

RAPPORTAGE

Behoefteteonderzoek Horeca Grote Rietplas te Emmen

2020-R-058/1006

14 oktober 2020



Samenstellers

Hans van Spronsen
Nick ten Hove
Wout van Tongeren

Inleiding en inhoudsopgave

Inleiding

De gemeente Emmen heeft het voornemen een stuk grond aan de Grote Rietplas te Emmen via een prijsvraag op de markt te brengen als horecalocatie met de bestemming daghoreca en/of restaurant. Voor het plangebied moet de bestemming gewijzigd worden. Als ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan is een horeca behoefteonderzoek noodzakelijk.

In het verleden zijn er verschillende partijen geweest met plannen voor een horecavoorziening aan de Grote Rietplas. Dit heeft tot nu toe niet tot realisatie geleid. In de (concept)gebiedsvisie staat het streven naar een zonerings van recreatieve voorzieningen voor verschillende doelgroepen aan de Grote Rietplas, inclusief toiletten en parkeervoorzieningen. Ook de twee omringende wijkverenigingen staan positief tegenover een dergelijke ontwikkeling als die een meerwaarde kan bieden aan het gebied.

De totale oppervlakte van het plangebied is ongeveer 2.750m², de initiatiefnemer mag een gebouw van maximaal 500m² realiseren. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor een terras. Een parkeerplaats is reeds aanwezig. De inschrijvers van de prijsvraag mogen zelf bepalen waar zij het pand op de kavel intekenen.

Vanuit de gemeente is er vraag naar expertise inzake bovenstaande. Hiervoor is Van Spronsen & Partners benaderd.

De opdracht

De opdracht is het uitvoeren van een horeca behoefteonderzoek in het verzorgingsgebied van de Grote Rietplas te Emmen.

© 2020 Van Spronsen & Partners horeca-advies.

Behoudens uitzondering door de wet gesteld mag zonder uitdrukkelijke toestemming van de rechthebbenden VSP-Groep te Leiden en mevrouw H. Kruidenberg van de gemeente Emmen, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

Van Spronsen en Partners te Leiden, Rijnsburgerweg 80, 2333 AD Leiden, Telefoon: 071-5418867, e-mail: info@spronsen.com, website: www.spronsen.com

Inhoudsopgave

Inleiding en inhoudsopgave	2
1. Beoordeling pand en locatie	3
• 1.1 Locatie, omgeving en zichtbaarheid	4
• 1.2 Bereikbaarheid	5
• 1.3 Indeling en capaciteit	6
2. Marktanalyse	7
• 2.1 Onderzoeksgebied en aanbod	8
• 2.2 Concurrentieanalyse – Restaurantconcepten	9
• 2.3 Positioneringsmatrix – Restaurantconcepten	10
• 2.4 Concurrentieanalyse – Zaal aanbieders	11
• 2.5 Positioneringsmatrix – Zaal aanbieders	12
• 2.6 Vraaganalyse – particuliere vraag	13
• 2.7 Vraaganalyse – zakelijke vraag	14
• 2.8 Vraag bijeenkomsten – Huwelijken	15
• 2.9 Vraag bijeenkomsten - Feesten en partijen	16
• 2.10 Vraaganalyse – Toeristische vraag	17
3. Financiële projectie	18
• 3.1 Omzetprognose – strandbezoeker & restaurant	19
• 3.2 Omzetprognose – zalen en conceptuele invulling	20
• 3.3 Exploitatieprognose	21
Bijlagen	23

1. Beoordeling locatie

1. Beoordeling locatie

1.1 Locatie, omgeving en zichtbaarheid

Locatie

- De voorgenomen horecalocatie heeft een aantrekkelijke positie aan de Grote Rietplas. Het totale recreatiegebied van de Grote Rietplas beslaat 400 hectare, met een surf- en zeilmeer van 135 hectare. Hiervan is ongeveer 2.750 m² plangebied voor de horeca invulling. Het gebouw mag maximaal 500 m² groot zijn, waarbij ruimte is voor een terras. Een parkeerplaats met 150 plekken is reeds aanwezig.
- Het recreatiegebied bestaat uit een zandstrand, ruime ligweide en diverse speeltoestellen. Op de Grote Rietplas kunnen naast zwemmen verschillende watersporten beoefend worden. Tevens lopen er verschillende wandel- en fietspaden door het recreatiegebied.
- De gemeente Emmen streeft naar een zonering van recreatieve voorzieningen voor verschillende doelgroepen aan de Rietplas.
- Binnen het plangebied mag de uiteindelijke exploitant zelf bepalen waar de horeca invulling gesitueerd zal worden.
- De ligging aan het water biedt mogelijkheden tot het realiseren van een aantrekkelijk terras met zonuren en zicht over het water.

Omgeving

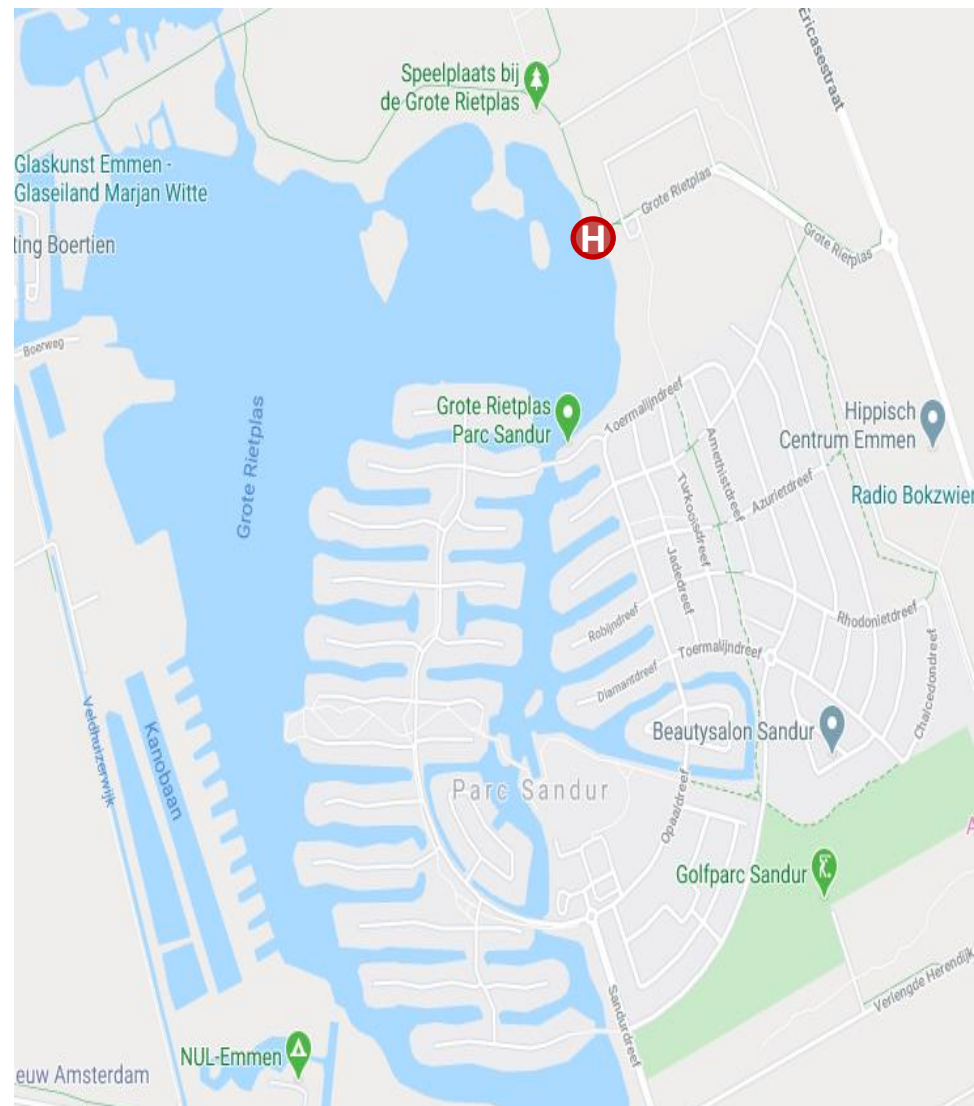
- De Grote Rietplas is nabij Parc Sandur gesitueerd. Dit betreft een woon- en recreatiepark bestaande uit 1.200 woningen. Hiervan zijn 800 woningen bedoeld voor permanente bewoning. Daarnaast zijn er 400 recreatieve woningen gesitueerd, deze waren gedurende 2017 goed voor een totaal van 227.502 overnachtingen.

Zichtbaarheid

- Het paviljoen heeft een prominente en goed zichtbare locatie in het recreatiegebied.

Conclusie

De beoogde horeca invulling kan op een uitstekende locatie gepositioneerd worden. Er is voldoende ruimte, gelegen aan het water. Daarnaast biedt het recreatiegebied verschillende mogelijkheden met betrekking tot recreatieve activiteiten.



1. Beoordeling locatie

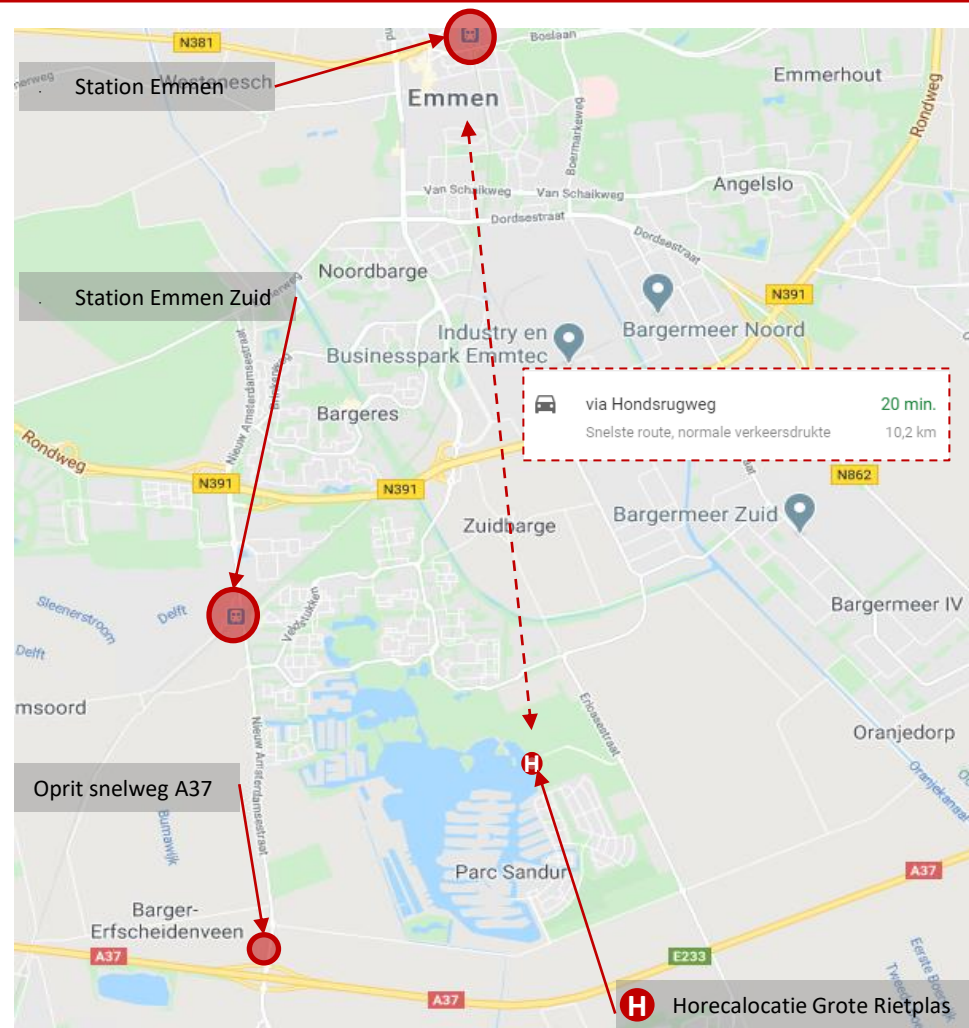
1.2 Bereikbaarheid

Bereikbaarheid

- De beoogde horecalocatie is in een buitengebied, ten zuidoosten van Emmen gesitueerd. Voor nabijgelegen woonkernen Parc Sandur en Rietlanden is de beoogde horecalocatie goed te bereiken. Vanuit beide kernen is het maximaal 15 minuten lopen naar de locatie.
- De locatie is per auto goed bereikbaar. Binnen tien minuten is de snelweg A37 bereikt, welke van Hoogeveen naar Zwartemeer loopt.
- Bij de horecalocatie is reeds een parkeerplaats aanwezig. Deze parkeergelegenheid beschikt over ruim 150 parkeerplaatsen.
- De bereikbaarheid per openbaar vervoer is slecht. Vanuit zowel station Emmen als station Emmen Zuid duurt het ten minste 40 minuten om de beoogde horecalocatie te bereiken.
- Rondom het recreatiegebied De Grote Rietplas zijn verschillende fietsknooppunten gesitueerd. Zo loopt er rondom de Rietplas een fietsroute. Daarnaast is fietsknooppunt 40 op het recreatiegebied gepositioneerd.

Conclusie

- **De bereikbaarheid, ligging en locatie van de beoogde horecalocatie zijn goed. Parkeervoorzieningen zijn ruimschoots aanwezig.**



1. Beoordeling pand en locatie

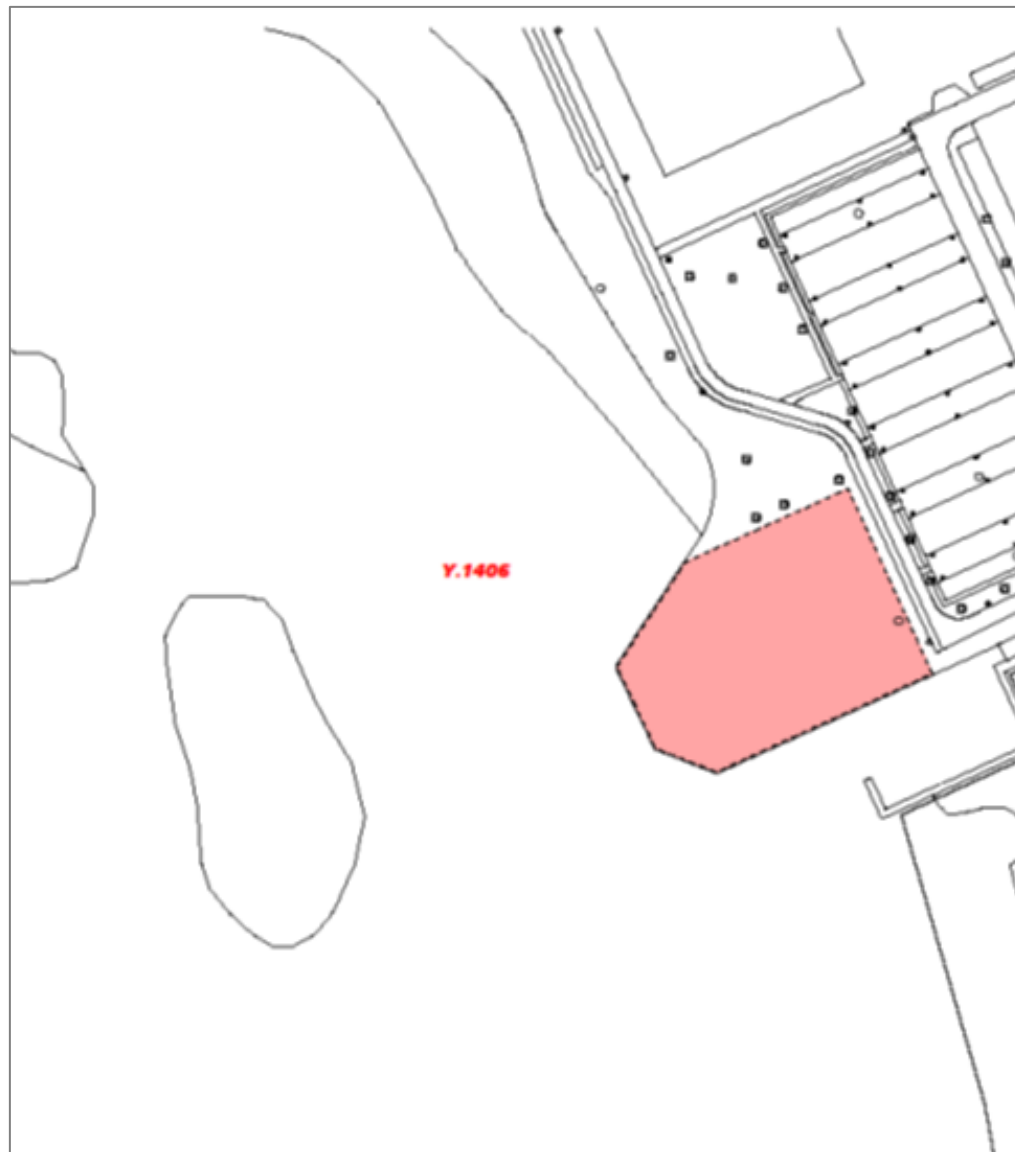
1.3 Indeling en capaciteit

Ruimtelijke indeling en capaciteit

- De totale te bebouwen oppervlakte bedraagt 500 m² bruto vloeroppervlakte (BVO).
- Op basis van volledige bebouwing bedraagt de verkoopvloeroppervlakte (VVO) circa 350m² tot 380m². Dit is circa 70% van de totale oppervlakte (norm voor horeca 60 - 70%).
- Als horeca paviljoen gericht op strandbezoeker voor dit type locatie en omgeving achten wij dit aantal te hoog, realistische invullingen kunnen bestaan uit de volgende opties:
 1. Daghoreca formule uitsluitend gericht op de bezoeker aan de Grote Rietplas, benodigde oppervlakte behoefte: +/- 100 m² BVO.
 2. Daghoreca formule gericht op de bezoeker aan de Grote Rietplas met een additionele restaurantfunctie gericht omwonenden. Benodigde oppervlakte: +/- 250 m² BVO.
 3. Daghoreca formule gericht op de bezoeker aan de Grote Rietplas met additionele restaurantformule en zaalfunctie, het betreft een aantrekkelijke locatie voor borrels, feesten en partijen. Diverse flexibel in te delen afscheidbare ruimtes binnen het restaurant is hiervoor een uitkomst. Benodigde oppervlakte: +/- 400 m² BVO.

Deze opties zullen in de marktstudie verder worden verkend.

* In ieder scenario is rekening gehouden met een bedrijfswoning van circa 100 m²



2. Marktanalyse

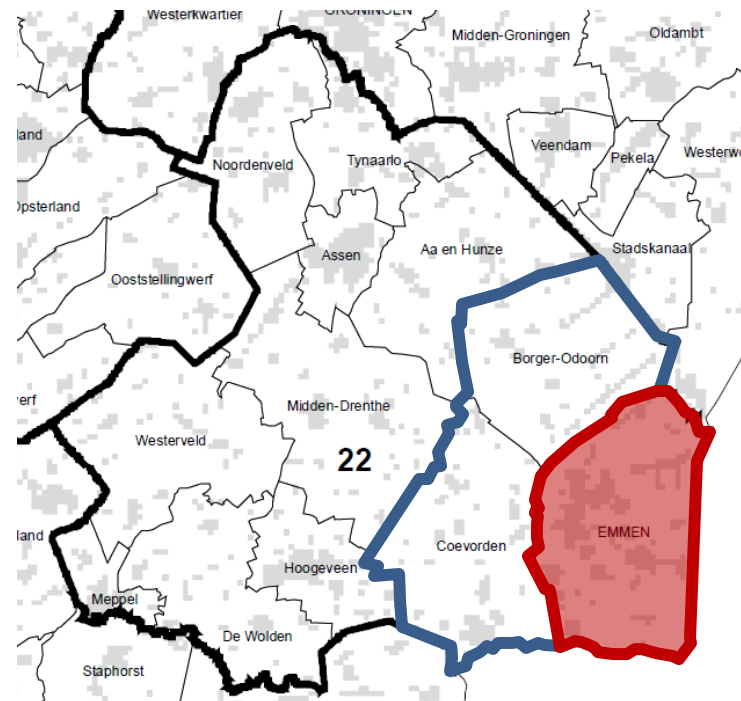
2. Marktanalyse

2.1 Onderzoeksgebied en aanbod

Onderzoeksgebied

Voor een goed beeld van de markt is een onderzoeksgebied vastgesteld. Dit gebied wordt bepaald door de koopmoetebereidheid, de afstand en reistijd die gasten bereid zijn te reizen voor een bezoek aan horeca. We onderscheiden hierin de volgende gebieden:

- Vestigingsgemeente: Emmen met in totaal circa 107.000 inwoners.
- Omliggende gemeenten: Coevorden en Borger-Odoorn met respectievelijk circa 61.000 inwoners.
- Als referentiekader voor het onderzoeksgebied brengen we de provincie Drenthe met circa 490.000 inwoners in beeld.



Aanbod kwantitatief

- In de tabel is het restaurantaanbod in beeld gebracht.
- De dichtheid is het aantal inwoners per bedrijf.
- Met 56 restaurants is de restaurantdichtheid laag. Er bestaat voldoende ruimte voor uitbreiding van het aanbod.
- Voor een paviljoen past de Nederlands-Franse keukenrichting het best bij dit type concept, deze keukenrichting is lokaal ondervertegenwoordigd.

Conclusie

In Emmen is het restaurantaanbod beperkt en bestaat er ruimte voor uitbreiding.

Restaurantaanbod	Vestigingsgemeente		Omliggende gemeenten		Drenthe	
Aanbod en dichtheid						
Aantal Inwoners	107.113		60.855		492.167	
Restaurants	56		44		308	
Restaurantdichtheid	1.913		1.383		1.598	
Oppervlakte restaurants	8.546		6.831		44.608	
Oppervlaktedichtheid	13		9		11	
Bedrijfstype	Aanbod	Dichtheid	Aanbod	Dichtheid	Aanbod	Dichtheid
Nederlands-Frans	21	5.101	26	2.341	126	3.906
Italiaans	8	13.389	3	20.285	38	12.952
Zuid-europees	5	21.423	5	12.171	18	27.343
Chinees-Indisch	12	8.926	9	6.762	57	8.635
Overig Aziatisch	2	53.557	0	-	16	30.760
Overige keukenrichtingen	8	13.389	1	60.855	53	9.286
Totaal restaurantsector	56	1.913	44	1.383	308	1.598

2. Marktanalyse

2.2 Concurrentieanalyse – Restaurantconcepten gemeente Emmen

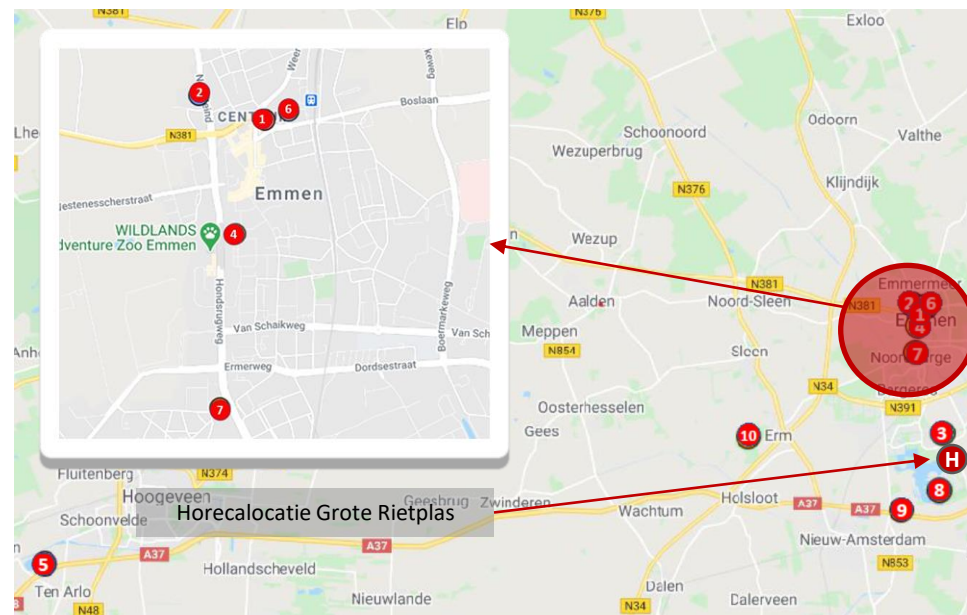
Concurrentieanalyse restaurants

Om een duidelijker beeld te krijgen van de concurrentie van de beoogde horecalocatie is in nevenstaande kaart en tabel het relevante concurrerende restaurantaanbod weergegeven. Hiervoor is gekeken naar horecaconcepten die conceptueel concurrerend zijn betreft uitstralingsniveau, aanbod en aanwezige faciliteiten voor partijen en zakelijke gelegenheden. Daarnaast is er gekeken naar het type keukenrichting en het aantal vierkante meters per concurrent. De concurrerende horecaconcepten zijn maximaal 30 autominuten van de stad Emmen verwijderd

- De meest nabijgelegen concurrenten zijn Park Sandur en Gasterij Zuidbarge. Beide restaurants hebben een gemiddeld uitstralingsniveau.
- Van alle concurrerende restaurants hebben er slechts vier een hoog uitstralingsniveau. Tevens beschikken slechts zes concurrenten over zalen.
- Parc Sandur en Paviljoen Nijstad zijn de enige concurrent gelegen aan het water.
- Van der Valk Emmen is de enige concurrent die over een hoog uitstralingsniveau beschikt en in het buitengebied is gesitueerd.

Conclusie

De concurrerende restaurant concepten hebben over het algemeen een gemiddeld uitstralingsniveau. Daarnaast zijn er slechts twee concurrenten aan het water gesitueerd. Tevens is het aantal concurrenten met zalen enigszins beperkt.



Nr.	Naam	Plaats	M ²	Uitstralingsnive:	Keukenrichting	Zalen
1	Napoleon Emmen	EMMEN	110	Hoog	Internationaal	Nee
2	Proeflokaal Bregje Emmen	EMMEN	300	Gemiddeld	Europees	Nee
3	Gasterij Zuidbarge	EMMEN	120	Gemiddeld	Europees	Ja
4	Thijs & Co	EMMEN	105	Gemiddeld	Internationaal	Nee
5	Paviljoen Nijstad	HOOGVEEEN	225	Gemiddeld	Nederlands-Fran	Ja
6	Café Groothuis	EMMEN	100	Gemiddeld	Internationaal	Nee
7	Hotel-Restaurant ten Cate	EMMEN	400	Hoog	Internationaal	Ja
8	Parc Sandur	EMMEN	650	Gemiddeld	Internationaal	Ja
9	Hotel van der Valk	EMMEN	650	Hoog	Internationaal	Ja
10	Ermerstrand	ERM	300	Hoog	Internationaal	Ja

2. Marktanalyse

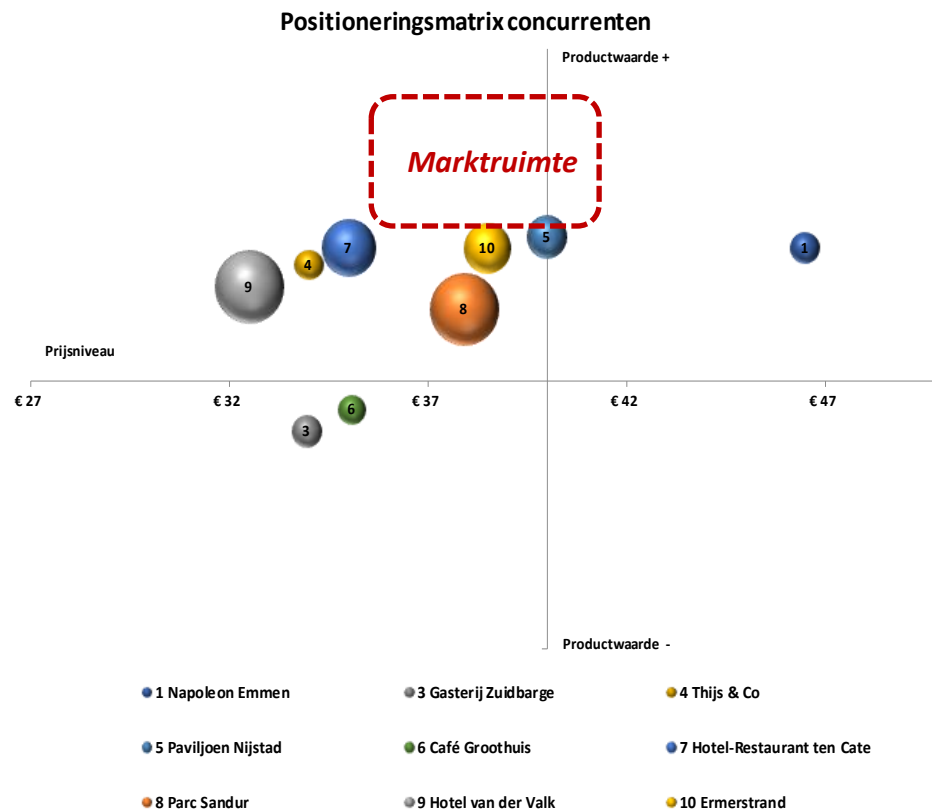
2.3 Positioneringsmatrix – Restaurantconcepten gemeente Emmen

Positioneringsmatrix

- De positioneringsmatrix geeft inzicht in de markt van concurrerende restaurants binnen de gemeente Emmen.
- De verticale as geeft de productwaarde weer, opgebouwd uit een waardering van de uitstraling, het pand, de belevingswaarde van het terras, beoordeling van het menu en het onderscheidend vermogen van de locatie.
- De horizontale as geeft het prijsniveau, gebaseerd op 3 gangen à la carte diner.
- De omvang van de cirkels is gerelateerd aan de oppervlakte van het restaurant.
- Proeflokaal Bregje is vanwege het lage prijsniveau dat zij hanteren buiten beschouwing gelaten in deze positioneringsmatrix, drie gangenmenu's worden aangeboden vanaf €14,50.

Conclusie

- De matrix laat zien dat het merendeel van de concurrerende restaurant concepten zich qua productwaarde niet significant weet te onderscheiden van de overige concurrenten.
- Opvallend qua productwaarde is Paviljoen Nijstad en Hotel-Restaurant ten Cate. Deze concurrenten hanteren een gemiddeld prijsniveau. Daarnaast laat Hotel-Restaurant van der Valk zien hoe een relatief hoge productwaarde gecombineerd kan worden met een lager prijsniveau.
- Napoleon scoort net iets hoger dan de gemiddelde concurrentie qua productwaarde, dit gaat echter gepaard met een hoger prijsniveau.
- Er bestaat ruimte voor een concept met een gemiddeld prijsniveau en hoge productwaarde.



2. Marktanalyse

2.4 Concurrentieanalyse – Zaal aanbieders gemeente Emmen

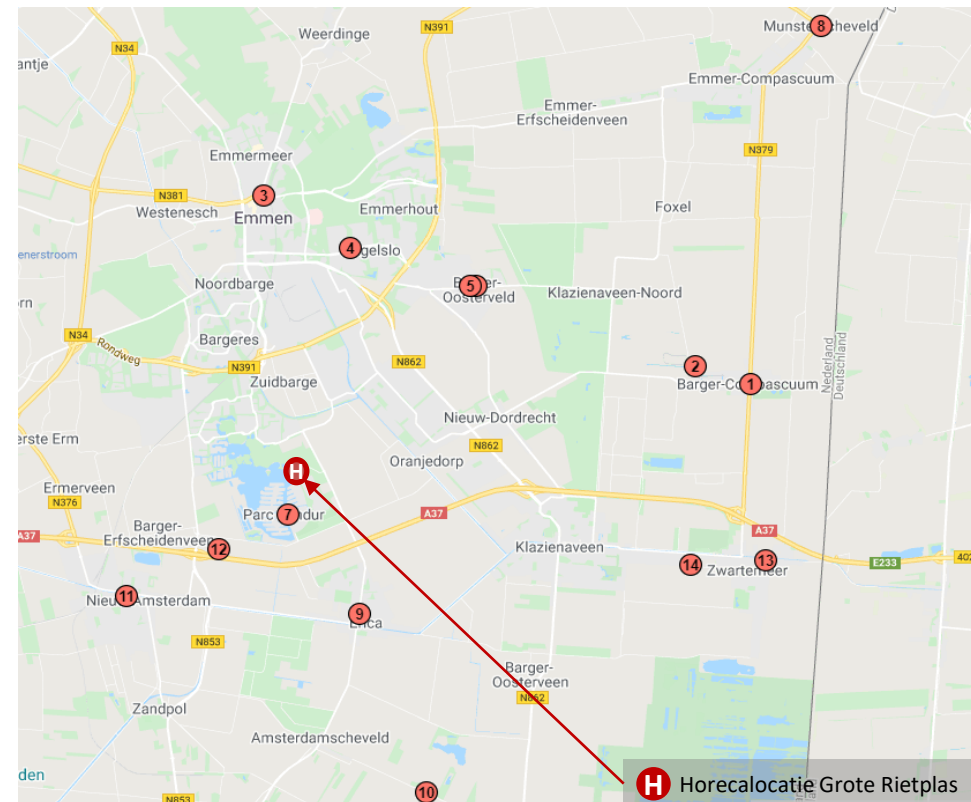
Concurrentieanalyse zalen

In de nevenstaande kaart is het relevante zalen aanbod in de gemeente Emmen in kaart gebracht. Hierbij is gekeken naar zalencentra met een commercieel doeleinde, geschikt voor feesten en partijen. Aanbieders gericht op zakelijke bijeenkomsten zijn buiten beschouwing gelaten. Impressies van de relevante zaal aanbieders zijn opgenomen in de bijlage.

- Het onderzoeksgebied telt 15 relevante zaalbedrijven.
- De meest nabijgelegen concurrent is Center Parcs Sandur. Deze concurrent beschikt over een bar die afgehuurd kan worden voor bedrijfsfeesten.
- Van alle zaal aanbieders beschikt geen enkele concurrent over een hoog uitstralingsniveau.
- Van alle zaal aanbieders is slechts één concurrent in het stadscentrum van Emmen gevestigd. Alle overige concurrenten zijn in het buitengebied gesitueerd.
- Geen enkele concurrent is aan het water gelegen.
- Officiële trouwlocaties: de gemeente Emmen telt in totaal elf officiële trouwlocaties. Hieronder vallen o.a. de Fijnfabriek, van der Valk Hotel Emmen, Sportlandgoed Swartemeer en zalencentrum Bentlage. Daarnaast is het ook mogelijk om bijvoorbeeld te trouwen in de dierentuin Wildlands.

Conclusie

- **Het gemiddelde uitstralingsniveau van de concurrenten is matig tot slecht.**
- **In de directe omgeving van de beoogde horecalocatie zijn slechts twee concurrenten gesitueerd. Echter, het organiseren van partijen en/of feesten bij beide concurrenten (Parc Centrum Sandur & Van der Valk) is geen primaire activiteit.**



Nr.	Naam	Plaats	M ²	Uitstraling	Aantal zalen	Locatie
1	Café de Buuf	BARGER-COMPASCUUM	211	Laag	1	Buitengebied
2	Veenpark	BARGER-COMPASCUUM	500	Gemiddeld	1	Buitengebied
3	Cafe Groothuis	EMMEN	30	Gemiddeld	1	In stadscentrum
4	Zalencentrum De Marke	EMMEN	600	Laag	4	Buitengebied
5	Melody	EMMEN	120	Gemiddeld	2	Buitengebied
6	Café Oale Stee	EMMEN	200	Laag	2	Buitengebied
7	Parc Centrum Sandur	EMMEN	150	Gemiddeld	1	Buitengebied
8	Kegel- en Zalencentrum Hindriks	EMMER-COMPASCUUM	250	Laag	2	Buitengebied
9	De Koperbar	ERICA	51	Laag	1	Buitengebied
10	De Fijnfabriek	WEITEVEEN	404	Gemiddeld	4	Buitengebied
11	Party Palace New York	NIEUW-AMSTERDAM	800	Laag	3	Buitengebied
12	Van der Valk Hotel Emmen	NIEUW-AMSTERDAM	1500	Gemiddeld	8	Buitengebied
13	Café De Nachdwacht	ZWARTEMEER	400	Laag	1	Buitengebied
14	Sportlandgoed Swartemeer	ZWARTEMEER	875	Laag	N.B.	Buitengebied
15	Zalencentrum Bentlage	EMMER-COMPASCUUM	230	Gemiddeld	1	Buitengebied

2. Marktanalyse

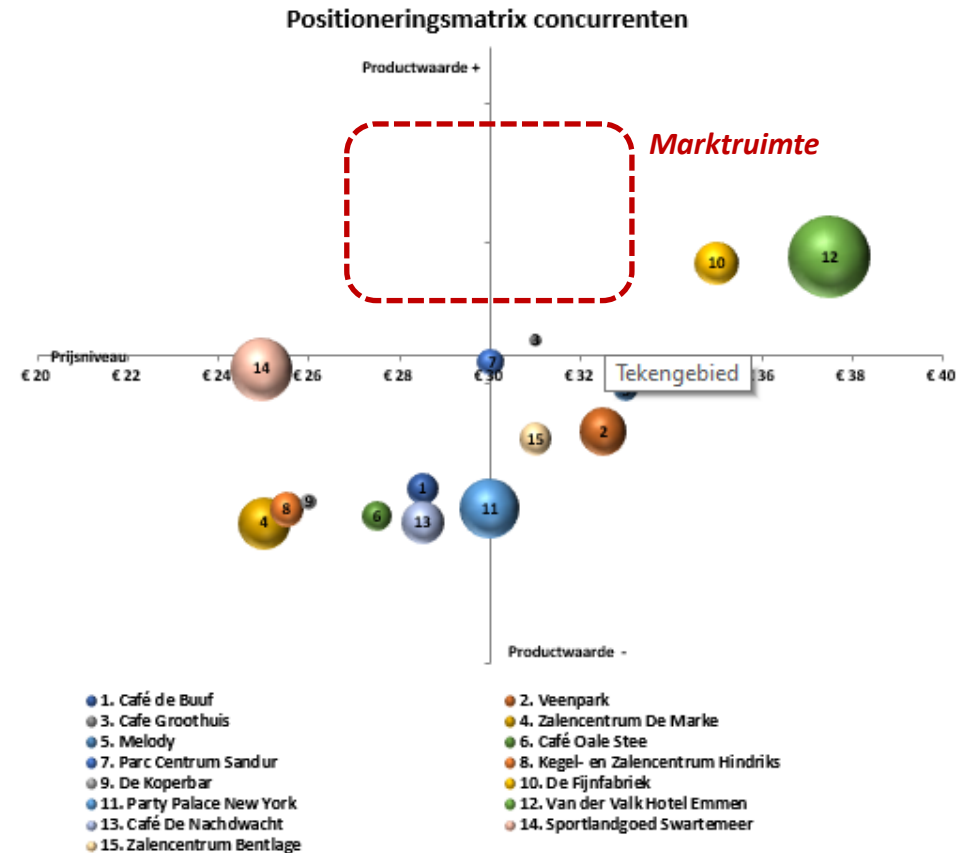
2.5 Positioneringsmatrix – Zaal aanbieders gemeente Emmen

Positioneringsmatrix

- De positioneringsmatrix geeft inzicht in de markt van concurrerende zaal aanbieders binnen de gemeente Emmen.
- De verticale as geeft de productwaarde weer, opgebouwd uit een waardering van de uitstraling, het pand, de mogelijkheden en onderscheidend vermogen van de locatie.
- De horizontale as geeft het prijsniveau, gebaseerd op een drankarrangement van twee uur.
- De omvang van de cirkels is gerelateerd aan de oppervlakte van de zalen.
- In de matrix staan alle concurrenten uit de gemeente Emmen die beschikken over een zaal. Naast zalencentra zijn zodoende ook cafés/restaurants die een zaal ter beschikking hebben meegenomen.

Conclusie

- De matrix laat zien dat het merendeel van de concurrerende zaal aanbieders een lage productwaarde heeft.
- De Fijnfabriek en van der Valk Hotel Emmen bevinden zich in het hoogste prijssegment. Dit gaat gepaard met een hogere productwaarde dan de overige concurrenten.
- De Fijnfabriek en van der Valk Hotel Emmen beschikken van alle concurrenten over de hoogste productwaarde. Daarnaast zijn deze concurrenten beide een officiële trouwlocatie.
- Er bestaat ruimte voor een concept met een hoge productwaarde en gemiddeld prijsniveau.



2. Marktanalyse

2.6 Vraaganalyse – particuliere vraag

Particuliere vraag

Om de particuliere vraag te beoordelen worden demografische en economische kenmerken van de bevolking geanalyseerd.

- De groep 25 tot en met 65-jaar vormt de belangrijkste doelgroep voor de horeca branche. De vertegenwoordiging van deze groep is in Emmen vergelijkbaar met de omliggende gemeente en het gemiddelde van Drenthe.
- Inwoners met een Nederlandse- of westerse migratieachtergrond besteden over het algemeen meer aan horeca.
- Voor deze locatie zijn met name huishoudens met kinderen van belang. In Emmen is deze groep vergelijkbaar vertegenwoordigd, wat een positief effect heeft op de vraag.
- Het gemiddelde inkomen in Emmen ligt met € 26.800,= laag. Dit is negatief voor de vraag.
- Het werkloosheidspercentage ligt in de gemeente Emmen de afgelopen jaren structureel hoger dan dat van de omliggende gemeente en de provincie Drenthe.

Conclusie

De particuliere vraag voor restaurantbezoek beoordelen we als redelijk, terrasbezoek zal hoofdzakelijk vanuit omliggende wijken en bezoekers aan de plas komen.

Particuliere vraag (2019)	Emmen	Omliggende gemeenten	Drenthe
Inwoners en leeftijdsverdeling	107.113	35.483	492.167
Ontwikkeling 2015 - 2019			
0-15 jaar %	15%	15%	15%
15-25 jaar %	11%	11%	11%
25-45 jaar %	21%	20%	21%
45-65 jaar %	30%	31%	30%
65+ %	23%	24%	23%
Herkomst			
Nederlandse achtergrond %	88%	91%	90%
Westerse migratieachtergrond %	7%	5%	6%
Niet-westerse migratieachtergrond %	5%	4%	5%
Huishoudsamenstelling			
Eénpersoonshuishoudens %	34%	31%	33%
Tweepersoonshuishoudens %	32%	35%	34%
Huishoudens met kinderen %	33%	34%	34%
Gemiddeld inkomen	€ 26.800	€ 29.200	€ 29.314
Werkloosheid %	1,9%	1,7%	1,7%

2. Marktanalyse

2.7 Vraaganalyse – zakelijke vraag

Zakelijke vraag

Om de zakelijke vraag te beoordelen worden kenmerken van de bedrijvigheid geanalyseerd.

- Anno 2019 is ongeveer 72% van alle ondernemingen in Drenthe een zzp-onderneming. Deze groep genereert een zeer beperkte vraag naar het restaurant-en zalenproduct. De feitelijke marktomvang qua bedrijven is dan ook in Emmen 29% van alle bedrijven ofwel 2.253 bedrijven. In de omliggende gemeenten betreft het 864 bedrijven.
- De bedrijvigheid (bedrijven per 1.000 inwoners) in het onderzoeksgebied is gemiddeld.
- In de directe omgeving van de locatie bevindt zich geen bedrijvigheid. Zakelijke vraag voor lunches en diners zal hierdoor zeer beperkt zijn.
- Grootschalige bedrijven zijn in algemene zin gunstig voor horecavraag. De gemiddelde bedrijfsgrootte ligt op een gemiddeld niveau. In het gehele Corop-gebied (Emmen, Coevorden en Borger-Odoorn) zijn 630 bedrijven gevestigd met tien of meer werkzame personen. Met 18,9% van het totaal aantal bedrijven (ex zzp'ers) is dit iets hoger ten opzichte van de gehele provincie (18,5%). Positief voor de vraag naar personeelsfeesten.
- Het aantal arbeidsplaatsen ten opzichte van inwoners in het onderzoeksgebied heeft een positief effect op de vraag.

Conclusie

Zakelijke vraag voor lunches en diners beoordelen we als beperkt gezien conflicterende doelgroepen (strandbezoek). Vraag naar personeelsfeesten en jubilea als redelijk.

Zakelijke vraag (CBS, 2019)	Emmen	Omliggende gemeenten	Drenthe
Bedrijvigheid			
Bedrijven	7.770	2.980	36.790
Aandeel ZZP'ers	71%	71%	72%
Bedrijven ex zzp'ers	2.253	864	10.343
Bedrijven (ex zzp) per 1.000 inwoners	21	24	21
Aandeel handel	29%	26%	25%
Aandeel zakelijke diensten	19%	19%	22%
Aandeel overige branches	52%	55%	52%
Arbeidsplaatsen			
Aantal arbeidsplaatsen (ex zzp)	40.183	8.984	169.653
Gemiddelde bedrijfsgrootte (ex zzp)	18	10	16
Arbeidsplaatsen t.o.v. inwoners	38%	25%	34%
Ontwikkeling arbeidsplaatsen	0,2%	11,0%	3,3%

2. Marktanalyse

2.8 Vraag bijeenkomsten - Huwelijken

Aantal huwelijksvoltrekkingen

- In 2018 waren er in Nederland 64.315 huwelijkssluitingen (3,7 huwelijkssluitingen per 1.000 inwoners). Na een periode van daling stabiliseert het aantal huwelijksvoltrekkingen sinds 2015.
- In de gemeente Emmen waren dit in 2018 249 huwelijkssluitingen (2,3 per 1.000 inwoners). Dit ligt lager dan het Drenths gemiddelde van 3,0 huwelijkssluitingen per 1.000 inwoners en dat van de omliggende gemeente (Borger-Odoorn 2,6 en Coevorden 3,8).

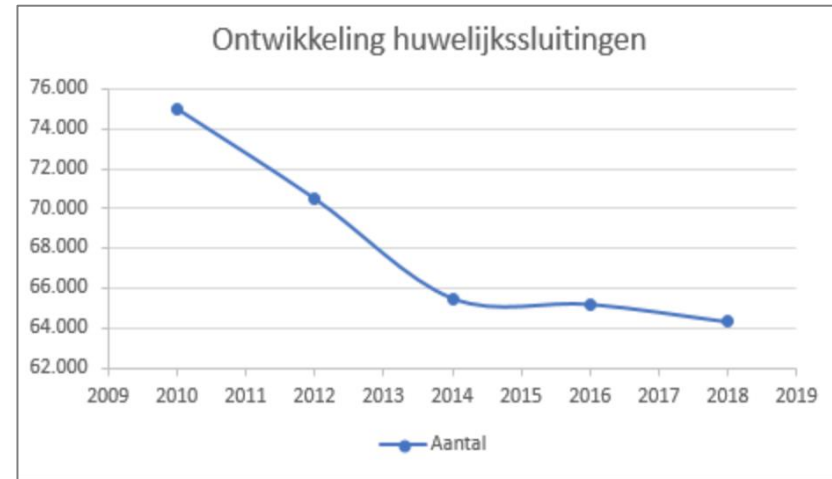
Periode huwelijk

- Augustus is de populairste trouwmaand, gevolgd door juni en september.
- Vrijdag (45%) en zaterdag (30%) zijn de populairste dagen van de week voor een huwelijk.

Trouwlocatie

- In 2018 gaf een bruidspaar gemiddeld €7.522,= uit aan de trouwlocatie. Dit is inclusief catering en decoratie.
- De reistijd naar de trouwlocatie in Nederland was in 2018 meestal minder dan een half uur (67%).
- De meest populaire trouwlocatie is een *kasteel, land – of herenhuis* gevolgd door een *boerderij, hoeve of molen* en een *restaurant*.
- 35% van de stellen organiseren een buiten receptie en 38% ook een buiten ceremonie.

We beoordelen de vraag bijeenkomsten – huwelijk als matig. Omliggende regio – als redelijk.



Huwelijkssluitingen	Emmen	Omliggende gemeenten	Drenthe
Huwelijkssluitingen	249	201	1.459
Dichtheid (per 1.000 inwoners)	2,3	3,3	3,0

2. Marktanalyse

2.9 Vraag bijeenkomsten - Feesten en partijen

Huwelijksjubilea

- Het CBS registreert het aantal huwelijksjubilea op basis van een promillage van de bevolking.
- Op basis van het aantal inwoners en het promillage per jubileumjaar is het aantal jubilea in de vestigings gemeente (Emmen) vastgesteld. In dit gebied betreft het totaal circa 1.400 jubilea per jaar.
- Het aandeel jubilea dat in de horeca wordt gevierd staat aangegeven in de tabel. Het aantal jubilea dat in de horeca gevierd wordt in Emmen bedraagt circa 205 per jaar.

Huwelijksjubilea	Promillage	Aantal	Aandeel in horeca	Aantal in horeca
12,5 jaar	3,2	348	5%	17
25 jaar	3,2	345	25%	86
40 jaar	2,9	310	5%	16
50 jaar	3,1	328	25%	82
60 jaar	0,8	81	5%	4
Totaal	13,2	1.412	15%	205

Overige feesten en partijen

- Voor overige feesten en partijen zijn geen cijfers of marktgegevens bekend. Voor dit segment is een inschatting gemaakt voor het aantal besloten feesten en diners en voor borrels en recepties in Emmen en de omliggende regio's.
- Op basis van een inschatting van de gemiddelde participatie en de gemiddelde groeps grootte is het aantal overige feesten en partijen in dit gebied berekend. Het betreft circa 5.356 besloten feesten en diners en 5.356 borrels en recepties in het gebied.
- Voor besloten feesten en private diners heeft de reguliere restaurantmarkt een aanzienlijk marktaandeel, voor de borrels en recepties geldt dit voor de reguliere cafémarkt. Daarbij is er ook nog afvloeit naar overige bedrijven als gecaterde locaties, horeca bij sportaccommodaties, etc.
- We schatten dat er circa 1.276 feesten en partijen (inclusief jubilea) worden gegeven in Emmen op locaties met zalen functie.

Overige feesten en partijen in Emmen	Besloten feesten en diners	Borrels en recepties
Totale marktomvang		
Inwoners	107.113	107.113
Participatie (per jaar)	1	1,5
Aantal bezoekers	107.113	160.670
Gemiddelde groeps grootte	20	30
Aantal feesten en partijen	5.356	5.356
Aandeel zalen	10%	10%
Aantal in zalen	536	536

Aantal feesten en partijen in Emmen	
Jubilea	205
Besloten feesten en diners	536
Borrels en recepties	536
Totaal feesten en partijen	1.276

We beoordelen de vraag naar bijeenkomsten – feesten en partijen- in Emmen als positief.

2. Marktanalyse

2.10 Vraaganalyse – Toeristische vraag

Toeristische vraag

- Er zijn geen gegevens van het aantal dagtoeristen aan het recreatiegebied Grote Rietplas.
- Op basis van de parkeervoorzieningen is de maximale capaciteit van bezoekers bepaald voor een mooie dag (piekbezetting). Het strand nabij de projectlocatie telt circa 150 parkeerplaatsen. Op basis van gemiddeld 2,3 personen per auto betreft het circa 34.000 bezoekers. Ervan uitgaande dat 35% tot 40% van de bezoekers per auto komt ligt het maximaal aantal bezoekers op 95.625.
- De bezoekers zijn te verdelen in vijf bezoekmotieven:
 - Strand: zonnen/zwemmen;
 - Pleziervaren, watersporten;
 - Vissen;
 - Fietsen, wandelen, natuurbeleving;
 - Skaten, Joggen/trainen;
 - Anders.
- Op basis van benchmarkgegevens van vergelijkbare recreatiegebieden (waar bezoekmotieven vergelijkbaar zijn) blijkt dat circa 22% van alle bezoekers gebruik maakt van de horecafaciliteiten aan een recreatiemeer. Het betreft daarmee 35.700 horecabezoekers per jaar.

Het aantal bezoekers is sterk afhankelijk van het aantal warme, zomerse en tropische dagen per jaar. Genoemde aantallen zijn gebaseerd op het afgelopen jaar. Hoewel het aantal per jaar kan verschillen achten we het aannemelijk dat het aantal bezoekers de komende jaren gemiddeld genomen gelijk zal blijven.

Type dag	Dagen 2019
Warme dagen +20°C	99
Zomerse dagen +25°C	26
Tropische dagen +30°C	11
Parkeerplaatsen	150
Personen per auto	2,3
Max capaciteit	345

Zomerse en tropische dagen	37
Aandeel met auto	25%
Overig	75%
Bezoekparticipatie	100%
Verblijfsduur	+/- 6,5 uur
Aantal shifts	1,2
Bezoeken auto	15.318
Bezoeken totaal	61.272

Warme dagen	62
Aandeel met auto	50%
Overig	50%
Bezoekparticipatie	33%
Verblijfsduur	+/- 5 uur
Aantal shifts	2
Bezoeken auto	14.117
Bezoeken totaal	28.235

Overige dagen	266
Aandeel met auto	75%
Overig	25%
Bezoekparticipatie	5%
Verblijfsduur	+/- 1,5 uur
Aantal shifts	1
Bezoeken auto	4.589
Bezoeken totaal	6.118

Auto	34.024
Overig	61.601
Totaal	95.625

Bezoeken	Aandeel	Aantal
Strand	60%	95.625
Watersport	20%	31.875
Vissen	9%	14.344
Fietsen, wandelen	5%	7.969
Skaten, joggen/trainen	5%	7.969
Anders	1%	1.594
Totaal	100%	159.375

Bezoeken	Aanleg % horeca	Bezoeken
Strand	35%	33.469
Watersport	5%	1.594
Vissen	1%	143
Fietsen, wandelen	5%	398
Skaten, joggen/trainen	1%	80
Anders	1%	16
Totaal	22%	35.700

3. Financiële projectie

3. Financiële projectie

3.1 Omzetprognose – strandbezoeker & restaurant

Strandbezoek

- Het aantal bezoekers bedraagt circa 35.000 per jaar. Uitgaande van een gemiddelde besteding van € 6,= (exclusief btw) bedraagt de omzet circa € 215.000,= per jaar.

Marktpotentie en fair marketshare

- Op basis van gemiddelde bezoekparticipatie en bezoekfrequentie is de omvang van de restaurantmarkt bepaald.
- De bezoekparticipatie is het aandeel inwoners dat per week een restaurant bezoekt (gemiddelde bezoekfrequentie van 52 keer per jaar).
- Op basis van de vraaganalyse verwachten we dat restaurantbezoek in het gebied 15% lager ligt dan gemiddeld.
- Gezien de beperkte toeristische toevloeiing en sterke regiofunctie van Emmen, verwachten we dat 10% van restaurantbezoek additioneel aan het gebied plaatsvindt.
- Het fair marketshare is het totaal aantal bezoeken evenredig verdeeld over het aantal bedrijven.

Actual marketshare en omzetprognose

Op basis van de concurrentiepositie wordt het actual marketshare bepaald. We gaan in de prognose uit van ervaren ondernemerschap van de exploitant.

- Concept en schaalgrootte: eigentijds concept met ruime openstelling (koffie, lunch, borrel en diner) en ruim terras (in de zomermaanden versterkte marktpositie en omvangrijkere capaciteit). Locatie en omgeving: aantrekkelijke locatie met natuurrijke omgeving. Bereikbaarheid: geïsoleerde ligging, buiten het centrum op matig bereikbare locatie.
- Het aantal bezoekers bedraagt circa 21.000 per jaar. Uitgaande van een gemiddelde besteding van € 22,50 (exclusief btw) bedraagt de omzet circa € 480.000,= per jaar.

Omzet strandbezoek	
Horeca bezoeken	35.700
Besteding	€ 6,00
Omzet	€ 214.200

Fair share	
Inwoners	107.113
Restaurantparticipatie	35,0%
Invloedpercentage	-15,0%
Bezoekfrequentie	52
Toe of afvloeiing	10%
Totaal aantal restaurantbezoeken	1.225.373
Aantal restaurants	56
Fair marketshare	1,8%
Fair aantal bezoeken	21.882

Actual marketshare	
Invloed concept	2,5%
Invloed locatie en omgeving	5%
Invloed bereikbaarheid	-10%
Invloed totaal	-2,5%
Actual marketshare	1,7%
Actual aantal bezoeken	21.335
Besteding exclusief BTW	€ 22,50
Omzet	€ 480.029

3. Financiële projectie

3.2 Omzetprognose – zalen en conceptuele invulling

Omzetprognose zalen

- In de tabel is per type bijeenkomst het verwachte aantal bijeenkomsten, gemiddelde groeps-grootte en gemiddelde besteding weergegeven.
- De gegevens ten aanzien van het aantal bijeenkomsten en bijbehorende omzetten zijn berekend op basis van het onderzoeksgebied, zie bijlage.
- De zaalbezetting bedraagt 12% en ligt in lijn met normcijfers in de horeca.
- In totaal betreft het 90 bijeenkomsten, circa 1,7 per week.
- De totale omzet in de zaal bedraagt € 242.500,=.

Conceptuele invulling

- Scenario 1: uitsluitend gericht op de strandbezoeker, omzetpotentie van circa € 215.000,= per jaar.
- Scenario 2: gericht op strandbezoek en additioneel restaurantfunctie, omzetpotentie van circa € 695.000,= per jaar.
- Scenario 3: gericht op strandbezoek en additioneel restaurant- en zaalfunctie, omzetpotentie van circa € 935.000,= per jaar.
- Op de volgende pagina volgt de exploitatiebegroting voor de omzetscenario's.

Omzetprognose zalen	Aantal per jaar	Groeps-grootte	Gemiddelde besteding	Omzet
Huwelijken en jubilea	25	80	€ 80	€ 160.000
Feesten en partijen	50	40	€ 30	€ 60.000
Personeelsfeesten	15	60	€ 25	€ 22.500
Totaal	90	44	€ 61	€ 242.500

3. Financiële projectie

3.3 Exploitatieprognose

Toelichting

- Voor de inkoop en personeelskosten gaan wij uit van branchegemiddelden en ervaringscijfers.
- We houden rekening met een meewerkende ondernemer.
- Huisvestings-, verkoop- en algemene kosten zijn gebaseerd op norm- en ervaringscijfers.
- Voor de rentekosten gaan we uit van inbreng van eigen vermogen van 30% (bancaire norm). Voor de 70% vreemd vermogen geldt een rekenrente van 3%. Hierin worden de vervangingsinvesteringen meegenomen.

Resultaten

- Scenario 1: beperkt netto resultaat. De cashflow is voldoende om de jaarlijkse aflossingsverplichting te voldoen en vervangingsinvesteringen te doen. De betalingscapaciteit is circa 7% van de omzet.
- Scenario 2 en 3: netto resultaat en betalingscapaciteit zijn positief en liggen op een goed tot zeer goed niveau.

Conclusie:

Gezien de uitkomsten beoordelen we scenario twee en drie bedrijfseconomisch haalbaar.

EXPLOITATIEPROGNOSE	Scenario 1		Scenario 2		Scenario 3	
	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief
Omzet						
Keuken	64.260	30,0%	352.277	50,7%	485.652	51,8%
Dranken	149.940	70,0%	341.951	49,3%	414.701	44,3%
Overig	0	0,0%	0	0,0%	36.375	3,9%
TOTALE OMZET	214.200	100,0%	694.228	100,0%	936.728	100,0%
Inkoop						
Keuken	16.708	26,0%	109.206	31,0%	150.552	31,0%
Dranken	52.479	35,0%	88.907	26,0%	107.822	26,0%
TOTALE INKOOP	69.186	32,3%	198.113	28,5%	258.374	27,6%
BRUTO-WINST	145.013	67,7%	496.115	71,5%	678.354	72,4%
Exploitatiekosten						
Personeelskosten	74.970	35,0%	242.980	35,0%	327.855	35,0%
Huisvestingskosten	12.852	6,0%	48.596	7,0%	65.571	7,0%
Verkoopkosten	6.426	3,0%	20.827	3,0%	28.102	3,0%
Algemene kosten	11.781	5,5%	38.183	5,5%	51.520	5,5%
TOTALE KOSTEN	106.029	49,5%	350.585	50,5%	473.048	50,5%
BEDRIJFSRESULTAAT VOOR KAPITAALLASTEN	38.984	18,2%	145.530	21,0%	205.306	21,9%
Kapitaallasten						
Rentekosten	6.373	3,0%	13.970	2,0%	20.933	2,2%
Afschrijvingen	23.628	11,0%	50.640	7,3%	74.952	8,0%
TOTALE KAPITAALLASTEN	30.001	14,0%	64.610	9,3%	95.885	10,2%
NETTO-RESULTAAT	8.983	4,2%	80.920	11,7%	109.421	11,7%

BETALINGSCAPACITEIT	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Netto resultaat	8.983	80.920	109.421
Afschrijvingen	23.628	50.640	74.952
Cash-flow	32.611	131.560	184.373
Aflossingen	11.084	24.295	36.406
Vennootschapsbelasting	1.797	16.184	21.884
Vervangingsinvesteringen	4.900	12.100	19.000
BETALINGSCAPACITEIT	14.830	78.981	107.082

3. Financiële projectie

3.4 Sfeerimpressie potentiële invulling scenario 2 & 3



Bijlagen

Bijeenkomsten

Bruiloften segment		Emmen
2018		249
Ontwikkeling 2021-2025	-5,0%	237
Toevloeing %		20%
Toevloeiing aantal		47
Marktomvang		284
Geen festiviteiten	-30%	-71
Marktomvang		213
Aantal aanbieders		11
Fair marketshare		19
Invloed concept/locatie		25%
Invloed op aantal bruiloften		5
Actual marketshare		24

Overige Bijeenkomsten		Emmen
2018		1.277
Ontwikkeling 2021-2025	3,0%	1.213
Afvloeing %		-50%
Afvloeiing aantal		-607
Marktomvang		607
Aantal aanbieders		15
Fair marketshare		40
Invloed concept/locatie		25%
Actual marketshare		51

Personeelsfeesten		Emmen
Bedrijven met meer dan 10		475
Bijeenkomsten per bedrijf		7,5
Aantal bijeenkomsten		3.563
Aantal personeelsfeesten (5%)		178
Aantal aanbieders		15
Fair marketshare		12
Invloed concept/locatie		25%
Actual marketshare		15

Impressies restaurants - Gemeente Emmen



1. Restaurant Napoleon, Emmen



2. Proeflokaal Bregje, Emmen



Impressies restaurants - Gemeente Emmen



3. Gasterij Zuidbargo, Emmen

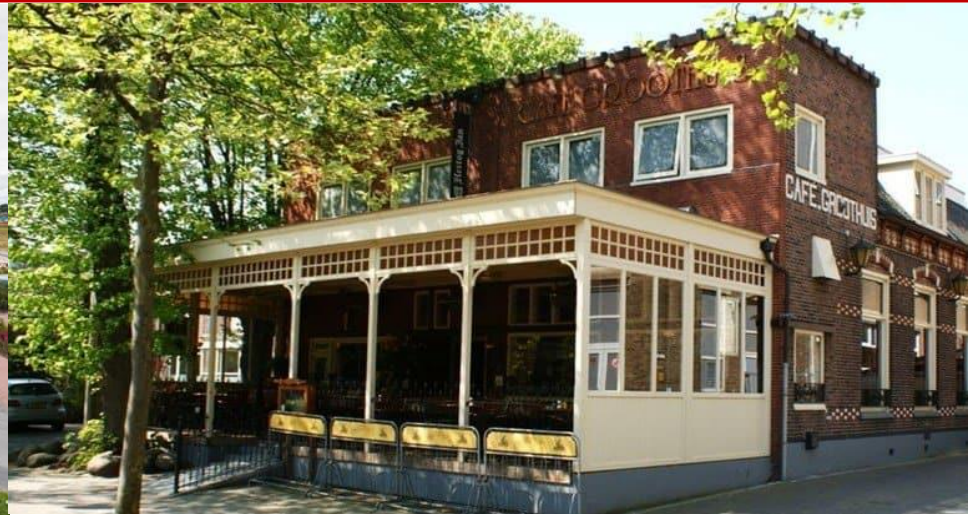


4. Thijs & Co, Emmen





5. Paviljoen Nijstad, Hoogeveen



6. Café Groothuis, Emmen



Impressies restaurants - Gemeente Emmen



7. Hotel-Restaurant ten Cate, Emmen



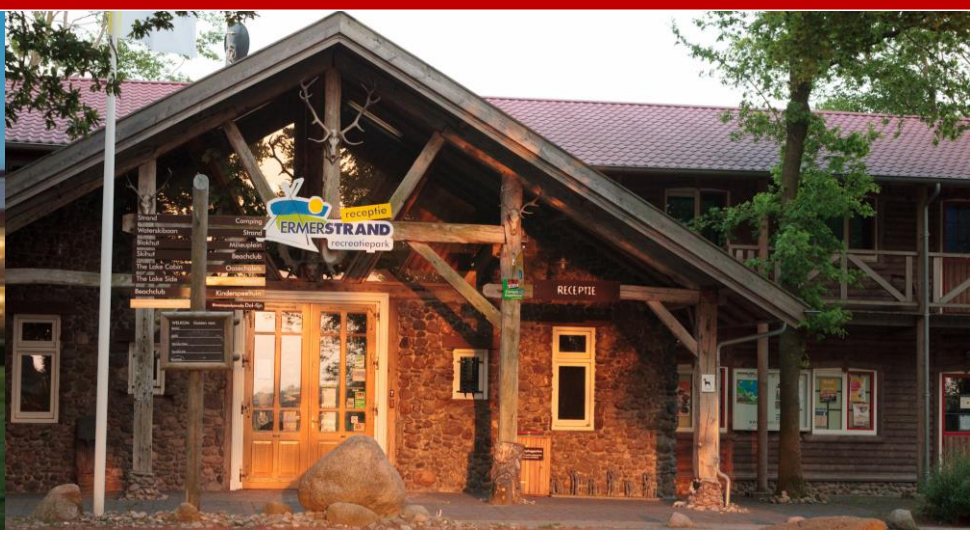
8. Parc Sandur, Emmen



Impressies restaurants - Gemeente Emmen



9. Hotel van der Valk, Emmen



10. Ermerstrand, Erm



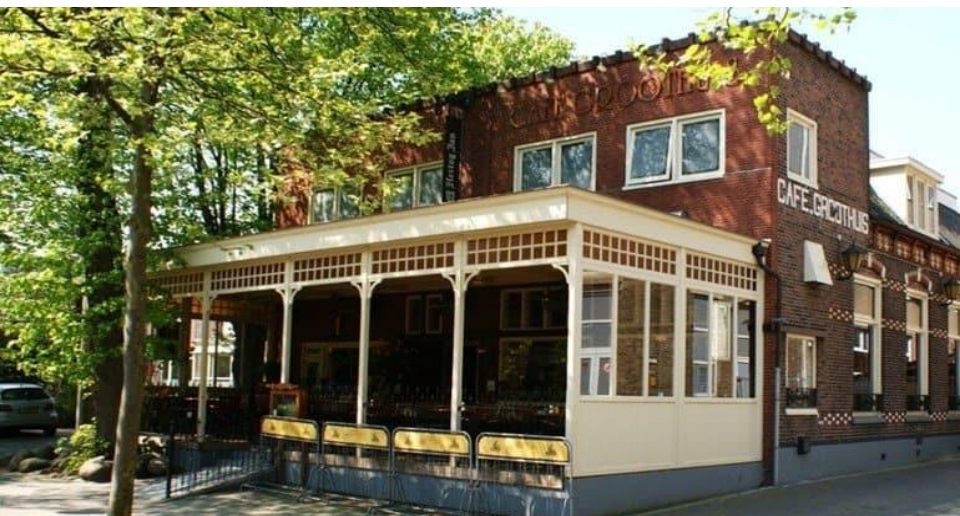


1. Café de Buuf, Barger-Compascuum



2. Veenpark, Barger-Compascuum





3. Café Groothuis, Emmen



4. Zalencentrum De Marke, Emmen





5. Zalencentrum Melody, Emmen



6. Zalencentrum Oale Stee, Emmen



Impressies zaal aanbieders - Gemeente Emmen



7. Center Parcs Sandur, Emmen



8. Zalencentrum Hindriks, Emmer-Compasuum



Impressies zaal aanbieders - Gemeente Emmen



9. De Koperbar, Erica



10. De Fijnfabriek, Erica





11. Party Palace New York, Nieuw-Amsterdam

12. Van der Valk Hotel Emmen, Nieuw-Amsterdam





13. Café de Nachtwacht, Zwartemeer



14. Sportlandgoed Swartemeer, Zwartemeer





15. Zalencentrum Bentlage, Emmer-Compascuum

