

Rapport



Actualisatie Ladderonderbouwing voorzieningen Buitenstad Hoorn

STED Development

16 september 2025

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Actualisatie Ladderonderbouwing voorzieningen Buitenstad Hoorn
51033167
STED Development
16 september 2025
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e @sweco.nl
5.1.2e 5.1.1e
Definitief

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	4
<i>Aanleiding</i>	<i>4</i>
<i>Uw vragen</i>	<i>4</i>
<i>Uitkomsten in een notendop</i>	<i>4</i>
1 Locatie- en projectanalyse	6
1.1 <i>Locatiebeschrijving.....</i>	<i>6</i>
1.2 <i>Ontwikkeling</i>	<i>6</i>
2 Vraagzijde van de markt	8
2.1 <i>Onderzoeksgebied</i>	<i>8</i>
2.2 <i>Trends en ontwikkelingen</i>	<i>9</i>
2.3 <i>Vraagontwikkeling</i>	<i>10</i>
3 Behoefteraming	12
3.1 <i>Horeca.....</i>	<i>12</i>
3.2 <i>Bibliotheken.....</i>	<i>15</i>
3.3 <i>Zorgvoorzieningen.....</i>	<i>15</i>
3.4 <i>Kinderopvang</i>	<i>17</i>
3.5 <i>Commerciële sportvoorzieningen.....</i>	<i>17</i>
3.6 <i>Dienstverlening.....</i>	<i>19</i>
3.6.1 <i>Kleinschalige dienstverlenende bedrijvigheid</i>	<i>20</i>
3.6.2 <i>Commerciële dienstverlening.....</i>	<i>21</i>

Managementsamenvatting

Aanleiding

STED Development is voornemens de locatie BuitenStad Hoorn te transformeren tot een woonbuurt met 543 woningen. De ontwikkellocatie BuitenStad ligt in de meest westelijke punt van het Stationskwartier. Het maakt onderdeel uit van het gebied Dampden-Berkhousterweg, waar de gemeente Hoorn 600 tot 1.600 woningen wil realiseren om zo een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave.

Om een aantrekkelijk stedelijk woon-werkmilieu te creëren zijn ook horeca, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening voorzien in de ontwikkeling. Op dit moment maakt het Omgevingsplan deze functies niet mogelijk op de planlocatie. Ten behoeve van het Omgevingsplan is een onderbouwing aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) van deze functies noodzakelijk. Sweco is gevraagd om een QuickScan van deze Ladderonderbouwing uit te voeren.

'Maatschappelijke voorzieningen' is een brede begripsomschrijving. In overleg met de gemeente Hoorn en (plan)ontwikkelaar is besloten de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen voor de volgende functies in kaart te brengen:

- Bibliotheken
- Eerstelijnszorg:
 - Apotheek
 - Huisarts
 - Tandarts
 - Fysiotherapeut
- Kinderopvang
- Commerciële sport, zoals fitness

Naast bovenstaande functies die onder maatschappelijke voorzieningen vallen, is ook de behoefte aan horeca en dienstverlening in beeld gebracht. Dienstverlening omvat hier zowel kleinschalige dienstverlenende bedrijvigheid (als architecten- of marketingbureau en flexwerkplekken) als commerciële (publiek)dienstverlening (als fietsenmakers, kappers, schoonheidssalons etc.).

Uw vragen

In deze Ladder worden de volgende vragen beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten van de locatie en het project?
2. Hoe ontwikkelt de regionale vraag zich?
3. Hoe ontwikkelt het regionale aanbod zich?
4. Wat is de regionale behoefte aan de geplande horeca, 'maatschappelijke voorzieningen' en dienstverlening in BuitenStad Hoorn?

Uitkomsten in een notendop

Functie	Marktruimte 2035 primair onderzoeksgebied	
	In aantal vestigingen	In m² bvo
Horeca	1 a 2	210 – 420
Maatschappelijke voorzieningen		
- Bibliotheken	0	Ondergeschikt aan de buurtfunctie
- Zorgvoorzieningen	1 – 2 fte	50 – 180
- Kinderdagverblijf	2	220
- Commerciële sport	0-2	0 – 750

Dienstverlening	1 a 2	200 - 400
TOTAAL	8 - 16	680 – 1.970

Tabel 1: Marktmogelijkheden aan horeca, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening in 2035 in het projectgebied op basis van behoefteonderzoek

Op basis van de vraag- en aanbodontwikkelingen bestaat er behoefte aan horeca en enkele maatschappelijke voorzieningen in Hoorn. Specifiek voor het primaire onderzoeksgebied is in 2035 een marktruimte aan deze functies van 680 tot 1.970 m² bvo.

De marktruimte is groot genoeg voor het voorziene programma van 200 m² bvo aan horeca en maximaal 1.000 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Met de toevoeging van deze functies worden ontmoetingsplekken gerealiseerd in de wijk. Dit draagt bij aan de levendigheid en leefbaarheid van het gebied. Zo wordt een aantrekkelijk stedelijk woon-werkmilieu gerealiseerd.

1 Locatie- en projectanalyse

1.1 Locatiebeschrijving

Hoorn is een stad in de Regio West-Friesland in de provincie Noord-Holland. BuitenStad ligt ten noordwesten van het historische centrum van Hoorn, in de meest westelijke punt van het Stationskwartier. Het gebied ligt nabij het Intercitystation (ca. 15 min loopafstand) en de toegang tot de snelweg A7. Hoorn is daarmee goed verbonden met verschillende middelgrote steden en Amsterdam. Deze centrale ligging maakt de locatie een aantrekkelijke locatie om te wonen. Op de locatie bevinden zich nu verschillende bedrijven waaronder twee autobedrijven en een natuursteenleverancier.

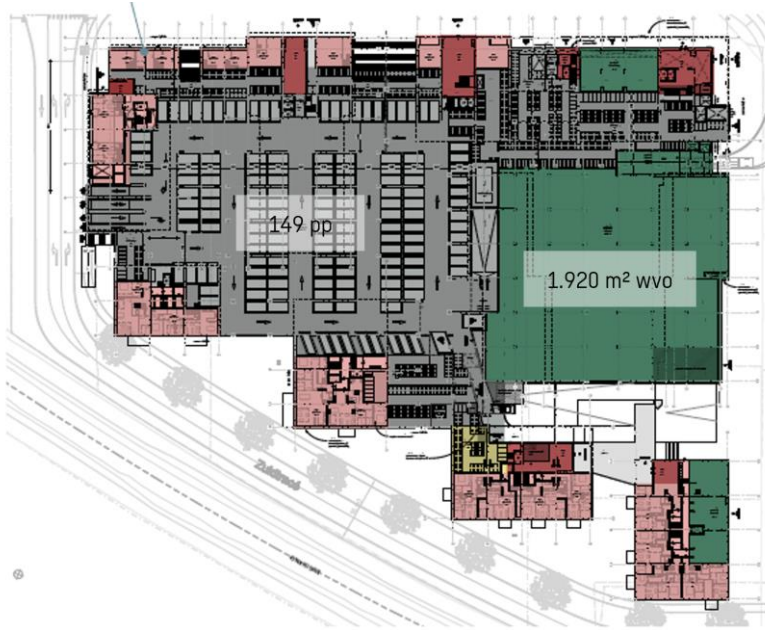
Het ontwikkelgebied is onderdeel van de ontwikkellocatie 'Dampden-Berkhouterweg'. In de omgevingsvisie van Hoorn is aangegeven dat in heel Dampden-Berkhouterweg in totaal 600 à 1.600 woningen zijn voorzien. Dat zijn aanvullend op voorliggend plan BuitenStad nog ca. 1.000 extra woningen. Dampden-Berkhouterweg maakt onderdeel van de ontwikkellocatie 'Poort van Hoorn'. Dit is het gebied rond het station van Hoorn dat in zijn geheel wordt getransformeerd tot het visitekaartje van de stad. In het gebied rond het station komen nog eens 1.100 à 1.300 extra woningen¹.

1.2 Ontwikkeling

BuitenStad Hoorn moet een stedelijk woongebied worden met woningen, een supermarkt, horeca en maatschappelijk (en commerciële) diensten. Het woonprogramma bestaat uit 543 woningen voor verschillende doelgroepen, te weten starters, één- en tweepersoonshuishoudens, kleine gezinnen, empty nesters, doorstromers en ouderen. Ook zijn niet-woonfuncties voorzien. In het gebied moet een Albert Heijn komen (verplaatsing vanuit het stationsgebied). Voor die ontwikkeling is een afzonderlijke ladder opgesteld. Het overige niet-woonprogramma bestaat uit:

- Maximaal 200 m² bvo horeca.
- Maximaal 1.000 m² bvo maatschappelijke voorzieningen (bibliotheek, eerstelijnszorg, kinderopvang en/of commerciële sport) en dienstverlening.

¹ Omgevingsvisie Gemeente Hoorn: *Meer stad om van te genieten* (2022)



Figuur 1: Voorlopige plattegrond begane grond beoogde supermarkt Buitenstad Hoorn

Bron: Gemeente Hoorn, bewerkt door Sweco

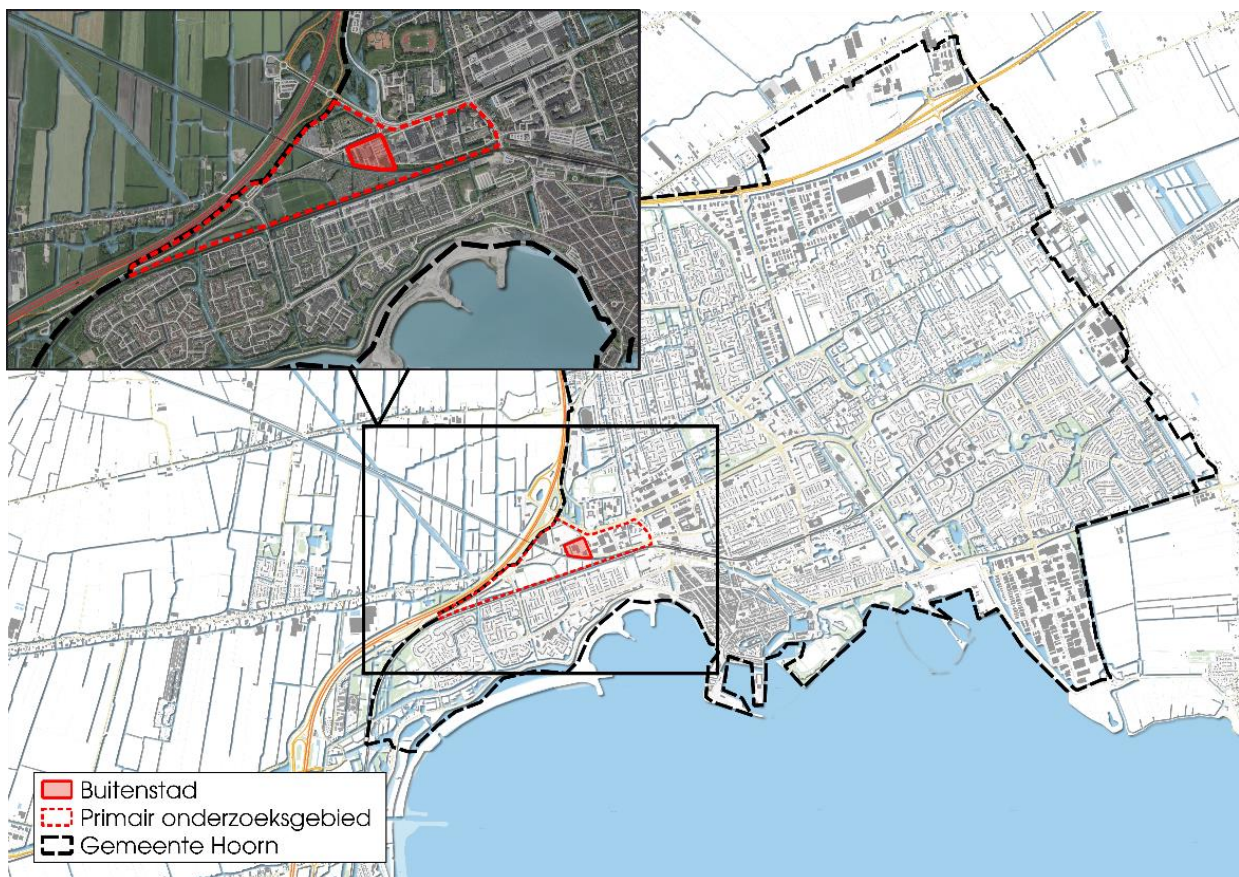
Binnen vier units in de plinten is ruimte opgenomen voor voorzieningen. Naast de Albert Heijn is ruimte opgenomen voor een buurtkamer met horeca. Daarnaast is nog beperkte ruimte aanwezig voor een overige invulling.

2 Vraagzijde van de markt

In dit hoofdstuk brengen we de (ontwikkeling van) vraag naar de horeca, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening binnen het relevante onderzoeksgebied in kaart.

2.1 Onderzoeksgebied

De niet-wonen voorzieningen in het plangebied krijgen primair een functie voor de toekomstige inwoners van BuitenStad Hoorn en het grotere ontwikkelgebied Dampden-Berkhousterweg (nu de wijken Hoorn Noord – Buurt 12 04 en Grote Waal – Buurt 13 02). Dit ontwikkelgebied vormt dan ook het primaire onderzoeksgebied. Binnen het gebied komen ca. 600 tot maximaal 1.600 woningen. Het minimale aantal van 543 woningen is de momenteel geplande woningvoorraad voor het plangebied BuitenStad. De functies kunnen, afhankelijk van de grootte en het type functie, ook een functie krijgen voor heel de gemeente Hoorn, dat het totale onderzoeksgebied vormt. In onderstaande kaart zijn de onderzoeksgebieden op kaart weergegeven.



Afbeelding 2: De ligging van BuitenStad en het primaire onderzoeksgebied in de kern Hoorn

Bron: Sweco, 2023

2.2 Trends en ontwikkelingen

BIBLIOTHEEK	
	AANTAL BIBLIOTHEKEN GELIJK MAAR FUNCTIE VERANDERT Het aantal bibliotheekvestigingen blijft redelijk stabiel. Wel is sprake van differentiatie, afhankelijk van de grootte van de gemeente en de locatie van de bibliotheek. Aan de ene kant versmalt de dienstverlening: steeds meer bibliotheken worden afhaalpunten, miniservicepunten en zelfbedieningsbibliotheken.² Gelijktijdig is ook een verschuiving te zien van klassieke naar maatschappelijke en third place bibliotheken met een buurtkamerfunctie. Maatschappelijke bibliotheken bieden naast uitleen van boeken ook meestal wifi, pc's met internet en een leestafel. De third place concepten bieden ook horeca, zaalverhuur, co-working (ruimten om te werken en vergaderen), studeren, vergaderen of cursussen te volgen. Voorbeelden hiervan zijn DOK Delft LoHal in Tilburg en De Post in Utrecht.
ZORGVOORZIENINGEN	
	CLUSTERING ZORGFUNCTIES In toenemende mate worden zorgvoorzieningen zoals huisartsen, apotheken, fysiotherapeuten en tandartsen geclusterd ontwikkeld in een gezondheidscentrum. Dit levert clustervoordelen op. Zo kan een cliënt van huisarts naar apotheek in één en hetzelfde gebouw. Het beperkt het benodigde vloeroppervlak dat nodig is voor afzonderlijke zorgvoorzieningen.
	BEREIKBAARHEID Een goede bereikbaarheid is essentieel voor publieks- en maatschappelijke voorzieningen. Afhankelijk van de functie en type (winkel)gebied zijn verschillende manieren van vervoer belangrijk. Met name voor maatschappelijke zorgvoorzieningen is een brede vervoersmodaliteit van belang omdat hier tevens kwetsbare doelgroepen (ouderen, zieken) gebruik van maken.
	ZORGVRAAG FYSIOTHERAPIE NEEMT TOE Uit het jaarlijkse brancherapport Fysiotherapie in beeld wordt een ding duidelijk: de zorgvraag zal toenemen. Deze toenemende vraag komt met name door de vergrijzing, stijging levensverwachting en de daaruit voortvloeiende behoefte aan ouderenzorg. Onderlinge samenwerking en schaalvergroting zijn een 'must'. De kansen liggen bij het samenwerken met andere (zorg)ondernemers. Zo vestigen steeds meer fysiotherapeuten zich in een zorgcentrum. Ook de ruimtevraag voor fysio's neemt toe aangezien steeds meer patiënten op locatie trainen of revalideren.
	APOTHEEK: SCHAALVERGROTING EN DISTRIBUTIECONCEPT De Nederlandse apothekersmarkt ontwikkelt zich positief. Er zijn voldoende openbare apothekers met een passend aanbod en volwassen formules van voldoende schaalgrootte. Het aantal apotheken zal afnemen als gevolg van schaalvergroting en vernieuwing van het distributiemodel waarbij meer patiënten vanuit één apotheek kunnen worden bediend. Steeds meer apotheken leveren de medicatie aan hun patiënten via een fysieke apotheek, een webshop, een 24 uur kluis, een afzetpunt of via thuisbezorging.
KINDEROPVANG	
	GROEIENDE VRAAG NAAR KINDEROPVANG VERWACHT Landelijk bestaat het geluid dat de behoefte aan locaties voor kinderopvang schrijnend is en dat alle kinderopvangen aan hun maximumcapaciteit zitten. Met het oog op de voorziene 'gratis kinderopvang' uit het coalitieakkoord van het Rijk wordt nog meer vraag naar kinderopvang verwacht. Het is belangrijk dat de gemeente ruimte reserveert om ontwikkeling van kinderdagverblijven mogelijk te maken, omdat vestigingsmogelijkheden elders beperkt zijn.
	CLUSTERING MET OVERIG ONDERWIJS In toenemende mate worden kinderdagverblijven geclusterd in een brede school en/of in een kindcentrum met meerdere bouwlagen. Hier zijn dan bijvoorbeeld ook vaak gymzalen, buitenschoolse opvangen of een consultatiebureau te vinden. Dit levert clustervoordelen op. Zo kunnen meer scholen gebruik maken van dezelfde gymzaal en kunnen kinderen buiten schooltijden terecht bij een opvang in hetzelfde gebouw. Tegelijkertijd zijn er ook speciale opvangplekken waarbij de inzet op bijvoorbeeld zo veel mogelijk buiten zijn.
LEISURE (SPORT)	
	SPORTEN STEEDS POPULAIRDER EN MEER DIVERS Landelijk zien we dat door een toenemende aandacht voor gezond leven de sportdeelname gestegen is (van 7,1 miljoen sporters in 2013 naar 9,7 miljoen in 2020). Traditionele lidmaatschappen bij sportverenigingen nemen af. De consument heeft meer behoefte aan flexibele abonnementen. Daarnaast worden de beoefende sporten steeds meer divers, denk aan yoga, fitness, boulderen en boxing.

² Bibliotheekinzicht (2021)

	SPORTEN HEEFT EEN MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE Sport en bewegen heeft een belangrijke maatschappelijke functie. Elke geïnvesteerde euro in sport, levert tweeëneenhalve euro op in maatschappelijk rendement, zo blijkt uit landelijk onderzoek van Kenniscentrum Sport. ³ Sport ondersteunt ontplooiing en zelfredzaamheid van inwoners en het zorgt voor verbondenheid met de samenleving.
	SPORT IN HOORN Hoorn is een sportstad bij uitstek. Naast de vele sportverenigingen en sportscholen neemt ook de watersport een grote plek in. De bevolking sport relatief veel: 54% van de inwoners sport wekelijks, landelijk is dit 51%. Ook voldoet Hoorn met 53% bovengemiddeld aan de beweegrichtlijnen die landelijk op 52% ligt.
HORECA	
	GROEIEND BELANG HORECA Net als het groeiende belang van food in de winkelstraat, geldt dit ook voor horeca. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daar een andere perceptie van de prijs van eten en drinken. Ook in kleinere centra en ondersteunende winkelgebieden is horeca niet alleen het verlengstuk van een bezoek aan een winkel, maar ook andersom.
	VERNIEUWING EN BLURRING Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Anderzijds is er ook binnen de sector sprake van vervaging. Horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip. Bijvoorbeeld de boekhandel die ook koffie schenkt zoals kledingwinkel met café.
	RUIMTELIJKE KWALITEIT Ruimtelijke kwaliteit, de aanwezigheid van groen en aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplekken zijn in toenemende mate van belang voor de sfeer in een winkelgebied of horecalocatie.
DIENTSTVERLENING	
	COMMERCIEËLE DIENSTVERLENING ONDER DRUK, M.U.V. AMBACHTEN De commerciële dienstverlening staat onder druk. Met name de sectoren die geen product leveren en/of vervaardigen. Zo bieden banken, reisbureaus, uitzendbureaus allen in steeds grotere mate hun diensten aan via internet en verdwijnen veel fysieke vestigingen. Alleen de zeer specifieke bedrijven, die zich op een speciale markt richten, blijven overeind.
	FUNCTIEMENGING EN BEREIKBAARHEID Functiemenging – op de juiste plekken – is belangrijk om een aantrekkelijk woon- en werkklimaat te kunnen bieden. Kleinschalige dienstverlenende bedrijvigheid vestigt met name in multifunctioneel ingerichte en multimodaal ontsloten locaties. Deze locaties zijn te vinden in centra, nabij ov-knooppunten en nabij voorzieningen.
	GROEI ZZP'ERS EN WERKEN IN/NABIJ HUIS Door de groei van het aantal ZZP'ers stijgt de vraag naar kleinschalige (werk) ruimten. Deze groei blijft naar verwachting toenemen. ⁴ Ook werken in en nabij huis neemt toe, onder meer als gevolg van de coronapandemie. Concepten waar (flex)werk- en vergaderruimten kunnen worden gehuurd zijn in opkomst. Bij fietsenmakers, kapsalons en schoonheidssalons is een verschuiving zichtbaar van een fysieke salon waar men binnenloopt naar praktijken aan huis.

2.3 Vraagontwikkeling

Kwantitatieve vraag

HUIDIGE VRAAG

HORECASECTOREN	INW	% 0-15	%15-25	%25-45	%45-65	% 65+	GEM. HH GROOTTE	GEM. INK PER INW. ⁵
Primair onderzoeksgebied –	50	0	10	50	40	10	2,1	-

³ Rebel en Mulier Instituut, De SROI van sport en bewegen, harde cijfers duiden de meerwaarde van sport, 2019

⁴ Bron: CBS (2021), Nederland in Cijfers 2021. [CBS](#).

⁵ Betreft 2022 = meest recente cijfer

Dampden - Berkhouterweg								
Hoorn	75.216	16	12	25	26	20	2,2	€ 29.600
Nederlands	18 mln	15	12	25	28	20	2,1	€ 30.800

Tabel 2: Demografische kenmerken onderzoeksgebied

Bron: Kencijfers wijken en buurten, CBS, 2023

In het **primaire onderzoeksgebied** wonen op dit moment nog bijna geen mensen. Het gebied is grotendeels een bedrijventerrein.

In de **gemeente Hoorn** wonen circa 75.220 mensen (peildatum 1 januari 2024). De leeftijdsgroepenverdeling en huishoudengrootte in Hoorn komt overeen met het Nederlands gemiddelde. Het welvaartsniveau ligt iets onder het landelijk gemiddelde; de inwoners van Hoorn verdienen gemiddeld 3,9% minder.

TOEKOMSTIGE VRAAG

INWONERS	2024	2035	
		MIN.	Max.
Primair onderzoeksgebied	50	1.310	3.410
Gemeente Hoorn	75.216	82.130	

Tabel 3: Uitgangssituatie inwonertal ladder

Bron: Primos prognose, 2024 en doorrekening Sweco

In het primaire onderzoeksgebied zijn, zoals opgenomen in de omgevingsvisie van Hoorn, 600 à 1.600 woningen voorzien. Er is een verscheidenheid aan type woningen voorzien. Voor de toekomst gaan wij uit van de Nederlands gemiddelde huishoudensgrootte - 2,1. Dit betekent dat er in de toekomst minimaal 1.310 inwoners zijn $((600 \times 2,1) + \text{de huidige } 50 \text{ inwoners})$ en maximaal 3.410 $((1.600 \times 2,1) + 50)$.

Het inwoneraantal van Hoorn neemt de komende jaren flink toe. Op basis van de Primos prognose kan worden uitgegaan van 81.130 inwoners in 2040.

3 Behoefteraming

In dit hoofdstuk brengen we het huidige en toekomstige behoefte aan horeca, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening voor BuitenStad in kaart. De kwantitatieve behoefte is opgepakt vanuit een confrontatie van de vraag en het aanbod op basis van een dichthedenanalyse, zowel voor het schaalniveau van Hoorn als het projectgebied. Vervolgens zijn per functie kwalitatief de locatiekenmerken bekeken op basis waarvan een conclusie volgt over de mogelijkheden.

3.1 Horeca

Kwantitatieve behoefte

Hoorn

HORECASECTOREN	AANTAL AANGEBODEN VESTIGINGEN IN HOORN ⁶	
	In aantal vestigingen	Aandeel in %
Drankensector	40	21%
Fastservicesector	86	43%
Restaurantsector	64	34%
TOTAAL	190	100%

Tabel 4: Aangeboden horecavestigingen in Hoorn

Bron: Locatus 2024, bewerkt door Sweco

Hoorn heeft 190 horecavestigingen⁷. De fastservice vormt de grootste horecacategorie, gevolgd door de restaurantsector. De drankensector heeft de laagste vertegenwoordiging.

Het centrum van Hoorn is het horeca concentratiegebied van de gemeente. Ca. 75% van de vestigingen is gevestigd in de binnenstad. In en rond BuitenStad is nagenoeg geen horeca gelegen. Mensen zijn voor horeca vooral aangewezen op het station, de binnenstad (ca. 1,1 kilometer) en winkelcentrum Grote Beer (ca. 1,4 kilometer).

Dichtheid

HORECASECTOREN	NEDERLAND	HOORN
Drankensector	0,33	0,53
Fastservicesector	1,06	1,14
Restaurantsector	1,15	0,85
TOTAAL	2,54	2,52

Tabel 5: Huidige dichtheid horecavestigingen verkooppunten per 1.000 inwoners in Nederland en Hoorn

Bron: Locatus 2024, bewerkt door Sweco

De horecadichtheid (aantal vestigingen per 1.000 inwoners) van Hoorn is vergeleken met de dichtheid van Nederland. Het horeca-aanbod in Hoorn blijft kwantitatief iets achter. In totaal heeft Hoorn 2,52 vestigingen

⁶ Er zijn geen wijzigingen sinds 2021 bekend.

⁷ Bron: Locatus, 2024.

per 1.000 inwoners. In Nederland (2,54) ligt het aanbod iets hoger. Hoorn heeft relatief een hoog aanbod aan dranken. Ook de fastservicesector ligt hoger dan gemiddeld. De restaurantsector blijft achter.

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

Tabel 6: Aandelen in aantal vestigingen in Nederland en een inschatting van het toekomstige aandeel op basis van de algemene horeca trends en ontwikkelingen

Bron: Locatus 2024, bewerkt door Sweco

Bovenstaande tabel laat het aandeel zien van de verschillende horecasectoren. Op basis van de trends en ontwikkelingen in de horecabranche is de verwachting dat het aandeel van de dranken- en fastservicesector nog iets gaat afnemen. De restaurantsector gaat toenemen.

Volgens de systematiek van de Ladder moeten harde plannen (opgenomen in Omgevingsplan gemeente Hoorn) mee worden genomen in de behoefteraming. In Hoorn bestaan vijf harde plannen voor horecavestigingen, namelijk in de voormalige Philips fabriekshallen en het oude Ketelhuis. Er zijn verschillende concepten voorzien: All-day, haute frituur, Blurring, Stadsbrouwerij en hotel. Deze horeca is nog niet aanwezig in het gebied. Dit betreft de gereserveerde planologische ruimte.

De huidige horecadichtheid geeft in combinatie met de verwachte bevolkingsgroei ruimte voor enige uitbreiding. Om de behoefte te berekenen nemen we de gemiddelde dichtheid in Nederland als gemiddeld uitgangspunt.

INDICATOREN	HUIDIG	2035
Inwoners	75.216	82.130
Gemiddelde horecadenking per 1.000 inwoners	2,54	2,54
Gevraagd aanbod in VKP	191 ⁸	209
Huidig aanbod in VKP	190	190
Uitbreidingsruimte in VKP	1	19
Planvoorraad	5	5
Resterende uitbreidingsruimte Hoorn in VKP	0	14
Gemiddelde oppervlakte in m ² bvo	206	206
Uitbreidingsruimte Hoorn in m ² bvo	0	2.880

⁸ (75.216 / 1.000) * 2,54

Tabel 7: Huidige en toekomstige (2035) marktruimteberekening horecasector Hoorn

Op basis van de landelijke horecadichtheid (2,54 per 1.000 inwoners) is met het huidig aantal inwoners in Hoorn geen uitbreidingsruimte aanwezig. In 2035 bedraagt de uitbreidingsruimte 14 horecavestigingen van in totaal 2.880 m² bvo.

Projectgebied

De uitbreidingsruimte in de horeca in 2035 is een direct gevolg van het toenemende inwonertal. De behoefte aan horeca in 2035 die afkomstig is van de toekomstige inwoners van het primaire onderzoeksgebied bedraagt de behoefte 3 tot 9 vestigingen⁹. Wij verwachten dat 25% van deze behoefte (1 a 2 vestigingen van 210 m² bvo tot 410 m² bvo¹⁰) kan landen in het primaire onderzoeksgebied. De overige behoefte kan worden ingevuld in andere delen van Hoorn, met name de binnenstad en de waterkant. Deze laatste twee gebieden zijn de meest aantrekkelijke horecagebieden voor de bewoners om naar uit te kijken. In deze gebieden bevindt zich momenteel 75% van het horeca-aanbod.

Kwalitatieve behoefte

HORECASECTOREN	GEVRAAGDE AANTAL VESTIGINGEN IN HOORN		AANTAL AANGEBODEN VESTIGINGEN IN HOORN ¹¹	
	UIDIG OBV HUIDIGE NEDERLANDSE AANDELEN	2035 OBV TOEKOMSTIG INGESCHATTE AANDELEN	UIDIG	UIDIG INCLUSIEF PLANVOORRAAD
Drankensector	25	21	40	40
Fastservicesector	80	84	86	89
Restaurantsector	86	105	64	66
TOTAAL	191	209	190	195

Tabel 8: Gevraagd en aangeboden horecavestigingen in Hoorn
Bron: Locatus 2024, bewerkt door Sweco

Het toevoegen van horeca in BuitenStad voorziet naast de kwantitatieve behoefte ook in een kwalitatieve behoefte:

- Restaurants zijn sterk ondervertegenwoordigd in Hoorn. Hier liggen de kansen voor BuitenStad.
- Horeca kan goed worden gecombineerd met andere functies in het gebied zoals de supermarkt.
- Horeca past bij een stedelijke levensstijl. Horeca is een groeimarkt. Mensen gaan meer buiten de deur eten en drinken dan ooit tevoren. In een stedelijke omgeving, zoals in BuitenStad wordt gerealiseerd, leeft dit bij de bewoners in nog grotere mate.
- Horeca zorgt voor levendigheid en ontmoeting. Bij de horeca is plaats voor ontmoeting tussen buurtbewoners in het gebied.

Conclusie behoefte

De behoefte in 2035 is zowel in heel de gemeente Hoorn als het primaire onderzoeksgebied ruim voldoende om de beoogde 200 m² bvo horeca voor BuitenStad te verantwoorden. Daarbij draagt horeca bij aan een levendige buurt.

⁹ (1.310/1.000) * 2,54 en (3.410/1.000) * 2,54 = 3,3 en 8,7

¹⁰ Op basis van gemiddeld metrage van 206 m² bvo

¹¹ Er zijn geen wijzigingen sinds 2021 bekend.

3.2 Bibliotheken

Kwantitatieve behoefte

De volgende indicatoren bepalen de kwantitatieve behoefte aan bibliotheken:

- Het huidige aanbod. De gemeente Hoorn telt momenteel 3 bibliotheekvestigingen, te weten de centrale bibliotheek in de binnenstad en de bibliotheken in Risdam en Kersenboogerd. Met drie bibliotheken kent de gemeente Hoorn 0,04 vestigingen per 1.000 inwoners. Hiermee ligt de dichtheid onder het landelijke gemiddelde van 0,05 vestigingen per 1.000 inwoners¹².
- In de gemeente zijn geen concrete plannen voor nieuwe vestigingen bekend.

Op basis van het landelijk kengetal voor bibliotheken van 0,05 vestigingen per 1.000 inwoners is er in Hoorn in 2035 behoefte aan 4,1 vestigingen. Rekening houdend met de drie huidige vestigingen is er dan nagenoeg voldoende ruimte voor één extra bibliotheek.

Kwalitatieve behoefte

BuitenStad vormt niet een optimale locatie voor een traditionele bibliotheek, aangezien deze niet centraal in een grote woonwijk is gelegen. Wel kan in het buurtkamer concept dat is voorzien een kleine voorziening komen met boeken uitleen of tijdschriften. Dit sluit aan op de opkomst van *third place bibliotheek* concepten, waar men een kopje koffie drinkt, samenkomt, werkt of leest.

Conclusie behoefte

In BuitenStad is geen behoefte aan een op zichzelf staande bibliotheek. Wel zijn er mogelijkheden voor een bibliotheek als ondergeschikte functie in de buurtkamer.

3.3 Zorgvoorzieningen

Kwantitatieve behoefte

Hoorn

ZORGVOORZIENINGEN	HUIDIGE AANBOD	DICHTHEID	LANDELIJKE NORM ¹³
Apotheek	7 vestigingen	0,09 apotheken / 1.000 inw.	0,12 apotheken / 1.000 inw.
Huisarts	32 fte en 16 praktijken	0,43 fte / 1.000 inw.	0,55 fte / 1.000 inw.
Tandarts	49 fte ¹⁴ en 36 praktijken	0,65 tandartsen / 1.000 inw.	0,56 tandartsen / 1.000 inw.
Fysiotherapeut	100 fte en 49 praktijken	1,33 fte fysio. / 1.000 inw.	1,52 fte fysio. / 1.000 inw.

Tabel 9: Huidige aanbod en dichtheden zorgvoorzieningen in Hoorn

Bron: ZorgkaartNederland.nl en tandarts.nl

De dichtheid aan zorgvoorzieningen ligt in Hoorn wat lager dan de landelijke normen. De dichtheid aan apotheken en tandartsen is nagenoeg gelijk, maar het aanbod huisartsen en met name fysiotherapeuten ligt beduidend lager. Er zijn geen harde plannen voor zorgvoorzieningen bekend.

Zorgvoorziening	Landelijke norm	Inw hoorn 2035	Behoeft 2035	Huidig aanbod	Gemidd m² bvo	Marktruimte 2035
Apotheek	0,12 apotheken / 1.000 inw.	82.130	10	7	40 – 60 per vestiging	3 apotheken, 120 – 180 m² bvo

¹² Bibliotheekinzicht (2021)

¹³ Bron: STIPO, 2022

¹⁴ Hoorn heeft 57 tandartsen. Landelijk werken tandartsen gemiddeld 0,86 fte (bron: Capaciteitsplan 2024-2027, Capaciteitsorgaan, 2022). Op basis hiervan heeft Hoorn 49 fte aan tandartsen.

Huisarts	0,55 fte / 1.000 inw.	82.130	45 fte	32 fte	110 – 150 per fte	13 fte, 1.430 - 1.950 m ² bvo
Tandarts	0,56 tandartsen / 1.000 inw.	82.130	46 fte	49 fte	120 per fte	Geen
Fysiotherapeut	1,52 fte fysio. / 1.000 inw.	82.130	125 fte	100 fte	50 – 90 per fte	25 fte, 1.250 – 2.250 m ² bvo
TOTAAL						2.800 – 4.380 m² bvo

Tabel 10: Behoeftte aan zorgvoorzieningen gemeente Hoorn in 2035

In bovenstaande behoefte-raming is de huidige landelijke norm als uitgangspunt genomen. Geconcludeerd kan worden is dat in Hoorn behoefte is aan eerstelijnszorg, met name aan huisartsen en fysiotherapeuten.

Projectgebied

Zorgvoorzieningen	Behoeftte 2035 obv landelijke norm	Gemidd m ² bvo	Marktruimte 2035 in m ² bvo
Apotheek	0	40 – 60 per vestiging	0
Huisarts	1 – 2 fte	110 – 150 per fte	110 – 300 m ² bvo
Tandarts	1 – 2 fte	120 per fte	120 – 240 m ² bvo
Fysiotherapeut	2 – 5 fte	50 – 90 per fte	100 – 450 m ² bvo
TOTAAL	4 – 9 fte	-	330 – 990 m² bvo

Tabel 11: Behoeftte aan zorgvoorzieningen in het projectgebied in 2035

Tabel 11 geeft aan dat de 1.310 tot 3.410 nieuwe inwoners in het primaire onderzoeksgebied zorgen voor een directe vraag naar zorgvoorzieningen. In totaal is in 2035 marktruimte voor **330 tot 990 m² bvo aan zorgvoorzieningen**.

Kwalitatieve behoefte

De ontwikkeling Buitenstad is in eerste instantie te klein voor de realisatie van een groot gezondheidscentrum met meerdere zorgfunctie. Dit komt mede omdat nabij het plangebied een aantal grotere gezondheidscentra gelegen zijn, te weten:

- Dijklanderziekenhuis met huisartsenpost en apotheek op ca. 1,5 km. Daarnaast is ook een groot Tandheelkundig centrum gelegen.
- Er is ruimte voor versterking met een gezondheidscentrum met onder meer een apotheek en huisarts voor omwonenden. Dit vergroot de leefbaarheid in het gebied, doordat deze essentiële voorzieningen ook op korte afstand van de bewoners beschikbaar zijn.
- De verwachting is dat door onder andere vergrijzing de zorgvraag in Nederland toeneemt. Ook in Hoorn wordt hiervan sprake. De vraag (en daarmee ook gewenste dichtheid) neemt hiermee toe. Bovenstaande berekening kan dan ook worden gezien als een voorzichtige benadering.

De mogelijke ontwikkeling van een sportvoorzieningen leent zich wel voor de toevoeging van fysiotherapie. Fysiotherapeuten worden vaak gecombineerd met fitness, een functie die ook is voorzien in BuitenStad.

Conclusie behoefte

In Hoorn en het primaire onderzoeksgebied ontstaat de nodige behoefte aan eerstelijns zorgvoorzieningen. De locatie leent zich vooral voor de toevoeging van fysiotherapie, eventueel in combinatie met de commerciële sportvoorziening.

3.4 Kinderopvang

Kwantitatieve behoefte

Hoorn

Het huidige aanbod. In gemeente Hoorn zijn 48 kinderdagverblijven met 1.511 kindplaatsen. Met ca. 3.088 0 tot 3 jarigen in de gemeente¹⁵ bedraagt de dichtheid 489 kinderopvangplaatsen per 1.000 0 tot 3 jarigen. Hiermee ligt de dichtheid boven het landelijke gemiddelde van 435 kinderopvangplaatsen per 1.000 0 tot 3 jarigen¹⁶. De relatieve hoge dichtheid aan kinderopvangplaatsen toont dat er momenteel geen kwantitatieve behoefte is aan extra kinderopvang.

Er zijn geen harde plannen voor kinderopvang bekend. Vanuit het toekomstig aantal inwoners, waarbij het aantal 0-3 jarigen net zo hard groeit als totaal aantal inwoners, is de dichtheid in 2035 nog steeds hoger dan de landelijke dichtheid¹⁷. Deze hoge dichtheid toont aan dat er kwantitatief geen behoefte is aan een kinderopvang in Hoorn.

Projectgebied

Het minimale woonprogramma in Dampten-Berkhousterweg (600 woningen) is te beperkt om een kinderdagverblijf toe te voegen. Wanneer het totale woningbouwprogramma van 1.600 woningen uitkomend op een inwonertal van 3.410 inwoners ontstaat wel voldoende draagvlak. Op basis van de huidige dichtheid van kinderdagverblijven in Hoorn¹⁸ ontstaat behoefte aan ca. 2 vestigingen.¹⁹ Rekening houdend met een gemiddelde omvang van een kinderdagverblijf van 110 m² bvo komt dit neer op een ruimtebehoefte van 220 m² bvo.

Kwalitatieve behoefte

Gelet op het programma voor BuitenStad dat grotendeels uit appartementen bestaat, wordt geen grote toestroom aan kinderen in de leeftijd 0-3 jaar verwacht. Echter, mogelijk zijn er wensen vanuit bestaande aanbieders om uit te breiden of te vernieuwen. BuitenStad kan hier een mogelijke locatie voor zijn. Daarbij is de verwachting dat de vraag naar opvangplekken de komende jaren toeneemt door gepland Rijksbeleid waar de opvang grotendeels gratis wordt.

Conclusie behoefte

In BuitenStad is geen directe behoefte aan een kinderdagverblijf. Gelet op het huidige ruime kwantitatieve aanbod in Hoorn is er kwantitatief niet direct behoefte. Wanneer de ontwikkeling van Dampten-Berkhousterweg gaat bestaan uit 1.600 woningen ontstaat een kwantitatieve behoefte aan 2 kinderdagverblijven van 220 m² bvo. Ook neemt de vraag naar opvangplekken de komende jaren naar verwachting toe door het grotendeels gratis maken van opvang. Hier kan de ontwikkeling van BuitenStad op inspelen.

3.5 Commerciële sportvoorzieningen

Voor sport kijken we naar buurtverzorgende commerciële voorzieningen zoals fitnesscentra en kleinschalige sportlocaties gericht op een specifieke sport als yoga of boxen.

¹⁵ Provincie Noord-Holland. Berekening 3.860 0-4 jarigen/5*4

¹⁶ Dienst Uitvoering Onderwijs (2021)

¹⁷ Bevolking groeit 9% tot 2035. Dan zouden er in 2035 met gelijke groei in 2035 3.366 0-3 jarigen zijn. Dan is de dichtheid: $1.511 / * (3.366/1.000) = 449$ kinderopvangplaatsen per 1.000 0-3-jarigen

¹⁸ Dichtheid kinderdagverblijven Hoorn = 6,3 per 10.000 inwoners ($48 / 75.216 \text{ inw.} * 10.000$).

¹⁹ $3.410/10.000 * 6,3$ (dichtheid) = 2,1

Kwantitatieve behoefte

Hoorn

In Hoorn zijn in totaal 11 sportscholen gevestigd waar fitness en groepslessen tot de mogelijkheden behoren²⁰. De dichtheid aan sportscholen (aantal sportscholen per 25.000 inwoners) bedraagt 3,8. Daarmee ligt de dichtheid in Hoorn iets onder het landelijke gemiddelde (4,0).

Nabij de planlocatie, op ongeveer een kilometer afstand, zijn drie sportscholen gevestigd. Ook is nabij de locatie (ca. 800 meter) een yogastudio gelegen.

In het stationsgebied is ruimte opgenomen voor sportvoorzieningen in de vorm van een indoorsportgelegenheden. De planvoorraad bedraagt daarmee een tot twee sportscholen.

Om de behoefte in beeld te brengen is het huidige en toekomstige inwonertal afgezet tegen de dichtheid aan sportscholen. De landelijke dichtheid van 4,0 sportscholen per 25.000 inwoners hanteren we als norm.

Indicatoren	Huidige situatie	2035
Inwoners	75.216	82.130
Potentieel (inw / 25.000 * dichtheid)	12	13
Huidig aanbod	11	12 – 13
Uitbreidingsruimte in VKP	1	0 – 1
Uitbreidingsruimte in m² bvo²¹	500	0 – 500

Tabel 12: Huidige en toekomstige uitbreidingsruimte aan sportscholen in Hoorn

In de huidige situatie is er behoefte aan een extra sportschool in Hoorn. Door de bevolkingsgroei neemt deze behoefte tot 2035 toe tot twee vestigingen. Rekening houdend met de komst van een of twee sportscholen in het stationsgebied is de vraag of in 2035 nog ruimte over is voor een sportschool elders

De behoefte aan andersoortige commerciële sportvoorzieningen met een wijkverzorgend karakter (yoga, Crossfit, spinning of personal training) is lastiger te duiden. Betrouwbare data ontbreken. Wel weten we dat de vraag naar deze kleinschalige, vernieuwende sportvoorzieningen fors toeneemt. We veronderstellen dat vanuit de nieuwe doelgroepen in het onderzoeksgebied, maar ook de huidige bewoners, een toenemende behoefte is aan dit soort andere, kleinschalige (vernieuwende) sportvoorzieningen.

Omdat momenteel ca. helft van de commerciële sportvoorzieningen in Hoorn niet-reguliere fitness betreft, adviseren we om evenveel vestigingen te reserveren voor deze andersoortige kleinschalige sportvoorzieningen als voor reguliere fitness. Kortom, twee tot drie vestigingen. Dit type voorzieningen heeft een kleinere ruimtevrage, namelijk ca. 250 m² bvo per vestiging. Dit brengt de behoefte aan overige **commerciële sportvoorzieningen op 1.000 tot 1.500 m² bvo**. Er wordt van uitgegaan dat de ontwikkellocatie stationsgebied de helft van deze behoefte opvangt. De resterende behoefte (een a twee voorzieningen van 500 tot 1.000 m² bvo) kan landen in andere delen van Hoorn.

Primair onderzoeksgebied

De nieuwe inwoners in het primaire onderzoeksgebied zorgen voor een directe vraag naar fitness en overige commerciële sportvoorzieningen. Om de directe behoefte vast te stellen is ook hier gerekend met de gemiddelde landelijke dichtheid.

Indicatoren	Minimum	Maximum
Inwoners	1.310	3.410
Potentieel (inw / 25.000 * dichtheid (=4,0))	0,2	0,5

²⁰ Databestand SportAanbod Mullier Instituut (2020)

²¹ Het gemiddelde metrage per vestiging bedraagt 500 m² bvo.

Huidig aanbod	0	0
Uitbreidingsruimte in VKP	0,2	0,5
Uitbreidingsruimte in m² bvo²²	0	0 – 500

Tabel 13: Uitbreidingsruimte in 2035 aan sportscholen in het projectgebied

In het minimale scenario is de vraag niet groot genoeg voor het toevoegen van een sportschool. In het maximale scenario gaat het de goede kant op, maar is een sportschool alleen mogelijk als de school ook een functie krijgt voor andere wijken.

Zoals eerder aangegeven weten we dat de dichtheid aan andersoortige kleinschalige sportvoorzieningen ongeveer gelijk is aan een sportschool. Hierdoor ontstaat in het maximale scenario ook ruimte om een sportvoorziening toe te voegen onder voorwaarde dat deze een bredere functie krijgt dan alleen BuitenStad. De bandbreedte van de behoefte bedraagt hiermee **0 tot 750 m² bvo**.

Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte bestaat er ook een kwalitatieve behoefte aan commerciële sportvoorzieningen. De volgende argumenten zijn relevant:

- Het toevoegen van sport en fitness past bij het profiel van BuitenStad. Inwoners van wijken met een hoge dichtheid (hoogstedelijk) doen namelijk substantieel meer aan fitness dan het landelijk gemiddelde.²³
- Volgens de Rabobank²⁴ wonen fitnessbeoefenaars gemiddeld niet verder dan vier kilometer van de sportschool vandaan. De helft woont binnen een straal van twee kilometer. Voor inwoners en verblijvers van BuitenStad is een sportvoorziening, op korte afstand bij de woning, een welkome aanvulling op het voorzieningenpalet.
- De sportvoorziening kan goed worden gecombineerd met fysiotherapie, waardoor meerdere maatschappelijke functies kunnen worden geclusterd.

Conclusie behoefte

Uit de analyse blijkt dat er zowel een lichte kwantitatieve als kwalitatieve behoefte bestaat aan een sportschool of andersoortige kleinschalige sportvoorzieningen op de projectlocatie. Deze behoefte vindt fundament in de groei van de bevolking en de populariteit van commerciële sportvoorzieningen.

3.6 Dienstverlening

Voor dienstverlening kijken we naar twee typen dienstverlening, te weten:

- Kleinschalige dienstverlenende bedrijvigheid (zoals een architectenbureau, marketingbureau en flexwerkplekken).
- Commerciële dienstverlening die voornamelijk een buurtfunctie kennen (fietsenmakers, kappers, schoonheidssalons).

²² Het gemiddelde metrage per vestiging bedraagt 500 m² bvo.

²³ Zorgatlas, 2015

²⁴ Rabobank Cijfers en Trends, 2016

3.6.1 Kleinschalige dienstverlenende bedrijvigheid

Kwantitatieve behoefte

Hoorn

In Hoorn zijn 390 kleinschalige dienstverlenende bedrijven²⁵. Samen meten deze ca. 73.300 m² bvo, met een gemiddeld metrage van ca. 188 m² bvo per bedrijf. In het primaire onderzoeksgebied zijn geen kleinschalige dienstverlenende bedrijven gevestigd. De dichtheid van kleinschalige dienstverlenende bedrijvigheid in Hoorn bedraagt 5,2 vestigingen per 1.000 inwoners, wat overeenkomt met het landelijke gemiddelde (5,1 vestigingen per 1.000 inwoners).²⁶

Kleinschalige dienstverlenende bedrijven vestigen veelal in kantoorruimten. In de gemeente Hoorn bestaat ca. 2.000 m² harde plancapaciteit voor kantoren (breder dan enkel kleinschalig) op kantoorlocatie Maelsonstraat²⁷ en 400 m² voor een ZZP-er werkplek op de Lepelaar.

Op basis van de landelijke dichtheid van 5,1 vestigingen per 1.000 inwoners is er in 2035 behoefte aan ca. 419 kleinschalige dienstverlenende bedrijven. Minus het huidige aanbod is er behoefte aan ca. 29 kleinschalige dienstverlenende bedrijven. Op basis van het gemiddelde metrage van 188 m² bvo per kleinschalig dienstverlenend bedrijf in Hoorn komt de behoefte neer op ca. 5.450 m² tot 2035. Als deze behoefte wordt geconfronteerd met de harde plancapaciteit voor kantoren bedraagt de behoefte ca. 3.050 m² tot 2035.²⁸

Projectgebied

Op basis van de landelijke dichtheid is er in het primaire onderzoeksgebied in 2035 behoefte aan ca. zeven tot 18 kleinschalige dienstverlenende bedrijven. Er is geen huidig aanbod. Op basis van het gemiddelde metrage van 188 m² bvo per kleinschalig dienstverlenend bedrijf in Hoorn komt de behoefte neer op ca. 1.200 tot 3.300 m² bvo tot 2035.

Kwalitatieve behoefte

Kwalitatief richt de behoefte zich op publiekgerichte zakelijke dienstverlening als een architecten- of marketingbureau. De vraag van dit type bedrijven richt zich op multifunctionele en multimodaal bereikbare locaties. BuitenStad met een mix van wonen en voorzieningen, goede verbindingen – voor fiets, auto, wandelaars - met de binnenstad en de nabijheid van het station sluit hier goed op aan. Ook is vraag naar concepten met flexwerkplekken, bijvoorbeeld vanuit ZZP'ers in de dienstverlening. In de buurtkamer kan worden voorzien in dit concept. Wij verwachten dat ca. **200 tot 400 m² bvo** (een– twee vestigingen) kan landen in BuitenStad.

²⁵ Bedrijven met twee of meer werknemers in de volgende sectoren in de zakelijke dienstverlening: Dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatietechnologie, Dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatie, Verhuur van en handel in onroerend goed, Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering en administratie, Architecten, ingenieurs en technisch ontwerp en advies, Reclamebureaus en handel in advertentieruimte en -tijd, Industrieel ontwerp en vormgeving, Fotografie en ontwikkelen van foto's en films, Veterinaire dienstverlening, Verhuur en lease van auto's, Verhuur van consumentenartikelen, Arbeidsbemiddeling, uitzendbureaus en personeelsbeheer, Reisbemiddeling, reisorganisatie, toeristische informatie en reserveringsbureaus, Reiniging, Brede administratieve en secretariële dienstverlening

²⁶ Bron: bewerking door Sweco op basis van CBS Bedrijven; bedrijfstak (2024)

²⁷ Bron: Monitor Plabeka 2023 - 2024. De harde plancapaciteit richt zich op alle kantoorhoudende sectoren en is dus niet alleen beschikbaar voor kleinschalige dienstverlenende bedrijven.

²⁸ Uit de Ladderonderbouwing voor Poort van Hoorn d.d. 16 juli 2021, geactualiseerd in 2025, blijkt een kwantitatieve behoefte van ca. 500 m² bvo kantoren in Hoorn tot 2031. In de Ladder ligt de focus op *alle kantoorhoudende sectoren* en wordt een andere methode gehanteerd om de vraag in beeld te brengen (vraagprognose op basis van werkgelegenheidsontwikkeling, historische opname en vervangingsvraag). Daarnaast wordt de vraag geconfronteerd met het harde planaanbod op kantoorlocaties in Hoorn. In voorliggende Ladder voor Buitenstad ligt de focus op kleinschalige dienstverlenende bedrijven en wordt de vraag op basis van kengetallen – overeenkomend met de methodiek voor de andere functies – in beeld gebracht.

3.6.2 Commerciële dienstverlening

Onder commerciële dienstverlening vallen een verscheidenheid aan branches. Voor dit onderzoek zijn een drietal ambachten (fietsenmakers, kappers en schoonheidssalons) onderzocht die passen bij het gebied doordat ze een relatief beperkt potentieel nodig hebben en primair op de eigen buurt kunnen leunen.

Fietsenmaker

Kwantitatieve behoefte

Hoorn

De gemeente Hoorn telt 12 fietsenwinkels die ook fietsenreparaties uitvoeren²⁹. Er zijn geen zelfstandige fietsenmakers zonder verkoop van fietsen. In het primaire onderzoeksgebied zijn op dit moment geen fietsenmakers gesitueerd, in de nabije omgeving wel, onder andere aan de zuidzijde van het station en aan de rand van het Van Aalstweggebied. De landelijke dichtheid ligt op 0,17 fietsenwinkels per 1.000 inwoners³⁰. In Hoorn ligt de dichtheid iets lager, namelijk op 0,16 fietsenwinkels per 1.000 inwoners.

Op basis van verhoudingen naar fietsen per inwoner³¹ telt de gemeente Hoorn momenteel ca. 97.780 fietsen en in 2035 106.770 fietsen. Dit betekent dat er de komende jaren naar verwachting ca. 8.990 fietsen bijkomen in Hoorn waarvoor reparatie en onderhoud nodig is. Op basis van de landelijke dichtheid is in de gemeente Hoorn vraag naar 14 fietsenwinkels tot 2035. Vraag minus aanbod leidt tot een behoefte van twee fietsenmakers tot 2035. In het bestemmingsplan Stationsgebied als onderdeel van Poort van Hoorn is voorzien in een extra fietsenmaker. Er kan in de rest van Hoorn nog een extra fietsenmaker worden toegevoegd.

Projectgebied

De inwoners in het primaire onderzoeksgebied zorgen voor een directe vraag naar fietsenmakers. Om de directe behoefte vast te stellen is ook hier gerekend met de gemiddelde landelijke dichtheid.

Indicatoren	Minimum	Maximum
Inwoners	1.310	3.410
Vraag in VKP	0,2	0,6
Huidig aanbod	0	0
Uitbreidingsruimte in VKP	0,2	0,6
Uitbreidingsruimte in m² bvo³²	0	0 – 100

Tabel 14: Uitbreidingsruimte in 2035 aan fietsenmakers in het projectgebied

In het minimale scenario is de vraag niet groot genoeg voor het toevoegen van een fietsenmaker. In het maximale scenario stijgt de vraag boven het aanbod uit en ontstaat behoefte om een fietsenmaker toe te voegen. De bandbreedte van de behoefte bedraagt **0 tot 100 m² bvo**.

Kwalitatieve behoefte en conclusie

De verwachte toename van het aantal fietsen in combinatie met de opkomst van de online fietsenwinkels voorzien we een groeiende behoefte aan fietsenmakers in gebiedsontwikkelingen zoals BuitenStad. In het projectgebied is een groot aantal woningen voorzien. In samenhang met de nabijheid van voorzieningen, het treinstation en de autoluwe omgeving voorzien we een grote fietsafhankelijkheid. Echter leent de locatie zich in eerste instantie niet voor een fietsenmaker. Het aantal inwoners is beperkt. Bovendien is op korte afstand in het Stationsgebied een fietsenmaker voorzien.

²⁹ Bron: google search, 2024

³⁰ Bron: bewerking door Sweco op basis van CBS (2024)

³¹ 1,3 fiets per inwoner. Bron: fietsersbond, 2024

³² Het metrage per vestiging bedraagt tussen de 50 en 100 m² bvo.

Kapsalon

Kwantitatieve behoefte

Hoorn

De gemeente Hoorn telt 90 zelfstandige kappers en 25 kapperszaken met 2 of meer werknemers. In het primaire onderzoeksgebied zijn geen kappers en kapperszaken gevestigd. Op dit moment heeft Hoorn 0,33 kapperszaken per 1.000 inwoners³³. De landelijke dichtheid ligt op 0,23 fysieke kapsalons per 1.000 inwoners³⁴. In Hoorn is hiermee sprake van een overschot. Op basis van de landelijke dichtheid voor kapperszaken is in Hoorn in 2035 vraag naar ca. 19 kapperszaken. De vraag minus het aanbod leidt daarmee nog steeds tot een overschot.

Projectgebied

Om de behoefte in het primaire onderzoeksgebied vast te stellen is ook hier gerekend met de landelijke dichtheid. Hieruit blijkt dat behoefte is aan ca. 0,3 – 0,8 kapperszaken in het primaire onderzoeksgebied tot 2035.

Kwalitatieve behoefte

Hoorn telt al veel kapperszaken. Daarnaast zijn er nog eens 90 zelfstandige kappers. De trend is dat steeds meer kappers voor zichzelf beginnen door een kapsalon aan huis of als thuiskapper. De ontwikkelingen in het primaire onderzoeksgebied leiden in het maximum aantal woningen tot voldoende vraag voor toevoeging van een kapperszaak. **Voor BuitenStad zien we vanuit het aanwezige overschot in Hoorn geen mogelijkheden om een kapsalon toe te voegen.**

Schoonheidssalons

Kwalitatieve behoefte

Hoorn

Hoorn telt in totaal 189 schoonheidssalons, waaronder 70 zelfstandige salons³⁵. In het primaire onderzoeksgebied zijn geen schoonheidssalons gevestigd. De dichtheid in Hoorn ligt op 2,54 schoonheidssalons per 1.000 inwoners. Hiermee ligt de dichtheid in Hoorn hoger dan de landelijke dichtheid (2,23 schoonheidssalons per 1.000 inwoners)³⁶.

De relatief hoge dichtheid aan schoonheidssalons toont dat er momenteel geen behoefte is aan extra schoonheidssalons. Op basis van de landelijke dichtheid voor schoonheidssalons is in Hoorn vraag naar ca. 183 schoonheidssalons in 2035. Het huidige aanbod voldoet al aan deze vraag.

Projectgebied

Om de behoefte in het primaire onderzoeksgebied vast te stellen is ook hier gerekend met de landelijke dichtheid. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan ca. drie tot acht schoonheidssalons in het primaire onderzoeksgebied tot 2032.

Kwalitatieve behoefte

De trend is net als bij kapsalons dat veel schoonheidsspecialisten voor zichzelf beginnen met een salon aan huis. Daarnaast is in de gemeente Hoorn een overaanbod aan schoonheidssalons. Daardoor zien we **geen behoefte aan nieuwe fysieke schoonheidssalons in BuitenStad.**

³³ Bron: bewerking door Sweco op basis van Vastgoeddata (2024). Eindgebruikers in de sbi code 96.02.1 Haarverzorging.

³⁴ Bron: bewerking door Sweco op basis van CBS (2024)

³⁵ Bron: Vastgoeddata (2024). Eindgebruikers in de sbi code 96.02.2 Schoonheidssalons en pedicures

³⁶ Bron: bewerking door Sweco op basis van CBS (2024)

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	2
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2