

LADDERONDERBOUWING DOMINO'S EN KFC TE VELDHOVEN

5 JULI 2021



LADDERONDERBOUWING DOMINO'S EN KFC TE VELDHOVEN

5 JULI 2021

Status:
Eindrapportage

Datum:
5 juli 2021

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

Team Vrije tijd

Review:

In opdracht van:
RHO Adviseurs

RHO ADVISEURS

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

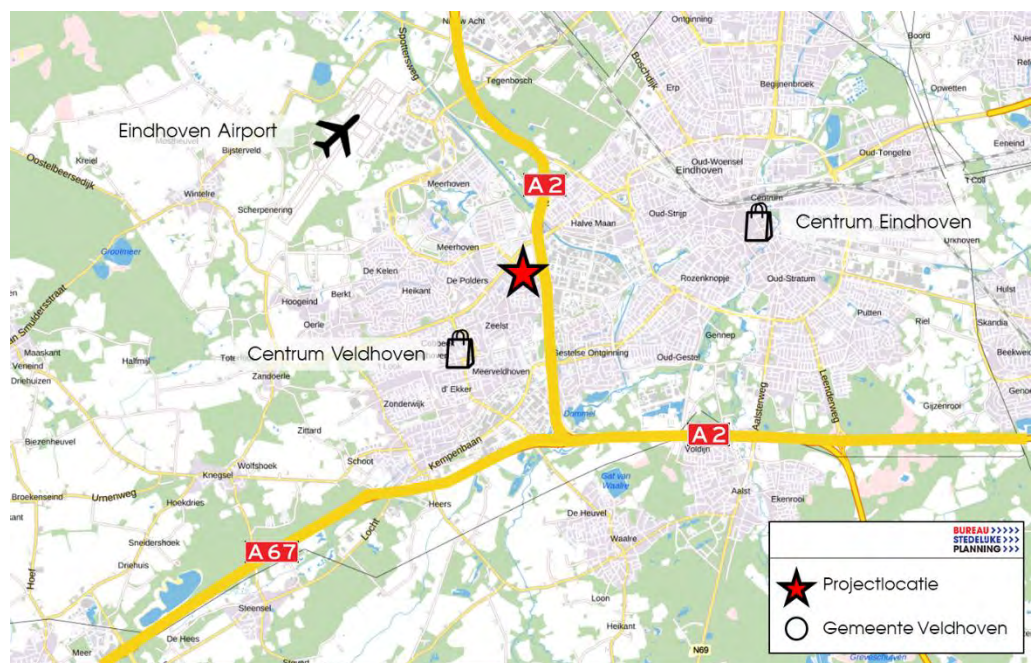
Projectnummer: 20210182

Referentie: ER 20210182 Ladderonderbouwing Domino's en KFC te Veldhoven 050721

INLEIDING EN SAMENVATTING	6
1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING	9
2 BELEIDSKADER	12
2.1 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING	
2.2 RELEVANT BELEIDSKADERS	
3 LADDERONDERBOUWING	16
3.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN FASTFOODSECTOR	
3.2 AFBAKENING VAN HET ONDERZOEKSGBIED	
3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
4 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE	26
4.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
4.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE	
4.3 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN	
BIJLAGE 1 TYPERING HORECA	
BIJLAGE 2 UITGANGSPUNTEN VOOR DISTRIBUTIEVE BEREKENING	
BIJLAGE 3 BEREKENING EFFECTEN	

INLEIDING EN SAMENVATTING

Voorliggende rapportage is een actualisatie van het behoefteonderzoek voor de ontwikkeling van twee horecagelegenheden (Domino's en KFC) inclusief Drive-thru aan de Meerenakkerweg (voorheen Heistraat) in Eindhoven, op een perceel in Veldhoven. Het oorspronkelijke rapport dateert van 18 december 2019. Omdat gehanteerde data van onderbouwingen voor bestemmingsplannen niet ouder mag zijn dan twee jaar is deze actualisatie noodzakelijk.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE DOMINO'S EN KFC IN VELDHOVEN
Bron: PDOK achtergrondkaart; bewerking Bureau Stedelijke Planning

De Meerenakkerweg is een drukke verbindingsweg tussen Veldhoven en Eindhoven, naast een tankstation en bij de afslag Meerhoven en Veldhoven van de N2. Op de locatie rust momenteel een groenbestemming.

De voorzieningen worden op een duurzame wijze ontwikkeld, namelijk vanuit het gebruik van zonnepanelen, restwarmte, duurzame bouwmaterialen en elektrische transportmiddelen voor bezorging.

De ontwikkeling van de horecavoorzieningen (750 m² bvo¹) is te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en

¹ Ontwerpnootie Duurzame ontwikkeling Domino's Pizza en KFC Heistraat-Zoom Veldhoven

onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierop is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, van toepassing. De vereiste vanuit de Ladder spitst zich toe op het aantonen van de behoefte over in ieder geval de komende tien jaar, de reguliere looptijd van het bestemmingsplan. De looptijd van een omgevingsplan is niet beperkt tot tien jaar en mag een langere periode aangehouden. De behoefte is het saldo van de aantoonbare, verwachte (extra) vraag naar de ontwikkeling verminderd met het bestaande aanbod, inclusief aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in ruimtelijke besluiten (bestemmingsplan, omgevingsplan of omgevingsvergunning) is vastgelegd. Bureau Stedelijke Planning is door RHO Adviseurs gevraagd om deze behoeftetoets uit te voeren.

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

Voldoende behoefte aan horeca in het onderzoeksgebied

- De bevolking in het onderzoeksgebied (gemeente Veldhoven en Eindhoven) gaat de komende jaren flink toenemen (van ruim 279.900 naar 306.000 in 2030). Door het profiel van de inwoners van het verzorgingsgebied (kleine huishoudens, jong, hoog inkomen) is er gemiddeld een hogere buitenhuisconsumptie. De verwachting is dat het profiel de komende jaren gelijk zal blijven. Hierdoor groeit de vraag naar horeca.
- De trends en ontwikkelingen laten zien dat de vraag naar horeca in de fastservicesector de komende jaren zal toenemen. Vooral de ketenbedrijven blijven het goed doen. Horeca gericht op gemak en food-to-go blijft in toenemende mate gewild. Hierdoor zijn de vooruitzichten voor KFC/Domino's goed.
- De propositie aan de Meerenakkerweg is voor een dergelijk horecaconcept (fastfood met Drive-thru) gunstig, gezien de goede bereikbaarheid en vele verkeersstromen langs de locatie. Ook is de ligging nabij woonwijken, groot bedrijventerrein en winkelgebied de Hurk, hotel en P+R Meerhoven voordelig voor potentiële klanten voor de horecaonderneming.

Ontwikkeling aan de Meerenakkerweg is te motiveren aan de criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking en relevant beleid

- Het beleid biedt openingen om de voorziene horeca te realiseren buiten een bestaand winkelgebied. De horeca aan de Meerenakkerweg heeft een additionele waarde voor overige voorzieningen en functies rondom de propositie. Daarnaast sluiten de duurzaamheidsambities goed aan op het provinciaal beleid.
- De ontwikkeling aan de Meerenakkerweg is zowel kwantitatief als kwalitatief goed te motiveren, namelijk:
 - Uit de kwantitatieve behoeftetoets blijkt dat er in het onderzoeksgebied momenteel een overschot is van 2.800 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) horeca. Tot 2030 kan circa 11.600 m² bvo horecaruimte worden toegevoegd (op basis van een distributieve berekening).

- Specifiek voor de fastservicesector is er in de huidige situatie een overschot van 470 m² bvo. Tot 2030 is er in een fairshare scenario ruimte voor een toevoeging van 1.970 m² bvo. In een groeiscenario is er ruimte voor een toevoeging van 2.310 m² bvo.
- De dichthedenanalyse laat als controle ook zien dat het aantal horecavestigingen in het onderzoeksgebied kan toenemen, namelijk met 228 uitgaande van de horecadichtheid van de G4.
- De ruimte is ruim voldoende om de ontwikkeling van 750 m² bvo te onderbouwen.

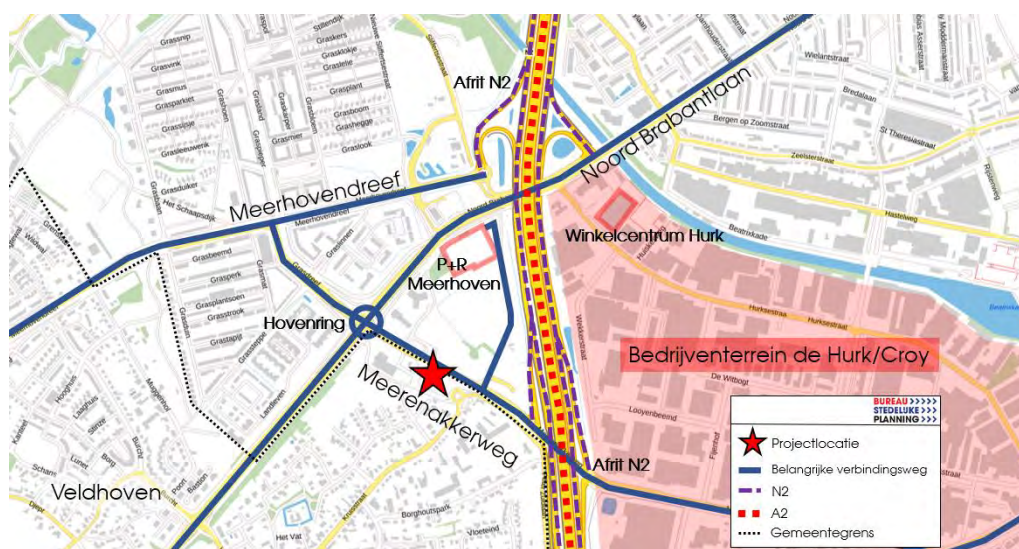
Ontwikkeling heeft geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten

- Doordat bij de ontwikkeling slechts een beperkt metrage is voorzien, zijn de verdringingseffecten naar verwachting klein.
- Eventuele effecten worden snel ingelopen door de toename van bevolking en bestedingspotentieel. Er treden dan ook geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten op voor de huidige horecastructuur in het onderzoeksgebied.

1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk geeft een duidelijk overzicht van de projectlocatie en een toelichting naar wat het project precies omvat.

LIGGING EN BEREIKBAARHEID VAN DE PROJECTLOCATIE >>



FIGUUR 2 LIGGING PROJECTLOCATIE

Bron: BRT achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

De Meerenakkerweg vormt voor Veldhovenaren een belangrijke doorgaande weg richting de N2, bedrijventerrein de Hurk en Eindhoven en andersom vanaf deze locaties naar het centrum van Veldhoven. De projectlocatie is gelegen bij de N2 afslag/oprit Veldhoven, ten zuiden van de Meerenakkerweg. De Meerenakkerweg behoort tot de gemeente Eindhoven en ligt op de grens met de gemeente Veldhoven. De propositie zelf is gelegen in de gemeente Veldhoven maar ontsluiting vindt plaats via de Meerenakkerweg. Rond de Meerenakkerweg bevinden zich belangrijke verbindingswegen, waaronder de N2 en de A2. De Meerenakkerweg verbindt de Noord Brabantlaan (kruispunt Hovenring) met de N2 (afslag 31 richting P+R Meerhoven). De projectlocatie is door de twee dichtbijgelegen afslagen van de autoweg ook gunstig gelegen voor autoverkeer afkomstig vanaf de N2. Verkeer vanaf de A2 kan de projectlocatie minder eenvoudig bereiken vanwege het ontbreken van een nabije afslag.

Het centrum van Veldhoven ligt vanaf de afslagen van de N2 op een kleine 5 minuten rijafstand met de auto. Het centrum van Eindhoven en het vliegveld Eindhoven Airport liggen beiden op circa 15 minuten rijden.

De projectlocatie grenst aan de zuid- en noordwestzijde aan woonbuurten. Ten oosten van de snel- en autoweg ligt bedrijventerrein de Hurk/Croy. Op dit bedrijventerrein is ook winkelcentrum de Hurk gelegen.

VOORZIENINGEN IN OMGEVING VAN DE PROJECTLOCATIE >>

Rond de projectlocatie liggen verschillende voorzieningen voor autoverkeer. Zo ligt ten westen het tankstation en aan de noordzijde het P+R-terrein Meerhoven (231 parkeerplaatsen), een hotel (84 kamers) en de McDonalds (inclusief Drive-thru).

DUURZAME ONTWIKKELING VAN EEN DOMINO'S PIZZA EN KFC >>



FIGUUR 3 VOORLOPIG ONTWERP KFC/DOMINO'S PROJECTLOCATIE MEERENAKKERWEG
Bron: NBArchitecten, voorlopig ontwerp 1 juli 2019

Op de projectlocatie is momenteel nog geen bebouwing aanwezig. De ondernemer is voornemens hier een KFC en Domino's vestiging met Drive-thru van ca. 750 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) te realiseren. Beide vestigingen zijn ca. 375 m² bvo in omvang, verdeeld over twee bouwlagen. Daarnaast komen er 90 parkeerplaatsen.

De ontwikkeling heeft hoge duurzaamheidsambities. De insteek is om zelf energie op te wekken (zonnepanelen), restwarmte te hergebruiken, circulair te bouwen (door bijvoorbeeld het gebruik van hout), bezorging naar onder andere Zeelst en Meerhoven per elektrische fiets en regenwater ondergronds op eigen terrein op te slaan.

In 2015 is een rotonde aangelegd parallel aan de Meerenakkerweg, die het verkeer vanaf de weg met de achtergelegen woonwijk verbindt. Vanuit deze rotonde is de beoogde KFC/Domino' s na realisatie te bereiken. Het terrein is ook voor fietsers goed te bereiken, wat ook van belang is voor de bezorgers per fiets. Voor voetgangers vanaf het P+R terrein is nabij de rotonde een oversteekplaats.

2 BELEIDSKADER

Voor de realisatie van het project is de ladder voor duurzame verstedelijking van belang, net als verschillende beleidskaders op de verschillende beleidsniveaus. In dit hoofdstuk wordt de ladder voor duurzame verstedelijking toegelicht. Daarna wordt gekeken welke beleidskaders van belang zijn voor de realisatie van het voorliggende project.

2.1 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Sinds 1 juli 2017 geldt daarbij het volgende:

Artikel 3.1.6 lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van **de behoefte aan die ontwikkeling**, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

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

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

2.2 RELEVANT BELEIDSKADERS

In deze paragraaf zijn de belangrijkste beleidskaders geschetst.

PROVINCIAAL BELEID >>

Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)

De belangrijkste punten uit de Omgevingsvisie zijn:

- Het doel is om in 2050 100% duurzame energie in de provincie te gebruiken, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant. De provincie legt daarom de nadruk op het bevorderen van duurzame initiatieven. Hierbij hoort ook het bevorderen van duurzaam vervoer.
- De provincie Noord-Brabant geeft vernieuwers en ontwikkelaars van nieuwe ideeën de ruimte als deze bijdragen aan een betere leefomgeving. Regelgeving kan aangepast worden als deze initiatieven nodeloos belemmert. Zo kunnen ook energie neutrale en circulaire oplossingen voorrang krijgen.
- Noord-Brabant gaat daarnaast voor slim ruimtegebruik en het combineren van functies waar dat mogelijk is. Zo nodig voeren zij daartoe aanpassingen door in regelgeving en bij vergunningverlening.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (2019)

De belangrijkste punten uit de interim omgevingsverordening zijn:

- De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken; en
- Het gaat om een duurzame stedelijke ontwikkeling. Binnen dit kader focust een duurzame stedelijke ontwikkeling zich op de omgevingskwaliteit, het ruimte gebruik, optimale invulling van duurzame energie en mobiliteit en het bijdragen aan een duurzame, concurrerende economie.

GEMEENTELIJK BELEID >>

Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (2009)

In de ruimtelijke structuurvisie (2009) is het plangebied aangeduid als 'Dorpenstructuur'. De ambities voor de toekomst met betrekking tot de dorps structuur van de gemeente Veldhoven zijn:

- Het behoud van het aantrekkelijke en relatief kleinschalige karakter en de cultuurhistorische waarden;
- Verbeteren van de leefbaarheid en sociale cohesie in de kernen;
- Het sterker profileren van de verschillende oorspronkelijke dorpen (positiebepaling).

De planlocatie is aangewezen als "sterk stedelijk" gebied binnen de profilering van de verschillende dorpen. De stedelijke kant van Veldhoven moet hier worden benadrukt. Dit betekent dat de lat qua beeldkwaliteit hier hoog ligt en er eisen worden gesteld aan de architectuur die moet passen binnen het stedelijk gebied.

De structuurvisie bevat geen specifiek beleid voor de nieuwvestiging van 'solitaire' bedrijven of de locatie.

Horecanota gemeente Veldhoven (2019)²

De horecanota geeft aan dat nieuwe horecavestigingen zoveel mogelijk moeten worden gefaciliteerd binnen de zogeheten kerngebieden (met winkel- en horecafuncties) in Veldhoven. Aantrekkelijke en goed functionerende horeca wordt gezien als onderdeel van prettig wonen, werken, winkelen, recreëren en verblijven. Horeca is van belang voor de sociale cohesie en leefbaarheid in de gemeente.

De meeste horecabedrijven in Veldhoven zijn gesitueerd in voorzieningenclusters en vaak gemixt met andere functies. De verspreid gelegen horecabedrijven (zoals de propositie) zijn concreet bestemd als horecabestemming. Nieuwvestiging van horeca buiten voorzieningenclusters is mogelijk, maar alleen als het een additionele waarde heeft ten opzichte van andere functies (kantoren, cultuur, toerisme, en dergelijke).

Ambtiedocument 'samen voor ruimtelijke kwaliteit' (2019)

Het document vormt de basis voor de profilering en positiebepaling van de gemeente Veldhoven en bevat 4 kernwaarden en 5 architectuurprincipes. In het document wordt de planlocatie aangegeven als 'sterk stedelijke structuur'. Op plekken waar stedelijkheid uitgestraald mag worden, worden vernieuwende, moderne en onderscheidene architectuur omarmt.

CONCLUSIE BELEID >>

Realisatie van het project past binnen de ambities en eisen van de omgevingsvisie Noord-Brabant als wel als die van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied ligt braak en de ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Op deze manier wordt voorkomen dat gronden buiten het bestaand stedelijk gebied worden gebruikt voor stedelijke ontwikkelingen. Ook zet de provincie Noord-Brabant in op duurzame ontwikkeling. De ambities voor het duurzaam ontwikkelen van het bouwplan aan de Meerenakkerweg sluiten dan ook aan op het provinciaal beleid.

De gemeente Veldhoven zet wat betreft horeca in op nieuwvestiging binnen bestaande (winkel)clusters. De propositie is echter gelegen buiten deze bestaande voorzieningenclusters. Vanuit het beleid is dat mogelijk als de voorziening een additionele waarde heeft ten opzichte van andere functies (kantoren, cultuur, toerisme, en dergelijke).

Gesteld kan worden dat de waarde van de beoogde horecaconcepten relevant is voor nabije woonwijken, voor overige inwoners van Veldhoven die onderweg zijn

² <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR626325/1>

van of naar huis, hotelgasten in de omgeving, gebruikers P+R-terrein, werknemers van bedrijventerrein de Hurk/Croy en overige wegpasanten. Het is een locatie die zich bij uitstek leent voor de beoogde horecaconcepten die het moeten hebben van een optimale autobereikbaarheid. De beoogde horecaconcepten met een drive-thru passen niet binnen de bestaande winkel- en voorzieningenclusters. De verkeersbewegingen naar dergelijke concepten in winkel- en voorzieningenclusters zijn niet gewenst. Ook voldoet het planvoornemen aan het streven naar het uitstralen van een 'sterk stedelijk' karakter. Er komt een hoogwaardig vormgegeven gebouw en het planvoornemen kent hoge duurzaamheidsambities. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de relevante beleidskaders en sluit goed aan bij enkele relevante beleidskaders.

3 LADDERONDERBOUWING

In dit hoofdstuk staat de behoefte aan horeca centraal, specifiek in de fastservicesector. Het is belangrijk een duidelijk verschil te maken tussen de begrippen fastfoodsector en de fastservicesector. De fastservicesector is de overkoepelende sector voor onder andere ijssalons, cafetaria, pannenkoekenrestaurants, lunchrooms en fastfoodrestaurants (zie ook bijlage 1). De gehanteerde data in dit rapport richt zich op de gehele fastservicesector. Specifieke landelijke data voor fastfoodrestaurants is niet beschikbaar.

3.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN FASTFOODSECTOR

Landelijk spelen de volgende trends en ontwikkelingen binnen de sector:

- Door de veranderende samenstelling in huishoudens en het doorbreken van traditionele leefpatronen, wil de consument vaker op andere plekken en tijdstippen consumeren. Dit zorgt voor een grotere horecavraag en toename van buitenshuis consumptie.
- Consumenten kiezen vaker voor meerdere eetmomenten en dan veelal onderweg. Daardoor is sprake van een opkomst van 'gemak en food-to-go'-concepten. Deze bevinden zich op goed bereikbare locaties met veel traffic, zoals op bedrijventerreinen, langs verkeersaders, op knooppunten, in winkelcentra en op luchthavens.

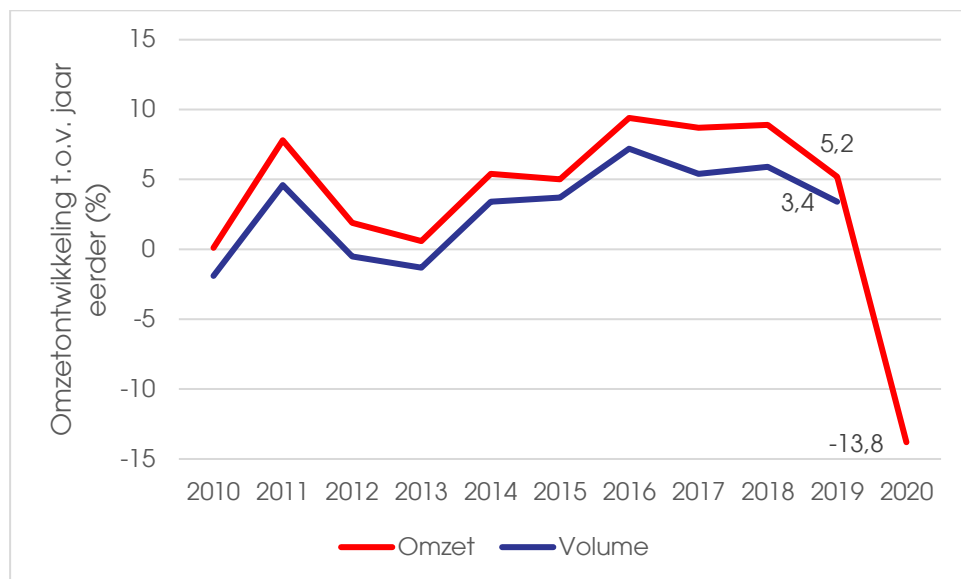
Impact Corona

Het aantal bedrijven dat actief is in de horeca is de afgelopen jaren flink toegenomen. De verwachting is dat deze trend zich zal doorzetten. Daarbij geldt wel dat er door mogelijke sluitingen als gevolg van de coronacrisis, enige periode van herstel, nodig kan zijn voordat het aantal horecavestigingen weer op het niveau van voor de crisis is. Door de looptijd van dit project zal de coronacrisis wellicht al achter ons liggen ten tijde van realisatie. Lessen die getrokken kunnen worden uit de coronacrisis zijn de noodzaak om flexibel te zijn, (c.q. flexibel omgaan met ruimten en bezorgmogelijkheden) als wel als de vraag voor het bezorgen en afhalen van maaltijden, om zo de impact van een crisis als deze zo klein mogelijk te houden.

De coronacrisis heeft verschillende effecten gehad op specifieke takken van de horecasector. KFC heeft voornamelijk restaurants in haar bestand. Tijdens de lockdown waren deze restaurants gesloten en zag KFC haar omzet omlaaggaan. Domino's werkt voornamelijk met bezorging. Bij deze keten nam de vraag door sluiting van de fysieke horeca exponentieel sterk toe. Dit

resulteerde in een stijgende omzet in 2020. Ook werd duidelijk dat mensen steeds meer gebruik maakten van Drive-thru mogelijkheden tijdens de crisis. Nu mensen de weg naar Drive-thru's en bezorging gevonden hebben wordt verwacht dat het toenemende gebruik hiervan ook na de coronacrisis zichtbaar blijft.

- Door de toenemende vraag naar horeca stijgen de omzetten bij de horeca al zes jaar op rij. Vooral fastfoodketens doen het goed. In 2019 hebben zij 5,2% meer omzet geboekt dan een jaar eerder. 2020 zag een sterke omzetzakking, veroorzaakt door de coronacrisis en de lange sluiting die de horeca kende in dat jaar. De omzet steeg direct toen de horeca in 2020 weer open mocht³. In de periode 2010-2018 nam het aantal fastservicezaken toe met maar liefst 25%. De fastfoodrestaurants zijn, na hotels, de grootste groeiers binnen de horeca. De verwachting is dat deze groei de komende jaren doorzet⁴. De groei gaat ten koste van het aanbod in de drankensector (cafés), die een licht dalende trend laat zien van 3%. Het aantal restaurants groeide in de periode 2010-2018 met 8%.



FIGUUR 4 OMZETONTWIKKELING FASTFOODSECTOR IN NEDERLAND 2010-2020
Bron: CBS, 2021

- Specifiek voor de fastfoodsector zijn steeds meer nieuwe (internationale) ketens de weg richting Europa aan het zoeken. Het aantal fastfoodrestaurants in Nederland heeft dan ook de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt (+11%).⁵ Zo hebben onder andere het

³ CBS, 2021

⁴ Rabobank cijfers en trends 2016/2017 horeca en recreatie

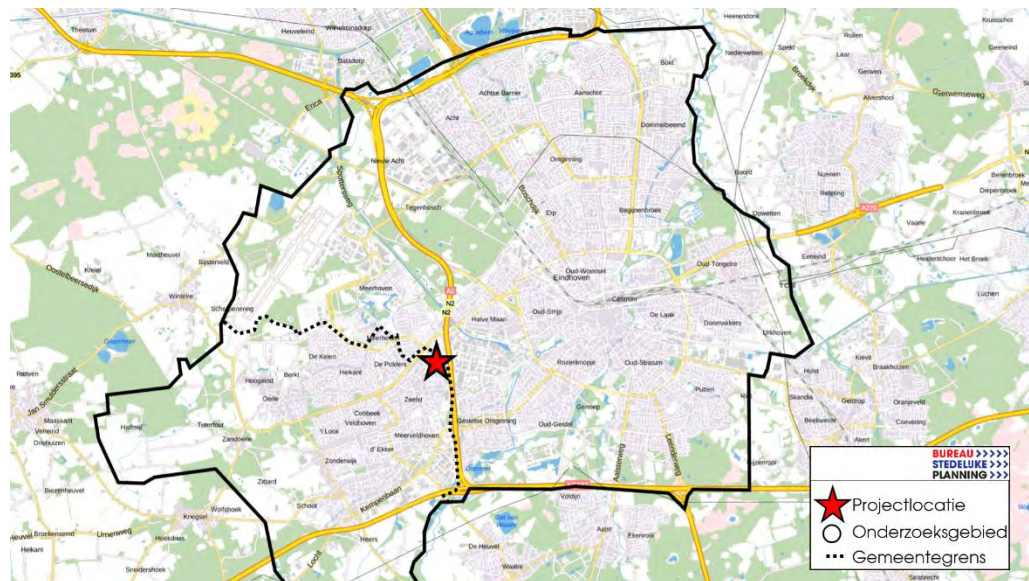
⁵ Van Spronsen, Snackbar in Beeld 2017

Amerikaanse Five Guys Burgers and Fries, TGI Fridays, Dunkin Donuts en Pizza Hut plannen in ons land⁶.

- Het aantal vestigingen van horecaketens blijft groeien, terwijl het aantal zelfstandige horecaondernemingen juist afneemt. Ketenbedrijven kunnen de hogere huurlasten op toplocaties vaak beter betalen dan de zelfstandige ondernemers.⁷

3.2 AFBAKENING VAN HET ONDERZOEKSGBIED

Om een goede berekening te maken van de behoefte is van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Het verzorgingsgebied moet zoveel mogelijk overeenkomen met de feitelijke marktsituatie. Dit betekent dat de begrenzing van het gebied samen dient te vallen met het belangrijkste deel van de vraag-aanbod-relaties. Dit betekent niet dat er in het onderzoek geen rekening is gehouden met de vraag van buiten het onderzoeksgebied.



FIGUUR 5 ONDERZOEKSGBIED DOMINO'S EN KFC MEERENAKKERWEG VELDHOVEN
Bron: BRT achtergrondkaart; bewerking Bureau Stedelijke Planning

De beoogde horeca-ontwikkeling vervult een functie voor zowel inwoners met een doelbestemming als werknemers in de omgeving en passerend verkeer van de Meerenakkerweg en omliggende wegen (N2/A2). De locatie ligt op een kruising tussen twee gemeenten: Veldhoven en Eindhoven. Voor inwoners uit deze gemeenten ligt de horecaontwikkeling op korte afstand en is dan ook een potentieel interessante doelbestemming. Om tevens een goed en volledig beeld te krijgen van de horeca- en specifieke fastfoodmarkt rondom de projectlocatie, en

⁶ NOS, Opnieuw zet Amerikaanse foodketen voet op Nederlandse bodem, april 2017

⁷ <https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/horeca-en-recreatie/horeca-en-recreatie-update-november-2019/>

om te voorkomen dat een overaanbod van dit type horeca ontstaat, beschouwen we de twee gemeenten als het primair onderzoeksgebied.

3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

DOELGROEPEN IN HET ONDERZOEKSGBIED >>

De beoogde horeca aan de Meerenakkerweg gaat primair een functie vervullen voor de volgende doelgroepen:

Inwoners Veldhoven en Eindhoven

Door de ligging van de locatie in Veldhoven, op de grens met Eindhoven aan een doorgaande weg richting Eindhoven en de N2 worden de gemeenten Veldhoven en Eindhoven tot het primaire verzorgingsgebied gerekend.

	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HUISH. GROOTTE	% NIET- WEST. ALLOCH.	GEM. INK. PER INW.
Onderzoeksgebied	279.860	14	13	30	25	17	2,0	20	€ 26.900
Veldhoven	45.466	15	11	23	29	22	2,2	8	€ 28.700
Eindhoven	234.394	14	14	31	24	17	1,9	22	€ 26.600
Nederland		16	12	25	28	19	2,1	14	€ 26.000

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN ONDERZOEKSGBIED
Bron: CBS Statline, 2020; inkomen betreft 2018

- In de gemeenten Veldhoven en Eindhoven tezamen wonen momenteel een kleine 279.900 mensen.
- Het dominante profiel van het onderzoeksgebied betreft jongvolwassenen tussen de 25 en 45 jaar met gemiddeld gezien een hoger inkomen (4% meer dan landelijk) en kleine huishoudens. Een dergelijke doelgroep heeft gemiddeld een hogere buitenhuisconsumptie en zorgt voor een relatief grote vraag naar horeca.
- Het inwonertal van de gemeente Veldhoven en Eindhoven zal tot 2030 toenemen met respectievelijk 10% en 8%. Dit komt neer op een absolute groei van ruim 26.300 inwoners.

Toevloeiing omliggende kernen

Door de ligging naast de A2 en N2 aan een doorgaande weg, is de propositie niet alleen goed te bereiken voor inwoners uit de gemeenten Veldhoven en Eindhoven, maar ook voor inwoners uit de omliggende kernen. We gaan ervan uit dat inwoners uit Waalre, Aalst, Best en Oirschot regelmatig langs de propositie rijden en gebruik gaan maken van de propositie. Omdat het lastig is het precieze aandeel van deze potentiële bezoekers te noemen worden deze net als de

verkeerspassanten, verblijvers en overige bezoekers in de berekening meegenomen onder de te verwachte toevloeiing.

Verkeerspassanten

Dagelijks passeren 200.000 automobilisten de N2 en A2⁸. Alleen vanaf de N2 is het mogelijk om de locatie te bereiken. Switchen tussen de A2 en de N2 is alleen mogelijk ver ten noorden en ten zuiden van Eindhoven. Het werkelijke aantal autopassanten dat gebruik kan maken van de propositie ligt daardoor lager. We schatten in dat dagelijks ongeveer de helft van de automobilisten de N2 gebruikt. We gaan daardoor uit van ca 100.000 passanten.

Verkeerspassanten nemen we mee in de berekening in de toevloeiing.

Verblijvers

Op bedrijventerrein De Hurk, dat gelegen is ten oosten van de A2 en N2, werken bijna 15.000 mensen.⁹ Vanwege de nabijheid en goede bereikbaarheid van dit bedrijventerrein verwachten we dat deze werknemers een belangrijke doelgroep zijn voor de KFC/Domino' s.

Het naastgelegen hotel met 84 kamers trekt ook een aantal verblijvers aan, die voor de KFC/Domino' s een potentiële klant vormen. Ditzelfde geldt voor automobilisten die komen tanken bij het naastgelegen tankstation.

Beide groepen worden meegenomen in de toevloeiing.

Overige bezoekers

Overige bezoekers zijn onder andere de bezoekers van winkelgebied De Hurk, klanten van bedrijventerrein De Hurk, bezoekers van het P+R terrein dat tegenover de propositie ligt en bezoekers van het centrum van Veldhoven en Eindhoven die langs de locatie komen. Hoeveel bezoekers dit dagelijks zijn is niet bekend. Zij worden meegenomen in de toevloeiing.

KWANTITATIEVE VRAAG >>

INDICATOREN BEREKENING	HUIDIG	2030
Inwoners onderzoeksgebied (CBS, 2021)	279.860	306.210
Besteding horeca per inwoner (Foodstep, CBS, 2021)	€ 766	€ 766
Bestedingspotentieel (na correctie voor inkomen met prijselasticiteit 0,7)	€ 785	€ 785
Bestedingspotentieel (€ mln.)	€ 219,7	€ 240,4
Koopkrachtbinding onderzoeksgebied	70%	70%
<i>Gebonden bestedingen inwoners onderzoeksgebied (€ mln.)</i>	<i>€ 153,8</i>	<i>€ 168,3</i>

⁸ Gemiddeld passeren er tweewekelijks bijna 2.750.000 automobilisten een locatie net iets ten noorden van de afslag nabij de McDonald' s. Omgerekend naar dagen komt dit neer op bijna 200.000 automobilisten. Via: <https://www.interbest.nl/reclamemasten/details-van-alle-reclamemasten/item/57-eindhoven-centrum-a2-digitaal-39>

⁹ <http://www.okdehurk.nl/Over-de-hurk.aspx>

Koopkrachttoevloeiing onderzoeksgebied	35%	35%
Omzet door toevloeiing (€ mln.)	€ 82,8	€ 90,6
Totale vraag onderzoeksgebied (€ mln.)	€ 236,6	€ 258,8

TABEL 2 KWANTITATIEVE VRAAG VANUIT HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

De kwantitatieve vraag berekenen we aan de hand van een distributieve berekening. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- **Inwoners:** zie bovenstaande uitwerking;
- **Besteding per inwoner¹⁰:** Dit betreft de gemiddelde horecabesteding per hoofd van de Nederlandse bevolking. In 2019 (meest actuele data) bedroeg dit € 766;
- **Besteding per inwoner (gecorrigeerd voor inkomen):** Omdat het inkomen van inwoners van het onderzoeksgebied gemiddeld 4% hoger ligt dan het landelijke gemiddelde, liggen de horecabestedingen naar verwachting ook iets hoger. Het gecorrigeerde bestedingscijfer voor de inwoners van het onderzoeksgebied ligt, na correctie met een prijselasticiteit van 0,7, op € 785. De bestedingen worden naar de toekomst constant verondersteld. De verwachting is dat de impact van Corona op de horeca in de toekomst minimaal zal zijn, zodat hier geen correctie voor nodig is.
- **Koopkrachtbinding:** De koopkrachtbinding betreft het aandeel dat door de inwoners van het onderzoeksgebied aan horeca in het onderzoeksgebied wordt besteed. Hierbij gaan we uit van een binding van 70%. Dit betekent dat van elke euro die inwoners van het onderzoeksgebied besteden aan horeca, 70 eurocent terecht komt in het onderzoeksgebied zelf. De rest vloeit af naar buiten het onderzoeksgebied. We schatten het bindingspercentage relatief hoog in, omdat het een stedelijk gebied betreft. Naast het gegeven dat inwoners hier over het algemeen veel vaker gebruik maken van horeca, gaan ze vanwege het grote aanbod horeca niet snel ergens anders heen voor een horecabezoek. Inwoners uit dorpen als Veldhoven zijn meestal gericht op de dichtstbijzijnde grote stad in de buurt, Eindhoven in dit geval.
- **Koopkrachttoevloeiing:** Eindhoven vervult een belangrijke rol voor de regio. De stad groeit sterk, mede door Brainport en TU, de luchthaven en de woningbouwontwikkelingen. Doelgroepen die naast de inwoners van belang zijn voor de bestedingen in de horeca, bijvoorbeeld (zakelijke) toeristen, werknemers, bewoners van omliggende kernen en andere bezoekers, zijn in ruime mate aanwezig. We schatten dat deze doelgroepen goed zijn voor circa 35% van de totale omzet in de horecasector in het onderzoeksgebied. Het percentage toevloeiing houden we naar de toekomst toe constant.

We verwachten dat de horecaomzet door toevloeiing in het onderzoeksgebied hoger zal zijn dan de afvloeiing van horecabestedingen door inwoners van het

¹⁰ Zie bijlage voor uitgangspunten voor de distributieve berekeningen

onderzoeksgebied. Dit heeft ermee te maken dat de vestiging zich bevindt in een grootstedelijk gebied waar veel functies samenkomen en dus ook relatief veel toevloeiing is. Tevens is de toevloeiing op de planlocatie mogelijk nog hoger door de ligging aan een drukke route met veel autoverkeer

De totale vraag vanuit het onderzoeksgebied komt neer op € 237 tot € 259 miljoen.

3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

HUIDIG AANBOD >>

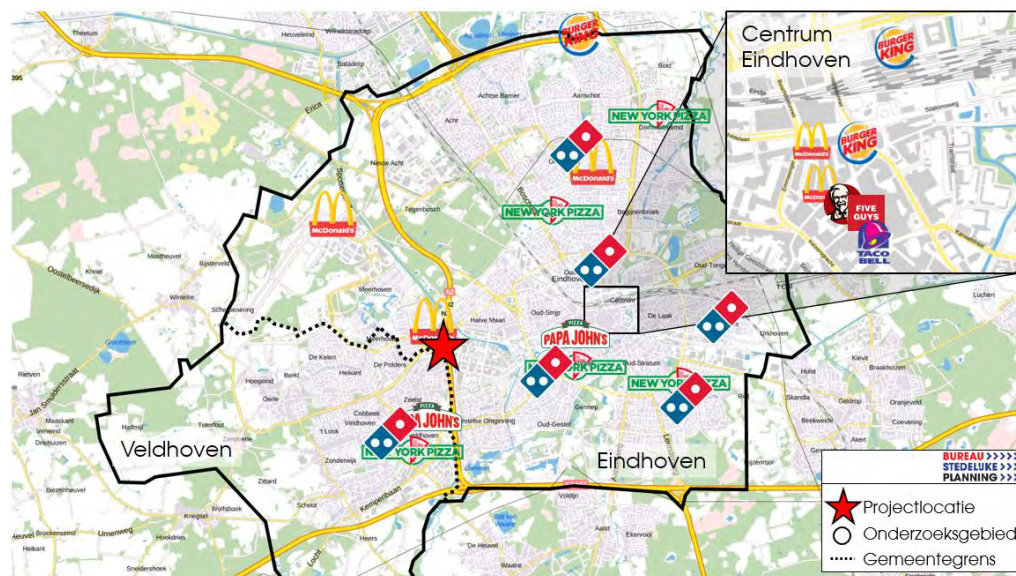
	DRANKEN	FASTSERVICE*	RESTAURANT	TOTAAL
Veldhoven	33	36	27	96
Eindhoven	236	252	199	687
Onderzoeksgebied	269	288	226	783

TABEL 3 AANTAL VERKOOPPUNTEN ONDERZOEKSGBIED

Bron: HorecaDNA, 2020; * Aangevuld met fastserviceketens die niet in het databestand stonden

- Horeca is onder te verdelen in een aantal sectoren, te weten de drankensector, fastservicesector en restaurantsector¹¹. KFC en Domino's vallen onder de fastservicesector;
- In het onderzoeksgebied (Eindhoven en Veldhoven) zijn momenteel 783 horecavestigingen. Het aanbod voor de fastservicesector (288 verkooppunten (vkp)) is nagenoeg gelijk aan dat van de drankensector (269). De restaurantsector kent 226 verkooppunten
- In totaal is er 123.900 m² verkoopvloeroppervlakte (vvo) wat neerkomt op 154.900 m² bvo horeca in het onderzoeksgebied. Het gros van de horecameters betreft de drankensector (64.800 m² vvo), gevolgd door de restaurantsector (38.100 m² vvo) en de fastservicesector (21.000 m² vvo). Het metrage van de drankensector ligt zo hoog omdat bijna de helft hiervan zaalruimte betreft;
- Het grootste aanbod is gelegen in de gemeente Eindhoven. Hier is circa 88% van zowel het aantal verkooppunten als het vloeroppervlak gevestigd;
- Sinds 2019 zijn er over het volledige aanbod van horeca in het onderzoeksgebied vier verkooppunten bijgekomen, namelijk drie nieuwe vestigingen van pizzaketens en één fastfood restaurant;

¹¹ De Hotelsector en Partycatering zijn de vierde en vijfde categorie, maar worden in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.



FIGUUR 6 FASTSERVICE- EN PIZZAKETENS IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Google search, BRT achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- In het onderzoeksgebied zijn tien fastfoodketens aanwezig¹². Al deze restaurants zijn gelegen in Eindhoven. De afgelopen jaren is het aantal fastfoodrestaurants in Eindhoven enorm toegenomen. Zo zijn er een Burger King, Taco Bell en een Five Guys bij gekomen;
- Naast de fastfoodketens zijn er ook meerdere pizzaketens (Domino's, New York Pizza of Papa John's) in het onderzoeksgebied aanwezig. Eindhoven telt er 13 en Veldhoven drie;
- Opvallend is dat de fastfoodketens (zoals McDonald's en KFC) met name in (centrum)winkelgebieden of langs snelwegen gelegen zijn, en pizzaketens (zoals Domino's en New York Pizza) juist meer verspreid over een stad.
- Momenteel is er in Eindhoven één KFC gelegen, en in Veldhoven geen. Deze KFC in Eindhoven draait momenteel heel goed en heeft behoefte aan een toevoeging van een tweede locatie in de omgeving om de drukte aan te kunnen. Dezelfde situatie geldt voor Domino's. De huidige vestiging in Veldhoven heeft het zo druk dat een toevoeging van een extra Domino's zorgt dat het verzorgingsgebied beter kan worden voorzien en wachttijden worden verminderd.
- De projectlocatie is een strategische locatie om een KFC/Domino's toe te voegen. Omdat in Veldhoven enkel pizzaketens zitten en geen fastfoodketen, zou de beoogde KFC een functie kunnen vervullen voor met name dit deel van het onderzoeksgebied. De pizzaketen Domino's kan zich, onder andere met bezorgservice, juist meer richten op het noorden van de gemeente Veldhoven, de nieuwbouwwijk Meerhoven en het gedeelte ten oosten van de A2/N2. Dit omdat hier de spreiding van pizzaketens het dunst is en op deze manier de bezorgtijden van het huidig aanbod verkleind kunnen worden in deze gebieden.

¹² De onlangs geopende vestigingen van McDonald's in Eindhoven Airport en de Burger King in het centrum van Eindhoven waren door HorecaDNA nog niet meegenomen. Deze hebben we opgeteld bij het aanbod.

- Nabij de propositie, aan de Noord Brabantlaan, is een McDonalds (800 m² bvo) gelegen. De voornaamste concurrentie wordt deze horecavestiging. De McDonald's is gelegen nabij de noordelijke afslag (Meerhoven) van de N2. Deze vestiging is vanaf de doorgaande weg tussen Veldhoven en Eindhoven en vanaf bedrijventerrein de Hurk echter minder gemakkelijk te bereiken dan de propositie van de KFC/Domino's.

TOEKOMSTIG AANBOD >>

Voor het bepalen van het aanbod moeten, naast de feitelijke situatie, ook de plannen voor toekomstige horeca die zijn opgenomen in een (ontwerp) bestemmingsplan worden geanalyseerd (harde plancapaciteit). In Veldhoven zijn geen plannen bekend. Voor Eindhoven zijn de volgende ontwikkelingen bekend:

- **Het Philips Lighting terrein** wordt gefaseerd ontwikkeld van verouderde kantoorlocatie naar multifunctioneel woongebied. In de plint wordt mogelijk ook ruimte gereserveerd voor horeca.
- **District E en Lichthoven** in de omgeving van het station. Het programma bestaat uit nieuwe woon- en kantoorcomplexen met op de begane grond ruimte voor een levendige plint, met onder andere horeca.
- Aan de rand van het TU-terrein wordt de **Bunkertoren** (wonen en kantoor) ontwikkeld. Op de begane grond komt een grandcafé voor de gebruikers.
- Voor het iconische gebouw **Evoluon** zijn plannen om het gebouw toegankelijker te maken voor publiek, onder andere ook met horeca.
- Het voormalige industrieterrein **Strijp-S** is sinds 2006 bezig met een grondige herontwikkeling naar een multifunctioneel gebied voor wonen, werken en verblijven. Voor de komende jaren staan er nog verschillende projecten op stapel, waaronder het toevoegen van horeca.

In veel van de (bestemmings)plannen voor bovengenoemde ontwikkelingen is niet opgenomen welke omvang de horeca krijgt. De voornaamste oorzaak hiervan is de veelal gemengde bestemmingen die worden gerealiseerd, waar zowel horeca als andere functies zich mogen vestigen. Omdat in die bestemmingsplannen een bepaalde flexibiliteit wordt geboden is niet te zeggen of en hoeveel horeca mogelijk (in de toekomst) worden gerealiseerd. Op dit moment is geen sprake van harde plancapaciteit, waardoor de toekomstige voorraad niet toeneemt.

OMZETCLAIM BESTAAND AANBOD ONDERZOEKSGBIED >>

Het kwantitatieve aanbod in het onderzoeksgebied berekenen we aan de hand van de normatieve vloerproductiviteit per m² bvo¹³. In 2020 bedroeg de totale horecametraging in het onderzoeksgebied 154.890 m² bvo. Hiermee is € 241 miljoen aan horeca omzet gegenereerd.

¹³ Zie bijlage voor uitgangspunten voor deze berekening

	HUIDIG
Huidig horeca-aanbod onderzoeksgebied (in m ² bvo)	154.890
Normatieve vloerproductiviteit (omzet per m ² bvo)	€ 1.555
Totale omzet van het bestaand horeca-aanbod in het onderzoeksgebied	€ 241

TABEL 4 OMZETCLAIM BESTAAND AANBOD IN HET ONDERZOEKSGBIED
Bron: Bureau Stedelijke Planning

4 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE

De behoefte aan horeca aan de Meerenakkerweg in Veldhoven is zowel kwantitatief als kwalitatief te onderbouwen. In eerste instantie wordt er kwantitatief gekeken naar de behoefte aan horeca in het algemeen. Dit zal worden toegespitst op de toevoeging van fastservice-restaurants. Kwalitatief wordt er gekeken naar de behoefte aan een fastservice-restaurant.

4.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

De kwantitatieve behoefte kan worden bepaald aan de hand van de confrontatie van de kwantitatieve vraag met het kwantitatieve aanbod. Aanvullend is een dichthedenanalyse uitgevoerd

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

Volgens de Ladder dient in de kwantitatieve behoefte de kwantitatieve vraag te worden geconfronteerd met de omzetclaim van het huidige horeca-aanbod (paragraaf 3.3 en 3.4). In onderstaande tabel is deze behoefte weergegeven.

INDICATOREN	HUIDIG	2030
Kwantitatieve vraag in mln. €	€ 236,6	€ 258,8
Omzetclaim bestaand horeca-aanbod in mln. €	€ 240,9	€ 240,9
Kwantitatieve behoefte in € (vraag-aanbod)	Geen	€ 17,993
Kwantitatieve behoefte (in m ² bvo) (afgerond) ¹⁴	Geen	11.570

TABEL 5 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

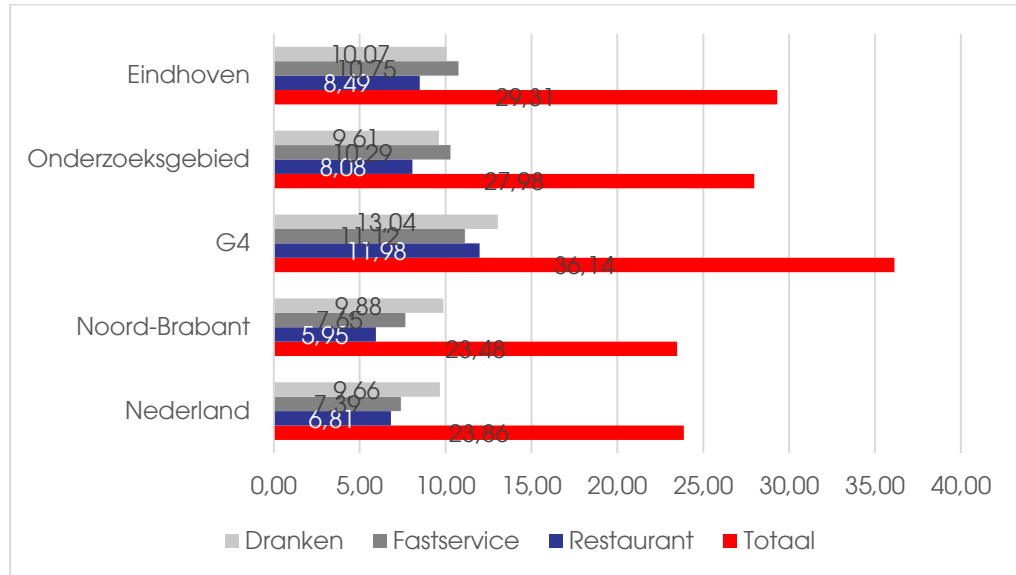
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Uit de confrontatie blijkt dat er op dit moment geen behoefte is aan een uitbreiding van de horeca. Tot 2030 betreft de behoefte voor horeca in het onderzoeksgebied circa 11.600 m² bvo. Dit is meer dan voldoende om een horecaconcept van 750 m² bvo, zoals is voorzien aan de Meerenakkerweg in Veldhoven te ontwikkelen.

¹⁴ Berekening: Kwantitatieve behoefte / normatieve vloerproductiviteit (€1.555)

DICHTHEDENANALYSE >>

De uitkomst van het dpo kan worden gecheckt door middel van een dichthedenanalyse. In een dergelijke analyse wordt het aantal verkooppunten horeca afgezet tegen het aantal inwoners in een gebied.



FIGUUR 7 HORECADICHTHEID VAN HET ONDERZOEKSGBIED VERGELEKEN MET ANDERE GEBIEDEN

Het valt op dat het aantal vestigingen in het onderzoeksgebied hoger ligt dan het provinciale en landelijke gemiddelde. Een betere referentie voor de dichtheid van het onderzoeksgebied is die van de G4. Eindhoven is namelijk een van de snelst groeiende stedelijke gebieden van Nederland, zowel in aantal inwoners als in economische groei. Daarom wordt er ook vaak gesproken over de G5. Als er wordt gekozen om de dichtheid van de G4 te hanteren als referentie, dan kunnen in het onderzoeksgebied nog 228 horecagelegenheden worden toegevoegd¹⁵. Er is dus niet alleen ruimte in metrages maar de dichtheidsanalyse laat ook zien dat er ruimte is voor nieuwe horecagelegenheden. De dichthedenanalyse onderschrijft hiermee de uitkomst van het DPO.

4.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE

Het is aannemelijk dat binnen het onderzoeksgebied een deel van de berekende behoefte kan worden toebedeeld aan de fastservicesector. Hier wordt een verdeelsleutel voor gebruikt.

¹⁵ Berekening: 279.860 (inwoners onderzoeksgebied) / 10.000 * $36,14$ (gemiddelde horecadichtheid in de G4 per 10.000 inwoners) = 1.011 - 783 (huidige aantal horecavestigingen) = 228 horecavestigingen.

	2021	2030 (FAIRSHARE)	2030 (GROEI SECTOR)
Kwantitatieve behoefte horeca (in m ² bvo)	Geen	11.570	11.570
Aandeel fastservice in onderzoeksgebied	Nvt.	17%	20%
Behoeft fastservice (in m ² bvo)	Geen	1.970	2.310

TABEL 6 BEHOEFTE FASTSERVICESECTOR VOOR ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Allereerst verdelen we de behoefte naar rato van het huidige horeca aanbod (in m² bvo) in de fastservicesector (verdeling naar fairshare). Momenteel bedraagt dit aandeel 17%. Als we dit aandeel naar de toekomst constant houden resulteert dit in een vraag van bijna 2.000 m² bvo.

We verwachten echter dat, gezien de aanzienlijke groei van de fastservicesector, het aandeel fastservice binnen de totale horecasector de komende jaren oploopt naar minstens 20%. Dit resulteert in een behoefte van circa 2.300 m² bvo in 2030.

Daarmee is er dus meer dan voldoende ruimte om het aanbod met 750 m² bvo uit te breiden en een KFC met Domino' s te realiseren.

De propositie voor de KFC/Domino' s aan de Meerenakkerweg is een goede locatie om horeca in de fastservicesector toe te voegen, namelijk:

- In de binnenstad van Eindhoven is de laatste tijd al veel horeca in de fastservicesector bijgekomen. Gezien de huidige spreiding van het fastservice-aanbod over het onderzoeksgebied (Figuur 6) is de projectlocatie een goede locatie om een fastserviceketen en pizzaketten toe te voegen. De Domino' s voorziet zo het noordelijke gedeelte van Veldhoven en het gebied richting het vliegveld (Meerhoven). Ook is het een logische locatie vanwege het potentieel aan werknemers en bedrijven dat van bedrijventerrein De Hurk afkomstig is.
- Consumenten maken op het gebied van eten voortdurend nieuwe keuzes. Zo zijn 'food-to-go' -concepten erg in opkomst. Deze bevinden zich op locaties met heel veel traffic, zoals stations, winkelcentra, luchthavens en verkeersknooppunten.
- De propositie kent door de goede bereikbaarheid een uitstekende ligging voor een dergelijke horecaformule, namelijk nabij twee afslagen van de N2, twee belangrijke verbindingswegen tussen Eindhoven en Veldhoven en een P+R terrein. De horeca kan door haar centrale ligging voor doelgroepen uit beide gemeenten een functie vervullen.
- De bezorgservice van de Domino' s (en wellicht de KFC) draagt eraan bij dat het verzorgingsgebied van de horeca groot kan worden.
- Het vestigen van KFC/Domino' s buiten het centrum van Veldhoven zorgt ervoor dat de verkeersstromen die opgang komen door een ontwikkeling

als deze zich buiten het centrum bevinden. Dit zorgt ervoor dat de verkeersveiligheid in het centrum van Veldhoven niet onder druk komt te staan, door consumenten die gebruik maken van de Drive-thru als wel als de bezorgers op hun bezorgscooters en/of -fietsen.

- Tot slot is de horeca-ontwikkeling in het onderzoeksgebied in lijn met de landelijke trends en ontwikkelingen. De vraag naar horeca, en specifiek de fastservicesector, is de afgelopen jaren structureel toegenomen. Ook de omzetten stijgen al zes jaar op rij. De verwachting is dat de behoefte ook in de komende jaren toe zal blijven nemen. De drankensector staat daarbij onder druk, waardoor dit aandeel zal afnemen en het aandeel fastservice automatisch toeneemt.

4.3 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN

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

DE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE IMPULS >>

De ontwikkeling van horeca aan de Meerenakkerweg in Veldhoven genereert de volgende ruimtelijk-economische impuls:

- **Versterking vestigingsklimaat:** aantrekkelijke horeca die aan de moderne maatstaven voldoet en op een goede locatie is gevestigd versterkt het vestigingsklimaat voor omliggende woonwijken en overige voorzieningengebieden (bijvoorbeeld op bedrijventerrein de Hurk). Ook draagt de horeca bij aan het concurrentieprofiel van het gebied.
- **Versterking imago Veldhoven:** een dergelijke moderne ontwikkeling aan de doorgaande weg naar het centrum van Veldhoven versterkt het imago van Veldhoven. Het brengt bezoekers op het idee om een bezoek te brengen aan Veldhoven. Mogelijk ontstaat er direct na het bezoeken van de beoogde horeca een combinatiebezoek met het centrum van Veldhoven of worden mensen geïnspireerd om op een ander moment andere delen van Veldhoven te bezoeken.

EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR >>

Horeca is een heterogene sector. Het is dan ook op voorhand lastig te bepalen wat de omzeteffecten zijn op de bestaande structuur. Hoe meer die invulling afwijkt van het huidige aanbod (functie, sector, concept en doelgroep), hoe kleiner de effecten. Om het maximale omzeteffect te bepalen zijn de effecten getoetst aan de hand van het toevoegen van maximaal 750 m² bvo horeca. Wij schatten de verdringingseffecten (zie bijlage 3) voor de bestaande horeca in de fastservicesector

in omzettermen op circa 1,4%. Voor de totale horecasector schatten we de verdringingseffecten op de bestaande horeca op slechts 0,24%. Dergelijke percentages zijn acceptabel en nauwelijks merkbaar. Daarbij worden de beperkte negatieve effecten snel weer ingelopen doordat de horeca hoge groeicijfers noteert.

WOON- EN LEEFKLIAMAAT EN ONDERNEMERSKLIAMAAT >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft. Het lage verdringingseffect op de bestaande horeca, en de te verwachte groei van de horecasector als geheel maken dat de effecten niet van dien aard zijn, dat onacceptabele uitval wordt verwacht bij bestaande horecavestigingen in Veldhoven en Eindhoven.

BIJLAGE 1 TYPERING HORECA

De Nederlandse horeca omvat de volgende sectoren:

- Drankensector
- Fastservicesector
- Restaurantsector

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

Elke sector bestaat weer uit een aantal deelsectoren.

Drankensector

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

Fastservicesector

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

Restaurantsector

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

Bron: Horeca DNA

BIJLAGE 2 UITGANGSPUNTEN VOOR DISTRIBUTIEVE BEREKENING

Op basis van kengetallen van de jaarlijkse omzet in de horecasectoren (dranken, fastservice en restaurant) en het aantal inwoners in 2018 is de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking berekend.

INDICATOR	TOTAAL
Jaaromzet in mln.	€ 13.328
Inwoners Nederland	17.407.585
Gemiddelde besteding per hoofd	€ 765,64

TABEL 7 BEREKENING GEMIDDELTE BESTEDING HORECA
Bron: Foodstep, CBS Statline, 2020

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

INDICATOR	TOTAAL
Jaaromzet in mln.	€ 13.328
Totaal metrage horeca (in bvo)	8.572.226
Gemiddelde omzet per m ² bvo (vloerproductiviteit)	€ 1.555

TABEL 8 BEREKENING OMZET PER M² BVO HORECA
Bron: Foodstep, HorecaDNA, 2020

BIJLAGE 3 BEREKENING EFFECTEN

De berekeningen van de effecten zijn gemaakt voor de totale horecasector en de fastservicesector in het specifiek. Er is voor beiden uitgegaan dat maximaal 50% van de omzet van de beoogde horeca ten koste gaat van het bestaande aanbod in het onderzoeksgebied (Veldhoven en Eindhoven). De overige 50% komt voor rekening van aanbieders elders in de regio, nieuwe klanten van buiten het marktgebied (marktverruiming), deels aanboren nieuwe markt en uit andere foodkanalen (bijvoorbeeld supermarkten, catering, bedrijfskantines, To Go). Verder zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:¹⁶

- Huidig fastservice-aanbod onderzoeksgebied (vkp): 288 vestigingen.
- Huidig fastservice-aanbod onderzoeksgebied (m² bvo): 20.990 m² vvo (26.238 m² bvo).
- Huidig aanbod totale horecasector onderzoeksgebied (vkp): 783 vestigingen
- Huidig aanbod totale horecasector onderzoeksgebied (m² bvo): 123.912 m² vvo (154.890 m² bvo).

	OMZETEFFECT FASTSERVICESECTOR	OMZETEFFECT TOTALE HORECASECTOR
Verdringing (50%) ¹⁷	375	375
Omzeteffect (%)	1,4% ¹⁸	0,24% ¹⁹
Effect op leegstand (%)	0,7% ²⁰	0,12% ²¹
Effect op leegstand (m ² bvo)	188 ²²	188 ²³

TABEL 9 OMZETEFFECT ONDERZOEKSGBIED OP DE BESTAANDE STRUCTUUR OP BASIS VAN 50% VERDRINGING
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Omzeterderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzeterdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt, zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren. Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzeterderving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Omgerekend naar oppervlakte gaat het om maximaal 188 m² bvo in zowel de fastservicesector als de totale horecasector (bij toevoeging van 750 m² bvo).

¹⁶ HorecaDNA

¹⁷ Berekening: 750 m² bvo (toevoeging propositie Meerenaakkerweg) * 0,5

¹⁸ Berekening: 375 m² bvo / 26.237,5 m² bvo (huidig aanbod fastservicesector in onderzoeksgebied) * 100%

¹⁹ Berekening: 375 m² bvo / 154.890 m² bvo (huidig aanbod totale horecasector in onderzoeksgebied) * 100%

²⁰ Berekening: 1,4% * 0,5

²¹ Berekening: 0,24% * 0,5

²² Berekening: 0,7 * 26.237,5 m² bvo (huidig aanbod fastservicesector onderzoeksgebied)

²³ Berekening: 0,12 * 154.890 m² bvo (huidig aanbod totale horecasector in onderzoeksgebied)