

Horeca

Ontwikkelperspectief

Gemeente Wassenaar

Beknopte samenvatting

11-02-2020



Horeca
maatwerk

INLEIDING

Door de gemeente Wassenaar, de aldaar gevestigde horeca ondernemers en de bureaus BRO en Horeca Maatwerk is in 2019 gewerkt aan de uitwerking van een Horeca Ontwikkelperspectief. Het ontwikkelperspectief biedt enerzijds een actueel inzicht in het functioneren van de horeca te Wassenaar, anderzijds bevat het aanknopingspunten voor het versterken van het aanbod en het functioneren hiervan.

Ingezet wordt op het door ondernemers en de gemeente Wassenaar in overleg vaststellen van een gezamenlijke agenda van gewenste verbeteringen en uitvoering hiervan. Het huidige document is een beknopte samenvatting van het uitgebreide onderzoeks-/adviesrapport.

STERK & GEVARIIEERD HORECA-AANBOD

Spreeken over dé horeca in Wassenaar is welhaast onmogelijk, daarvoor is het aanbod te divers en is sprake van een rijke variëteit qua type locaties. Gerelateerd aan het aantal inwoners en de bedrijvigheid is sprake van een bovengemiddeld sterk ontwikkeld horeca-aanbod.

De horeca in de gemeente Wassenaar kan in algemene zin worden omschreven als goed, gevarieerd en met een overwegend verzorgde uitstraling en een hoogwaardige presentatie. De bedrijven verkeren in het algemeen in een goede staat van onderhoud, zowel van binnen als buiten. Mede vanwege het internationale karakter (expats) van haar inwoners telt Wassenaar relatief gezien veel restaurants met een buitenlandse keuken. De horeca in Wassenaar is opvallend verspreid gevestigd. Concentratiegebieden zijn het Centrum Winkelgebied, Centrum Havengebied en het strand. Echter, juist buiten deze concentratiegebieden zijn de meeste horecaverkooppunten gevestigd.

Hoewel het bestaande aanbod van horeca overwegend goed inspeelt op de behoeften van gebruikers, zijn er maar weinig echt bijzondere, onderscheidende concepten. Dergelijke 'iconische', vaak innovatieve zaken kunnen in praktijk veel extra bezoekers trekken, ook van buiten de gemeente. Een andere opvallende constatering is dat Wassenaar relatief gezien veel horecalocaties telt die onder de noemer "Horeca bij" gekwalificeerd kunnen worden: Deze locaties vallen vaak buiten de officiële statistieken, het betreft dan horeca bij een sportlocatie (golf, tennis, hockey), zwembad, museum, tuincentrum en dergelijke.

INDICATIE UITBREIDINGSRUIMTE

Puur cijfermatig lijkt er geen marktruimte aanwezig voor een wezenlijke uitbreiding van de capaciteit. Het beste bewijs komt feitelijk gezien uit de markt zelf: terwijl in Nederland de afgelopen 20 jaar het aanbod gestaag gegroeid is, heeft in Wassenaar weliswaar een groeispurt plaatsgevonden in de periode 2003-2008 maar is de laatste 5 jaar het aantal horecabedrijven juist afgenomen.

Ruimte voor nieuwe initiatieven moet dus eerder in substitutie gezocht worden en/of dient een uitzondering gemaakt te worden voor een beperkt aantal extra zaken met een duidelijke kwantitatieve meerwaarde t.o.v. het bestaande aanbod, bijvoorbeeld vanuit hun doelgroepen, uitstraling, locatie en/of menukeuze. Belangrijk is om te benadrukken dat het gaat om toegevoegde waarde: een fastfoodrestaurant met lage prijzen kan evenzeer een welkome aanvulling zijn waarmee de variëteit en attractiviteit van het horeca-aanbod als totaal toeneemt, net als een restaurant met Michelinster dat kan bewerkstelligen. Essentieel is dat dit extra aanbod past bij de (gewenste) identiteit en uitstraling (het 'DNA') van Wassenaar. Specifiek voor het strand geldt dat jaarrond opening van enkele strandpaviljoens de toeristisch-recreatieve functie van Wassenaar versterkt en ook voor de horeca elders in Wassenaar een positieve impact zal hebben.

SWOT ANALYSE

Op basis van diverse analyses, meerdere bijeenkomsten in het kader van het Horeca Ontwikkelperspectief en de beoordeling van BRO en Horeca Maatwerk, is navolgende SWOT analyse samengesteld:

Sterke aspecten

- Wassenaar beschikt over een zeer veelzijdig en ruim aanbod van horeca
- Aantrekkelijk centrum met hoogwaardig aanbod winkels, horeca en dienstverlening
- Relatief veel horeca in hogere marktsegment, met accent op dag-horeca
- Centrum heeft 'Dorps' karakter, 'menselijke maat'
- Relatief hoge beoordeling door consumenten
- Monumentale waarden omgeving Plein
- Overwegend goede presentatie en uitstraling van de horecazaken
- Hechte samenwerking en veel activiteiten op centrumniveau
- Strandpaviljoens hebben alle een eigen, veelal verzorgde uitstraling
- Veel zelfstandige, naar onze mening overwegend betrokken en enthousiaste ondernemers, in de gehele gemeente

Kansen

- Plein met aanliggend deel Langstraat biedt mogelijkheden voor hoogwaardige horeca
- Gebiedsontwikkeling Haven versterkt horecamilieau
- Beschikbaarheid Beeldkwaliteitsplan voor centrum, als sterk bepalend aspect voor attractiviteit horeca
- Conceptontwikkeling De Paauw inclusief horeca/hotel/conferenties kan nieuwe doelgroepen aantrekken en extra vraag naar restauratieve horeca genereren
- Jaarrond geopende horeca aan strand genereert meer bezoek in wintermaanden
- Hoge en gevarieerde landschappelijke kwaliteiten buitengebied
- Ligging in een dichtbevolkte regio met groeiende bevolking (nieuwbouw Valkenburg) en veel bedrijven met horecabehoeft
- Veelzijdige toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht Wassenaar (strand, musea, natuur, Duinrell, etc.)
- Relatief hoog inkomensniveau in Wassenaar
- Relatief veel 50+ers in Wassenaar, grotendeels met veel vrijetijd en koopkrachtig
- Groeiende uitgaanscultuur en bestedingen in horeca, ook onder oudere doelgroepen
- Potentie zakelijke markt
- Concepten realiseren die inspelen op bestaande behoeften van inwoners

Zwakke aspecten (relatief)

- Weinig fysieke ruimte voor terrassen in centrum
- Centrum is relatief onbekende winkel- en uitgaansbestemming in regio, ondanks onmiskenbare kwaliteiten
- Relatief verspreid aanbod horeca, waardoor weinig onderlinge synergie
- Centrum is matig bereikbaar per auto en deels lastig vindbaar
- Keuze aan restaurants en overige avondhoreca in centrum is beperkt (vooral in hogere segment)
- Veel uitstallingen belemmeren looproutes bezoekers
- Concentratiegebied horeca hoek Langstraat/Van Hogendorpstraat heeft relatief beperkte omvang (massa), deels matig gevelbeeld omgeving
- Van Hogendorpstraat heeft onduidelijk profiel, ook qua horeca (branchering, uitstraling, doelgroepen)
- Meest monumentale deel centrum (Plein), incl. horeca aldaar, ligt wat verborgen
- Matige omgevingskwaliteiten gebied Haven ondanks aanwezigheid water, verkeersfunctie domineert (plannen verbetering)
- Onduidelijke/ lange looproute tussen centrum en Haven
- Uitstraling strandopgang Wassenaarse Slag zeer matig
- Weinig onderlinge synergie (bezoekcombinaties) tussen centrum en Duinrell, musea (Voorlinden, Louwman), strand en Meijendel
- Absentie beeldbepalende horecaconcepten.

Bedreigingen

- Concurrentie horeca in omgeving (Den Haag, Leiden, Katwijk)
 - Veel planvorming versterking horeca in regio
 - Relatief hoge huurprijzen in centrum
 - Buitenlandse horecagasten (expats) zijn relatief kritisch op kwaliteit menu en service
 - Fijnmazige bebouwingsstructuur centrum (klein-schalige panden) kan schaalvergroting belemmeren
 - Bereikbaarheid en vindbaarheid parkeerlocaties behoeft aandacht (binnen en buiten centrum)
 - In algemeen stijgende kosten voor ondernemers door toenemende milieueisen, (lokale) lasten en heffingen
 - Groeiend tekort aan geschikt personeel voor horeca
 - Trek naar steden van inwoners leidt tot sterkere concentratie van horeca-aanbod in de grote steden
 - Onvoldoende bewegingsvrijheid ondernemers om zich aan te passen a.g.v. wet- en regelgeving
-

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN HORECA ONTWIKKELPERSPECTIEF

De algemene uitgangspunten en 'uitdagingen' voor de horeca in Wassenaar zijn:

- De horeca moet in algemene zin zo goed mogelijk aansluiten op het 'DNA' van Wassenaar: Stijl, Kwaliteit, Persoonlijk, Natuur, Strand, Rust, Ontmoeting, et cetera.
- Horeca is een belangrijke, verbindende functie binnen de bredere sociaal-economische verzorgingsfunctie van Wassenaar, met een groeiende betekenis in dat opzicht.
- Het centrum is de belangrijkste horecabestemming in de gemeente. De sector is wezenlijk voor de wervingskracht en vitaliteit van het centrum, ook in relatie tot detailhandel, cultuur, toerisme en de woonfunctie.
- De ruimtelijk-functionele bijdrage van horeca aan de centrumfunctie moet worden versterkt.
- Horeca kan nadrukkelijker worden ingezet als 'toeristische troef' van Wassenaar.
- Ruimte voor nieuwe, consumentgerichte ontwikkelingen die passen binnen de algemene trends, verzorgingsfunctie en ruimtelijk-economische structuur van Wassenaar.
- Alleen indien voor specifieke formules (bijvoorbeeld door hun schaalgrootte, relatie met bepaalde gebiedskwaliteiten en/of bereikbaarheidsprofiel) in het centrum aantoonbaar geen geschikte locatie beschikbaar is, kan (onder voorwaarden) naar een locatie buiten het centrum gekeken worden.
- In het buitengebied kunnen horecazaken de toeristisch-recreatieve functie versterken, met name bij recreatieve knooppunten en aan het strand.
- Het terrassenbeleid vergt bijzondere aandacht, ook omdat terrassen beeldbepalend zijn voor het straatbeeld en steeds belangrijker worden in de exploitatie van horecazaken.
- Integrale aanpak horecabeleid door gemeente, met een positieve, servicegerichte en proactieve grondhouding. Niet 'overlast' maar 'verrijking' is het leidende motto.
- Waar nodig flexibiliteit bieden om toekomstige (onvoorspelbare) ontwikkelingen te faciliteren, mits deze passen binnen de algemene beleidskaders van de gemeente.
- Gelijkwaardig speelveld voor bedrijven met horeca-activiteiten.
- Meer samenwerking tussen partijen (horeca, toerisme, cultuur, detailhandel) en intensivering van de lokale en regionale marketing gericht op deze functies.
- Structureel overleg tussen ondernemers en gemeente, gericht op productversterking en het oplossen van knelpunten.

De algemene ontwikkelingskansen en kerndoelen voor het ontwikkelperspectief voor horeca in Wassenaar worden als volgt geformuleerd:

- **Productverbreding:** ook doelgroep 'internationals', zakelijke markt, groepen, et cetera.
- **Synergie:** meer profijt van recreanten, museumbezoekers, zakelijk, e.d..
- **Innovatie:** inspelen trends, nieuwe doelgroepen passend bij Wassenaar.
- **Openbare ruimte:** betere uitstraling, vooral in centrum (terrassen) en de Wassenaarse Slag.

ACCENTGEBIEDEN

Het belangrijkste uitgangspunt van het Horeca Ontwikkelperspectief is het consumentengedrag. Het huidige en toekomstige bezoekgedrag van consumenten vormt immers de basis voor een attractieve, levendige binnenstad en andere vrijetijdsbestemmingen binnen Wassenaar. De horecasector ontvangt vele doelgroepen, elk met hun eigen voorkeuren en bezoekgedrag. Horecabezoek is in hoge mate afhankelijk van het bezoekmotief: de ene keer bezoekt men Wassenaar om te winkelen, de andere keer om iets te drinken of uit eten te gaan en weer een andere keer om een wandeling in de natuur te maken.

Daarom schetsen we in dit kader het toekomstbeeld voor Wassenaar aan de hand van de meest relevante accentgebieden, elk met hun eigen aanbodprofiel, kwaliteiten, sfeer, ligging, relatie met andere functies, et cetera. Samen vormen ze een sterke en duurzame horecastructuur, die de sociaal-maatschappelijke,

economische en toeristisch-recreatieve functie van de gemeente versterkt. Dit geldt zeker voor het centrum. Voor de belangrijkste accentgebieden is hieronder de ambitie en perspectief voor het gebied weergegeven, alsmede de (gewenste) ontwikkelingsrichting:

Centrum Winkelgebied "winkelhaak"	
Ambitie en perspectief	<ul style="list-style-type: none"> • Sfeervol dorpscentrum met goede, gastvrije gastronomie • Horeca vooral ondersteunend aan winkelfunctie maar ook sterker profileren opdat het een (1^e) bezoekmotief wordt en overig dag-bezoek aan centrum stimuleert • Meer 'beleving' en langere verblijfsduur bezoekers • Ook horeca moet voldoen aan uitgangspunten Centrumvisie: Persoonlijk, Stijlvol, Authentiek • Bijzondere activiteiten en evenementen, het gehele jaar door
Ontwikkelingsrichting	<ul style="list-style-type: none"> • Gevarieerd en attractief horeca-aanbod, breed doelgroepenprofiel maar accent op midden en hogere marktsegment • Rustplekken tijdens het winkelen (incl. terras waar ruimtelijk mogelijk) • Meer eigentijdse, onderscheidende formules voor aantrekkelijker verblijfsklimaat • Uitbreiding niet zozeer kwantitatief maar kwalitatief (substitutie), nieuw initiatief enkel bij bijzondere kwaliteit/toegevoegde waarde • Bijzondere mengvormen horeca-detailhandel-cultuur (binnen landelijk beleid en regelgeving Drink- en Horecawet) • Ruimte voor doelgroepgerichte evenementen
Centrum Winkelgebied Plein e.o.	
Ambitie en perspectief	<ul style="list-style-type: none"> • Entreegebied, in het bijzonder voor verblijfs gasten- en dag-bezoekers Duinrell • Handhaving bijzondere "dorpsbrink" uitstraling en intiem karakter, gedeeltelijke vergroening van het gebied • Horeca met kwaliteit, hoogwaardige uitstraling en gelimiteerde openingstijden 's avonds • Horeca zelfstandig én ondersteunend aan winkelfunctie en overig dag-bezoek aan centrum
Ontwikkelingsrichting	<ul style="list-style-type: none"> • Beperkt edoch attractief horeca-aanbod, breed doelgroepenprofiel maar accent op middensegment • Rustplekken met name voor en na het winkelen (incl. terras waar ruimtelijk mogelijk) • Meer eigentijdse, onderscheidende formules voor aantrekkelijker verblijfsklimaat • Beperkte uitbreiding aantal horecazaken • Handhaving rustige karakter, accent op dag en vroege avond
Centrum Havengebied	
Ambitie en perspectief	<ul style="list-style-type: none"> • Destination locatie, dé plek om in de avond uit eten te gaan of af te halen • Apart vermarkten/profileren (en dus niet: "onderdeel van het centrum"), uniciteit benadrukken (afstand tot centrum is te groot, geografische beperking) • Verhogen comfort bezoekers en verlengen verblijfstijd • Horeca zelfstandig én aanvullend op overig dag-bezoek aan Wassenaar • Ontwikkeling/uitbreiding evenementenkalender, het gehele jaar door
Ontwikkelingsrichting	<ul style="list-style-type: none"> • Gevarieerd en attractief horeca-aanbod, breed doelgroepenprofiel maar accent op midden marktsegment • Meer eigentijdse, onderscheidende formules voor aantrekkelijker verblijfsklimaat • Beperkte uitbreiding aantal horecazaken • Ruimte voor doelgroepgerichte evenementen

Wassenaarse Slag/strand

Ambitie en perspectief	<ul style="list-style-type: none"> • Rust/relaxpunt bij strandbezoek en recreatie in/rondom het strand/de duinen • Attractiviteit gebied jaarrond verhogen • Bewaking/handhaving natuur- en milieuwaarden
Ontwikkelings-richting	<ul style="list-style-type: none"> • Geen uitbreiding horecazaken. • Verruiming exploitatieperiode voor -in eerste instantie- twee strandpaviljoens, met exploitatieverplichting (na evaluatieperiode kan bekeken worden of uitbreiding gewenst dan wel noodzakelijk is) • Upgrading gebied qua inrichting en bebouwing

Overige locaties

Ambitie en perspectief	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud van huidige variatie en rijkdom in het aanbod • Versterking kwaliteit horeca op/nabij recreatieve knooppunten • Behoud van wijkverzorgende horeca en als ondersteunende functies (sport, cultuur)
Ontwikkelings-richting	<ul style="list-style-type: none"> • Gevarieerd en attractief horeca-aanbod, breed doelgroepenprofiel • Bij voorkeur (per saldo in de tijd) geen uitbreiding aantal horecazaken, tenzij van bijzondere kwaliteit (complementair aan/aanvulling op het bestaande aanbod) • Bij bedrijfsbeëindiging of verzoek daartoe meewerken aan herbestemming

'TOOLKIT' VOOR HET FACILITEREN VAN HET HORECA ONTWIKKELPERSPECTIEF

Voor de uitvoering van het Horeca Ontwikkelperspectief is het noodzakelijk om over een aantal hulpmiddelen te beschikken. Het benodigde instrumentarium ziet er als volgt uit:

- Ruimtelijk juridisch kader: dit betreft de bestemmingsplannen en horecategorisering. Een concreet voorbeeld voor het Horeca Ontwikkelperspectief is het reduceren van het aantal horeca categorieën naar 2. Hiermee kunnen zaken als overlast (geluid, openingstijden) nog steeds geborgd worden maar krijgen ondernemers meer mogelijkheden hun concept te ontwikkelen zonder tegen wettelijke beperkingen aan te lopen.
- Beleids- en spelregels, o.a. betreffende paracommercie en handhaving en de vermenging van horeca en retail. Een voorbeeld is de aanscherping terrassenbeleid: terrassen verhogen de attractiviteit van de directe omgeving en het verdient dan ook aanbeveling om daar waar mogelijk nieuwe terrassen toe te staan. Ondernemers hebben behoefte aan (meer) duidelijkheid. Strikte kaders stellen is noodzakelijk om teleurstelling te voorkomen.
- Faciliteren: hieronder worden acties verstaan vanuit de gemeente Wassenaar die het Horeca Ontwikkelperspectief ondersteunen. Hierbij kan gedacht worden aan het vergroenen van het centrum, aanpassen van het parkeerbeleid, stimuleren van samenwerking tussen de sectoren horeca-detailhandel-cultuur-recreatie en het sterker dan voorheen vermarkten van heel Wassenaar.
- Actieplan vanuit de horecaondernemers zelf: bij het versterken van de horecafunctie, specifiek in het centrum van Wassenaar maar zeker ook in de andere gebieden, is uiteraard ook een rol weggelegd voor de hoofdrolspelers zelf, de ondernemers. Voorgesteld wordt om de ondernemers zelf een actieplan uit te laten werken waar zij inhoud aan kunnen geven en die het Horeca Ontwikkelperspectief ondersteunt. Gedacht kan worden aan afspraken op het gebied van verfraaiing van gevels, het beschikbaar stellen van faciliteiten, het gezamenlijk oppakken van maatschappelijke ontwikkelingen en meer/betere) aandacht en zorg voor de directe omgeving van horecabedrijven.

TOT SLOT

Met het huidige ontwikkelperspectief als vertrekpunt is het de bedoeling dat het actieplan van de ondernemers gecombineerd wordt met de actiepunten waar de gemeente Wassenaar zelf mee aan de slag wil, om zodoende gezamenlijk tot een verbeterplan te komen welke het door partijen gedragen Horeca Ontwikkelperspectief maximaal faciliteert.



+31 (0) 348 48 94 19

info@horeca-maatwerk.nl | horeca-maatwerk.nl

Pelmolenlaan 10, 3447 GW Woerden | Postbus 566, 3440 AN Woerden