



Behoeftetoets Ankie's Hoeve Beverwijk

SBB Ontwikkelen en Bouwen

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Business unit

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Behoeftetoets Ankie's Hoeve Beverwijk
51023206
SBB Ontwikkelen en Bouwen
7 februari 2025
Stedelijke Planning

Concept

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	<i>Aanleiding.....</i>	4
1.2	<i>Locatie.....</i>	4
1.3	<i>Plan Ankie's Hoeve</i>	4
1.4	<i>Onderzoeksperiode.....</i>	5
1.5	<i>Onderzoeksgebied.....</i>	5
1.6	<i>Inwonersprognose.....</i>	6
2	Behoeftetoets kantoren en commerciële dienstverlening	7
3	Behoeftetoets horeca.....	10
4	Behoeftetoets sport.....	12
5	Behoeftetoets zorg	14
6	Conclusie	16
6.1	<i>Samenvatting behoeftetoetsen</i>	16
6.2	<i>Conclusies behoeftetoets</i>	17
6.3	<i>Ruimtelijk-functionele vertaling</i>	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

SBB Ontwikkelen en Bouwen ontwikkelt het gebied Ankie's Hoeve in de spoorzone van Beverwijk. In de plint van het te ontwikkelen appartementencomplex is 1.450 m² bvo aan (commerciële) voorzieningen beoogd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is in 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Na indiening heeft de gemeente de ontwikkelaar verzocht om de behoefte aan de geplande commerciële en maatschappelijke voorzieningen middels een behoeftetoets nader te onderbouwen. Hierbij wordt de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd.

Het exacte programma voor de ontwikkeling is nog onbekend. Er zijn vier functies die de ruimte van 1.450 m² bvo (verspreid over diverse bouwblokken) kunnen invullen, te weten: kantoor, horeca, sport en zorg. Voor deze functies doen wij een globale toets op de verwachte kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en geven we een inschatting van de verwachte (ruimtelijke) effecten. De uitkomsten van deze individuele toetsen komen samen in een multi-criteria analyse. Het resultaat is dan een eerste onderlegger voor een Ladderonderbouwing met een beknopt advies voor een aantrekkelijke mix aan voorzieningen. Indien gewenst kunnen de functies verder worden uitgediept in een volledige ladderonderbouwing.

1.2 Locatie

Ankie's Hoeve is onderdeel van het sfeergebied 'landgoederenzone' die verder ook bestaat uit de Stationsvijver, Halve Maan, Wijckerpoort en de omliggende landgoederen Akerendam en Scheybeeck. Dit sfeergebied heeft een uitgesproken groene identiteit en leent zich goed voor ontwikkelingen met een uitgesproken relatie met water en groen en (groene) innovatie. Het geldende bestemmingsplan 'Stationsgebied 2012' is grotendeels bestemd als groen met waterpartij. Daarnaast is Ankie's Hoeve ook de stadsentree van het centrum van Beverwijk voor de voetganger, fietser en auto. In het verleden is het terrein in gebruik geweest als evenementenlocatie en kinderboerderij/hertenkamp. De stadskant heeft al een zeer publiek karakter wat betreft voorzieningen en functies, denk aan de bioscoop en diverse horecagelegenheden. Hier zijn kansen om groen te activeren, verblijfskwaliteit rondom het station te verhogen en het gebied te transformeren tot een meerwaarde voor de Beverwijkers.



Figuur 1 Vijf sfeergebieden bij de ontwikkeling van de Spoorzone Beverwijk

1.3 Plan Ankie's Hoeve

Het te realiseren programma voor de ontwikkeling is vastgelegd in de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Het programma wordt in verschillende blokken ontwikkeld:

- 210 appartementen in verschillende categorieën (ten minste 50% betaalbaar c.q. maximaal 50% vrije sector) met een gebruiksvloeroppervlak vanaf minimaal 50 m² (evenwichtige verdeling koop/huur nog te bepalen);
- Maximaal 1.450 m² bvo commerciële en maatschappelijke voorzieningen in de plint van de appartementengebouwen;
- een half verdiepte stallinggarage met hierin en hierop 129 parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van de appartementen en op maaiveld maximaal 26 parkeerplaatsen;
- de bijbehorende kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en buitenruimte waarin het vastgoed wordt ingepast.



Figuur 2 Verschillende bouwblokken Ankie's Hoeve

1.4 Onderzoekperiode

De behoeftetoetsen hebben betrekking op de periode 2024-2034. Door uit te gaan van een periode van 10 jaar sluit de behoeftetoets aan op de voorheen gebruikelijke actualisatietermijn van een bestemmingsplan.

1.5 Onderzoeksgebied

Voor de verschillende functies zijn verschillende schaalniveaus passend:

- Voor **kantoren** vormt de regio IJmond (gemeente Beverwijk + Velsen + Heemskerk) het onderzoeksgebied. Ongeveer een derde van de totale verhuisbewegingen van bedrijven in de afgelopen 10 jaar vindt plaats binnen Beverwijk zelf (Vastgoeddata, 2023). Een groot deel van de overige twee derde van de verhuisbewegingen is tussen de omliggende gemeenten binnen de deelregio IJmond (Vastgoeddata, 2023). Voor de **commerciële dienstverlening** gaan we uit van het onderzoeksgebied Beverwijk + Velsen Noord.
- Horeca- en sportvoorzieningen** hebben bovenal een lokaal verzorgende functie waarbij vooral nabijheid een belangrijke factor speelt. Daarom vormt de gemeente Beverwijk met het nabij het plangebied gelegen Velsen-Noord het onderzoeksgebied.
- Voor **zorg**voorzieningen kijken we naar eerstelijnszorg voorzieningen in de gemeente Beverwijk, vanwege het wijkgerichte karakter van deze voorzieningen.



Figuur 3 Onderzoeksgebieden voor deze behoeftetoets

1.6 Inwonersprognose

Op basis van de Primosprognose (ABF Research 2023) is de bevolkingsgroei in de regio voor de periode 2024-2034 in beeld gebracht.

	Gemeente Beverwijk	Gemeente Beverwijk + Velsen Noord	Gemeente Beverwijk + Velsen + Heemskerk
2024	42.860	48.402	151.730
2034	45.174	50.835	155.870
Groei	+2.314	+2.433	+4.140

De ontwikkeling van Ankie's Hoeve zelf, met ca. 210 woningen, kan ook rekenen op een nieuw inwonerpotentieel. Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2 personen zal het gebied in theorie ruim 400 nieuwe inwoners kunnen huisvesten.

2 Behoeftetoets kantoren en commerciële dienstverlening

In dit hoofdstuk gaan we in op de verwachte behoefte aan kantoren en commerciële dienstverlening. Binnen deze functie verstaan we onder meer een reguliere kleinschalige kantoorruimte (bv. advocatenbureau, boekhouder), financiële instelling (bank, postkantoor), verhuurbedrijf, ambacht (bv. kapper, copyshop, lijstenmaker) of particuliere dienstverlening (stomerij, fotostudio).¹

Uitgangspunten

Voor het uitvoeren van de behoeftetoets naar kantoren en commerciële dienstverlening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- **Onderzoeksgebied:** Verschillend voor kantoren en dienstverlenende voorzieningen:
 - o **Kantoren.** Bij het analyseren van verhuisbewegingen blijkt dat er veel lokale kantoorgebonden bedrijven gevestigd zijn in Beverwijk. Ongeveer een derde van de totale verhuisbewegingen in de afgelopen 10 jaar vindt plaats binnen Beverwijk zelf (Vastgoeddata, 2023). Een groot deel van de overige twee derde van de verhuisbewegingen is tussen de omliggende gemeenten binnen de deelregio IJmond (Vastgoeddata, 2023).
 - o **Dienstverlenende voorzieningen.** Omdat dienstverlenende voorzieningen bovenal een lokaal verzorgende functie hebben, vormt de gemeente Beverwijk met het nabij het plangebied gelegen Velsen Noord het onderzoeksgebied.
- **Kwantitatieve behoefte:** op basis van vraag-/aanbodanalyse naar de kantorenmarkt en markt voor dienstverlenende voorzieningen
- **Kwalitatieve behoefte:** op basis van huidige en toekomstige locatiekenmerken, algehele trends en ontwikkelingen en bevolkingstoename.
- **Effecten:** eerste inschatting van de effecten op basis van onze ervaring en de markt.

Resultaten

Onderstaande tabel laat de resultaten van de behoeftetoets zien.

Kwantitatieve behoefte	Kantoorruimte
	- Vraag-/aanbodanalyse van de kantorenmarkt in de regio IJmond op basis van eerdere onderzoeken. <i>Vraag</i> - De werkgelegenheid in de regio IJmond groeit sterk. In 2022 met 2,6%, dit is ruim boven de gemiddelde groei van 0,8% per jaar in de afgelopen 10 jaar (Monitor Plabeka, 2023). - Sterke groei van aantal eenmanszaken in de bouw en zakelijke dienstverlening (Monitor Plabeka, 2022). - In 2022 is er slechts 6.000 m² aan kantoorruimte in IJmond opgenomen, het laagste volume in de afgelopen 10 jaar (Monitor Plabeka, 2022). - De uitbreidingsvraag in de regio IJmond tot 2040 bedraagt tussen de -9.000 en +6.000 m² op de kantorenlocaties (> 500 m²). <i>Aanbod</i> - Het aanbod (> 500 m²) in de regio IJmond bedraagt 12.000 m² courante leegstand en 9.000 m² incourante leegstand. - Als we de vraag en het aanbod met elkaar confronteren is er een overaanbod van tussen de 6.000 en 21.000 m² in de regio IJmond. Het aanbod bevindt zich alleen op de bedrijventerreinen in de regio en niet op de traditionele kantorenlocaties. Voor de gemengde werkmilieus zien we een behoefte van 17.000 m² in de regio IJmond.

¹ De behoefte aan dienstverlenende voorzieningen is berekend op basis van de indeling volgens Locatus.

	- Er is weinig dynamiek in een krimpende kantorenmarkt in de regio(Monitor Plabeka, 2022). - Er heeft nauwelijks nieuwbouw of verkantoring > 100 m² in de afgelopen 10 jaar plaatsgevonden (Atlasplabeka, 2023). - Er is een hoge leegstand in regio IJmond: gemiddeld 16,6% in de laatste 10 jaar, 28,2% in 2023 (Atlasplabeka, 2023). - Beverwijk heeft een kantorenvoorraad van ca. 14.000 m² in het centrum en 6.500 m² in het stationsgebied (Atlasplabeka, 2023). - In totaal wordt er ongeveer 6.900 m² aangeboden op Funda, waarvan 1.150 m² op bedrijventerreinen. In het centrum wordt 4.700 m² aangeboden. In het stationsgebied nabij de planlocatie zijn geen aangeboden kantorenmetrages. - Er is een beperkt planaanbod van 1.000 m² in het stationsgebied, verwacht +500 m² getransformeerd tot 2030 (Monitor Plabeka, 2022). - In het centrumgebied zijn voornamelijk verouderde kantoorpanden in kleine metrages te vinden met aanvullend twee grotere kantoorpanden (waarvan een bankkantoor). Er worden geen moderne hoogwaardige multitenant of zelfstandige panden aangeboden (Funda in business, 2024). Dienstverlenende voorzieningen - Gemeente Beverwijk en Velsen-Noord tellen samen 123 verkooppunten voor commerciële dienstverlening met een metrage van 7.299 m² wvo (Locatus, 2024). Met name het aantal ambachtelijke voorzieningen is met 84 verkooppunten fors aanwezig. - De dichtheid ligt in aantal in Beverwijk en Velsen-Noord boven het landelijk en het provinciaal gemiddelde. - Op basis van de groei van het aantal inwoners tot 2034 voorzien we marktruimte voor 6 extra verkooppunten van (uitgaande van NL gemiddelde omvang van 54 m² wvo) in totaal 333 m² wvo (ca. 416 m² bvo). <table><tr><th></th><th>Inwoners</th><th>per 1.000 inwoners</th><th>Behoefte</th></tr><tr><td>2024</td><td>48.402</td><td>2,54</td><td>0</td></tr><tr><td>2034</td><td>50.835</td><td>2,54</td><td>+6</td></tr></table>		Inwoners	per 1.000 inwoners	Behoefte	2024	48.402	2,54	0	2034	50.835	2,54	+6
	Inwoners	per 1.000 inwoners	Behoefte										
2024	48.402	2,54	0										
2034	50.835	2,54	+6										
Kwalitatieve behoefte	Kantoorruimte - Er is een vervangingsopgave in Beverwijk door het grote aanbod verouderd kantorenvastgoed. Het beperkte bestaande aanbod heeft een slecht energielabel en is toe aan verduurzaming. - Bij het eventueel realiseren van kantoren wijst de jurisprudentie uit dat metrages tot 400 en 500 m², niet worden beschouwd als nieuwe stedelijke ontwikkeling en daardoor niet Ladderplichtig zijn (ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442 en ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319). We raden daarom aan om onder dat metrage te blijven. - Het plangebied ligt nabij een NS Station. Moderne kantoorgebruikers zoeken een goed bereikbare locatie nabij een OV-knooppunt. De locatie is ook goed te bereiken met de auto vanaf de A22, waardoor werknemers (van buiten Beverwijk) via diverse vervoersmiddelen op hun werk kunnen komen. - Potentiële doelgroepen zijn lokale kantoorgebonden bedrijven met een beperkt aantal fte en een behoefte aan kleinere metrages tot 250 m². Voorbeelden hiervan zijn grafische vormgevers, advocatenkantoor, architectenbureau enzovoorts.												

	Dienstverlenende voorzieningen - Met name in de particuliere dienstverlening loopt de gemeente Beverwijk achter ten opzichte van het landelijke en provinciale gemiddelde. Hier is nog ruimte voor het toevoegen van enkele vestigingen. - De locatie leent zich goed voor een kleinschalige dienstverlener, met een kantoor en/of baliefunctie. Denk daarbij aan een uitzendbureau of makelaar.
Effecten	- Er is op dit moment een flinke leegstand in het centrum van Beverwijk. In kwantitatieve zin betekent dit dat er een overschot van kantorenmeters is in Beverwijk, vooral in het centrum. In kwalitatieve zin vindt een mogelijke mismatch plaats: de kwaliteit van het huidige aanbod voldoet niet aan de vraag van potentiële kantoorgebruikers. - Het realiseren van kleinere metrages (tot 400 m²) heeft geen marktverstorende werking. Lokale partijen die op zoek zijn naar een nieuwe moderne locatie kunnen hier zich dan vestigen omdat dat in het huidige aanbod ontbreekt. - Ook het toevoegen van dienstverlenende voorzieningen zal gezien het dusdanig beperkte metrage geen onaanvaardbare leegstand elders in het onderzoeksgebied tot gevolg hebben.
Conclusie	- In kwantitatieve zin is er sprake van een overaanbod op de kantorenmarkt in Beverwijk, met name door de vele leegstaande kantorenmeters in het centrumgebied. In het stationsgebied zijn echter geen leegstaande kantorenmeters. In kwalitatieve zin is er een mismatch (slechte energielabels en op niet-optimale locaties) waardoor de bestaande voorraad beperkt aansluit bij de behoeften van potentiële huurders. - Bij een klein (< 400 m² bvo) te realiseren metrage voorzien we geen marktverstorende werking. Het realiseren van grotere metrages is beperkt haalbaar. Hiervoor moeten elders kantorenmeters worden onttrokken voordat nieuwbouw gerealiseerd kan worden. - In het onderzoeksgebied is er in kwantitatieve (6 vkp, ca. 416 m² bvo) en kwalitatieve zin (particuliere dienstverlening, zoals kantoor met baliefunctie) ruimte voor het toevoegen van dienstverlenende voorzieningen. De effecten hiervan op het bestaande aanbod zijn gezien het beperkte metrage minimaal.

3 Behoeftetoets horeca

In dit hoofdstuk gaan we in op de verwachte behoefte aan horeca. Binnen deze functie vallen de volgende categorieën (Locatus brancheindeling): dranken, eten, fastservice, koffie & desserts en overig (coffeeshops/partycentra).

Uitgangspunten

Voor het uitvoeren van de behoeftetoets naar horeca zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- **Onderzoeksgebied:** Omdat horeca bovenal een lokaal verzorgende functie betreft, vormt de gemeente Beverwijk met het nabij het plangebied gelegen Velsen-Noord het onderzoeksgebied.
- **Kwantitatieve behoefte:** op basis van dichthedenanalyse en bevolkingstoename.
- **Kwalitatieve behoefte:** op basis van huidige en toekomstige locatietekenen, algehele trends en ontwikkelingen en bevolkingstoename.
- **Effecten:** eerste inschatting van de effecten op basis van onze ervaring en de markt.

Resultaten

Onderstaande tabel laat de resultaten van de behoeftetoets zien.

Kwantitatieve behoefte

Gemeente Beverwijk en Velsen-Noord tellen samen 125 verkooppunten (vkp) met een metrage van 17.346 m² wvo (Locatus, 2024).

De dichtheid ligt in aantal in Beverwijk en Velsen-Noord boven het landelijk gemiddelde, maar onder het provinciaal gemiddelde. Wel valt op dat het metrage zeer bovengemiddeld is. Dit komt met name doordat de grootschalige partycentra het aanbod vertekenen.

	Gem. Beverwijk + Velsen-Noord		Noord-Holland		Nederland	
	Vkp	WVO	Vkp	WVO	Vkp	WVO
Totaal horeca	125	17.346	8.670	815.542	41.520	4.227.434
Per 1.000 inwoners	2,58	358,37	2,90	272,80	2,31	235,20

Op basis van het huidige aantal horecapunten en de groei van het aantal inwoners tot 2034 voorzien we marktruimte voor 6 verkooppunten (872 m² wvo, ca. 1.090 m² bvo²).

De strategische ligging van de planlocatie Ankie's Hoeve nabij het station, de bioscoop, park Scheybeeck, voorzieningen/bedrijven in Beverwijk, Velsen-Noord, de N197 en de A22 zorgt voor een groot aantal passanten (denk aan werknemers, scholieren en andere bezoekers). De planlocatie is daarom aantrekkelijk voor horeca.

	Inwoners	Vkp per 1.000 inwoners	Behoefte
2024	48.402	2,58	0
2034	50.835	2,58	+6

Kwalitatieve behoefte

In de nabije omgeving van Ankie's Hoeve bevinden zich 2 fastservice-horecalocaties (Kiosk en The Döner Company) en 3 horecalocaties in de categorie eten (Grand Café CINEAC bij de bioscoop, Brafoer op het Stationsplein en La Cubanita aan de overzijde van de Velserweg).

² Omrekenfactor wvo/bvo 1,25

	- Gemeente Beverwijk en Velsen-Noord tellen per 1.000 inwoners bovengemiddeld veel verkooppunten voor dranken, fastservice en overige horeca (waaronder coffeeshops en partycentra). - Het aantal verkooppunten voor eten is ondergemiddeld, maar het vloeroppervlak voor eten is bovengemiddeld. - Het aantal verkooppunten koffie & desserts ligt landelijk bovengemiddeld, maar provinciaal ondergemiddeld.						
		Gem. Beverwijk + Velsen-Noord		Noord-Holland		Nederland	
Per 1.000 inwoners	Aantal	WVO	Aantal	WVO	Aantal	WVO	
Dranken	0,33	26,47	0,31	24,92	0,28	25,70	
Eten	1,01	188,22	1,42	182,63	1,09	149,33	
Fastservice	0,93	47,73	0,88	42,95	0,75	39,09	
Koffie & desserts	0,14	8,88	0,18	9,35	0,11	6,04	
Overig (coffeeshops / partycentra)	0,17	87,08	0,11	12,95	0,08	15,05	
	- Op basis van de groei van het aantal inwoners tot 2034 voorzien we met name marktruimte voor eten (2 verkooppunten, 458 m² wvo), fastservice (2 verkooppunten, 116 m² wvo) en in mindere mate dranken (1 verkooppunt, 64 m² wvo). - Met name fastservice- en eetconcepten sluiten goed aan op de behoeften van de passanten en doelgroepen van de omliggende voorzieningen (bioscoop en park). Dit gaat om horecazaken waarbij iets to go gehaald kan worden of in restaurantsetting gedineerd kan worden.						
Effecten	- Het metrage wat maximaal voor horeca ontwikkeld kan worden (1.450 m² bvo) is dusdanig beperkt ten opzichte van het totale metrage in de gemeente, dat er geen onaanvaardbare leegstand zal ontstaan. Het is echter niet realistisch dat het gehele metrage zal worden ingevuld met horeca. - Het toevoegen van horeca in Ankie's Hoeve kan het gebied een impuls geven, waar andere bestaande ondernemers juist van kunnen profiteren. - Het is van belang om een balans te vinden tussen het behoud van horecavoorzieningen in het centrum (de belangrijkste plek voor horeca) en het mogelijk maken van nieuwe horeca in het plangebied. Met het toevoegen van dit beperkte metrage verwachten we geen effecten op de horeca in de binnenstad.						
Conclusie	- In het onderzoeksgebied is in kwantitatieve (6 verkooppunten, ca. 1.090 m² bvo) en kwalitatieve zin (met name eet- of fastservice concepten) ruimte voor het toevoegen van horeca. - De effecten op het bestaande aanbod zijn door het beperkte metrage minimaal en daardoor zal geen onaanvaardbare leegstand ontstaan.						

4 Behoeftetoets sport

In dit hoofdstuk gaan we in op de verwachte behoefte aan commerciële sportvoorzieningen. Binnen deze functie vallen onderscheiden we (traditionele) fitnesscentra en kleinschalige commerciële sportvoorzieningen (crossfit, yoga, pilates).

Uitgangspunten

Voor het uitvoeren van de behoeftetoets naar sportvoorzieningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- **Onderzoeksgebied:** Omdat (commerciële) sport bovenal een lokaal verzorgende functie betreft, vormt de gemeente Beverwijk met het nabij het plangebied gelegen Velsen-Noord het onderzoeksgebied.
- **Kwantitatieve behoefte:** op basis van dichthedenanalyse en bevolkingstoename.
- **Kwalitatieve behoefte:** op basis van huidige en toekomstige locatietekenen, algehele trends en ontwikkelingen en bevolkingstoename.
- **Effecten:** eerste inschatting van de effecten op basis van onze ervaring en de markt.

Resultaten

Onderstaande tabel laat de resultaten van de behoeftetoets zien.

Kwantitatieve behoefte	-	Nederland telt circa 0,24 fitnesscentra per 1.000 inwoners. In de provincie Noord-Holland zijn er circa 0,26 fitnesscentra per 1.000 inwoners.					
	-	Gemeente Beverwijk en Velsen-Noord tellen samen 7 fitnesscentra met een totaal metrage van 5.472 m² (Locatus, 2024). Daarmee ligt Beverwijk onder het landelijk gemiddelde met 0,14 fitnesscentra per 1.000 inwoners.					
	-	Wel zijn de fitnesscentra in Beverwijk bovengemiddeld groot (113 m² per 1.000 inwoners tegenover 106 m² in Nederland). Een gemiddeld fitnesscentrum in Beverwijk telt bijna een dubbel metrage (781 m²) ten opzichte van wat in Nederland (440 m²) gebruikelijk is.					
	-	Op basis van de inwonersgroei en de Nederlandse dichtheid van 0,24 fitnesscentra per 1.000 inwoners is in 2034 sprake van een behoefte aan 5,2 fitnesscentra. Uitgaande van een gemiddelde omvang van een Nederlands fitnesscentrum komt dit neer op ca. 2.290 m² wvo (2.860 m² bvo).					
	-	Van het aantal kleine commerciële sportvoorzieningen, zoals yoga of pilates studio's, zijn helaas geen statistieken beschikbaar. Wel zien we landelijk dat kleinschalige commerciële sportvoorzieningen sterk in opkomst zijn.					
	-	Omdat het aantal meters 'traditionele' fitnesscentra reeds fors aanwezig is in Beverwijk, en dit al ruimschoots voorziet in de behoefte, verwachten we dat maximaal de helft (ca. 1.430 m² bvo) realistisch is om te realiseren. Er kan met name worden ingezet op diverse kleinschalige sportvoorzieningen.					
		Gem. Beverwijk + Velsen-Noord		Noord-Holland		Nederland	
		Aantal	WVO	Aantal	WVO	Aantal	WVO
Fitnesscentra		7	5.472	788	315.088	4.314	1.896.803
Fitnesscentra per 1.000 inwoners		0,14	113	0,26	105	0,24	106
				Fitnesscentra			
		Inwoners		per 1.000 inwoners	Behoefte		
2024		48.402		0,26	0		
2034		50.835		0,26	0,63		

Kwalitatieve behoefte	- 3 fitnesscentra bevinden zich binnen 1.000 meter vanaf de planlocatie Ankie's Hoeve. - Omdat in de Spoorzone veel nieuwe woningen op de planning staan en het gebied relatief veel passanten telt die naar school/werk gaan, vormt Ankie's Hoeve een logische vestigingsplaats voor een nieuwe commerciële sportvoorziening. - De helft van de fitnesscentra in Beverwijk betreft relatief grootschalige sportvoorzieningen (1.000+ m²). Voor een aantrekkelijk en gezond woon- en vestigingsklimaat zijn ook meer kleinschalige sport- en fitnessvoorzieningen van belang. Voorzieningen die aansluiten bij de individualisering in de sport. Daarbij is een goede match tussen concept, locatie en doelgroep essentieel. Denk hierbij aan kleinschalige sportconcepten in de plinten, zoals een boutique studio, spinning, yoga, dansstudio, crossfit of boksen. - Het is niet aannemelijk dat alle bouwblokken gevuld kunnen worden met commerciële sportvoorzieningen. Doordat er diverse bouwblokken zijn waarbij de commerciële plint gevuld wordt, ligt een kleinschaliger sportconcept meer voor de hand dan een grootschalig fitnesscentrum.
Effecten	- Het toevoegen van een beperkt metrage (circa 1.430 m² bvo) aan kleinschalige sportvoorzieningen heeft geen marktverstorende werking gelet op het grootschalige karakter van het bestaande aanbod.
Conclusie	- Er is in kwantitatieve (ca. 1.430 m² bvo) en kwalitatieve zin (kleinschalig sport- en fitnessconcept) ruimte voor het toevoegen van commerciële sportvoorzieningen in het onderzoeksgebied. - De verwachte effecten op het bestaande aanbod zijn gezien het beperkte metrage minimaal.

5 Behoeftetoets zorg

In dit hoofdstuk gaan we in op de verwachte behoefte aan zorgvoorzieningen. Binnen deze functie onderzoeken we de behoefte aan eerstelijns zorgvoorzieningen, zijnde een huisarts, tandarts, apotheek en fysiotherapie praktijk.

Uitgangspunten

Voor het uitvoeren van de behoeftetoets naar zorgvoorzieningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- **Onderzoeksgebied:** Beverwijk
- **Kwantitatieve behoefte:** op basis van kengetallen voor maatschappelijke voorzieningen en bevolkingstoename.
- **Kwalitatieve behoefte:** op basis van huidige en toekomstige locatienmerken, algehele trends en ontwikkelingen en bevolkingstoename.
- **Effecten:** eerste inschatting van de effecten op basis van onze ervaring en de markt.

Resultaten

Onderstaande tabel laat de resultaten van de behoeftetoets zien.

Kwantitatieve behoefte	-	Op basis van eerdere onderzoeken naar maatschappelijke voorzieningen hebben wij kengetallen geraadpleegd voor zowel de maatvoering als vierkante meters per 1.000 inwoners (bvo).			
	-	Hierbij wordt gekeken naar eerstelijns zorgvoorzieningen. Grootschalige zorgvoorzieningen zoals een ziekenhuis zijn niet meegenomen vanwege de ruimtevraag.			

Conclusie	- Er is in kwantitatieve (ca. 500 m² bvo) en kwalitatieve zin (gezien o.a. de vergrijzing in de populatie en het landelijke huisartsentekort) ruimte voor het toevoegen van eerstelijns zorgvoorzieningen in het onderzoeksgebied. De units kunnen flexibel worden ingezet, afhankelijk van de behoefte. - Er is een dusdanig tekort aan zorgvoorzieningen dat we verwachten dat de toevoeging van een beperkt metrage geen effecten zal hebben op het bestaande aanbod. In tegendeel, het kan elkaar juist aanvullen.
------------------	--

6 Conclusie

6.1 Samenvatting behoeftetoetsen

Op basis van de beknopte behoeftetoetsen die zijn uitgevoerd, is de conclusie per functie als volgt:

	Kwantitatieve behoefte	Kwalitatieve behoefte	Effecten	Toelichting
Kantoor/commerciële dienstverlening	±	±	±	In kwantitatieve zin is er sprake van een overaanbod op de kantorenmarkt in Beverwijk, met name door de vele leegstaande kantorenmeters in het centrumgebied. In het stationsgebied zijn echter geen leegstaande kantorenmeters. In kwalitatieve zin is er een mismatch (slechte energielabels en op niet-optimale locaties) waardoor de bestaande voorraad beperkt aansluit bij de behoeften van potentiële huurders. Bij een klein (< 400 m² bvo) te realiseren metrage voorzien we geen marktversturende werking. Het realiseren van grotere metrages is beperkt haalbaar. Hiervoor moeten elders kantorenmeters worden onttrokken voordat nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Voor dienstverlenende voorzieningen is ruimte voor 6 verkooppunten (ca. 416 m² bvo). De meeste ruimte zit in de sector particuliere dienstverlening, met een kantoor/baliefunctie (zoals een makelaar of uitzendbureau).
Horeca	+	+	±	Op basis van de groei van het aantal inwoners tot 2034 voorzien we marktruimte voor 6 verkooppunten (ca. 1.090 m² bvo). Extra toestroom verwacht door passanten station/snelweg. We voorzien met name marktruimte voor eten (2 vkp), fastservice (2 vkp) en in mindere mate dranken (1 vkp). Fastservice sluit goed aan op de behoeften van de passantendoelgroepen. De categorie eten sluit goed aan op de bezoekers van de bioscoop. Er wordt een relatief beperkt metrage aan horeca toegevoegd in het onderzoeksgebied. Het is daarbij niet realistisch is dat het gehele plan wordt ingevuld met horeca. De effecten op het bestaande aanbod zijn daarmee beperkt.
Sport	+	+	+	Op basis van de inwonersgroei voorzien we behoefte aan 5,2 fitnesscentra met een omvang van totaal 2.860 m² bvo. Gezien de hoeveelheid aanwezige grootschalige fitnesscentra achten we maximaal de helft (1.430 m² bvo) van dit metrage realistisch. Ingezet kan worden op kleinschalige concepten (yoga, crossfit, pilates). Voor een aantrekkelijk en gezond woon- en vestigingsklimaat zijn deze kleinschalige sport- en fitnessvoorzieningen van belang. Voorzieningen die aansluiten bij de individualisering in de sport. Een goede match tussen concept, locatie en doelgroep is essentieel. Gezien de diverse bouwblokken met beperkt metrage en gaan we uit van de komst van een kleinschalig sportconcept. Het toevoegen van een beperkt metrage heeft dan ook geen marktversturende werking gelet op het grootschalige karakter van het bestaande aanbod.
Zorg	+	±	±	Er is een kwantitatieve behoefte van ongeveer 500 m² aan zorgfuncties vanwege de verwachte bevolkingsgroei in Beverwijk in de komende 10 jaar. Voor een efficiënt programma moeten deze ruimten bij voorkeur flexibel kunnen worden ingezet. Het doel is niet om een exact aantal voorzieningen of fte's te realiseren zoals weergegeven in de tabel. Er is een dusdanig tekort aan zorgvoorzieningen dat we verwachten dat de toevoeging van een beperkt metrage geen effecten zal hebben op het bestaande aanbod.

6.2 Conclusies behoeftetoets

De behoefte aan de 1.450 m² bvo aan commerciële en maatschappelijke functies is voor de optelsom van de vier afzonderlijke functies goed te motiveren. Voor de individuele functies is dit niet het geval. Voor geen van de functies bestaat een kwantitatieve behoefte aan de volledige 1.450 m² bvo. Echter, vanuit kwalitatief opzicht is het ook niet realistisch dat de commerciële en maatschappelijke ruimtes in alle vier de bouwblokken worden ingevuld met één functie. Mocht dit in het meest uiterste scenario wel het geval zijn, dan is het metrage dusdanig beperkt in omvang dat er onaanvaardbare leegstand elders in het onderzoeksgebied zal ontstaan.

Dit is echter niet aan te raden. We adviseren de initiatiefnemer te zoeken naar een slimme mix aan functies die elkaar en het gebied versterken, zodat de Spoorzone als geheel een impuls krijgt.

6.3 Ruimtelijk-functionele vertaling

Ten aanzien van de ruimtelijke vertaling van het programma adviseren we de publieksvoorzieningen zoveel mogelijk te concentreren aan de doorgaande weg, vanwege de betere zichtbaarheid. Voor de horeca geldt het liefst zo dicht bij de bioscoop, zodat de functies elkaar in de avonduren versterken. Een goede horecavoorziening kan aan de binnenzijde van de vier bouwblokken in de autoluwe zone ook overdag zorgen voor levendigheid op het plein, zeker in combinatie met een terrasfunctie op het zuidwesten. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke openbare ruimte. Zet daarnaast in op het creëren van meerdere kleinschalige units, voor bijvoorbeeld kleinschalige sport en horeca to go. Houd ook ruimte voor enkele grotere units, bijvoorbeeld voor één of meerdere zorgvoorzieningen of een kantoorruimte. Maak de units flexibel inzetbaar, zodat optimaal kan worden ingespeeld op de actuele marktbehoefte.