

Toetsing planologische haalbaarheid (Sweco)

In de locatiestudie heeft Sweco voor zes locaties de relevante, planologische thema's afgewogen. Het betreft de volgende locaties:



Alle thema's hebben een op zichzelf staande afweging gekregen. Dat betekent dat de beoordelingen van de locaties niet ten opzichte van elkaar zijn afgewogen. Op basis van een matrix (informatieve samenvatting) zijn de eerste bevindingen (kansen/mogelijkheden en uitdagingen) gedeeld.

Doordat de locaties niet ten opzichte van elkaar zijn afgewogen en er geen wegingsfactoren zijn toegepast, kan er niet gesproken worden over een specifieke voorkeurslocatie.

De volgende thema's zijn gewogen:

- Ruimtelijk beleid: vigerend bestemmingsplan (omgevingsplan), provinciale omgevingsverordening, Toekomstvisie Eemnes;
- Milieu- en omgevingsaspecten: m.e.r., natuur, stikstof, milieuzonering, geluid, bodem, archeologie, omgevingsveiligheid, water, parkeren, ruimtelijk potentieel (landschap/stedenbouw).

Per locatie heeft Sweco deze thema's een "score" gegeven: donkergroen (geen belemmeringen), lichtgroen (aanvullend onderzoek nodig), oranje (kleine kans dat risico's invloed hebben op haalbaarheid) of rood (grote kans dat risico's invloed hebben op haalbaarheid). Deze zijn samengevat in een informatieve samenvattingstabel:

Thema's	Locaties						
	1	2A	2B	3	4	5	6
Ruimtelijk beleid							
Bestemmingsplan	Oranje	Lichtgroen	Lichtgroen	Lichtgroen	Oranje	Donkergroen	Oranje
Provinciale omgevingsverordening	Rood	Lichtgroen	Lichtgroen	Lichtgroen	Rood	Lichtgroen	Rood
Toekomstvisie Eemnes 2030	Oranje	Donkergroen	Donkergroen	Lichtgroen	Oranje	Donkergroen	Lichtgroen
Milieu- en omgevingsaspecten							
Milieueffectrapportage	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen
Natuur	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen
Stikstof	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen
Milieuzonering	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen
Geluid	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen
Bodem	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen
Archeologie	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen
Omgevingsveiligheid	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen
Water	Oranje	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Oranje	Donkergroen	Donkergroen
Parkeren	Oranje	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Oranje	Donkergroen	Oranje
Ruimtelijke potentieel (Landschap/Stedenbouw)	Rood	Donkergroen	Donkergroen	Donkergroen	Oranje	Donkergroen	Donkergroen

Ruimtelijk beleid:

- Locatie 1, 4 en 6 zijn in de provinciale omgevingsverordening aangewezen als 'landelijk gebied'. Voor locatie 6 geldt dat alleen voor het deel wat in het water is gelegen. Verstedelijking is hier niet toegestaan, echter omdat deze percelen tevens zijn aangewezen als 'kernrandzone' zijn hier stedelijke ontwikkelingen onder strikte voorwaarden mogelijk, waaronder verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Afstemming met de provincie is hiervoor nodig, zonder de garantie dat goedkeuring volgt. Het opstellen van beleid in de vorm van een kernrandzonevisie kan hierbij mogelijk helpen.
- Op **locatie 2 en 5** is reeds een wijzigingsbevoegdheid naar horeca opgenomen (zie voor huidige wetgeving het tekstkader m.b.t. Omgevingswet). Deze twee locaties liggen ook binnen bestaand stedelijk gebied. Deze twee locaties zijn vanuit het thema 'ruimtelijk beleid' dan ook het **meest kansrijk**.

Milieu- en omgevingsaspecten:

- De meest onderscheidende thema's zijn hier 'water(veiligheid)' en 'parkeren'.
- De locaties 1 en 4 scoren op 'water' oranje, omdat deze locaties (grotendeels) onverhard zijn en watercompensatie hier aan de orde is / kan zijn. De overige locaties zijn reeds (grotendeels) verhard en scoren daarmee 'lichtgroen'. Daarnaast betreft de Wakkerendijk een waterkering met bijbehorende beschermingszone. Het bouwen van bouwwerken en/of (bouw)werkzaamheden op/in de waterkering of de beschermingszone zijn hier niet zonder meer mogelijk. Omdat bij geen van de locaties de voorgestelde stedenbouwkundige inpassing zich binnen de kernzone bevindt, is hier bij de beoordeling geen onderscheid in gemaakt.
- De locaties 1 en 6 scoren op het thema 'parkeren' oranje. De overige locaties lichtgroen. Binnen de rode lijn/contour van de 'oranje' locaties (plangebied) lijkt niet voldoende ruimte om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Nader onderzoek, naar bijvoorbeeld de parkeerdruk in de omgeving, is nodig.
- Op de alle overige aspecten scoren alle locaties licht- of donkergroen. Nader onderzoek is sowieso nodig, dus op voorhand kan niet gesteld worden welke locatie op dit thema (alles samengevat) het meest kansrijk is. De **locaties 2, 3 en 5** scoren echter op alle milieu- en omgevingsaspecten licht of donkergroen.

Ruimtelijk potentieel (landschap/stedenbouw):

- **Locatie 5** is vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt, ofwel het ruimtelijk potentieel, het **meest kansrijk**. Ook **locatie 2** is kansrijk vanuit 'ruimtelijk potentieel'. Beide locaties hebben verbinding met het plein en maken echt onderdeel uit van het dorp. Het mogelijke terras van locatie 5 zorgt daarnaast voor een goed zicht op het plein. Het terras en het plein krijgen op deze locatie een directe relatie met het Oude Raadhuis, waardoor de centrumfunctie versterkt wordt.
- Locatie 3 en 6 bieden ook goede kansen vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt. Deze locaties nemen een mooie centrale plek in op of aan het evenemententerrein.
- Locatie 4 oogt vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig minder geschikt voor een café, vanwege het tussengelegen water. Dit bemoeilijkt het contact met het plein en de verbondenheid met het dorp.
- Locatie 1 oogt vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt het minst geschikt voor een café, omdat de afstand tot het plein dermate groot is dat de functie zich niet goed kan verhouden tot het dorp. De locatie is vooral mooi als recreatieve trekpleister.

Samengevat oogt **locatie 5** het meest kansrijk vanuit 'planologisch' oogpunt. Dit komt met name door het feit dat het stedenbouwkundig goed gelegen is en voldoende groot om een horecagelegenheid te realiseren inclusief voldoende parkeergelegenheid. Ook betreft locatie 5 een bestaand pand binnen het stedelijk gebied en wordt het zicht op de polder niet belemmerd. Als laatste kan de wijzigings-

bevoegdheid onder de Omgevingswet als binnenplanse omgevingsplanactiviteit worden gebruikt. **Locatie 2** lijkt, net als 5, ook één van de meest kansrijke locaties vanuit 'planologisch' oogpunt, echter is de wijzigingsbevoegdheid hier niet over het hele perceel gelegen.

Economische haalbaarheid (alternatief gebruik en combinatie met woningbouw)

Alternatief gebruik. Mocht een gerealiseerd initiatief toch niet stand houden, dan rijst de vraag wat een alternatief gebruik zou kunnen zijn. Wat een alternatief gebruik dan zou kunnen zijn is in deze studie niet onderzocht. Alternatief gebruik kan in beginsel datgene zijn wat op grond van het dan geldende omgevingsplan is toegestaan.

Bedrijfseconomisch. Als wij de kosten van financiering en de huisvesting zouden elimineren en ons beperken tot de inrichting van voor een café benodigde installaties, dan blijkt dat deze leiden tot ruim € 25.000 aan afschrijvingen en € 10.000 aan financieringslasten. Dat betekent dat als het gebouw om niet (gratis) beschikbaar wordt gesteld, er nog steeds geen haalbare businesscase is. Zou de gemeente de hele investering van € 450.000 voor haar rekening willen nemen en dat willen dekken uit de opbrengsten van woningbouw, dan zouden daar circa tot 90 woningen voor nodig zijn, onder aftrek van alle kosten voor grondverwerving, bouw- en woonrijp maken en verhaal van plankosten. Mocht het gedekt willen worden door bijvoorbeeld appartementen op het café te plaatsen, dan zouden daar circa 20-30 appartementen voor nodig zijn: 10 tot 15 bouwlagen. Overigens is een voordeel van € 450.000 voor een bedrijf ongeoorloofde staatssteun. In alle gevallen moeten we constateren dat de gemeente geen voordelen kan creëren die tot een haalbare businesscase kan leiden.

Grondbeleid. Er is in dit geval geen particulier initiatief, de gemeente zal op eigen of te verwerven grond het café moeten faciliteren. Grond verwerven kan alleen door medewerking van de eigenaar, de voorziening café levert namelijk geen onteigeningstitel op. De conclusie is dat de gemeente een café kan bestemmen op de locaties 3 en 4. Voor de overige locaties is de vrijwillige medewerking van de huidige eigenaar nodig om de locatie te verkopen.

Kostenverhaal en exploitatie. Zodra er naast een café één of meer woningen worden toegestaan, zal de gemeente haar plankosten en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken, de ontsluiting en parkeren moeten toerekenen aan het initiatief. Bovendien zal de initiatiefnemer de kosten van nadeelcompensatie moeten dragen, wat met een restaurant met terras nabij het plangebied niet ondenkbaar is. Voor al deze kosten is er geen dekking.

Conclusie. Een extra café in Eemnes is niet economisch haalbaar en kan niet door de gemeente economisch haalbaar worden gemaakt.

Toetsing economische haalbaarheid (Van Spronsen & Partners)

Op basis van de locatie analyse van Sweco heeft Van Spronsen & Partners horeca-advies vervolgens de economische haalbaarheid getoetst. Daarvoor is de locatie en marktpositie geanalyseerd, hier kwamen de volgende conclusies uit:

- Locatie 1, 3 en 4 zijn economisch het meest geschikt met locatie 1 als echte opvaller;
- Op basis van een kwantitatieve analyse kunnen we vaststellen dat er geen ruimte is voor een café in Eemnes;
- Er zijn geen cafés in Eemnes momenteel maar er zijn wel bedrijven die dezelfde functies vervullen in de markt zoals Grand Café Eemland, Het Oude Raadhuis Eemnes, Theetuin Eemnes, Huis van Eemnes en By Ingo;
- Hieruit kan worden geconcludeerd dat een eventueel nieuw café wel degelijk concurrentie zal hebben en een sterk concurrerend concept moet zijn om voldoende omzet te draaien;
- Een vraaganalyse wijst uit dat de particuliere horecavraag in Eemnes goed is, de zakelijke vraag matig en de toeristische vraag aanwezig maar niet kwantitatief inzichtelijk te maken.

Aangezien een toekomstig ondernemer of specifiek concept niet voor handen is, hebben we een conceptuele invulling op basis van een basis dorpscafé gemaakt. Dit is het plan dat wordt getoetst.

De financiële projectie is gebaseerd op een investering gebaseerd op horeca bouwnormen met als uitgangspunten:

- Circa 150m²;
- Geen grondpositie (daar is nog niets over bekend);
- Geen onderzoeken die Sweco aangeeft (is niet inzichtelijk qua prijs);
- Een terras met circa 100 terrasstoelen;
- We gaan uit van het bouwen van een pand.

Het gaat om een investering van circa € 450.000,= voor het café.

De omzetbepaling is gedaan met de volgende uitgangposities:

- Bezoeken verdeeld over koffie/borrel (in de middag)/borrel (in de avond);
- De frequentie van bezoek en de besteding is gebaseerd op macro analyses van de horecamarkt in Nederland;
- Deze frequenties en bestedingen verschillen per leeftijdsgroep, dit is inzichtelijk gemaakt in de bijlagen;
- De aantrekkingskracht van het eventuele café is beoordeeld als 15% boven het eerlijke marktaandeel;
- In totaal is de verwachting dat in het café per jaar 16.000 tot 18.500 bezoeken met een omzet van gemiddeld circa € 145.000,= per jaar;
- Het terras met 100 zitplaatsen zal ook circa 15.000 extra bezoekers aantrekken voor een additionele omzet van circa € 110.000,=.

De totale verwachte omzet zal circa € 250.000,= per jaar bedragen.

De totale kostenprognose voor de eerste vijf jaar uitgezet tegen deze verwachte omzet laat zien dat er vanaf jaar 1 verlies wordt gemaakt door het eventuele café. Dit heeft de volgende consequenties:

- Het standaard eigen vermogen van de toekomstig ondernemer neemt in vijf jaar af van circa € 135.000,= tot een ruime schuld in jaar 5 (€ 45.000,=);
- De betalingscapaciteit is elk jaar en cumulatief onvoldoende om aan standaard betalingseisen voor de financiering te voldoen en eventuele tegenslagen op te vangen.

Daarom kan worden geconcludeerd dat het plan voor een dorpscafé in Eemnes niet economisch haalbaar is.

Op verzoek van de gemeente is er ook een worst case scenario opgesteld. Dit scenario is bepaald op basis van de tegenvallende omzetten die de Nederlandse horeca heeft ondervonden van de coronacrisis. Dat betekent circa 35% omzet afnamen in jaar 1 en 25% in jaar 2.

Dit heeft de volgende consequenties:

- Het standaard eigen vermogen van de toekomstig ondernemer neemt in vijf jaar af van circa € 135.000,= tot een ruime schuld in jaar 5 (€ 70.000,=);
- De betalingscapaciteit is elk jaar en cumulatief onvoldoende om aan standaard betalingseisen voor de financiering te voldoen en eventuele tegenslagen op te vangen.