

Nijmegen/Ressen, Ruimtelijk- functionele analyse mogelijkheden en effecten vestiging fastfoodrestaurant of grootschalig restaurant

Gemeente Nijmegen



Nijmegen/Ressen, Ruimtelijk-functionele analyse mogelijkheden en effecten vestiging fastfoodrestaurant of grootschalig restaurant

Gemeente Nijmegen

Rapportnummer:	203X01490_2
Datum:	10 december 2018
Opdrachtgever:	Gemeente Nijmegen
Contactpersoon:	Ilse Nieskens, Domien Driessen
Projectteam BRO:	Felix Wigman, Jan Carel Jansen Venneboer
Trefwoorden:	Horeca, fastfood, restaurant, effecten
Bron foto kaart:	BRO
Beknopte inhoud:	In dit rapport wordt een ruimtelijk-functionele effectanalyse uitgevoerd van de vestiging van een nieuw horeca-aanbod in Ressen (vlek 14) in de gemeente Nijmegen. Daarbij wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding en vraagstelling	2
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	2
2. KWALITATIEVE ANALYSE	4
2.1 Trends en ontwikkelingen	4
2.2 Aanbodstructuur	7
3. KWANTITATIEVE ANALYSE EN EFFECTEN	13
3.1 Vraagpotentieel	13
3.2 Behoeft horeca Ressen	13
4. TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	17
4.1 Behoeft	17
4.2 Aanvaardbaarheid effecten	18
4.3 Inpassing	18
BIJLAGE	
Bijlage 1: Beleid	1

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en vraagstelling

In Nijmegen wordt gewerkt aan project de Waalsprong. De gemeente heeft de ambitie om in dit nieuwe stadsdeel van Nijmegen niet alleen te voorzien in de lokale en verzorgingsgebied woningbehoefte, maar ook om ruimte te bieden aan bedrijven. Hiertoe is onder meer de locatie Ressen (Vlek 14 – ten oosten van de Prins Mauritssingel) boven het plassengebied De Waaijer aangewezen. De bereikbaarheid van deze locatie is optimaal gezien de ligging ten zuidoosten van de kruising van de A325 met de A15/N15, bij het Knooppunt Ressen.

Er is voor de locatie Ressen een programma uitgewerkt met een grote bouwmarkt, tankstation en horeca. Het primaire verzorgingsgebied van dit programma (waarvandaan een substantieel deel van de bezoekers zal komen) is de gemeente Nijmegen samen met de buurgemeenten aan de noordzijde, waarbij een deel van de bezoekers verschillende functies binnen het dezelfde bezoek aandoet (bijvoorbeeld een bezoek aan de bouwmarkt gecombineerd met een horecabezoek, waarna getankt wordt bij het verlaten van het gebied). In de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie onderstaande) wordt een voorziening afgewogen binnen het eigen verzorgingsgebied, daarom is in de afzonderlijke laddertoetsen van de verschillende onderdelen van het programma het verzorgingsgebied nader gespecificeerd, waarbij de verzorgingsfunctie van de voorziening voor de consument de belangrijkste variabele is.

Onderwerp van dit rapport is het initiatief voor de vestiging van één horecazaak op de locatie Ressen (Vlek 14). Het betreft een fastfoodrestaurant of een grootschalig restaurant gericht op *fast casual dining*. Er wordt in deze analyse rekening gehouden met reguliere oppervlaktes voor hedendaagse uitvoeringen van deze horecatypen, zijnde circa 500 m² bvo voor een fastfoodrestaurant of circa 1.500 m² bvo voor een grootschalig restaurant.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (art 3.1.6 Bro; hierna: “ladder”) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. De beoogde ontwikkeling van de horeca betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. 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.”

In de toets aan de ladder wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking. In verband hiermee wordt, naast de behoefte, ook de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn met name de mogelijke leegstandseffecten van belang.

2. KWALITATIEVE ANALYSE

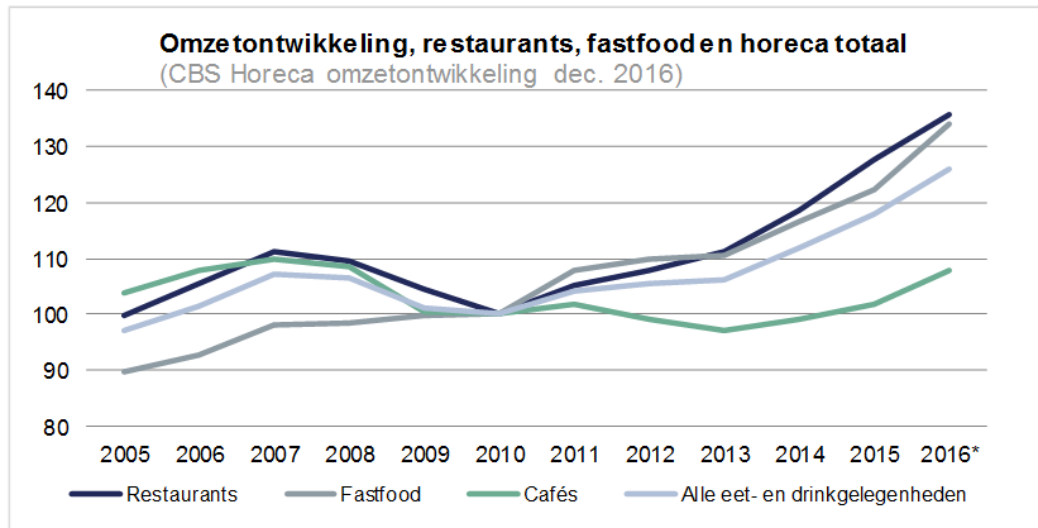
Dit hoofdstuk beschrijft de trends in de sector en de aanbodstructuur van de relevante horecabranche, het verzorgingsgebied en gemeentelijk beleid en. Vanuit een SWOT-analyse beschrijven we het ruimtelijk-functionele ontwikkelingsperspectief voor het plangebied in dit kader.

2.1 Trends en ontwikkelingen

Trends consumentengedrag

- De consument is in toenemende mate op zoek naar een unieke ervaring: producten en locaties met een bijzondere lading. Horeca richt zich daarom steeds meer op vermaak en beleving.
- De belevenis- en betekenis-economie worden steeds relevanter. Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot 'leisureland' waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en leisure-concepten kunnen.
- Sinds de crisisjaren durft de consument weer geld uit te geven en neemt de totale omzet in de horecasector weer toe (figuur 2.1). Omzetgegevens voor de zeer brede leisure-sector zijn er niet. Wel is bekend dat door de aantrekkende economie de totale besteding en omzet in de leisure-sector groeit.

Figuur 2.1: Totale omzetontwikkeling horeca t.o.v. een jaar eerder (in%)¹



¹ CBS, december 2016

Algemene aanbodontwikkelingen

- Horeca- en leisure-zaken worden groter om aan de eisen van hedendaagse consumenten te voldoen is in veel gevallen meer ruimte benodigd. Deze schaalvergroting kan enerzijds verbonden worden aan de omzeteisen, maar heeft daarnaast ook een relatie met de gewenste multifunctionaliteit. De horeca beperkt zich niet alleen tot het serveren van drinken of eten, maar de bedrijven organiseren steeds vaker culturele, recreatieve en leisure-activiteiten en hiervoor is steeds meer ruimte benodigd.
- Horeca en leisure worden steeds meer met andere functies (zoals detailhandel) gemixt om meer belevingswaarde te creëren en vernieuwende concepten te realiseren. Andersom wenst de horeca ook producten die zij serveert te verkopen; olie, wijn, receptenboek, etc. Cross-selling, waarbij andere aanvullende producten of diensten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.



Aanbodontwikkelingen op perifere locaties

- Grotere gemeenten bieden doorgaans verschillende vestigingsmilieus.
 - De horeca in binnensteden en hoofdcentra richt zich op kwaliteit, keuze en verblijfsklimaat ('fun') en profiteert van het lokale aanbod aan detailhandel, cultuur, evenementen en zakelijke bedrijvigheid.
 - Doelgericht bezochte, doorgaans grootschalige horecazaken oriënteren op vestiging op goed bereikbare perifere locaties met ruime parkeergelegenheid. De redenen voor clustering liggen zowel in kostenbesparing (gezamenlijke ontwikkeling, beheer, parkeervoorzieningen) als omzetmaximalisatie (combinatiebezoeken, gezamenlijke profilering en promotie).Beide vestigingsmilieus hebben hun eigen bezoekmotieven, bezoekgedrag en doelgroepen en vullen elkaar daarom goed aan.
- Op perifere locaties (zoals Ressen) neemt het aantal (grootschalige) horeca- en leisure-concepten dan ook toe. In de keuze voor de vestigingslocatie wordt waarde gehecht aan:
 - Een optimale bereikbaarheid met de auto.
 - Ruime beschikbaarheid van (eigen) parkeergelegenheid dicht bij de ingang. Ter indicatie grootschalige wereldrestaurants vragen minimaal 80 parkeerplaatsen.
 - Ruime panden met voldoende hoogte, soms op verdieping.
 - Eventueel combinatiebezoek met andere detailhandel, leisure en/of horeca gelegen in het cluster.
 - Goede herkenbaarheid op een zichtlocatie.
 - Verder hebben veel horecatypen baat bij concentratie: 'massa is kassa'

- Bekende voorbeelden van gecombineerde nieuwe horeconcepten op traffic-locaties in Nederland zijn:
 - De Food Spot langs de A2 in Utrecht omvat tien restaurants en totaal 1.700 zitplaatsen, met o.a. de grootschalige 'Wereldkeuken', familierestaurants en fastfood. Ook beschikt het concept over kinderspeelvoorzieningen. Parkeren is gratis.
 - De Amsterdamse Foodstrip omvat vier horecaformules (twee fastservicezaken, een wok- en Italiaans restaurant).
 - Een ander, al wat ouder voorbeeld van veelzijdige horeca op een traffic-locatie is het Brugrestaurant A4 te Hoofddorp met een ruime keuze aan fastservicezaken en zelfbedieningsrestaurants.



Passende horeconcepten Ressen

Op de onderhavige ontwikkellocatie wordt ruimte geboden voor de twee horecavormen: een fastfood-restaurant of een grootschalige restaurant.

Voor beide horecavormen voldoet Ressen aan de locatievoorkeuren: de regionale bereikbaarheid van de locatie, de beschikbaar ruimte voor grootschaligheid en de mogelijkheid tot realisatie van een ruime parkeergelegenheid. Onderstaand wordt dieper ingegaan op de passende horecavormen.

Fastfoodrestaurants en lunchrooms

Fastfoodrestaurants lunchrooms zijn de meest voorkomende horeca-typen in de periferie. Grotere clusters hebben meestal één of meerdere fastfoodrestaurants (zoals McDonald's, KFC, Burger King), en lunchrooms zoals (Subway). De afgelopen jaren worden echter steeds vaker ook alternatieve horeca- en leisure concepten in perifere winkelclusters ingepast.

Grootschalige restauratieve horeca

De grootschalige restauratieve horeca-concepten combineren de sfeer en kwaliteit van restaurants en de snelheid en informaliteit van fastfood. Vanwege de benodigde kritische omvang (in couverts), rendementseisen en de veelal veelzijdige keuken(s) heeft dergelijk horeca-aanbod doorgaans een grootschalige omvang en een regionaal verzorgend karakter. Eenduidige cijfers over de omvang van dit soort horecaondernemingen ontbreken, maar gesteld wordt dat 500 m² wel de ondergrens is, maar er zijn ook grootschalige aanbieders met een omvang van 3.000 m².

De grootschalige restauratieve horeca is doorgaans gericht op *casual dining*- en *fast casual*-serviceniveau. Hiermee vullen zij het segment in tussen de full-servicerestaurants (dineren à la carte, bediening aan tafel etc.) en de fastfoodformules (snelle bereiding, zelfbediening etc.).

- Casual dining is de tegenhanger van full-servicerestaurants. Hier komen gasten die willen eten in een informele setting, samen met vrienden of familie, zonder de meerprijs van uitgebreide service.
- Fast casual vult het gat tussen fastfood en casual dining. Het combineert de sfeer en ambiance van een restaurant met de snelheid van fastfood.



Een specifieke vorm van grootschalige restauratieve horeca zijn de grootschalige Aziatische restaurants. In de (Aziatische) restaurantsector wordt volop geïnnoveerd en geëxperimenteerd. Dit maakt dat dergelijk aanbod sterk in opkomst is, en dan met name op perifere locaties. Ondanks dat er vele concepten en mengvormen zijn, worden in onderhavige rapportage de volgende subsoorten onderscheiden:

- Het *wokrestaurant*, is ten dele het antwoord op de teruglopende omzetten bij de traditionele Chinees-Indische restaurants. Bij wokrestaurants kan vaak onbeperkt gegeten worden in de vorm van een lopend buffet. Dit type restaurant heeft voornamelijk een Aziatische keuken. Opgemerkt wordt dat op Woonboulevard Almelo reeds een wokrestaurant is gevestigd.
- 'All-you can eat' *Sushi* en *Grill restaurants*. Dit concept heeft de afgelopen jaren de grootste groei meegemaakt. Hier serveert men relatief gezonde en lichte maaltijden, vaak onbeperkt.
- Het *wereldrestaurant*. Dit is een opvallende groeier, maar feitelijk geen 'Aziatisch' restaurant (meer). Er zijn in Nederland in een paar jaar tijd diverse grootschalige wereldrestaurants geopend. Soms zijn het zelfstandigen, soms onderdeel van een keten (bijvoorbeeld Watertuin). Ook bestaande wokrestaurants transformeren soms naar een grotere zaak met een bredere, mondiale keuken.

2.2 Aanbodstructuur

Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied voor de beoogde horeca-ontwikkeling is in dit kader afgebakend conform het gemiddelde primaire verzorgingsgebied voor perifeer gelegen horeca gericht op fastfood, casual dining en fast casual. De maximale reistijd per auto bedraagt circa 15 minuten (uitgangspunt daluren). Het onderhavige verzorgingsgebied bestaat hier dan ook uit de volgende vijf gemeenten (figuur 2.2):

- Nijmegen
- Arnhem
- Beuningen
- Lingewaard
- Overbetuwe

Figuur 2.2: Verzorgingsgebied horeca-aanbod Ressen



Omvang horeca-aanbod

Het verzorgingsgebied biedt in totaal circa 1.126 horecabedrijven (tabel 2.1). Het zwaartepunt ligt daarbij sterk in de gemeenten Nijmegen (461 horecazaken) en Arnhem (466 zaken). In de overige, meer landelijke gemeenten zijn maximaal 81 horecazaken gevestigd.

Tabel 2.1: Horeca-aanbod (excl. hotels) verzorgingsgebied (HorecaDNA, 2017)

	drankensector	fastservicesector	restaurantsector	totaal
Nijmegen	189	151	121	461
Arnhem	185	161	120	466
Beuningen	15	23	9	47
Lingewaard	32	23	16	71
Overbetuwe	34	26	21	81
totaal	455	384	287	1.126

Relatieve omvang

In tabel 2.2 is de omvang van het horeca-aanbod per 10.000 inwoners weergegeven.

Tabel 2.2: Horeca-aanbod (excl. hotels) per 10.000 inwoners verzorgingsgebied (HorecaDNA, 2017)

	drankensector	fastservicesector	restaurantsector
Nijmegen	10,9	8,7	7,0
Arnhem	11,9	10,3	7,7
Beuningen	5,9	9,0	3,5
Lingewaard	6,9	5,0	3,5
Overbetuwe	7,2	5,5	4,4
totaal verzorgingsgebied	10,2	8,6	6,4
totaal provincie Gelderland	9,0	6,9	5,5
totaal Nederland	9,9	7,2	6,8

In de branche fastservice (fastfood) is het aanbod in Nijmegen per 10.000 inwoners kleiner dan in Arnhem. In het gehele verzorgingsgebied is het aanbod in deze branche met gemiddeld 8,6 zaken per 10.000 inwoners wat ruimer dan in de gehele provincie Gelderland (gemiddeld 6,9 zaken) en in Nederland (gemiddeld 7,2 zaken).

Ook het aanbod van restaurants is verzorgingsgebied met 6,4 restaurants per 10.000 inwoners wat groter dan gemiddeld in Gelderland (5,5 zaken). Wel ligt de omvang in het verzorgingsgebied beneden het landelijk gemiddelde van 6,8. Ook in deze sector beschikken Nijmegen en Arnhem over het relatief ruimste aanbod.

Dit relatief ruime horeca-aanbod valt goed te verklaren uit het stedelijke karakter van het verzorgingsgebied – Nijmegen en Arnhem. In grotere steden is de horeca ook in verhouding tot het inwonertal altijd veel sterker vertegenwoordigd dan in landelijke gebieden, omdat de horeca in stadscentra altijd een verzorgingsfunctie heeft voor het ‘ommeland’ op het gebied van uitgaan.

Fastfoodrestaurants

Fastfoodrestaurants worden in de beschikbare horeca-data niet apart onderscheiden als branche. De horecaformules McDonald's, Burger King en Kentucky Fried Chicken (KFC) worden algemeen beschouwd als de belangrijkste vertegenwoordigers van de fastfoodrestaurants. Deze hebben de volgende kenmerken qua consumentendraagvlak en omzet. De cijfers zijn nadrukkelijk indicatief: in stedelijke gebieden als Arnhem-Nijmegen zijn de vermelde horecaformules verhoudingsgewijs meestal aanmerkelijk sterker vertegenwoordigd dan in minder stedelijke gebieden.

Tabel 2.3: Aanbod en omzet fastfoodrestaurants in Nederland

	Vestigingen (Locatus, 2017)	Gemiddeld aantal inwoners per zaak	Gemiddelde omzet per vestiging (x € 1 mln.)
McDonald's	245	70.000	2,7
Burger King	56	305.000	1,6
KFC	54	316.000	1,9

Na een opzienbarende groei in de afgelopen decennia neemt het aantal McDonald's-vestigingen nog in bescheiden mate toe. Bij KFC is daarentegen nog wel sprake van een duidelijke groei door het expansieve vestigingsbeleid van deze horecaformule.

In het verzorgingsgebied is het aantal fastfoodrestaurants als volgt (Locatus, 2017):

- McDonald's: 10 zaken
- Burger King: 3 zaken
- KFC: 2 zaken

Grootschalige restaurants

Er zijn verschillende formules actief in het segment grootschalige restauratieve horeca gericht op casual dining en fast casual. Deze worden in de data niet afzonderlijk onderscheiden. In tabel 2.4 zijn de vijf grootste 'ketens' weergegeven. Het betreft deels 'internationale' concepten (Wereldkeuken, La Place) en deels bedrijven gericht op een specifieke keuken (Italiaans bij Happy Italy en Japans bij Shabu en Sumo). In het algemeen gemiddelde omvang per vestiging loopt uiteen van 310 tot 560 m² wvo, maar hedendaagse 'Wereldkeuken'-restaurants zijn 1.500 m² wvo. Verder blijkt uit de inventarisatie dat het perifeer gelegen aanbod aan grootschalige restauratieve horeca een ruime omvang heeft.

Tabel 2.4: Aanbod grootschalige fast casual / casual dining restaurants Nederland (Locatus, 2017)

formule	aantal	totale omvang	gemiddelde omvang per vestiging algemeen	gemiddelde omvang per vestiging perifeer
Wereldkeuken/wereldrestaurant*	12	6.708	560	640
Happy Italy	11	5.389	490	550
La Place	51	20.544	400	480
Shabu Shabu	13	5.171	400	690
Sumo	21	6.438	310	310

* Dit betreft deels zelfstandigen, deels bedrijven die onderdeel zijn van een samenwerkingsverband/keten

De tien grootste restaurants in het verzorgingsgebied zijn weergegeven in tabel 2.5. Het betreft hierbij enkele vestigingen van bovengenoemde landelijk opererende formules gericht op casual dining en fast casual. Voor het overige zijn het vooral zelfstandigen, welke deels behoren tot de reguliere fullservice-restaurants. Opvallend is daarbij is dat zes van de tien zaken op een perifere locatie gevestigd is.

Tabel 2.5: Aanbod grootschalige restaurants verzorgingsgebied (Locatus, 2017)

naam	plaats	ligging	omvang (m ² wvo)
Oriënt Plaza	Nijmegen	perifeer	800
Sumo	Nijmegen	binnenstad	798
Sonsbeek Paviljoen	Arnhem	perifeer	650
La Place	Arnhem	binnenstad	647
De Binnenhof	Nijmegen	perifeer	500
Saison	Nijmegen	perifeer	500
Falstaff	Arnhem	binnenstad	460
Ramblas	Arnhem	binnenstad	460
De Meesterproef	Nijmegen	perifeer	450
Beau	Nijmegen	perifeer	448

Spreiding en kwaliteiten

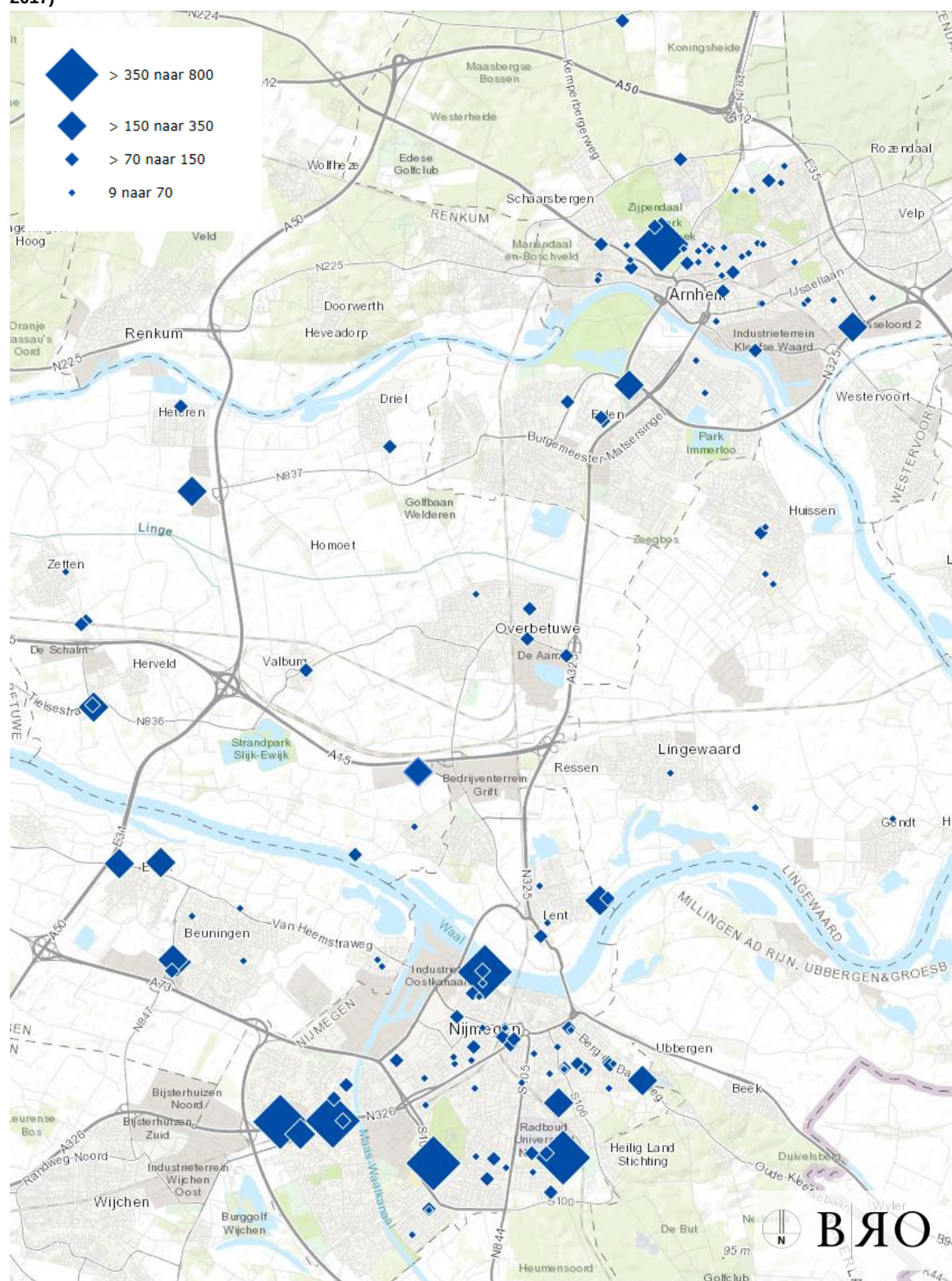
De belangrijkste concentratiegebieden van horeca in het verzorgingsgebied zijn de binnensteden van Nijmegen en Arnhem en de stadsdeelcentra Dukenburg (Nijmegen), Kronenburg en Presikhaaf (Arnhem). Daarnaast zijn er in diverse wijken kleinere horecaconcentraties en is er veel verspreid aanbod.

Opvallend is de sterk wisselende kwaliteit en uitstraling van het aanbod in het verzorgingsgebied. Er is behalve modern en soms onderscheidend en hoogwaardig aanbod ook relatief veel laagwaardig aanbod qua product en uitstraling. Doordat de meeste horeca in en rond de centra ligt is de bereikbaarheid per auto overwegend matig.

Het perifeer gelegen grootschalige horeca-aanbod bevindt zich uitsluitend in Nijmegen ten zuiden van de Waal en in Arnhem ten noorden van de Neder-Rijn (figuur 2.3). In het gebied tussen de beide rivieren, waar de locatie Ressen, zich bevindt is dergelijk aanbod niet aanwezig. In de gemeente Overbetuwe worden plannen ontwikkeld voor vestiging van een relatief groot *fast casual*-restaurant in de kern Elst. De planstatus hiervan is zacht. Door de ligging in de kern is de bereikbaarheid minder dan bij de beoogde ontwikkeling, waardoor dit bedrijf een meer lokale verzorgingsfunctie zal krijgen.

Relatief weinig fastfoodzaken en restaurants in het verzorgingsgebied zijn qua locatie, inrichting en menukeuze goed gefaciliteerd voor jongere leeftijdscategorieën en gezinnen met jonge kinderen. Horecavestigingen op goed bereikbare 'traffic-locaties', vergelijkbaar met Ressen, zijn er op de locatie Park15 bij Oosterhout, bij het Gelredome (de dichtstbijzijnde vanaf Ressen, op 10 km afstand), langs de Pleijroute (Arnhem) en in Heteren en Beuningen. Het betreft hier alle vestigingen van McDonald's met een Drive Thru faciliteit.

Figuur 2.3: Perifeer gelegen horeca-aanbod (fastfood en restaurants) in verzorgingsgebied naar grootteklasse (Locatus, 2017)



3. KWANTITATIEVE ANALYSE EN EFFECTEN

In dit hoofdstuk ramen we de behoefte voor de horeca op de beoogde ontwikkelingslocatie. We benadrukken dat een (behoefte)onderzoek ter onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking geen betrekking mag hebben op economische ordening (economische behoefte, marktvraag of effecten). Wel kan het ontbreken van marktruimte indirect leiden tot ruimtelijke effecten (waaronder leegstand) dan wel effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders in het verzorgingsgebied.

3.1 Vraagpotentieel

Positieve bevolkingsontwikkeling verzorgingsgebied

De begrenzing van het verzorgingsgebied is verantwoord in paragraaf 2.1. Het verzorgingsgebied telt per 1 januari 2017 in totaal ruim 448.255 inwoners. Naar verwachting groeit het inwonertal van het verzorgingsgebied tot 2030 met 5,9% tot bijna 475.000 inwoners.

Tabel 3.1: Bevolkingsprognose verzorgingsgebied

Gemeente	Aantal inwoners ²	Prognose ³		
	2015	2020	2025	2030
Nijmegen	155.699	158.800	163.530	166.760
Arnhem	25.424	25.210	25.210	25.290
Beuningen	46.182	46.450	46.300	45.800
Lingewaard	173.556	179.180	184.640	187.380
Overbetuwe	47.394	48.500	49.120	49.470
Totaal verzorgingsgebied	448.255	458.140	468.800	474.700

3.2 Behoeft horeca Ressen

Landelijk perspectief

Er zijn in Nederland ruim 44.300 horecazaken (incl. hotels), waaronder ruim 16.900 drankverstrekkers, ruim 11.600 fastservice-zaken, ruim 12.300 restaurants (HorecaDNA, 2017). De restauratieve horeca (excl. drankverstrekkers en hotels) realiseert een jaaromzet van € 10,5 mrd. (excl. btw)⁴. De sector vertoont weer overtuigende groeicijfers en er worden dagelijks nieuwe, vaak innovatieve bedrijfsconcepten geopend.

In algemene zin onderscheiden horecazaken zich anno 2017 nog onvoldoende van elkaar. Het is 'teveel van hetzelfde', ook in het onderhavige verzorgingsgebied. Dit betreft vooral de 'traditionele' cafés,

² CBS, 2017

³ Primos Prognose, 2017

⁴ Meest actuele gegevens van HorecaDNA over betreffen het jaar 2015.

snackbars en restaurants. Voor onderscheidende, moderne horecaformules (in het hogere én lagere segment), die creatief inspelen op de eigen gebiedskwaliteiten en consumententrends en goed bereikbaar zijn per auto bestaat zeker toekomstperspectief. Het perspectief voor zaken die zich niet goed weten te profileren is matig tot slecht.

Bestedingen verzorgingsgebied

De bestedingen zijn meegenomen in de analyse⁵:

- fastservice (waaronder fastfoodrestaurants): € 206,- per persoon per jaar;
- restaurants (waaronder casual dining en fast casual): € 413,- per persoon per jaar.

Uitgaande van deze bestedingen is het bestedingspotentieel in het verzorgingsgebied per sector als volgt:

- fastservice: € 92,3 mln. per jaar;
- restaurants: € 185,2 mln. per jaar.

Dit vraagpotentieel is nadrukkelijk indicatief en gebaseerd op landelijke cijfers. De cijfers houden bovendien geen rekening met inkomende en uitgaande horecabestedingen naar/vanuit het verzorgingsgebied. Cijfers hierover ontbreken. Als een gebied per saldo meer horecabestedingen aantrekt dan dat er afvloeien resulteert dat in een hoger bestedingspotentieel en dus meer ontwikkelingskansen voor horeca. Stedelijke centra, zoals Nijmegen, trekken in de regels meer bestedingen aan dan er afvloeien, waardoor er sprake is van instroom van bestedingen.

Het verzorgingsgebied voor de horeca op de locatie Ressen is in dit kader afgebakend conform het gebruikelijke primaire verzorgingsgebied voor perifeer gelegen horeca gericht op fastfood, casual dining en fast casual. Gegeven de belangrijke zakelijke en toeristische functie van het verzorgingsgebied en de aanwezigheid van twee relatief grote steden mag worden verwacht dat de inkomende bestedingen de uitgaande bestedingen verzorgingsgebied zullen overtreffen. Specifiek voor de planlocatie geldt bovendien dat deze uitstekend bereikbaar is per auto, fiets (Rijnwaalpad) en openbaar vervoer, vanuit zowel het verzorgingsgebied als daarbuiten. Bovendien bestaan er plannen voor een HOV-buslijn tussen Arnhem en Nijmegen, inclusief een halte bij Knooppunt Ressen en wellicht verrijst hier op termijn een NS-station.

Marktruimte fastservice en restaurants

Fastservice

In de het verzorgingsgebied rond Ressen zijn in totaal 17 landelijk bekende fastfoodrestaurants gevestigd. Het aanbod wordt evenwel sterk gedomineerd door McDonald's, met 65% van het aantal zaken. Groeiërs als Burger King en KFC hebben in het verzorgingsgebied aanmerkelijk minder vestigingen. Daarnaast is het zeker niet ondenkbaar dat in de nabije toekomst nieuwe aanbieders zullen toetreden in dit segment, wat de keuze voor de consument zal verruimen.

⁵ Meest actuele gegevens van HorecaDNA over betreffen het jaar 2015.

Gegeven het stedelijke en dichtbevolkte karakter van het verzorgingsgebied is de fastservicebranche hier gemeten naar aantal zaken (kwantitatief) redelijk in lijn met het landelijk gemiddelde naar inwonertal. De te verwachten omzet in de fastservicebranche bedraagt € 117,1 mln. per jaar⁶. Bij een bestedingspotentieel van inwoners van het verzorgingsgebied van € 92,3 mln. per jaar (zie bovenstaande) is er dus sprake van instroom van bestedingen, hetgeen passend is bij stedelijke gebieden.

Het aanbod in het verzorgingsgebied is voor een belangrijk deel echter nogal traditioneel qua product, menukeuze en uitstraling. Er zijn met name veel reguliere en soms laagwaardige snackbars en grillrooms aanwezig. Moderne en/of innovatieve formules zijn er slechts beperkt aanwezig, waardoor nieuw aanbod in kwalitatieve zin in de behoefte kan voorzien.

De grootschalige nieuwbouw van woningen in de directe omgeving van de planlocatie zal leiden tot een relatief jonge bevolking; een belangrijke doelgroep voor fastfoodrestaurants. In combinatie met de goede bereikbaarheid van de ontwikkelingslocatie per auto (bovenregionaal bezoekers) bestaat er derhalve zeker marktruimte (behoefte) voor een nieuw fastfoodrestaurant op de locatie Ressen.

Restaurants

Het aanbod in het verzorgingsgebied van restaurants ligt beneden het landelijk gemiddelde. Dit is opvallend gegeven het stedelijke en dichtbevolkte karakter van het verzorgingsgebied. De te verwachten omzet in de restaurants bedraagt € 175,9 mln. per jaar⁷. Bij een bestedingspotentieel van inwoners van het verzorgingsgebied van € 185,2 mln. per jaar (zie bovenstaande) is er sprake van enige marktruimte of kwantitatieve behoefte. Te meer, omdat de restaurants in stedelijke gebieden doorgaans een functie hebben voor de omliggende (landelijke) regio, waardoor juist een instroom van bestedingen te verwachten is.

Effectanalyse

Op de beoogde ontwikkelingslocatie in Ressen wordt ruimte geboden voor de komst van één horecazaak: een fastservicerestaurant of een grootschalig (casual dining) restaurant. Ten behoeve van de analyse wordt ervan uitgegaan dat beide bedrijven een hedendaagse omvang zullen krijgen van 400 m² wvo⁸ (500 m² bvo) voor de fastservicezaak of 1.200 m² wvo (1.500 m² bvo) voor het restaurant. In de effectenanalyse wordt het restaurant als uitgangspunt genomen, omdat deze het grootste oppervlak heeft.

Gemiddeld heeft de restauratieve sector (fastservice + restaurants) een omzet per m² wvo van € 4.400,- per m² wvo per jaar⁹. De totale omzet van de beoogde horecaontwikkeling wordt daarom naar verwachting € 5,3 mln. per jaar (1.200 m² wvo MAAL € 4.400). Deze omzet is 1,9% van de totale omzet in de restauratieve sector (fastservice + restaurants) in het verzorgingsgebied (€ 5,3 mln. GEDEELD DOOR (€ 92,3 mln. PLUS € 185,2 mln.)). Van een dergelijk beperkt omzeteffect worden geen leegstandseffecten verwacht in het verzorgingsgebied, omdat voor alle restauratieve horecagelegenheden

⁶ Uitgaande van de gegevens van HorecaDNA, zijn er zijn in het verzorgingsgebied 384 fastservicezaken. Deze hebben een gemiddelde omzet van € 305.000 per bedrijf per jaar (HorecaDNA, 2015).

⁷ Uitgaande van de gegevens van HorecaDNA, zijn er zijn in het verzorgingsgebied 287 restaurants. Deze hebben een gemiddelde omzet van € 613.000 per bedrijf per jaar (HorecaDNA, 2015).

⁸ Wvo is het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de zaak

⁹ Bron: HorecaDNA, 2015 en Locatus, 2015; bewerking BRO

voldoende omzet te behalen blijft. Te meer, omdat in de branche restaurants kwantitatieve behoefte aan uitbreiding aanwezig is (zie bovenstaande).

4. TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde horecaontwikkeling op de planlocatie in Ressen getoetst aan de relevante aspecten uit de ladder voor duurzame verstedelijking: behoefte, effecten en inpassing.

4.1 Behoefte

Er is in kwantitatieve en kwalitatieve zin behoefte aan nieuwe restauratieve horeca (fastservice + restaurant) op de locatie Ressen. Zeker in de nieuwbouwwijk Nijmegen-Noord is het aanbod van zes fastfoodzaken (circa 5,5 zaken per 10.000 inwoners) en vier restaurants (circa 4,5 zaken per 10.000 inwoners) nu reeds beduidend lager dan het gemiddelde in het verzorgingsgebied (7,9 fastfoodzaken en 6,4 restaurants per 10.000 inwoners). Met de grootschalige nieuwbouw van woningen in dit gebied zal het verschil met het gemiddelde nog verder toenemen. Dit geeft een indicatie voor een groeiende behoefte aan horeca in het gebied.

De beoogde ontwikkeling van een horecazaak – een fastfoodzaak of een grootschalig ‘casual dining’-restaurant – speelt de ontwikkeling nauw in op de consumentenbehoefte en met name op de toenevende ‘samensmelting’ van leisure, retail en horeca. Consumenten zijn op zoek naar aansprekende en veelzijdige vrijetijdsbestemmingen, met voldoende keuzemogelijkheden. De horeca vervult daarbij een sleutelrol als ‘gastheer’. Dit verschijnsel is zichtbaar in binnensteden, maar ook bij gebiedsgerichte ontwikkelingen als Ressen. Het aantal fastfood- en grootschalige casual dining-restaurants groeit sterk in Nederland, inspelend op de consumentenbehoefte aan herkenbare, laagdrempelige, voordelige en goed bereikbare horecaformules.

De ligging in een verzorgingsgebied vrijetijdscuster, nabij een grootschalige, nieuwe en ‘jonge’ woonwijk, de goede bereikbaarheid per auto en de centrale ligging in het verzorgingsgebied (Arnhem-Nijmegen) zijn belangrijke kernkwaliteiten van de locatie. Het horeca-aanbod in het verzorgingsgebied wordt door vestiging van een modern fastfood- of grootschalig casual dining-restaurant op de locatie Ressen in kwalitatieve en kwantitatieve zin versterkt. Het betreft horeca met een groeiend marktaandeel, gericht op een breed publiek. Behalve de vestigingen van McDonald’s, zijn er verder relatief weinig fastfoodzaken en restaurants in het verzorgingsgebied qua locatie, inrichting en menukeuze goed gefaciliteerd voor jongere leeftijdscategorieën en gezinnen met (jonge) kinderen. Bereikbaarheid per auto en parkeergelegenheid in de directe omgeving is voor consumenten en zeker voor families een steeds belangrijker keuzemotief bij horecabezoek. De beoogde horecatypen spelen nadrukkelijk in op de behoeften van deze doelgroep.

De ontwikkeling speelt ook in op de behoefte van de *lokale, verzorgingsgebied en provinciale overheid*, zoals omschreven in het beleid (zie bijlage 1). Het initiatief heeft in samenhang met de integrale gebiedsontwikkeling van Ressen een duidelijke meerwaarde voor de economische, toeristische en

ruimtelijke structuur van het verzorgingsgebied. Bovendien voorziet de ontwikkeling in relatief veel (laaggeschoolde) werkgelegenheid.

De behoefte vanuit het *bedrijfsleven* uit zich in de concrete belangstelling van marktpartijen voor vestiging.

4.2 Aanvaardbaarheid effecten

Op de beoogde ontwikkelingslocatie in Ressen wordt ruimte geboden voor de komst van één horecazaak: een fastservicerestaurant of een grootschalige (casual dining) restaurant. De grootste van beiden is het casual dining-restaurant. Bij een hedendaagse opzet en omvang van een dergelijke zaak wordt de totale omzet naar verwachting € 5,3 mln. per jaar. Deze omzet is 1,9% van de totale omzet in de restauratieve sector (fastservice + restaurants) in het verzorgingsgebied. Van een dergelijk beperkt omzeteffect worden geen leegstandseffecten verwacht in het verzorgingsgebied, omdat voor alle restauratieve horecagelegenheden voldoende omzet te behalen blijft. Te meer, omdat in de directe omgeving van de planlocatie sprake is van onderaanbod in restaurants.

Bij het bovenstaande is het verder van belang dat een fastfood- of grootschalig casual dining-restaurant nadrukkelijk ondersteunend is aan de integrale ontwikkelingsambitie voor Ressen, gericht op een belangrijke (boven)verzorgingsgebied vrijetijdsfunctie. De horeca heeft qua product, doelgroepen en bezoekgedrag veel synergie met bioscoop CineMec, de toekomstige leisurfuncties, de beoogde bouwmarkt en de P+R locatie Waalsprinter. De horeca is complementair aan het bestaande aanbod in het verzorgingsgebied en zal een belangrijke verzorgingsfunctie krijgen voor de (toekomstige) bevolking van Nijmegen-Noord.

4.3 Inpassing

Er is binnen het bestaande stedelijke gebied in het verzorgingsgebied geen geschikte alternatieve locatie en/of vastgoed beschikbaar voor een modern fastfoodrestaurant en een hedendaags grootschalig casual dining-restaurant met de bijbehorende ruimtebehoefte en het benodigde bereikbaarheidsprofiel voor alle modaliteiten. De ruimtebehoefte zal (indicatief) in totaal circa 10.000 m² grondoppervlak omvatten, inclusief parkeerruimte en de drive-through faciliteit van de fastfoodzaak. Vanuit het bereikbaarheidsprofiel is een vlotte en veilige bereikbaarheid per auto vanaf de hoofdinfrastructuur essentieel. De locatie Ressen biedt voldoende ruimtelijk mogelijkheden en een fastfoodrestaurant en een grootschalig casual dining-restaurant. De ontwikkeling heeft functioneel en ruimtelijk veel meerwaarde voor de integrale gebiedsontwikkeling ter plekke. Horeca is immers bij uitstek de 'gastheer' van een vrijetijdscuster als Ressen. Eten en drinken zijn onontbeerlijk binnen het vrijetijdsgedrag van mensen.

De locatie is uitstekend bereikbaar per auto, fiets (Rijnwaalpad) en openbaar vervoer. Bovendien bestaan er plannen voor een HOV-buslijn tussen Arnhem en Nijmegen, inclusief een halte bij Knooppunt Ressen en wellicht komt hier op termijn een NS-station.

BIJLAGE

Bijlage 1: Beleid

Provincie Gelderland

De provincie wil Gelderland nog aantrekkelijker maken voor toeristen en dagjesmensen, ook vanuit bredere economische ambities. Gelderland is de belangrijkste binnenlandse vakantiebestemming en 'een echte wandel- en fietsprovincie'. Daarnaast is de provincie met veel cultuurhistorie, wellness, enige grote attractieparken, musea en dierentuinen uitermate veelzijdig, zo stelt het Actieplan. Het Actieplan Vrijtijdseconomie (mei 2012), een uitwerking van de Langetermijnvisie economie, beschrijft hoe de provincie dit wil realiseren.

Het Actieplan Vrijtijdseconomie zet in op zes speerpunten:

- ruimte en ontwikkeling
- sterk en professioneel
- infrastructuur nog beter
- sterke verzorgingsgebied 's
- marketing en promotie
- evenementen.

De Stadsverzorgingsgebied (Arnhem-Nijmegen) is één van de vier toeristische verzorgingsgebied 's in de provincie. Per verzorgingsgebied is een beeldverhaal uitgewerkt. De Stadsverzorgingsgebied is, aldus de provincie, uniek in Nederland door de aanwezigheid van twee zeer verschillende grote steden en de verbinding met de grote rivieren. Ze hebben een sterke combinatie van cultuurhistorie, detailhandel en cultuur. Er wordt hier veel geïnvesteerd in grote en spraakmakende evenementen, waaronder de Vierdaagse(feesten). Door de aanwezigheid van multinationals, universiteit en hogescholen is er sprake van veel congres-en zakelijk toerisme. Het verzorgingsgebied kent in het bijzonder kort (stedelijk) verblijf.

Toets aan Gelderse aanpak

Omdat de provincie Gelderland aansluit bij de ladder in het Bro, wordt voor de ladder-toets verwezen naar de bovenstaande paragraaf. In het navolgende wordt een toelichting gegeven op de positionering van de beoogde ontwikkeling binnen de 'Gelderse aanpak' van de ladder.

- Verzorgingsgebied programmeren. Er bestaat geen concreet verzorgingsgebied programma voor horeca Wel wordt in diverse beleidsnota's de wenselijkheid van concentratie van publieksverzorgende functies in vitale centra benadrukt. Ressen kan worden beschouwd als een toekomstig verzorgingsgebied vrijetijdscentrum en sterke horeca is daarbinnen onontbeerlijk.
- Bestaande voorraad gebouwen. Er is in het verzorgingsgebied geen geschikt alternatief vastgoed beschikbaar voor een fastfoodrestaurant in de boogde context en samenhang met andere functies, ook niet in het bestaand stedelijk gebied. De horeca is functioneel en ruimtelijk onlosmakelijk verbonden met de integrale gebiedsontwikkeling van Ressen.
- Beschikbare grond. Er is in het verzorgingsgebied geen grond beschikbaar voor de beoogde ontwikkeling in haar context (zie ook hierboven).

- Bestaande bebouwing buiten stedelijk gebied. Ook buiten het bestaand stedelijk gebied zijn geen geschikte gebouwen beschikbaar voor inpassing van de beoogde ontwikkeling (zie ook hierboven).
- Stads- en dorpsrandzones of een groene Ontwikkelingszone. De locatie 'Ressen (Vlek 14)' is in de Structuurvisie van de gemeente Nijmegen aangewezen als werklocatie / centrumgebied in de bebouwingsstructuur van de gemeente Nijmegen. Verder sluit de locatie naar het westen toe aan op (toekomstig) stedelijk woongebied (andere zijde A325) en naar het zuiden op een parkachtig, stedelijk gebied met diverse gebouwen met leisurfuncties. Horeca vervult een belangrijke schakel- en ontmoetingsfunctie binnen het gebied.
- Provinciaal wegennet. Aangezien de bouw- en tuinmarkt, het fastservicerestaurant en het motorbrandstoffenverkooppunt vooral per auto bezocht worden, is met name de autobereikbaarheid van belang. De locatie Ressen is goed bereikbaar via de A15 en A325 en bovendien direct gelegen aan de afslag van de A325. Het ligt in de bedoeling dat er een HOV-buslijn tussen Arnhem en Nijmegen Knooppunt Ressen aan gaat doen en het is niet uitgesloten dat hier op termijn ook een NS-station verrijst. Verder loopt er een hoogwaardige fietsroute langs de locatie

Gemeente Nijmegen

De Horecanota Gastvrij Nijmegen (2007) is het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid t.a.v. (nieuwe) horeca tot 2017. De meest relevante ambities van de gemeente in dit kader zijn:

- De gemeente biedt ruimte voor de verdere ontwikkeling van de horecasector als deel van een aantrekkelijke en bruisende binnenstad met een verzorgingsgebied functie.
- De gemeente creëert mogelijkheden voor nieuwe horeca en wil daarom op bepaalde plekken het toegestane aantal en typen horecabedrijven verruimen.
- De gemeente houdt rekening met de belangen van bestaande horecaondernemers.
- De gemeente stuurt samen met de horecasector op kwaliteit: Niet méér van hetzelfde, maar ruimte voor kwaliteit.
- De gemeente schept de randvoorwaarden die nodig zijn om een goed horecabedrijf neer te zetten of nog beter te maken.

Ook buiten het centrum zijn, zo stelt de horecanota, nogal wat horecabedrijven gevestigd. Deels is dit aanbod buurt- of wijkgericht, deels trekt het aanbod ook bezoekers uit geheel Nijmegen en het verzorgingsgebied. De inzet blijft om de meeste horeca te vestigen in het stadscentrum, maar ook in en nabij woonwijken blijven mogelijkheden bestaan voor (nieuwe) horeca, mits het een aanvulling betreft op het bestaande aanbod en gaat om kleinschalige horeca (restaurant, café, ondersteunde horeca).

Nieuwe grootschalige ontwikkelingen in de horeca zijn alleen gekoppeld aan nieuwe impulsen als bijvoorbeeld Waalsprong, Waalfront en 52 degrees. Grote horecabedrijven langs radialen hebben een stedelijke functie. Nieuwe grote horecabedrijven zijn daar toegestaan indien deze passen binnen nader te formuleren voorwaarden.

