uit deze gemeenten komen. Zekerheidshalve is daarom de omzet door toevloeiing regio van de toeristische bestedingen afgehaald. Daarmee

¹⁶ Gemiddeld geeft een Nederlander jaarlijks € 652,23 uit in de horeca (drankensector, fastservicesector en restaurantsector, op basis van Foodstep en CBS Statline, 2019). Zie Bijlage 2 voor de berekening van de kengetallen.

¹⁷ De gemiddelde binding van dagelijkse- en niet-dagelijkse detailhandel bedraagt 75%. Het gewogen gemiddelde ligt een fractie hoger op 79%. Voorzichtigheidshalve gaan we uit van een binding van 75%.

¹⁸ De gemiddelde toevloeiing van dagelijkse- en niet-dagelijkse detailhandel bedraagt 9%. Het gewogen gemiddelde ligt een fractie hoger op 11%. Voor de berekening gaan we uit van een toevloeiing van 10%.

bedragen de toeristische bestedingen aan horeca in 2020 € 14,2 miljoen en in 2030 € 14,5 miljoen in minimum en € 14,4 miljoen in maximum scenario.¹⁹

- **Huidig aanbod Den Helder:** In 2019 bedroeg het totale horecametrage in de gemeente Den Helder 16.601 m² vvo (exclusief zaaloppervlakte).²⁰ Met een vvo-bvo verhouding van 0,8 gaat het om 20.751 m² bvo.²¹
- **Normatieve vloerproductiviteit:** De normatieve vloerproductiviteit is de gemiddelde omzet per m² bvo en bedraagt € 1.315 per m² bvo. Dit is berekend aan de hand van de totale jaaromzet en het totale aantal horecameters in Nederland (zie Bijlage 2).

PARAMETER	HUIDIG	2030	
		MINIMUM	MAXIMUM
Vraag			
Inwoners onderzoeksgebied (CBS, 2019)	56.296	54.140	54.140
Besteding horeca per inwoner (Foodstep, CBS, 2019)	€ 652	€ 652	€ 652
Bestedingen incl. inkomenscorrectie prijselasticiteit 0,7	€ 616	€ 616	€ 616
Coronacorrectie (inkomenscorrectie prijselasticiteit 0,7)	€ 616	€ 574	€ 595
Bestedingspotentieel (€ mln)	€ 34,7	€ 31,1	€ 32,2
Binding onderzoeksgebied	70%	70%	70%
<i>Gebonden bestedingen inwoners onderzoeksgebied (€ mln)</i>	€ 24,3	€ 21,8	€ 22,5
Toevloeiing	10%	10%	10%
<i>Omzet door toevloeiing regio(€ mln)</i>	€ 2,7	€ 2,4	€ 2,5
<i>Omzet door toevloeiing toerisme(€ mln)</i>	€ 14,2	€ 14,5	€ 14,4
Totale vraag onderzoeksgebied (€ mln)	€ 41,2	€ 38,7	€ 39,4
Aanbod			
Huidig horeca-aanbod onderzoeksgebied (in m ² bvo)	20.751	20.751	20.751
Normatieve vloerproductiviteit (omzet per m ² bvo)	€ 1.315	€ 1.315	€ 1.315
Totale omzet van het bestaand horeca-aanbod in het onderzoeksgebied (€ mln)	€ 27,3	€ 27,3	€ 27,3
Marktruimte			
Kwantitatieve behoefte in mln € (vraag-aanbod)	€ -13,9	€ -11,4	€ -12,1
Normatieve vloerproductiviteit	€ 1.315	€ 1.315	€ 1.315
Kwantitatieve behoefte in m² bvo	10.500	8.700	9.200

TABEL 6 KWANTITATIEVE VRAAG VANUIT HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

¹⁹ Minus € 2,7 in 2020 en minus € 2,4 (minimum scenario) en € 2,5(maximum scenario) in 2030

²⁰ Bron: HorecaDNA 2020. Totaal oppervlakte 21.955 m² minus 5.354 m² oppervlakte zalen (bestaand uit extra zalen bij Party- Congrescentra, zalen bij theaters en sportaccommodaties en zalen bij Discotheek studio 62)

²¹ metrages in Horeca DNA zijn gemeten in vvo (verkoopvloeroppervlakte). Voor het omrekenen naar brutovloeroppervlakte is het voor de horecabranche gebruikelijk om een verhouding van 0,8 aan te houden.

Toelichting

In de gemeente Den Helder bedraagt het totale omzetspotentieel horeca in 2030 € 38,7 tot € 39,4 miljoen per jaar. Op basis van de normatieve vloerproductiviteit bedraagt de huidige omzet van horeca in Den Helder € 27,3 miljoen per jaar. Dit resulteert in een marktruimte van € 11,4 tot € 12,1 miljoen in 2030.

Vertaald naar metrage gaat het in totaal om een uitbreidingsruimte van 8.700 m² vvo tot 9.200 m² bvo in de gemeente Den Helder.

Voor de verdeling van de marktruimte gaan we uit van de huidige landelijke verdeling van het metrage horeca²² die we bijstellen op basis van groeitrend zoals beschreven in paragraaf 3.4: sterke toename fastservice, lichte toename restaurants en de daling van dranken. De verdeling van metrage bestaat uit:

- Dranken 50% in 2030 (in 2019 57%)
- Fastservice 18% in 2030 (in 2019 13%)
- Restaurants 32% in 2030 (in 2019 30%).

In onderstaande tabel is de uitbreidingsruimte berekend per sector voor zowel het vierkante meters bvo als het aantal verkooppunten in 2030. Aan de hand van de DPO-berekening omvat de potentiële uitbreidingsruimte restaurants in Den Helder **minimaal 2.780** en **maximaal 2.940 m² bvo** in 2030.

	DRANKEN	FASTSERVICE	RESTAURANT	TOTAAL
Kwantitatieve behoefte in m ² bvo				8.700 – 9.200
Verdeling marktruimte (%)	50%	18%	32%	100%
Kwantitatieve behoefte in m² bvo	4.350 – 4.600	1.570 – 1.660	2.780 – 2.940	8.700 – 9.200
Gemiddeld bvo per vestiging ²³	290	90	215	205
Uitbreidingsruimte (vkp)	15 – 16	17 – 18	13 – 14	42-45

TABEL 7 KWANTITATIEVE BEHOEFTE NAAR DEELSECTOR IN 2030
Bron: HorecaDNA, 2019; bewerking Bureau Stedelijke Planning

DPO berekening laat meer marktruimte zien dan dichthedenanalyse

Doordat de vraag naar horeca groter is dan het aanbod valt de marktruimte hoger uit. De vraag naar horeca is relatief groot in Den Helder. Dit komt met name door de hoge toeristische bestedingen aan horeca in de gemeente.

²² Verkoopoppervlakte: Dranken: 3.926.554 m², Fastservice 908.911 m² en Restaurants 2.022.316 m², Bron: HorecaDNA, 2019

²³ Bron: HorecaDNA, 2019 met een vvo-bvo verhouding van 0,8.

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Het toevoegen van horeca draagt bij aan de versterking van de positie van Willemsoord en de ruimtelijk-functionele structuur van het gebied. Daarbij zijn de volgende zaken van belang:

- De invulling met horeca versterkt de uitstraling van het monumentale en iconische karakter van het gebied. Het geeft een belangrijke impuls aan Willemsoord en genereert een autonome aantrekkingskracht.
- Het is tevens de wens van de gemeente Den Helder om Willemsoord te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon-, werk-, recreatie- en uitgaansgebied. Horeca draagt bij aan het multifunctionele karakter van het gebied en daarmee aan de doelstellingen van de gemeente.
- Tegenover de ontwikkeling van het toevoegen van horeca op Willemsoord, staat sanering van het aanbod op onwenselijke locaties elders binnen de gemeente. De Koningstraat en het noordelijk deel van de Spoorstraat in het centrum van Den Helder worden getransformeerd van horeca- en winkelstraat naar een binnenstedelijk woonmilieu. Hierdoor zal een groot deel van het aanbod de deuren sluiten. De plantitel in het bestemmingsplan zal daarbij wijzigen van horeca naar wonen. Ongewenste horeca wordt hierdoor uit de markt gehaald.
- Tot slot is het toevoegen van horeca in lijn met de landelijke trends en ontwikkelingen. De vraag naar horeca is de afgelopen jaren flink toegenomen en de omzetten stijgen al zes jaar op rij. Wel zal de coronacrisis de komende jaren voor een terugval zorgen in de horecabranche. De verwachting is echter dat de branche in 2030 weer op niveau zal functioneren.

CONCLUSIE >>

De ontwikkeling van horeca op Willemsoord is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt goed te motiveren:

- **Kwantitatief:** In Den Helder betreft de uitbreidingsruimte voor de restaurantsector ca. 1.400 m² bvo (op basis van horecadichtheid) tot 2.900 m² bvo (op basis van dpo-berekening) in 2030. De toevoeging van horeca in Willemsoord is vanuit kwantitatief oogpunt dan ook goed te motiveren.
- **Kwalitatief:** het toevoegen van horeca past goed bij het monumentale en iconische karakter van het gebied. Daarnaast versterkt horeca het multifunctionele totaalconcept van Willemsoord. Tot slot sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de gemeente Den Helder.

3.6 RUIMTELIJKE- (ECONOMISCHE) EFFECTEN

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat de beoogde ontwikkeling van horeca niet tot zodanige overcapaciteit leidt dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat.

RUIMTELIJKE-ECONOMISCHE IMPULS >>

De ontwikkeling van horeca op Willemsoord zal de volgende ruimtelijk-economische impuls genereren:

- **Versterking vestigingsklimaat:** aantrekkelijke horeca die aan de moderne maatschaven voldoet en op een goede locatie is gevestigd, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee aan het concurrentieprofiel van het gebied.
- **Katalysator nieuwe investeringen:** een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en trekt het nieuwe gebruikers en investeerders aan.

EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR >>

Horeca is een heterogene sector. Het is dan ook op voorhand lastig te bepalen wat de omzeteffecten zijn op de bestaande structuur. Hoe meer die invulling afwijkt van het huidige aanbod (functie, sector, concept en doelgroep), hoe kleiner de effecten. Om het maximale omzeteffect te bepalen zijn de effecten getoetst aan de hand van het toevoegen van maximaal 885 m² bvo horeca.

Wij schatten de verdringingseffecten voor de bestaande horeca in omzettermen op circa **2,1% voor de gemeente Den Helder**.²⁴ Dergelijke percentages zijn acceptabel en nauwelijks merkbaar. Daarbij worden de beperkte negatieve effecten snel weer ingelopen doordat de horeca hoge groeicijfers laat noteren. De huidige coronacrisis kan echter voor een tijdelijke vertraging van de groei zorgen.

Door het clusteren van horeca kunnen de vestigingen juist ook van elkaar profiteren. Met een aantrekkelijk cluster kunnen gasten worden verleid meerdere horecagelegenheden te bezoeken. Zo versterken de horecaondernemingen elkaar en kunnen ze van een andere profiteren.

N.B.: voor de invulling van de horecavestigingen kunnen ook bestaande horecaondernemers elders in Den Helder worden verleid zich op Willemsoord te vestigen. Hiermee wordt het verdringingseffect beperkt.

²⁴ In Bijlage 3 is de volledige berekening voor de effecten opgenomen

WOON- EN LEEFKLIMAAT EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

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. In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontvricting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied het voorzieningenniveau op peil blijft. De effecten van voorliggende ontwikkeling zijn niet van dien aard dat sprake zal zijn van onacceptabele uitval.

BIJLAGE 1 TYPERING HORECASECTOREN

De Nederlandse horeca omvat de volgende sectoren:

- Drankensector
- Fastservicesector
- Restaurantsector

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

Elke sector bestaat weer uit een aantal deelsectoren.

Drankensector

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

Fastservicesector

- Broodjeszaak, Lunchroom e.d.
- Cafeteria, snackbar en automatiek
- Crêperies
- Fastfoodrestaurant
- Grillroom en shoarmazaak
- IJssalon
- Restauratie
- Overig spijsverstrekker n.e.g. (Hieronder vallen met name afhaalbedrijven die (beperkt) zijn ingericht voor verbruik ter plaatse. Denk hierbij aan toko's en afhaalchinezinnen.)

Restaurantsector

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

Bron: Horeca DNA

BIJLAGE 2 UITGANGSPUNTEN VOOR DISTRIBUTIEVE BEREKENING

Op basis van kengetallen van de jaarlijkse omzet in de horecasectoren (dranken, fastservice en restaurant) en het aantal inwoners in 2019 is de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking berekend.

INDICATOR	TOTAAL
Jaaromzet in mln	€ 11.272
Inwoners Nederland	17.282.163
Gemiddelde besteding per hoofd	€ 652,23

TABEL 8 BEREKENING GEMIDDELTE BESTEDING HORECA
Bron: Foodstep, CBS Statline, 2019

De gemiddelde omzet per m² bvo van een horecabedrijf is berekend aan de hand van de totale jaaromzet en het totale aantal horecameters in Nederland.

INDICATOR	TOTAAL
Jaaromzet in mln	€ 11.272
Totaal metrage horeca (in bvo)	8.572.226
Gemiddelde omzet per m ² bvo (vloerproductiviteit)	€ 1.315

TABEL 9 BEREKENING OMZET PER M² BVO HORECA
Bron: Foodstep, HorecaDNA, 2019

BIJLAGE 3 BEREKENING EFFECTEN

Voor de berekening van de effecten is uitgegaan dat maximaal 50% van de omzet van de beoogde horeca ten koste gaat van bestaande horeca in Den Helder. De overige 50% komt voor rekening van aanbieders elders in de regio, nieuwe klanten van buiten het marktgebied (marktverruiming), deels aanboren nieuwe markt en uit andere foodkanalen (bijvoorbeeld supermarkten, catering, bedrijfskantines, To Go). Verder zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- **Huidig horeca-aanbod Den Helder (vkp):** 142 vestigingen.²⁵
- **Huidig horeca-aanbod Den Helder (m² bvo):** in Den Helder is momenteel 16.601 m² vvo (verkoopvloeroppervlakte) gevestigd. Omgerekend naar bvo (brutovloeroppervlakte) gaat het om 20.751 m² bvo (omrekenfactor van 0,8).

	OMZETEFFECT DEN HELDER
Verdringing (50%)	443 ²⁶
Omzeteffect (%)	2,1% ²⁷
Effect op leegstand (%)	1,07% ²⁸
Effect op leegstand (m ² bvo)	222 ²⁹

TABEL 10 OMZETEFFECT OP DE BESTAANDE STRUCTUUR OP BASIS VAN 50% VERDRINGING
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Omzeterdving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetedaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt, zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren. Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzeterdving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Omgerekend naar oppervlakte gaat het om maximaal 222 m² bvo (bij toevoeging van 885 m² bvo).

²⁵ HorecaDNA, 2019

²⁶ Rekenvoorbeeld: 885 m² bvo (toevoeging Willemsoord) * 0,5

²⁷ Rekenvoorbeeld: 443 m² bvo / 20.751 m² bvo (huidig aanbod Den Helder) * 100%

²⁸ Rekenvoorbeeld: 2,1% * 0,5

²⁹ Rekenvoorbeeld: 1,07% * 20.751 m² bvo (huidig aanbod Den Helder)

BIJLAGE 4 ECONOMISCHE EFFECTEN CORONACRISIS

Economische scenario's Bureau Stedelijke Planning 2020-2030

Voor de prognose van de economische groei voor de komende tien jaar hanteert Bureau Stedelijke Planning twee scenario's die zijn gebaseerd op een combinatie van de door het CPB, ECB en BCI berekende lange termijnscenario's uit 2015 en 2018 en de korte termijnscenario's van het CPB uit 2020. Beide scenario's gaan uit van een forse impact van het Coronavirus op de economische ontwikkeling van Nederland. Het verschil in de scenario's zit met name in de mate waarin de economische problematiek zich doorzet van de ene bedrijfssector naar de andere (het domino-effect) en daarmee in de diepte en lengte van de recessie.

Scenario 1 Kortdurende recessie als gevolg coronacrisis

Het eerste scenario betreft een scherpe en kortdurende economische crisis. Dat wil zeggen een recessie in 2020 en herstel vanaf 2021. In dit scenario wordt de Nederlandse economie hard geraakt in 2020, met een krimp van 5% van het Bruto Nationaal Product³⁰. Dat is vergelijkbaar met het slechtste jaar van de financieel-economische crisis (2009). Ook de werkloosheid neemt toe als gevolg van vraaguitval en onzekerheid bij werkgevers. Anders dan in de vorige crisis is nu echter sprake van een externe oorzaak. Destijds waren structurele problemen in de financiële sector de oorzaak van de economische recessie en vervolgens de vastgoedmarktcrisis. Nu is door ingrijpen van de overheid, met het doel om de coronapandemie in te dammen, een deel van het bedrijfsleven stilgelegd of aan banden gelegd. De overheid en de banken staan er (in Nederland en een aantal andere landen) echter veel beter voor dan in 2009. Het steunpakket (van de Nederlandse overheid en van veel andere landen) helpt om productiecapaciteit te behouden, werkgelegenheid zoveel mogelijk in stand te houden en weer op het groeipad te komen. Hiermee volgt naar verwachting in 2021 herstel. Over de periode 2020-2030 gaat dit scenario uit van een gemiddelde groei van de werkgelegenheid van 1%.

Scenario 2 Langdurige recessie als gevolg coronacrisis

Het tweede scenario gaat eveneens uit van een scherpe daling van de economische groei, maar met grotere en langdurige consequenties. In dit scenario is sprake van een domino-effect waardoor de malaise van de ene sector de andere zwaar raakt. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als de 'intelligente lock down' tot het najaar van 2020 of langer voortduurt. In dat

³⁰ Het Internationaal Monetair Fonds (IMF) voorziet in haar World Economic Outlook van 14 april 2020 zelfs een krimp van de Nederlandse economie met 7,5 procent, om vervolgens ook weer sterk(er) aan te trekken.

geval zal de overheid mogelijk niet meer in staat zijn om het bedrijfsleven optimaal te steunen en zal ook de financiële sector averij oplopen. Daarnaast zal in dit scenario de economie van lidstaten in het zuiden en oosten van de EU extra zwaar geraakt worden. Dit zal een extra financiële inspanning vragen van de noordelijke staten wat in eerste instantie een remmend effect zal hebben op het economisch herstel. In dit scenario zal pas weer rond 2024 sprake zijn van economische groei. Het tweede scenario gaat voor de periode 2020-2030 uit van een gemiddelde groei van de werkgelegenheid van 0,5%.

Bron: Bureau Stedelijke Planning, mede op basis van CPB, ECB en BC