

**stec
groep**



Laddertoets McDonald's Veendam

Stec Groep aan McDonald's Nederland

Lukas Meuleman & Maartje Lucassen
13 mei 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Opzet Laddertoets	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Planomschrijving McDonald's Veendam	4
2.2	Ladder als motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	4
2.3	Beoogd bestemmingsplan McDonald's Veendam maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk en is Ladderplichtig	4
2.4	McDonald's Veendam is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	5
2.5	Ruimtelijke verzorgingsgebied McDonald's: Aa en Hunze, Midden-Groningen, Oldambt, Pekela, Stadskanaal en Veendam	6
3	Behoeft	8
3.1	Groeiverwachting omzet horecagelegenheden	8
3.2	Horeca op goed bereikbare locaties spelen in op gemak.....	9
3.3	Benchmark: Fastservice-aanbod in verzorgingsgebied is kwantitatief onder gemiddeld; er resteert nog uitbreidingsruimte ..	10
4	Effecten	13
4.1	Omzeteffect op bestaand horeca-aanbod circa 1%.....	13
4.2	Concept McDonald's creëert eigen vraag	11
4.3	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten te verwachten	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

McDonald's is voornemens een nieuwe vestiging te openen ten oosten van Veendam (in de oksel van de N33 en N366). Door het verdubbelen en verplaatsen van de N33 is op deze locatie ruimte ontstaan. De beoogde vestiging heeft een omvang van zo'n 540 m² bvo met een uitbreidingsmogelijkheid tot 620 m² bvo.

Om het nieuwe McDonald's restaurant mogelijk te maken is een bestemmingsplan-wijziging nodig. U bent hiermee bezig. Bij een bestemmingsplan-wijziging is ook een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) noodzakelijk. In dit rapport stellen we daarom een behoefteonderzoek op waarbij de marktpotentie en de (mogelijke) effecten van de komst van het McDonald's restaurant worden onderzocht.



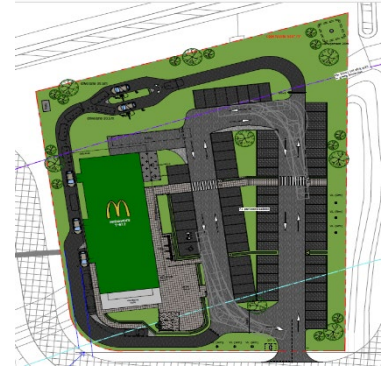
1.2 Opzet Laddertoets

- In hoofdstuk 2 zetten we de uitgangspunten vanuit de Ladder en het project uiteen. We gaan hierbij achtereenvolgens in op de Laddersystematiek en het projectprofiel van de beoogde McDonald's. In dit hoofdstuk bepalen we ook het relevante verzorgingsgebied waarbinnen mogelijke ruimtelijke effecten zich voor kunnen doen.
- Vervolgens bepalen we in hoofdstuk 3 de behoefte aan het plan. Dit doen we op basis van een benchmarkanalyse en door het omzeteffect van de beoogde ontwikkeling te berekenen. Ook kijken we hierbij naar kwalitatieve aspecten van de vraag.
- Ten slotte overwegen we de mogelijke ruimtelijke effecten die het plan met zich meebrengt. We gaan hierbij onder andere in op mogelijke leegstandseffecten en de effecten op de horecamarkt binnen het relevante verzorgingsgebied.

2 Uitgangspunten

2.1 Planomschrijving McDonald's Veendam

McDonald's wil graag ten oosten van Veendam (in de oksel van de N33 en N366) een nieuwe vestiging openen. Door de verdubbeling en verlegging van de N33 is er op deze locatie ruimte ontstaan. De beoogde vestiging heeft een omvang van zo'n 540 m² bvo met een uitbreidingsmogelijkheid tot 620 m² bvo. Het betreft een McDonald's restaurant inclusief McDrive. Rondom het gebouw is ruimte voor het uitstellen van een terras. Ook worden er nog zo'n 70 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd.



2.2 Ladder als motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

'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'.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2.3 Beoogd bestemmingsplan McDonald's Veendam maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk en is Ladderplichtig

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen'.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Afgaande op de beoogde ontwikkeling van circa 540 m² bvo (en maximaal 620 m² bvo) bestempelen we de ontwikkeling van de McDonald's in Veendam als een stedelijke ontwikkeling.

De beoogde McDonald's is bovendien een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als een nieuw bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan binnen het huidige planologische regime mogelijk is, of als er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is sprake van beide. De beoogde ontwikkeling leidt tot een toename van de bebouwingsmogelijkheden en de bestemming wordt gewijzigd van 'verkeer' en 'agrarisches' naar 'horeca'.

2.4 McDonald's Veendam is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het plan voor de McDonald's een ontwikkeling binnen BSG betreft. In artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

In onderstaand figuur is de ligging en bestemming van de beoogde planlocatie weergegeven. De locatie van de beoogde McDonald's maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkellocatie die is ontstaan als gevolg van de verdubbeling en verlegging van de N33. Het plangebied is nog niet bebouwd, maar maakt wel onderdeel uit van het stedelijk weefsel van Veendam. De planlocatie ligt aan de rand van de kern Veendam en wordt omsloten door de N33, N366 en het bestaande bedrijventerrein Zwaaihoek. Hierdoor vormt de planlocatie een logische afhechting van de kern Veendam. Ook in de structuurvisie van de gemeente Veendam is de locatie aangewezen als bedrijven-industriezone.

Figuur 1: Bestemming en ligging planlocatie



Bron: Google Maps, www.ruimtelijkeplannen.nl, 2020 (Kenmerk: NL.IMRO.0047.02BP00012010-0401).

Op het overgrote deel van het plangebied fingeert momenteel bovendien al de stedelijke bestemming 'verkeer'. Op een klein deel van de planlocatie rust momenteel een 'agrarisches' bestemming. Het perceel wordt momenteel niet voor agrarische doeleinden gebruikt: van intensief gebruik voor zuiver agrarische doeleinden (bijvoorbeeld t.b.v. land- en tuinbouw of agrarische veehouderij) is op dit moment geen sprake (zie figuur 2). De locatie lijkt zich, gezien de omsloten ligging, hier ook niet (meer) voor te lenen.

Figuur 2: Huidige situatie op planlocatie



Bron: Google Maps, 2020.

We concluderen dat de locatie als bestaand stedelijk gebied beschouwd kan worden op basis van het feit:

- dat het overgrote deel van het plangebied al bestemd is met een stedelijke functie;
- dat de planlocatie nagenoeg volledig fysiek omsloten is door infrastructuur en stedelijke bebouwing;
- en dat de locatie niet meer functioneel in gebruik, of bruikbaar is voor agrarische doeleinden.

Een afweging van alternatieven binnen BSG vanuit de Ladder is niet noodzakelijk.

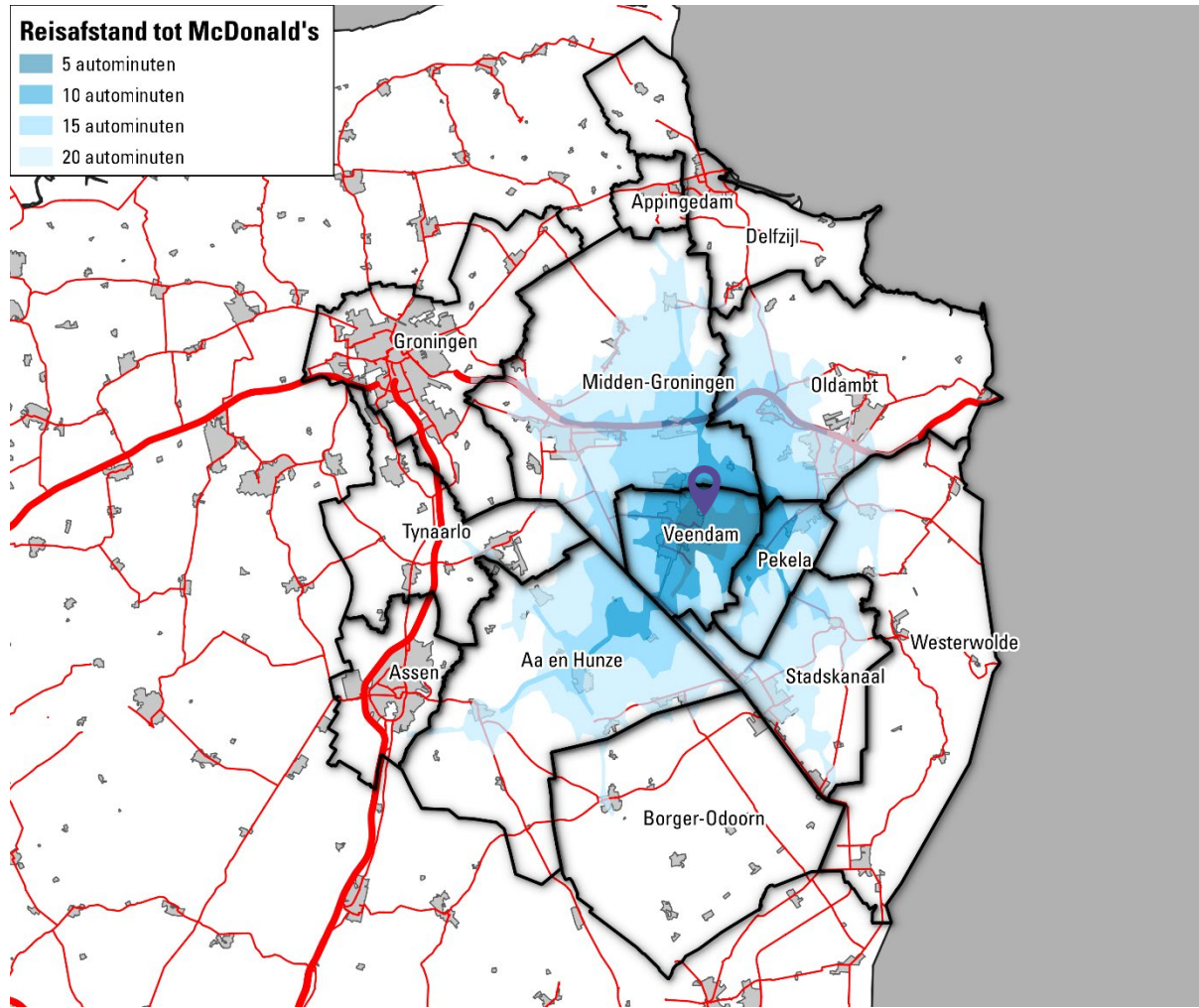
2.5 Ruimtelijke verzorgingsgebied McDonald's: Aa en Hunze, Midden-Groningen, Oldambt, Pekela, Stadskanaal en Veendam

Een horecavoorziening in de fastservicesector heeft – afhankelijk van de omvang en gevoerde formule – een bovenlokale aantrekkingskracht. Dit geldt ook voor de beoogde McDonald's in Veendam. Uit onderzoek van McDonald's zelf blijkt dat bezoekers bereid zijn circa 20 autominuten te rijden voor een bezoek aan een McDonald's. De beoogde locatie voor de McDonald's ligt ten oosten van de plaats Veendam. Gezien de ligging en de reikwijdte van het beoogde plan zal het hoofdzakelijke verzorgingsgebied de gemeenten **Aa en Hunze, Midden-Groningen, Oldambt, Pekela, Stadskanaal en Veendam** omvatten. Voor inwoners van deze gemeenten is de beoogde locatie binnen 20 minuten bereikbaar (zie figuur 3).

Doordat de locatie goed bereikbaar is, zal een deel van de vraag vanuit passanten komen (consumenten van buiten het verzorgingsgebied). Dit kan gezien worden als toevloeiing van buiten het verzorgingsgebied. Primair zal de beoogde McDonald's voorzien in de vraag vanuit (inwoners van) het verzorgingsgebied. Mogelijke ruimtelijke effecten van de toevoeging van een fastserviceconcept op deze locatie doen zich dan ook primair voor binnen het verzorgingsgebied. We wegen de mogelijke effecten dus af binnen de gemeenten **Aa en Hunze, Midden-Groningen, Oldambt, Pekela, Stadskanaal en Veendam**.

We nemen de gemeente Westerwolde niet mee in het verzorgingsgebied. Vanuit een beperkt deel van deze gemeenten is de beoogde McDonald's in Veendam binnen 20 minuten bereikbaar. Bovendien gaan we ervan uit dat inwoners van Westerwolde vooral gericht zijn op aanbod dat dichterbij ligt, zoals de McDonald's vestigingen in Stadskanaal en Winschoten.

Figuur 3: Verzorgingsgebied beoogde McDonald's Veendam



Bron: Stec Groep, 2020.

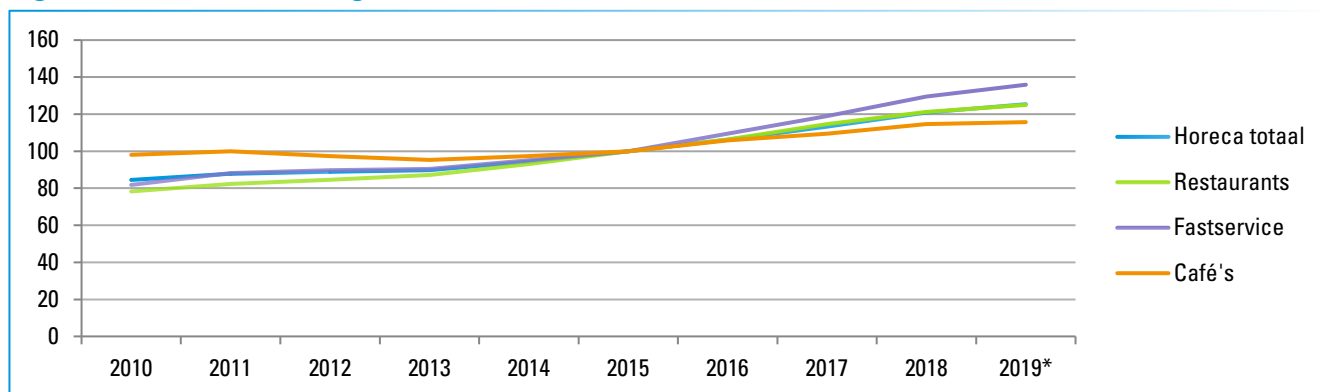
3 Behoefte

In dit hoofdstuk schetsen we eerst de belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het functioneren van de horecamarkt als geheel. Vervolgens bepalen we de behoefte aan het plan. Dit doen we op basis van een benchmarkanalyse en door het omzeteffect te berekenen.

3.1 Groeiverwachting omzet horecagelegenheden

De horecasector is een groeimarkt. Mensen eten steeds meer 'buiten de deur'. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc. We zien dat de afgelopen vijf jaar de omzet in de horecasector hard is gegroeid (zie figuur 4). Ten opzichte van 2015 is de omzet van de gehele horecasector met ruim 25% gestegen in 2019 (CBS, 2020). Binnen de sector zien we vooral omzetgroei bij restaurants (+25%) en fastserviceconcepten (+35%). Beide sectoren spelen sterk in op het veranderende eetpatroon van de consument, nieuwe eet-concepten en het gemak.

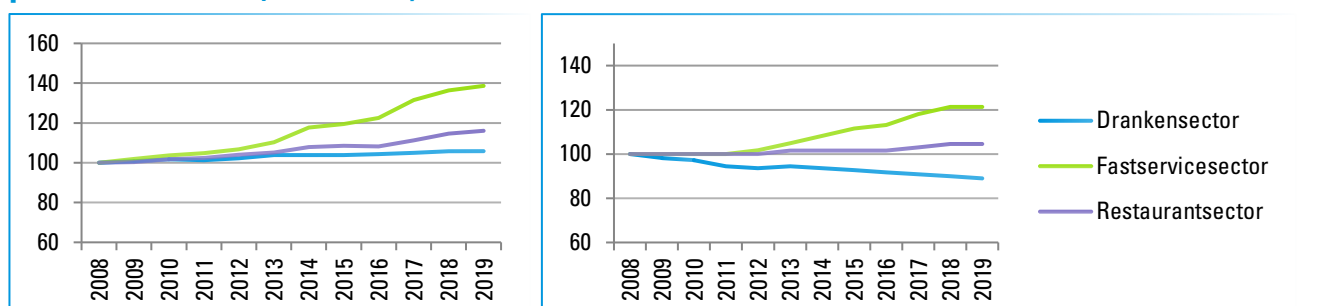
Figuur 4: Omzetontwikkeling horeca Nederland (2015 = 100)



Bron: CBS, 2020. * Betreft voorlopige cijfers.

Door de gestegen bestedingen waren de vooruitzichten voor de horeca tot voor kort positief. De horeca wordt echter hard getroffen door de uitbraak van het Coronavirus. Momenteel zijn alle horecazaken in Nederland gesloten. Bij McDonald's is het afhalen van eten nog wel mogelijk. Alle McDrives zijn open en deze worden ook (zeer) druk bezocht. Toch zal de sector (en ook McDonalds) door het verplicht sluiten van horecagelegenheden en het uitstellen/afstellen van zomerse evenementen, de komende maanden nog harde klappen te verwerken krijgen. We verwachten daarom op korte termijn een vraaguitval. Op korte termijn vlakt de voorspelde hoge groei daarom wat af, op de lange termijn zal de markt zich naar verwachting weer grotendeels herstellen. Inspelen op de veranderende horecabehoeft van de consument is juist nu extra belangrijk voor een gezonde bedrijfsvoering én een gezonde marktsituatie.

Figuur 5: Ontwikkeling horecasector Nederland (links: in m² vvo, rechts: in aantal horecagelegenheden per 10.000 inwoners, 2008 = 100)



Bron: HorecaDNA, 2019; Bewerking Stec Groep, 2020.

DEFINITIE FASTSERVICESECTOR

De horecasector is in te delen in vier sectoren: drankensector, fastservicesector, restaurantsector en hotelsector. Omdat het beoogde plan voorziet in een nieuwe McDonald's is in dit onderzoek vooral de fastservicesector interessant. De fastservicesector bestaat uit een aantal deelsectoren:

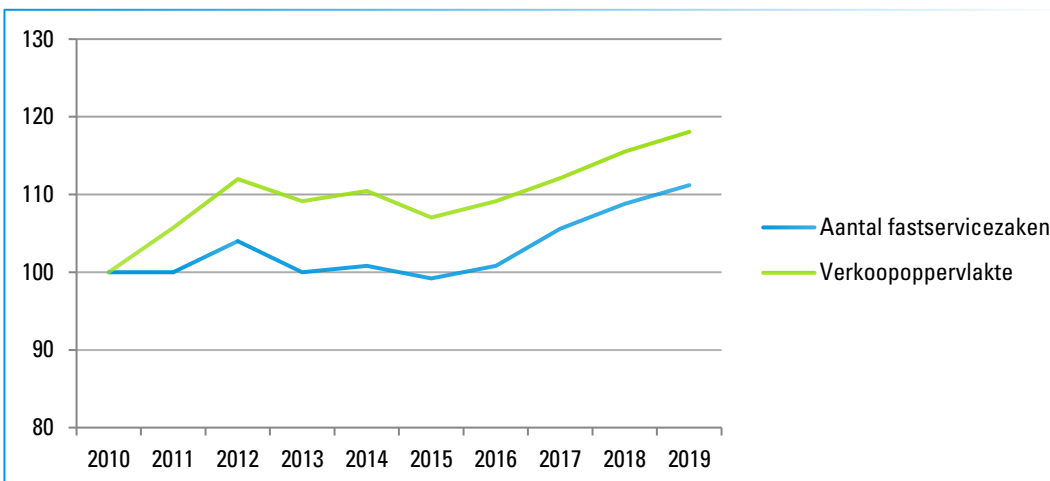
- IJssalon
- Cafetaria (ook snackbar)
- Fastservicerestaurant
- Shoarmazaak (ook grillroom)
- Lunchroom
- Pannenkoekenrestaurant (ook crêperies en poffertjeszaken)
- Restauratie
- Spijsverstrekkers (o.a. toko's en afhaalchinezen)

Om mogelijk effecten goed in te kunnen schatten kijken we primair naar de fastservicesector en secundair naar de deelsector fastservicerestaurants. Onder deze categorie vallen namelijk ook McDonald's restaurants.

Ook in verzorgingsgebied groei van fastservicesector

Het aantal fastserviceconcepten in het verzorgingsgebied is de afgelopen tien jaar met ruim 10% gegroeid. In 2010 beschikte het verzorgingsgebied over 125 fastservicezaken. Inmiddels bestaat het fastservice-aanbod uit zo'n 139 zaken. Ook het verkoopoppervlak steeg de afgelopen tien jaar. In 2010 bedroeg het totale verkoopoppervlak van de fastservicesector zo'n 8.300 m². In 2019 is dit aantal toegenomen naar zo'n 9.800 m² vvo. Een stijging van zo'n 1.500 m² vvo (+18%). Vergeleken met landelijke cijfers steeg het fastservice-aanbod in het verzorgingsgebied minder hard dan gemiddeld. Het aantal fastservicezaken in Nederland steeg de afgelopen tien jaar met zo'n 25%, het totale verkoopoppervlak steeg in diezelfde periode met zo'n 35%.

Figuur 6: Groei fastservicesector in verzorgingsgebied (2010=100)



Bron: HorecaDNA, 2019; Bewerking Stec Groep, 2020.

3.2 Horeca op goed bereikbare locaties spelen in op gemak

Doelgericht bezochte horecaketens gericht op fastfood (zoals McDonald's) oriënteren zich steeds vaker op goed bereikbare locaties met ruime parkeergelegenheid. De moderne consument is zeer goed, en veel beter dan voorheen, geïnformeerd over aanbod, kwaliteit en prijs. De consument bepaalt waar, wanneer en hoe hij/zij iets koopt en is daarnaast steeds vaker op zoek naar (meer) gemak. Hier wordt op ingespeeld door horeca-aanbod op goed bereikbare locaties. Hier kunnen consumenten snel iets eten of juist voor onderweg iets te eten meenemen. De horeca in binnensteden en hoofdcentra richt zich daarentegen steeds

meer op kwaliteit, keuze en verblijfsklimaat ('fun') en profiteert van het lokale aanbod aan detailhandel, cultuur, evenementen en zakelijke bedrijvigheid. Beide vestigingsmilieus hebben hun eigen bezoekmotieven, bezoekgedrag en doelgroepen en vullen elkaar daarom goed aan.

De beoogde McDonald's bij Veendam richt zich voor een deel op automobilisten die onderweg snel en makkelijk een maaltijd willen nuttigen, en deels op inwoners van de gemeenten Aa en Hunze, Midden-Groningen, Oldambt, Pekela, Stadskanaal en Veendam. De beoogde ontwikkeling speelt in op de toenemende behoefte van consumenten om snel en makkelijk te eten. Het bezoekersmotief verschilt daarmee van consumenten die zich op horeca in binnensteden richten. Consumenten in de binnensteden zijn meer op zoek naar beleving en vermaak.

BELEID GEMEENTE VEENDAM STAAT ONTWIKKELING MCDONALD'S TOE

In de structuurvisie van de gemeente Veendam is de locatie van de beoogde McDonald's aangewezen als bedrijven- en industriezone. In dit gebied kan een veelheid aan werkmilieus worden aangeboden met een bijzondere aantrekkingskracht. Ook horeca is hier passend. Daarnaast moet de (toekomstige) invulling van het gebied de oostelijke entree van Veendam versterken. Het gebied onderscheidt zich als kansrijk gebied voor een hoogwaardige entree. Voor de locatie dient een invulling met een (boven)regionale functie gezocht te worden. De beoogde McDonald's sluit hierop aan.

3.3 Benchmark Fastservice-aanbod in verzorgingsgebied is kwantitatief onder gemiddeld; er resteert nog uitbreidingsruimte

Om de behoefte aan de beoogde McDonald's te bepalen vergelijken we het fastservice-aanbod in het verzorgingsgebied met vergelijkbare gemeenten. De fastservicesector bestaat uit meerdere deelsectoren (o.a. ijssalon, cafetaria, fastservicerestaurant en lunchroom). Omdat het beoogde plan een McDonald's betreft, kijken we voor het bepalen van de effecten primair naar de fastservicesector en secundair naar de fastservicerestaurants (zie ook definities op pagina 9).

Behoeftte aan circa 1.600 tot 1.700 m² extra fastservice in verzorgingsgebied

We concluderen dat het aanbod in de fastservicesector in het verzorgingsgebied relatief beperkt is. Het aantal bedrijven in de fastservicesector ligt in het verzorgingsgebied op 7,1 per 10.000 inwoners. In gemeenten van vergelijkbare omvang ligt dit aantal tussen de 5,6 en 10,7. Bovendien blijkt ook dat het aantal vierkante meter aan fastservice in het verzorgingsgebied laag is in vergelijking tot andere gemeenten. In de referentiegemeenten schommelt het aantal vierkant meter fastservice per 1.000 inwoners tussen de 43,5 en 75,8. Gemiddeld genomen ligt het fastservice-aanbod op zo'n 58,3 vierkante meter per 1.000 inwoners. In het verzorgingsgebied ligt dit aanbod op 50,0 vierkante meter per 1.000 inwoners. Op basis van het huidige inwonerstal en de benchmark is er in het verzorgingsgebied nog uitbreidingsruimte voor 1.600 tot 1.700 m² fastservice (uitgaande van een gemiddeld verzorgingsniveau).

Behoeftte aan maximaal twee extra fastservicerestaurants in verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied beschikt momenteel over twee fastservicerestaurants. Afgaande op de benchmark concluderen we dat er in de referentiegemeenten gemiddeld één fastservicerestaurant per 30.000 inwoners is gevestigd (zie tabel 1). Op basis hiervan blijkt dat er in het verzorgingsgebied (op basis van inwoner-aantallen) nog ruimte is voor toevoeging van maximaal vier fastservicerestaurants. Doordat het totaal aantal inwoners van het verzorgingsgebied relatief groot is, benchmarken we het verzorgingsgebied nu met relatief stedelijke gemeenten (met eveneens een hoog aantal inwoners). Het verzorgingsgebied heeft echter veel meer een landelijk karakter. Dit landelijke karakter – met minder inwoners per vierkante kilometer – maakt dat de afstand tussen inwoners en voorzieningen groter. De reisbereidheid van consumenten is daardoor in deze gebieden groter. We schatten daarom in dat één fastservicerestaurant per 40.000 tot 50.000 inwoners realistischer is voor dit landelijke gebied. Op basis van deze aanname is er nog ruimte voor toevoeging van maximaal twee fastservicerestaurants in het verzorgingsgebied.

Ook als we de situatie in het verzorgingsgebied vergelijken met het Nederlandse gemiddelde aantal McDonald's restaurants per inwoner, concluderen we dat er marktruimte bestaat voor de toevoeging van een McDonald's restaurant. Gemiddeld genomen bedient één McDonald's restaurant zo'n 68.500 inwoners (in Nederland). Afgaande op het inwonertal van het verzorgingsgebied (circa 196.000) en het feit dat het gebied momenteel beschikt over twee McDonald's restaurants, bestaat er nog marktruimte voor de toevoeging van één McDonald's restaurant in het verzorgingsgebied.

Tabel 1: Aanbod fastservice verzorgingsgebied en referentiegemeenten

	Inwonertal 1 jan. 2019	Bedrijven in fastservice <i>sector</i> per 10.000 inwoners	Aantal m ² fastservice <i>sector</i> per 1.000 inwoners	Aantal fastservice- restaurants	Aantal inwoners per fastservice- restaurant
Verzorgingsgebied	195.910	7,1	50,0	2	97.955
Referentiegemeenten					
Almere	207.900	5,7	43,5	5	41.581
Amersfoort	156.290	8,2	56,8	7	22.327
Apeldoorn	162.450	7,1	51,0	5	32.489
Arnhem	159.270	10,7	68,0	8	19.908
Breda	183.870	10,2	75,8	10	18.387
Enschede	158.990	8,8	64,0	7	22.712
Groningen	231.300	7,8	63,1	10	23.130
Haarlem	161.270	10,3	60,4	3	53.755
Haarlemmermeer	154.240	5,6	62,1	9	17.137
Hertogenbosch	154.210	9,7	61,9	6	25.701
Nijmegen	176.730	8,8	54,2	6	29.455
Tilburg	217.260	8,2	55,9	10	21.726
Zaanstad	155.890	7,1	46,9	4	38.971
Zwolle	127.500	7,1	52,1	4	31.874
Bredere regio					
Oost-Groningen	134.820	7,7	67,8	3	44.940
Groningen	583.990	6,9	51,0	13	44.920
Nederland	17.282.165	7,4	52,6	447	38.663

Bron: HorecaDNA, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2020.

3.4 Concept McDonald's creëert voldoende vraag

McDonald's Veendam trekt naar verwachting genoeg klanten voor rendabele exploitatie

Een gemiddelde McDonald's behaalt een omzet van circa € 3 tot 3,5 miljoen euro per jaar (Misset Horeca, 2019). Het besteed bedrag per gast per bezoek aan een fastservice restaurant lag in 2013 op zo'n € 6. De verwachting is dat dit bedrag de afgelopen jaren is gestegen door toenemende consumentenbestedingen (Rabobank Cijfers en Trends, 2019). Zoals gesteld in paragraaf 4.1 ligt de verwachte omzet per jaar voor de McDonald's in Veendam met € 2 tot 2,5 miljoen echter lager. McDonald's verwacht voldoende klanten te trekken om een rendabel restaurant te kunnen exploiteren.

Wanneer we uitgaan van een conservatieve berekening en rekenen met € 4 tot 6 per gast per bezoek moet de McDonald's vestiging jaarlijks 330.000 tot 420.000 klanten ontvangen om een gemiddelde omzet van € 2 tot 2,5 miljoen euro te draaien. Dit komt neer op circa 1.150 klanten per dag. Op basis van eigen onderzoek verwacht McDonald's zo'n 9.350 bezoekers per week te ontvangen op de beoogde locatie in Veendam. Dit zijn er zo'n 1.335 per dag. Gemiddelde bestedingen liggen volgens McDonald's voor de locatie Veendam naar verwachting lager. Uitgaande van bestedingen per klant van circa € 4 tot 5 euro, zal een omzet van circa € 2 tot 2,5 miljoen euro kunnen worden behaald.

Deze inschatting van het aantal bezoekers door McDonald's achten we op basis van algemene kengetallen reëel. Uit cijfers van HorecaDNA blijkt dat gemiddeld circa 20% van de leeftijdscategorie 16 tot 64 jaar wekelijks een fastfoodrestaurant bezoekt¹. In het verzorgingsgebied bedraagt het aantal inwoners in de

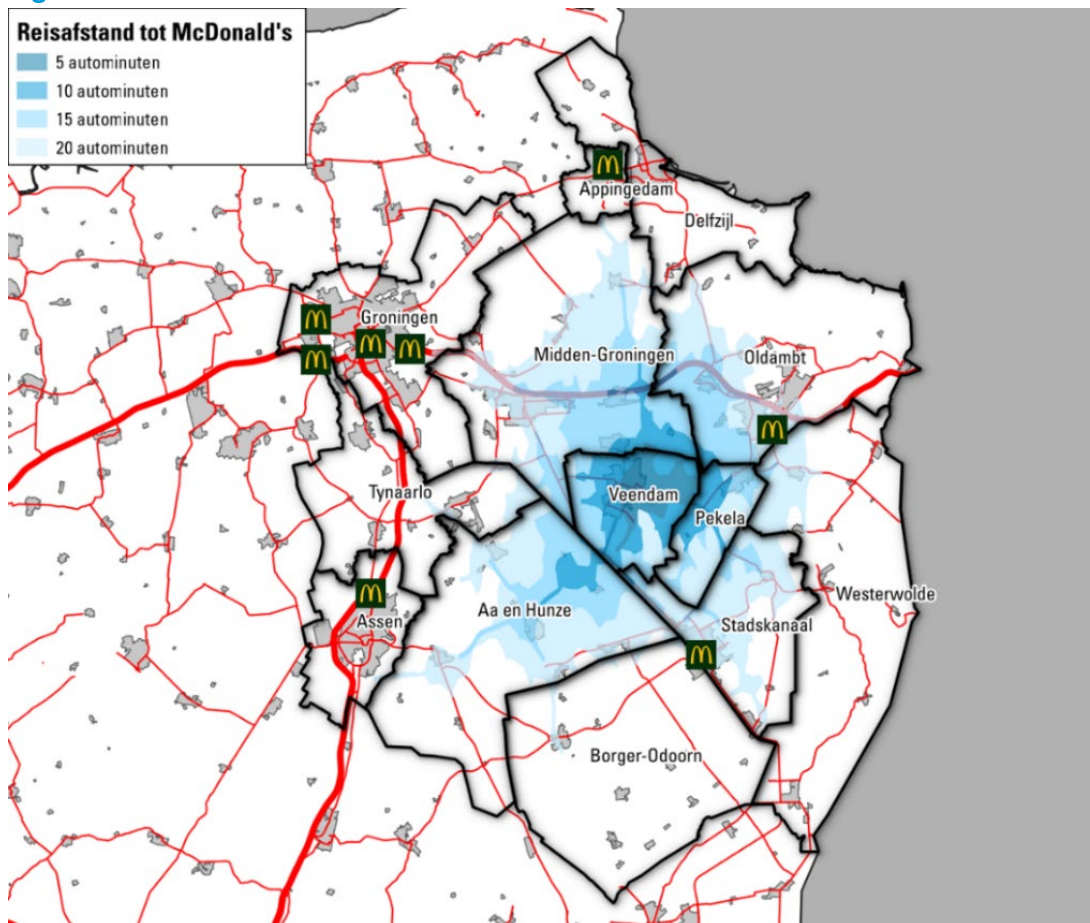
¹ Gemiddeld percentage over 2013, meest recente cijfers. Alleen voor deze leeftijdscategorie is de bezoekfrequentie bekend.

leeftijdscategorie 16 tot 64 circa 120.000. De potentiële omzet in het verzorgingsgebied voor deze leeftijdsgroep komt op basis van bovenstaande cijfers uit op circa € 4,9 tot 6,2 miljoen per jaar. Hiermee is het omzetspotentieel voldoende om een omzet van € 2 tot 2,5 miljoen te behalen.

Spreiding bestaande McDonald's restaurants zorgt voor behoefte

Ook de spreiding van het huidige aanbod aan McDonald's restaurants ondersteunt deze aanname. Er zijn momenteel twee McDonald's restaurants gevestigd in het verzorgingsgebied. Beide restaurants liggen aan de rand van het verzorgingsgebied. Vanuit het overgrote deel van het verzorgingsgebied is de beoogde locatie binnen 20 minuten bereikbaar. Het is daarom aannemelijk dat een groot deel van de consumenten in het verzorgingsgebied bij een fastservicerestaurantbezoek voor de beoogde McDonald's kiest. Hierdoor zal het benodigde omzetspotentieel waarschijnlijk behaald worden. Bovendien blijft de beoogde McDonald's voorzien in een behoefte.

Figuur 7: Overzicht bestaande McDonald's restaurants



Bron: Stec Groep, 2020.

4 Effecten

Ten slotte bespreken we de mogelijke ruimtelijke effecten die het plan met zich meebrengt. We gaan hierbij onder andere in op mogelijke leegstandseffecten en de effecten op de markt voor horeca binnen het relevante verzorgingsgebied.

4.1 Omzeteffect op bestaand horeca-aanbod circa 1%

Om het effect van de beoogde ontwikkeling op het bestaande horeca-aanbod in het verzorgingsgebied te kunnen bepalen, berekenen we het omzeteffect van de toevoeging van McDonald's. De 'extra omzet' relateren we vervolgens aan de totale horeca-omzet in het verzorgingsgebied. Ook kijken we specifiek naar het omzeteffect binnen de fastservicesector.

Omzet van het totale horeca-aanbod in het verzorgingsgebied is circa 232 miljoen euro

Het totale horeca-aanbod in het verzorgingsgebied omvat 191 drankverstrekkers, 139 fastservicezaken, 102 restaurants en 52 hotels. Als we hierop de gemiddelde Nederlandse omzetcijfers² per branche toepassen bedraagt de totale horeca-omzet in het verzorgingsgebied circa € 232,2 miljoen.

De omzet van een gemiddelde McDonald's wordt geschat op circa € 3 tot 3,5 miljoen (Misset Horeca, 2019). De omzet van de beoogde McDonald's in Veendam zal naar verwachting lager liggen. Groningen behoort volgens McDonald's namelijk niet tot de locaties waar de meeste omzet wordt behaald, simpelweg omdat de bevolkingsdichtheid en het aantal passanten lager ligt dan bij een gemiddeld McDonald's restaurant in Nederland. We verwachten dat de beoogde McDonald's in Veendam een omzet van circa € 2 tot 2,5 miljoen zal behalen (op basis van andere McDonald's-vestigingen in Noord-Nederland en het landelijk gebied). Bij een totale omzetclaim van € 2 tot 2,5 miljoen betreft dit circa 1% van de bestaande horeca-omzet in het verzorgingsgebied. Kijken we specifiek naar de fastservicesector, dan staat de omzetclaim van de beoogde McDonald's gelijk aan circa 5 tot 6% van het totaal (uitgaande van gelijkblijvende bestedingen).

Doordat de beoogde McDonald's op een centrale en goed bereikbare locatie (in oksel van N33 en N366) ligt, komt een deel van de omzet waarschijnlijk niet vanuit inwoners van het verzorgingsgebied, maar vanuit passanten. Een eventueel omzeteffect is daarom naar verwachting lager dan 1% in de totale horecasector en 5 tot 6% in de fastservicesector.

4.2 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten te verwachten

De berekende behoefte moet worden gezien als de *te verwachten* marktruimte. Het geeft een indicatie op basis van verwachte ontwikkelingen. In deze paragraaf bespreken we de mogelijke ruimtelijke effecten van de ontwikkeling. Zowel kwantitatieve (omzeteffect) als kwalitatieve aspecten wegen hierin mee.

McDonald's veroorzaakt een beperkt omzeteffect op bestaand horeca-aanbod

McDonald's Veendam zal een omzeteffect van circa 1% veroorzaken op het bestaande horeca-aanbod. Kijken we specifiek naar de fastservicesector, dan staat de omzetclaim van de beoogde McDonald's gelijk aan circa 5 tot 6% van het totaal (uitgaande van gelijkblijvende bestedingen). Hiermee zijn de verwachte omzeteffecten beperkt. Bovendien trekt de McDonald's naar verwachting voldoende klanten voor een rendabele exploitatie.

McDonald's is een uniek concept op een goed bereikbare locatie. De McDonald's concurreert daarom niet of in beperkte mate met het bestaande fastservice-aanbod in het centrum van Veendam. Consumenten verkiezen een McDonald's niet boven de lokale snackbar, maar bezoeken een McDonald's als aanvulling op hun bestaande horeca bezoeken. McDonald's creëert zijn eigen vraag.

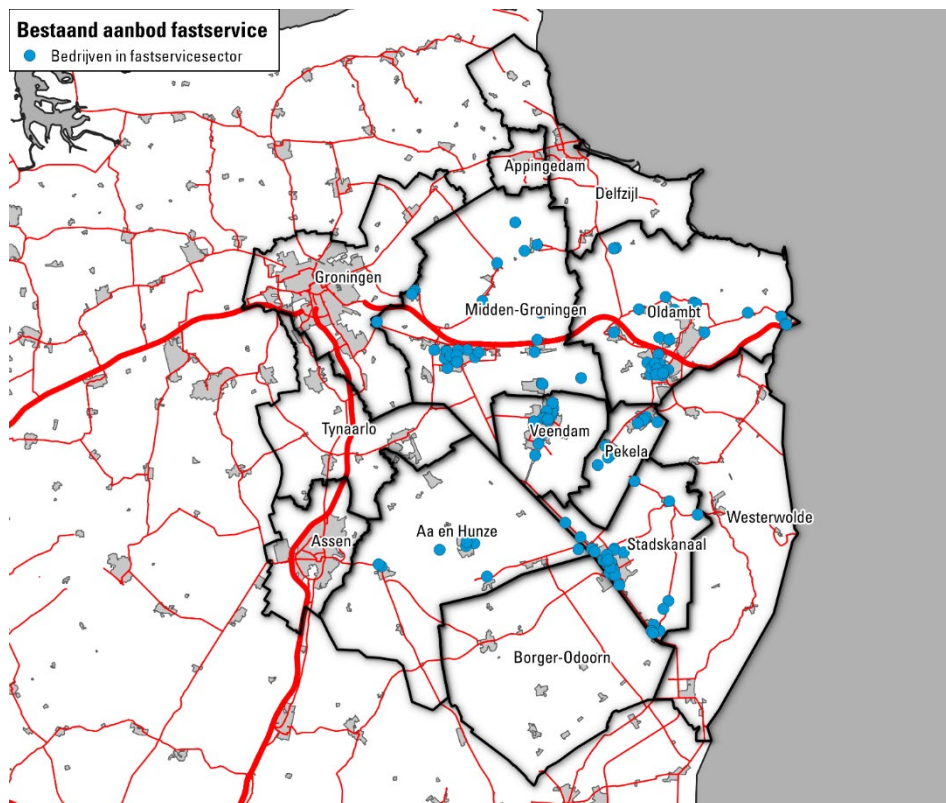
² Op basis van totale omzet en totaal aantal bedrijven in de vier hoofdbranches (meest recente cijfers over 2017): drankverstrekkers € 196.100, fastservicezaken € 318.300, restaurants € 708.400 en hotels € 1.504.800. Bron: HorecaDNA.

McDonald's is een onderscheidend concept en speelt in op behoefte

De beoogde McDonald's onderscheidt zich dus van bestaande horecagelegenheden in het centrum van Veendam (reikwijdte, duur van verblijf en hoogte prijzen). In het centrum van Veendam zijn horecagelegenheden vooral gericht op kwaliteit en verblijf (en dus minder op snelheid), waardoor de doelgroep vooral het winkelend en werkend publiek is. De afstand tussen de beoogde McDonald's en het centrum van Veendam is bovendien groot genoeg dat er om deze reden geen sprake zal zijn van enig effect. Consumenten die in de binnenstad verblijven zullen niet vanuit de binnenstad naar de McDonald's rijden om daar te lunchen of te eten.

De beoogde McDonald's kan bovendien voorzien in een behoefte van de werknemers op bedrijventerrein Zwaaiikom. Zij kunnen in de toekomst tijdens de pauze of na het werk terecht bij de McDonald's. Momenteel is er op het terrein namelijk nog geen horecavoorziening aanwezig.

Figuur 8: Overzicht bestaand aanbod fastservicesector in verzorgingsgebied (totaal)



Bron: Stec Groep, 2020.

Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten te verwachten

Het is overigens niet uitgesloten dat de bestaande fastservice vestigingen minder omzet zullen behalen als gevolg van de komst van McDonald's. Echter, minder omzet hoeft niet per definitie tot een onaanvaardbaar ruimtelijk effect (lees: onaanvaardbare leegstand) te leiden. Hiervoor moet worden afgewogen of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend en of een ontwikkeling geen versturende effecten heeft op de voorzieningenstructuur. Nieuwe ontwikkelingen, die een versterking voor de structuur en het aanbod (zoals McDonald's), kunnen tot gevolg hebben dat gedateerd en/of slechter aanbod verdwijnt. Dit zien we als een aanvaardbaar effect: de voorzieningenstructuur gaat er per saldo op vooruit.

4.3 Conclusie

- De horecasector is een groeimarkt. Mensen eten steeds meer 'buiten de deur'. De afgelopen vijf jaar is de omzet in de horecasector hard gegroeid (+25%). Binnen de sector zien we ook een sterke omzet-groei bij fastserviceconcepten (+35%). De sector speelt sterk in op het veranderende eetpatroon van de consument, nieuwe eet-concepten en het gemak.

- Door de gestegen bestedingen waren de vooruitzichten voor de horeca tot voor kort positief. De horeca wordt echter hard getroffen door de uitbraak van het coronavirus. We verwachten daarom op korte termijn een vraaguitval. Op de lange termijn zal de markt zich naar verwachting weer grotendeels herstellen. Inspelen op de veranderende horecabehoeftes van de consument is juist nu extra belangrijk voor een gezonde bedrijfsvoering én een gezonde marktsituatie.
- Horeca op goed bereikbare locaties speelt in op deze veranderende behoefte (gemak). De moderne consument is goed geïnformeerd over aanbod, kwaliteit en prijs. De consument bepaalt waar, wanneer en hoe hij/zij iets koopt en is daarnaast steeds vaker op zoek naar gemak. Hier wordt op ingespeeld door horeca-aanbod op goed bereikbare locaties.
- De beoogde ontwikkeling speelt daarmee in op de toenemende behoefte van consumenten om snel en makkelijk te eten. Het bezoekersmotief van klanten van McDonald's verschilt daarmee van consumenten die zich op horeca in binnensteden richten. Consumenten in de binnensteden zijn meer op zoek naar beleving en vermaak en minder naar snelheid en gemak.
- De McDonald's concurreert daarom niet of in beperkte mate met het bestaande horeca- en fastservice-aanbod in het centrum van Veendam. Consumenten verkiezen een McDonald's niet boven de lokale snackbar, maar bezoeken een McDonald's als aanvulling op hun bestaande horeca bezoeken. McDonald's creëert haar eigen vraag.
- Op basis van een benchmarkanalyse blijkt er nog behoefte te zijn aan circa 1.600 tot 1.700 m² extra fastservice-aanbod in het verzorgingsgebied. Dit aanbod kan ingevuld worden met maximaal twee extra fastservicerestaurants, waarvan één McDonald's.
- De beoogde McDonald's veroorzaakt een beperkt omzeteffect op het bestaande horeca-aanbod (1%). Voor de fastservicesector, staat de omzetclaim van de beoogde McDonald's gelijk aan circa 5 tot 6% van het totaal. Hiermee zijn de verwachte omzeteffecten beperkt. Bovendien trekt de beoogde McDonald's naar verwachting voldoende klanten voor een rendabele exploitatie.
- Het is overigens niet uitgesloten dat de bestaande fastservice vestigingen minder omzet zullen behalen als gevolg van de komst van McDonald's. Echter, minder omzet hoeft niet per definitie tot een onaanvaardbaar ruimtelijk effect (lees: onaanvaardbare leegstand) te leiden. Hiervoor moet worden afgewogen of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend en of een ontwikkeling geen versturende effecten heeft op de voorzieningenstructuur.
- Nieuwe ontwikkelingen, die een versterking voor de structuur en het aanbod zijn (zoals McDonald's), kunnen tot gevolg hebben dat gedateerd en/of slechter aanbod verdwijnt. Dit zien we als een aanvaardbaar effect: de voorzieningenstructuur gaat er per saldo op vooruit.
- Er zijn geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten te verwachten.