

Prohuis

T.a.v. de heer van der Graaf

a.vandegraaf@prohuis.nl

Waalwijk, 7 juni 2018

Betreft: Notitie effecten en meerwaarde horecacluster A28 Assen

De initiatiefnemer van de Energy Hub Assen-Zuid is in overleg met de gemeente. De gemeente ontvangt graag meer informatie over het horecacluster en de meerwaarde en de effecten. De nadruk ligt op dit moment op deskresearch en de ervaringen van ZKA met soortgelijke ontwikkelingen.

In deze notitie komen achtereenvolgens aan de orde:

1. Beschrijving/toelichting van de planlocatie en de directe omgeving;
2. Beoordeling van de plandocumentatie (formules, metrages, e.d.)¹;
3. Inventarisatie van het concurrerend (horeca)aanbod langs de snelweg en in het TT-gebied en omgeving²;
4. Sterkte-zwakke analyse van de locatie en het concept op basis van bovenstaande punten;
5. Indicatieve raming van de (economische) impact van de planontwikkeling op basis van metrages, marktconforme kengetallen (omzet per m²) en de doorvertaling naar werkgelegenheid;
6. Conclusie.

1. De planlocatie en directe omgeving

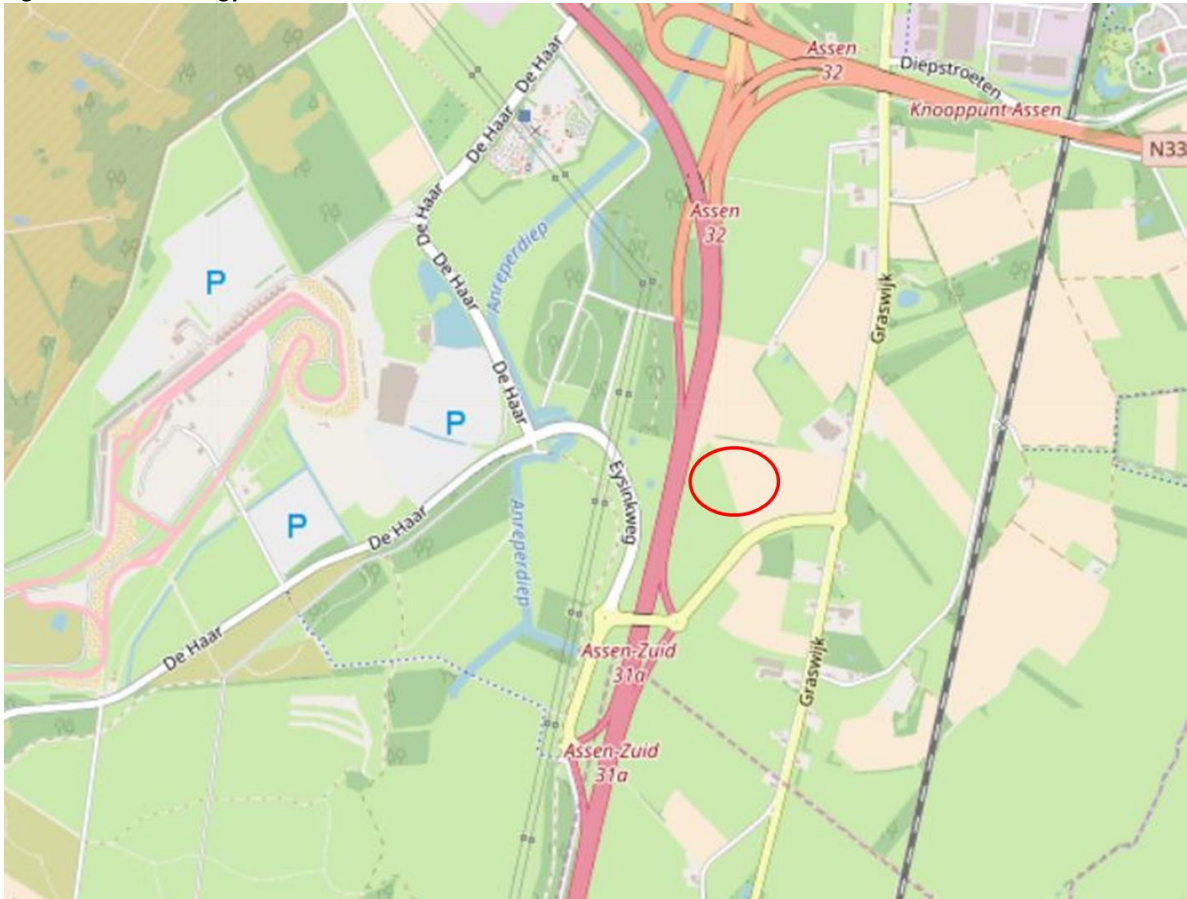
De locatie van de Energy Hub ligt aan de noordoostzijde van de nieuw aangelegde afslag Assen-Zuid (zie kaart op de volgende pagina).

Hier ligt een grootschalig ontwikkelingsgebied aan de beide zijden van de snelweg A28. De oostelijke helft van het gebied wordt gevormd door het toekomstige bedrijventerrein 'Werklandschap Assen-Zuid' met nieuwe bedrijven, een zonnepark e.d. De Toeristisch Recreatieve Zone ligt aan de westzijde van de A28: met het TT-circuit, de TT-hallen en de ontwikkeling van TT-World. Het gehele ontwikkelingsgebied vormt het zuidelijke deel van het plan FlorijnAs. Dat plan moet de bereikbaarheid van Assen verbeteren en vormt het plankader voor de toekomstige ontwikkeling van de hele stad.

¹ Gegevens als bezoekprognoses, financiële cijfers, e.d. zijn niet verstrekt.

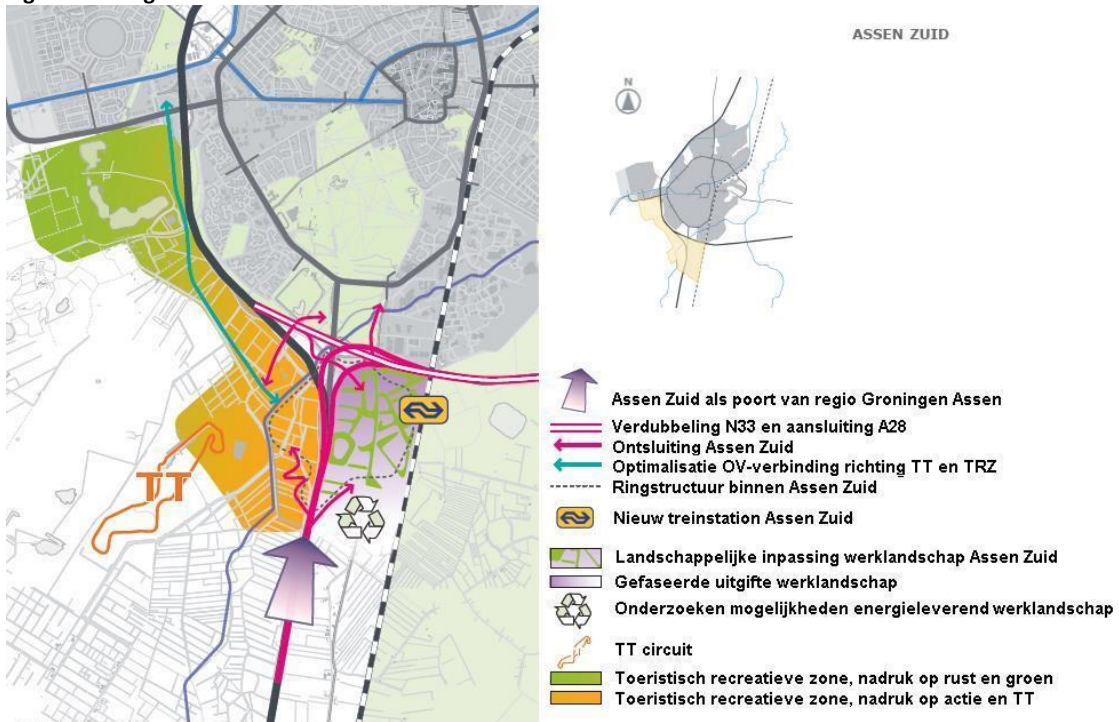
² Er is geen inventarisatie uitgevoerd op basis van openbare databanken.

Figuur 1. Locatie Energy Hub Assen-Zuid³



Onderstaande kaart komt uit de structuurvisie FlorijnAs, het deelgebied Assen-Zuid:

Figuur 2. Deelgebied Assen-Zuid⁴



³ Bron: Openstreetmap.org, bewerking ZKA.

⁴ Bron: Structuurvisie FlorijnAs.

Duurzaamheid en energieneutraliteit vormen belangrijke thema's in deze gebiedsontwikkeling in een groen landschap. Vandaar dat dit een geschikte locatie is voor de Energy Hub. Haar locatie is direct aansluitend op het 'energieleverend werklandschap'. Noemenswaardige ontwikkelingen zijn verder de plannen met een nieuw treinstation Assen-Zuid en de aansluiting van het openbaar vervoer op het TT-gebied. Dat loopt zo mogelijk via de route langs de Energy Hub. Ook de verdubbeling van de aangrenzende N33 naar Veendam / Winschoten en de functie die het gebied krijgt als nieuwe entree voor de stad zijn relevant om te noemen.

Op basis van de locatiewaardigheden, het karakter en de ligging van het ontwikkelingsgebied zullen de tank- en horecavoorzieningen in Assen-Zuid een verzorgingsfunctie vervullen voor verschillende doelgroepen:

- *Snelweggebruikers die onderweg zijn.* Die kunnen hier de reis onderbreken, tanken of de auto opladen, ontspannen of eten en drinken. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de parking voor auto's maar ook campers van recreanten e.d.;
- *Passanten die het op- en afritstelsel Assen-Zuid gebruiken van en naar de stad Assen en de omliggende regio.* Ook vanaf de binnenring van Assen aan de Europaweg-zuid zal de locatie gemakkelijk bereikbaar zijn (2,5 kilometer via de Graswijk of Haarweg / A28, circa 3 minuten per auto);
- *Doelgroepen die vanuit de regio speciaal naar deze locatie komen voor de tank- en horecavoorzieningen.* Die doelgroepen komen naar verwachting vooral uit Assen, de ten zuiden gelegen gemeente Midden-Drenthe en vanuit andere omliggende gemeenten. Dat zijn zowel bewoners als recreanten en toeristen op de verblijfsaccommodaties in de regio;
- *De eigen doelgroepen van het bedrijventerrein Werklandschap Assen-Zuid (ruim 100 hectare) en de Toeristisch Recreatieve zone waaronder TT-World.* Dat zijn de toekomstige werkzame personen en de huidige en toekomstige bezoekers van het gebied, inclusief overige zakelijke gasten die hier afspreken. Op de volgende kaart is de voorziene locatie van de Energy Hub in het werklandschap Assen-Zuid weergegeven.

Figuur 3. Werklandschap Asen-Zuid5



In de gezamenlijke doelgroepen zit de duidelijke meerwaarde van de combinatie van de Energy Hub en het horecacluster. De beide voorzieningen kunnen tegelijkertijd gebruikt worden of op verschillende momenten. Het concept zet de locatie van het Werklandschap op de kaart. Een goede herkenbaarheid en zichtbaarheid van de locatie is een belangrijk aandachtspunt. Een reclamezuil of -mast en verwijzingsborden vanaf de snelweg zullen dit aandachtspunt verhelpen.

2. Beschrijving en beoordeling plandocumentatie

Voor de Energy Hub is totaal 1,5 hectare voorzien waarvan 6.700 m² voor de horecagebouwen en het parkeren, infrastructuur en openbare ruimte. Er komen drie horecagebouwen naast elkaar. De beoogde horecaformules zijn:

- La Place: 450 m² bvo met 400 m² bvo op verdieping;
- Starbucks: 150 m² bvo);
- Burger King: 350 m² bvo;

Deze horecaformules hebben een gezamenlijke parkeerplaats, mogelijkheden voor Drive Thru en eigen terrassen, kinderspeelplaats e.d. De Energy Hub ligt ten oosten van de horecagebouwen.



Onderstaand zijn de horecaformules nader beschreven op basis van deskresearch en het horecabedrijvenregister HorecaDNA:

⁵ Bron: gemeente Assen, <http://www.davdigital.com/florijnas/werklandschap3/>, bewerking ZKA)

- La Place gerekend tot de restaurantsector: als een vers-restaurant met zelfbediening, voor ontbijt, lunch en snelle maaltijden. La Place heeft in Nederland een gemiddelde omvang van ruim 400 m² vvo⁶. Dat gemiddelde is inclusief de kleinere vestigingen van La Place Café; La Place heeft soms een aparte ruimte voor meeting rooms voor me name de zakelijke doelgroepen;
- Starbucks meet gemiddeld circa 90 m² vvo en Burger King 180 m² vvo. Deze beide formules worden toegerekend aan de fastservice sector. Burger King profileert zich op haar site als een quick service restaurant, Starbucks doet dat als een koffiehuis, voor lunch en een snack.

Deze drie formules hebben elementen van fastservice én restaurant in zich. De formules La Place, Burger King en Starbucks vullen elkaar goed aan gebaseerd op hun ervaringen elders. Een voorbeeld is de verzorgingsplaats Lage Aard langs de snelweg A58 (voorheen Van der Valk) bij Gilze-Rijen of op Schiphol. Soortgelijke combinaties met iets andere formules komen voor bij Hedel de Lucht langs de A2 (La Place, Burger King, Subway, De Lucht), Meerkerk langs de A27 (La Place, Starbucks, McDonald's) en Roosendaal Borchwerf langs de A16 (Wereldrestaurant, Burger King, Subway).

3. Inventarisatie concurrerend aanbod langs snelweg en in TT gebied en omgeving

In het kader van het plan met de Energy Hub in Assen-Zuid is inzicht gewenst in het concurrerende aanbod aan tank- en horecavoorzieningen. Dat geldt ook voor de ontsluiting van de locatie ten opzichte van andere afslagen en opritten van de snelweg A28 en de provinciale weg N33. De volgende op- en afrit van de A28 is aan de noordzijde de afslag Assen, die ligt op circa vier tot vijf kilometer. Aan de zuidzijde langs de A28 is dat de afslag Beilen op tien kilometer afstand. Langs de N33 ligt op tien kilometer afstand van Assen-Zuid de afslag Rolde.

De tankstations langs de snelweg liggen op een grotere afstand dan de drie genoemde op- en afritten. Dat zijn namelijk de verzorgingsplaats Zeyerveen / Peelerveld aan de noordzijde van Assen (Tamoil), en verzorgingsplaats Smalhorst / De Mussels ten zuiden van Beilen (Shell). De Energy Hub is complementair aan de reguliere tankstations vanwege haar ruime aanbod aan brandstoffen en oplaadmogelijkheden.

⁶ Berekening m² vvo op basis van de definitie van HorecaDNA en door de horecaondernemers zelf aangeleverd, overgenomen door Locatus.

Figuur 4. Tank- en horecavoorzieningen langs snelweg en de belangrijkste horeca rondom Assen-Zuid⁷



De meest nabije horecavoorzieningen langs deze snelwegen zijn:

Tabel 1. Overzicht nabije horecavoorzieningen langs snelwegen

Locatie	Horecaformule	Ligging	Afstand tot Energy Hub
Afslag Assen A28	Van der Valk Hotel	Aan de op- en afrit	4-5 kilometer
Afslag Assen-Noord A28	McDonald's	Op bedrijventerrein Peelerpark	10 kilometer
Afslag Dwingeloo A28	Hotel van der Valk Spier	Direct ten noordwesten van de op- en afrit ten zuiden van de afslag Beilen	15 kilometer

Deze voorzieningen langs de snelweg liggen op een behoorlijke afstand van de afslag Assen-Zuid. Alleen de Van der Valk hotels liggen op kortere dan wel grotere afstand maar dat is een ander concept dan de horecaformules La Place, Burger King en Starbucks die bij de Energy Hub voorzien zijn.

Verspreid over Assen en haar regio komt ook de nodige horeca voor. Voor de effecten en de meerwaarde van de horeca in de Energy Hub is het vooral van belang om in te gaan op de (grotere) horeca die in de directe omgeving ligt. Dat zijn twee vestigingen.

- Restaurant zalencentrum Van Veen aan de Witterhaar 14. Dit ligt aan de rand van de toeristisch-recreatieve zone;
- De Bonte Wever bij het zwembad en de schaatsbaan aan de Stadsbroek 17 in Assen-zuid, als hotel (4 sterren), congres-, sport- en evenementencentrum.

Ook deze beide horecaconcepten spelen in op andere horecabehoeften dan de voorziene horeca in de Energy Hub.

⁷ Bron: <http://langsdesnelweg.eu/nl>, bewerking ZKA

De drie horecaformules in de Energy Hub ontbreken op dit moment in de regio Assen⁸:

- La Place of La Place Café: die formule is in de regio Assen gevestigd geweest in Assen-centrum in de voormalige V&D. Niet uitgesloten wordt dat La Place op een zeker moment terugkomt in het centrum van Assen. De meest nabije La Place-vestigingen zijn de stad Groningen, Zwolle en Emmen;
- Burger King ontbreekt ook in de regio Assen. Deze is alleen gevestigd in de stad Groningen (tweemaal) en in Emmen;
- Starbucks is niet gevestigd in de regio Assen, wel tweemaal in de stad Groningen, in Leeuwarden, en in Zwolle.

De locatie van de Energy Hub kan deze formules gecombineerd faciliteren en daarmee een verzorgingsfunctie vervullen voor zowel Assen en haar regio, voor de passanten op de snelweg en de toekomstig doelgroepen in het ontwikkelingsgebied Assen-Zuid (zie eerdere uiteenzetting van kansrijke marktsegmenten).

4. Sterkte-zwakte analyse van locatie en concept op basis van bovenstaande punten;

Op basis van onze beoordeling van de locatie en het concept zien wij deze sterktes en zwaktes en kansen en bedreigingen:

Tabel 2. SWOT-analyse

<p>Sterk</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ligging aan snelweg, als entreegebied en uitvalsbasis van de regio Assen • Combinatie met de Energy Hub en gezamenlijke doelgroepen • Complementaire fastfood- en een restaurantconcept die elkaar versterken, een trend die op meerdere plaatsen in Nederland blijkt te werken • Naamsbekendheid directe omgeving met TT • Beperkte concurrentie in directe omgeving • Werkgelegenheid voor circa 70 personen 	<p>Zwak</p> <ul style="list-style-type: none"> • De ontsluiting aan de westzijde van de snelweg ligt aan een volgende rotonde, niet aan de rotonde van de Energy Hub • De afstand tot de woonwijken van Assen is relatief groot • Geen fysieke relatie met het TT gebied
<p>Kans</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versterking TT-gebied met nieuwe functies, meerdere evenementen over het jaar en meer bezoekers • Groei recreatie en toerisme in het ontwikkelingsgebied en in de regio • Bedrijven en werkgelegenheid in het Werklandschap • Groei autoverkeer op de A28 / verdubbeling N33 • Groei buitenshuis consumptie: fastservice (Burger King, Starbucks) en vers (La Place) • Op termijn een treinstation aan oostzijde van Werklandschap Assen-Zuid met verbinding naar het TT-gebied (via Energy Hub) • De horeca in de Energy Hub zet het ontwikkelingsgebied op de kaart en kan als aanjager fungeren voor nieuwe functies • Reclamezuil / verwijsmast en / of verwijzingsborden langs de snelweg vanuit de beide richtingen en aan de binnenring van Assen (Europaweg-Zuid) via Graswijk of Haarweg • Ten oosten van de A28 worden naar verwachting op korte termijn percelen voor bedrijfsvestiging uitgegeven. 	<p>Bedreiging</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitgestelde ontwikkeling Werklandschap • Indien locatie niet goed zichtbaar is vanaf de snelweg en reclamezuil of verwijzingsborden niet toegestaan zijn • Mogelijke soortgelijke ontwikkelingen langs de snelweg op andere locaties in de regio

5. Indicatieve raming van de (economische) impact van de horeca in de Energy Hub

De horecavoorzieningen van de Energy Hub leveren een belangrijke bijdrage aan het voorzieningenniveau in het ontwikkelingsgebied Assen-Zuid. De nadruk ligt op de consumptieve horeca, met eigentijdse fastservice- en restaurantconcepten. Op basis van de landelijke cijfers/kengetallen van deze formules

⁸ Bron: Locatus benchmarkverkenner 2018

bepalen we de economische impact (geen regionale verdieping is toegepast, dit vergt aanvullend onderzoek).

Tabel 3. Landelijke cijfers van de horecaformules in de Energy Hub ⁹

Formule	Jaaromzet	m2 vvo / verkooppunten	Gem. omzet per m2 vvo	Gem. omzet per verkooppunt	Werkgelegenheid per verkooppunt
La Place	€ 125 mln	29.866 / 72	€ 4.200	€ 1,7 mln	37
Burger King	€ 102 mln	10.259 / 57	€ 10.000	€ 1,8 mln	22
Starbucks	€ 33 mln	5.116 / 56	€ 6.450	€ 0,6 mln	12
Totaal				Circa € 3 mln	Circa 70

De jaaromzet per formule is afgeleid van Misset Horeca die jaarlijks de omzetten van de Top 100 grootste horecabedrijven inschat. De laatste cijfers zijn in 2017 uitgegeven over het jaar 2016, het cijfer van La Place is afkomstig van het jaarverslag van Jumbo over 2017 (inclusief La Place Café). Voor de omzet betekent dit dat de huidige praktijk iets kan afwijken maar de cijfers geven per formule een betrouwbare indicatie. De metrages en de verkooppunten per formule zijn afkomstig van Locatus. Gedeeld door de beide getallen levert de jaaromzet per m2 vvo en per verkooppunt. Totaal komt de gemiddelde jaaromzet dan op € 3 miljoen voor de locatie Energy Hub uitgaande van deze landelijke gemiddelden. Het horecacluster is goed voor circa 70 banen.

In hoeverre bovengenoemde omzetspotentieel ook gehaald wordt is van vele factoren afhankelijk. Normaliter wordt er rekening gehouden met een ingroeperiode van enkele jaren voordat de klanten goed bekend zijn met deze locatie. Wat de formules te bieden hebben is in ieder geval goed bekend bij de (potentiële) klant.

Op basis van de gemiddelde omzet kan ook het aantal bezoekers geraamd worden. Landelijk kan daarbij gebruik worden gemaakt van de bron Foodservice Facts (fsfacts.nl). De gemiddelde besteding ligt bij fastservice op € 5,35 en bij restaurants op € 18,01 per bezoek.

Tabel 4. Raming aantal bezoekers

Formule	Jaaromzet per verkooppunt	Omzet per bezoeker	Aantal bezoekers per week
La Place	€ 1,7 mln	€ 13 tot € 17	1.900 tot 2.500
Burger King	€ 1,8 mln	€ 8 tot € 12	2.900 tot 4.300
Starbucks	€ 0,6 mln	€ 5 tot € 10	1.200 tot 2.400
Totaal	Circa € 3 mln		6.000 tot 9.200

Direct combinatiebezoek tussen de formules zal er weinig plaatsvinden, wel indirect dat bezoekers op andere momenten terugkomen voor een andere formule. Vandaar dat de bezoekersaantallen bij elkaar geteld mogen worden. De 6.000 tot 9.200 bezoekers zijn gebaseerd op de landelijke gemiddelden. In werkelijkheid zullen deze aantallen de eerste jaren lager liggen maar wel gestaag groeien tot een gemiddeld niveau of zelfs hoger.

Het daggemiddelde zal gezamenlijk rond de 900 tot 1.300 bezoekers liggen. De verdeling over de dag verschilt per formule, dat geldt ook voor de bezoekduur. Op basis van de Google-zoekresultaten wordt daarmee een eerste indruk verkregen op basis van de referentie in Gilze-Rijen. Bij Burger King is de bezoekduur het kortst met rond de 30 minuten, bij Starbucks variërend van 30 en 60 minuten, en bij La Place 45 minuten. Waar La Place piekmomenten kent tijdens de lunch en maaltijd, is dat bij Starbucks juist tijdens de koffiemomenten: in de loop van de morgen en in de loop van de middag. Burger King trekt de meeste bezoekers in de avonduren. De drie formules vullen elkaar daarmee goed aan. De volgende figuren geven ieder voor zich een indruk van de verdeling over de dag per formule. Qua hoogte kunnen de scores niet onderling vergeleken worden:

⁹ Bronnen: Misset top 100 2017 (cijfers 2016), Locatus 2018, sites Jumbo.com, Burgerking.nl en Starbucks.nl

Figuur 5: Zoekresultaten van Google voor een voorbeeld-vestiging van La Place, Starbucks en Burger King



De verdeling over de dag is doorgerekend op basis van het bovenstaande aantal bezoekers per formule: gezamenlijk betekent dat in de ochtend 25%, in de middag 55% en in de avonden 20%. Deze formules sluiten doorgaans rond 21 tot 22 uur en gaan afhankelijk van het assortiment en de behoefte open op ontbijtmomenten.

6. Conclusie

Het horecacluster in het Werklandschap biedt een duidelijke meerwaarde voor Assen. De formules La Place, Burger King en Starbucks ontbreken momenteel in deze regio en komen alleen voor in de steden op grotere afstand van Assen. Het horecacluster zal de regionale verzorgingsfunctie van Assen een impuls geven, en inspelen op de doelgroepen van deze snelweglocatie en het Werklandschap. Ook de ontwikkeling van het Werklandschap krijgt daarmee een impuls omdat het horecacluster als een voorzieningslocatie en ontmoetingsplek voor het bedrijvenpark kan gaan fungeren.