



Kramer Group, Rotterdam

Markscan horecavoorzieningen N57, Hellevoetsluis

Eindrapport

BRO
Ruimte | om in te leven

Rapportnummer: 211X02001.042257_1

Datum: 29 augustus 2008

Contactpersoon
opdrachtgever:

Projectteam BRO: Jan Carel Jansen Venneboer

Trefwoorden: horeca, economische haalbaarheid, fastfood, eetcafé, familierestaurant, discotheek, bowling

Beknopte inhoud: Verkennend onderzoek naar de economische potenties voor horeca aan de N57 nabij Hellevoetsluis

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1.	Introductie	2
2	Programma en projectlocatie	2
3	Consumentenpotentieel	3
4	Aanbod horeca in de regio	3
5	Het regionale aanbod in perspectief	6
6	Trends	7
7	Draagvlakeisen	8
8	Economisch potentieel	9
9	Ruimtelijk-fysieke kansen	10
10	Conclusies	12

1. Introductie

Deze notitie beschrijft de marktpotenties voor een nieuw horeca- en vrijetijdscuster aan de N57 nabij Hellevoetsluis. Het plangebied is het kruispunt van N57 en Zwartedijk, een drietal kilometers noordwestelijk van Hellevoetsluis. Het onderzoek is verricht in opdracht van de Kramer Group te Rotterdam.

Het betrof een verkennend onderzoek, aansluitend op de ruimtelijke analyse van het plangebied door BRO. Voor alle horecavoorzieningen deden we een korte marktscan. Deze rapportage beschrijft bondig en kernachtig het onderzoek en de belangrijkste conclusies en vertaalt deze naar de marktpotenties voor het plangebied.

We starten met een beschrijving van het beoogde programma, het regionale consumentenpotentieel en het relevante aanbod in de regio (paragraaf 4). Daarna analyseren we dat regionale aanbod kwantitatief en beschrijven we de belangrijkste trends en draagvlakken voor het programma (paragraaf 7). Vervolgens beoordelen we het economisch potentieel voor het beoogde programma en beschrijven we de ruimtelijk-fysieke kansen voor horeca in het projectgebied. We sluiten in paragraaf 10 af met de belangrijkste conclusies.

2 Programma en projectlocatie

Programma

In het schematisch schetsontwerp werd aanvankelijk uitgegaan van de realisatie van een discotheek en een McDonald's restaurant. Omdat uit een analyse is gebleken dat dit concept economisch niet haalbaar is, is gekozen voor versterking en verbreding van het concept met andere functies. Hierdoor ontstaat een rendabel plan. Volgens de huidige stand van zaken (1 juli 2008) is het beoogde programma als volgt:

-
- Discotheek incl. feestcafé, bar (ca. 1.000 m²)
 - McDonald's restaurant incl. McDrive
 - Eetcafé / familierestaurant (De Beren), ca. 500 m²
 - Pannenkoekenrestaurant (ca. 500 m²)
 - Kentucky Fried Chicken restaurant, incl. Drive-Thru
 - Bowlingcentrum, zes banen
 - Games room met pool tafels
-

Beoordeling projectlocatie

De N57 is vanuit Rijnmond de belangrijkste ontsluitingsroute naar de toeristisch zeer attractieve kustgebieden van de Zuid-Hollandse en Zeeuwse eilanden. Het is dan ook een drukke verkeersroute, vooral 's zomers. Op weekdays rijden er op de N57 ter hoogte van de projectlocatie gemiddeld 20.000 motorvoertuigen. Deze verkeerdruk zal nog verder toenemen.

Het gaat hier vanuit het horecaperspectief om een echte *traffic*-locatie. Het verkeersaanbod, de bereikbaarheid, parkeergelegenheid en *efficiency* vormen de belangrijkste basis voor de exploitatie van horeca op deze plek. Aspecten als verblijfsklimaat, recreatieve aantrekkingskracht en de ligging aan een fiets- of wandelroute zijn hier van secundair belang.

Het plangebied heeft vanuit het oogpunt van de recreant geen bijzondere ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit. Voor horeca gericht op de hogere marktsegmenten, wandelaars / fietsers of flaneerders is het daarom minder geschikt.



Projectlocatie en regio

3 Consumentenpotentieel

In de gemeente Hellevoetsluis wonen momenteel circa 39.651 inwoners (1 februari 2008, CBS). Hellevoetsluis ligt tamelijk centraal in de regio Voorne-Putten, met momenteel inclusief Rozenburg in totaal 168.780 inwoners. Het gaat hier om de zes gemeenten Hellevoetsluis, Breda, Brielle, Rozenburg, Spijkenisse en Westvoorne. In het secundaire verzorgingsgebied wonen totaal 94.934 inwoners. Dit betreft de gemeenten Albrandswaard, Oud-Beijerland, Korendijk, Goedereede, Dirksland en Middelharnis: op wat grotere afstand van Hellevoetsluis, maar met een relatief vlotte bereikbaarheid per auto.

De bevolkingsgroei zal de komende jaren beperkt blijven in de regio¹. Hellevoetsluis groeit nog beperkt tot ruim 41.000 inwoners in 2020 en ook Brielle en Spijkenisse staat nog een bevolkingstoename van enige duizenden inwoners te wachten. Totaal zal Voorne-Putten inclusief Rozenburg in 2020 circa 174.500 inwoners huisvesten. Het secundaire verzorgingsgebied omvat dan bijna 97.600 inwoners.

4 Aanbod horeca in de regio

Langs de N57 is maar weinig horeca gevestigd. Tien kilometer zuidelijk ligt aan de zuidzijde van de Haringvlietdam Restaurant Haringvliet, op een wat verborgen locatie en vanaf de N57 nauwelijks herkenbaar als restaurant. Tot aan de aansluiting met de A15 (in noordelijke richting) is er in het geheel geen horeca. In de richting Rotterdam is er langs de A15 pas ter hoogte van afslag 18 horeca: Restaurant Routiers Distripark Eemhaven.

¹ Bron: CBS en Bevolkingsprognose 2007 Provincie Zuid-Holland.

Impressie familierestaurants, discotheken en andere horeca op Voorne-Putten



Bonnie Beer Spijkenisse



De Kade Spijkenisse



VOF Cardan Spijkenisse



Carlton Oasis Spijkenisse



Lumey Brielle



De Hoofdwacht Brielle



Hazelbag Hellevoetsluis



Partyfarm Steenbeek H'sluis



Zuidlandse Hoeve Zuidland

Pannenkoekenhuis 't Golfie

Restaurant Haringvliet

Disco De Kreek Ouddorp

In de primaire regio (zie paragraaf 3) bestaat momenteel het volgende aanbod aan voorzieningen, die ook op de projectlocatie worden beoogd.

Discotheken

Op Voorne-Putten zijn geen grote, moderne discotheken aanwezig. Discotheek Y-land/Club Impulse te Spijkenisse is recent gesloten en wordt gesloopt. Wel zijn er in de regio enige moderne, kleinschalige zaken (omvang 200 - 500 m²) met een wat meer intieme 'club' sfeer, eigen DJ's en gericht op een wat oudere doelgroep. Voorbeelden zijn De Lumey te Brielle ("Dinner Drink Dance") en VOF Cardan te Spijkenisse. Ook zijn er verschillende 'traditionele', kleine dancings en danscafés, zoals Stars en Alpen Express te Hellevoetsluis en De Kade en de Hoeve te Spijkenisse. Deze zaken liggen alle in het centrum en zijn daarom moeilijk per auto bereikbaar. Ook De Kreek in het centrum van Ouddorp (Goeree-Overflakkee) is een weliswaar populaire, maar relatief kleinschalige en moeilijk bereikbare dancing. De caféfunctie is bij deze zaken van wezenlijk belang.

Restaurants

Het aantal moderne, goed bereikbare familierestaurants is op Voorne-Putten beperkt. Vaak gaat het hier om wat grotere eetcafés die in of nabij de centra van de grootste kernen liggen. Eetcafé Bonnie Beer in het centrum van Spijkenisse is de jongste vertegenwoordiger in deze categorie. Andere voorbeelden zijn Wok Hazelbag (Rijksstraatweg, Hellevoetsluis), Restaurant Haringvliet (Haringvlietdam), Eetcafé De Magneet (Heenvliet), Buffetrestaurant en Pannenkoekhuis 't Golfie aan de Eerste Slag in Rockanje en De Veerheuvel in Rozenburg. In de regio presenteert een vijftal horecazaken zich als Pannenkoekenrestaurant, al worden doorgaans ook andere gerechten geserveerd.

In Spijkenisse bevindt zich aan de N28 een vestiging van McDonalds met McDrive. Ook zijn er in de regio verschillende hotels met laagdrempelige restaurants die zich tevens als partycentrum dan wel zakelijke ontmoetingsplek profileren, zoals Hotel-restaurant De Beer (Europoort), Cape Helius Beachhotel, Restaurant Citta Romana, Badhotel Rockanje en Carlton Oasis Hotel Spijkenisse.

Ook zijn er in de primaire regio enige grote uitgaansgelegenheden die vooral als partycentrum (voor besloten groepen) functioneren. De bekendste voorbeelden zijn Dans- en Partycentrum Ri-Jo (Kanaalweg, Hellevoetsluis) en Partyfarm Steenbeek (Westdijk, Hellevoetsluis). Ook het kwalitatief wat hoogwaardiger Partycentrum/Eetcafé De Zuidlandse Hoeve (Zuidland) behoort tot deze categorie.

Bowling

In de regio zijn twee bowlingcentra gevestigd. De grootste is het goed bereikbare en recent gemoderniseerde Party en Bowlingcentrum aan de Hoogwerfsingel te Spijkenisse, met 16 (wedstrijd)banen. De bowlingbanen zijn modern en gecertificeerd door de Nederlandse Bowling Federatie, maar de horecavoorziening oogt wat gedateerd en weinig onderscheidend. De bowling ligt voor buitenstaanders nogal verborgen in een flatgebouw. Bowling Hellevoetsluis is met tien recreatieve banen wat kleiner en door de ligging in de oude vesting (Kerkstraat) lastig bereikbaar vanuit zowel Hellevoetsluis zelf als de regio.

Zakelijke ontmoeting

De regio kent een tamelijk ruim en modern aanbod van horecazaken die zich vooral op de zakelijke markt richten. Dit betreft enige grote hotels en toeristenresorts. Het voorzieningenpakket en het relatief hoge kwaliteitsniveau staat in duidelijk contrast met dat van de, kwalitatief veel minder sterke, particuliere markt. De kracht van de 'zakelijke' accommodaties zit in de combinatie van een breed en modern voorzieningenpakket, hotelkamers, hoogwaardig gastronomisch product, een fraaie landschappelijke omgeving en veelal een goede bereikbaarheid. Landgoed Olaertsduyn (Rockanje), Badhotel Rockanje aan Zee en Cape Helius Beachhotel bewegen zich in het wat hogere marktsegment. Citta Romana, 't Wapen van Marion (Oostvoorne) en Carlton Oasis Hotel Spijkenisse, Atlas hotel Spijkenisse en Hotel-restaurant De Beer (Europoort) bedienen voornamelijk het middensegment.

5 Het regionale aanbod in perspectief

Onderstaande tabel vergelijkt het horeca-aanbod per 10.000 inwoners in de primaire regio (Voorne-Putten inclusief Rozenburg) in kwantitatieve zin met enige referentiegebieden. Deze gebieden kenmerken zich net als Voorne-Putten door:

- Een belangrijke woonfunctie.
- Grootstedelijke invloedsfeer.
- Een duidelijke toeristische functie.
- Nabijheid van andere toeristengebieden.
- Geen grote, 'overheersende' historische steden.

We selecteerden de volgende referentiegebieden:

- Walcheren (Vlissingen, Middelburg, Veere) en Noord-Beveland
- Schouwen-Duiveland
- Midden-Kennemerland (Zaanstad, Heemskerk, Uitgeest, Castricum, Heiloo)
- Waterland (incl. Landsmeer, Oostzaan, Wormerland, Purmerend, Edam-Volendam, Beemster, Zeevang)
- West-Friesland (Hoorn, Wognum, Noorder-Koggenland, Wervershoof, Drechterland, Stedebroec, Andijk, Enkhuizen)

Horeca-aanbod per 10.000 inwoners in Voorne-Putten en referentiegebieden

	Inwonertal	Drank	Fastfood	Restaurant
Voorne-Putten	168.913	7,6	3,5	4,4
<i>Referentiegebieden</i>				
Walcheren, Noord-Beveland	121.507	18,0	8,9	10,9
Schouwen-Duiveland	34.132	31,1	8,8	17,9
Midden-Kennemerland	248.311	8,3	4,5	4,5
Waterland	173.794	7,7	4,4	5,4
West-Friesland	167.630	8,3	5,3	6,6
Landelijk	16,4 mln	11,1	6,1	6,6

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering, HinC 2008. Regionale inwonertallen afgerond op 5-tallen

De belangrijkste conclusies:

- Het horeca-aanbod op Voorne-Putten is getalsmatig opvallend beperkt. Het blijft fors achter bij het inwonertal: landelijk, maar ook t.o.v. 'vergelijkbare' gebieden.
- Voorne-Putten heeft 7,6 drankverstrekkers per 10.000 inwoners. Dit ligt duidelijk onder het landelijk gemiddelde van 11,1 en is lager dan alle referentiegebieden, zeker de Zeeuwse toeristengebieden Schouwen-Duiveland en Walcheren.
- In de fastfoodsector (snackbars, grillrooms, lunchrooms, etc.), dat doorgaans gelijke tred houdt met het inwonertal, is het aanbod in verhouding het meest beperkt.
- Het restaurantaanbod omvat per 10.000 inwoners tweederde van het aanbod landelijk maar is kleiner dan in alle andere referentiegebieden.
- Door de beoogde bevolkingsgroei op Voorne-Putten zal het horeca-aanbod per 10.000 inwoners naar verwachting nog verder afnemen.

6 Trends

De volgende trends zijn vooral bepalend voor het toekomstperspectief van de genoemde horecatypen.

Discotheek

- Economisch functioneren bedrijven sterk onder druk (dalende inkomsten, stijgende lasten).
- Afname aantal discotheken.
- Concurrentie evenementen (dance events, concerten).
- Schaalvergroting van zaken.
- Verbreding doelgroepen.
- Groeiende afhankelijkheid van Parties en besloten gezelschappen.
- Samenwerking met media, internet.

Grote fastfood zelfbedieningsformules (McDonald's, Kentucky Fried Chicken)

- Bekende mondiale zelfbedieningsformules hebben het consumptiegedrag van Nederlanders in korte tijd ingrijpend veranderd (snacken, "grazen", kinderactiviteiten)
- Aanhoudende expansie ketens in Nederland, met name vanuit Burger King en KFC (KFC groeide van vier vestigingen in 2001 tot dertig in 2008)
- Brede doelgroep: Jongeren en gezinnen met jonge kinderen zijn de belangrijkste doelgroepen, maar ook senioren en zakelijke gasten komen er
- Een duidelijk onderscheid tussen formules voor wat betreft product, prijs en doelgroepen, maar ook overlappingen
- De take away functie (Drive Thru) wordt steeds belangrijker
- De verkeersfunctie van aanliggende wegen is voor veel zaken nog belangrijker dan het lokale consumentendraagvlak
- Een voorkeur voor locaties nabij toeristische trekkers
- Meer aandacht voor gezond, bewust en verantwoord eten

Eetcafés, familierestaurants, pannenkoekenrestaurant

- Steeds meer cafés bieden eten aan
- Restaurants worden laagdrempeliger, kindvriendelijker (speelattracties): *casual dining*
- Opvallende opkomst pannenkoekenrestaurants
- Toename buffetformules en zelf bereiden (wok- en BBQ restaurants)
- Afname traditionele restaurants met Nederlands-Franse keuken
- Door nieuwe bereidingsmethoden kunnen meer gasten tegelijk worden bediend
- Traditionele grillrooms verbreden hun concept tot 'restaurant'

Bowlingcentra

- Van de Nederlanders bowlt 13% wel eens, relatief veel in vergelijking met andere landen. Met name de leeftijdscategorie 30-50 jaar bowlt graag.
- Het aantal fanatieke bowlers is de afgelopen 10 jaar afgenomen met 14%.
- Er worden in Nederland nog maar weinig nieuwe bowlingbanen geopend en vooral als extra voorziening bij een hotel of restaurant (recreatief bowlen).

Games room, poolbiljarten

- Elektronische games raakten in de jaren '70 zeer in trek, vooral vanwege de snelle technologische innovaties.
- Van Nederlanders tussen 8 en 19 jaar speelt meer dan 95% games, van de Nederlandse 50-plussers 57% (!). Gemiddeld besteden zij 4 uur per week aan hun games².
- Het afgelopen decennium ontstond sterke concurrentie van digitale consumentenversies van games met *real-life* simulaties (Gameboy, Xbox, Wii). Veel games kunnen via Internet en LAN interactief worden gespeeld
- Het aantal games rooms lijkt in Nederland geleidelijk af te nemen.
- Specialistische biljartsporten als poolbiljarten en snooker nemen in populariteit af. Voor nieuwe zaken is alleen een gecombineerde exploitatie met horeca kansrijk.

7 Draagvlakeisen

De verschillende genoemde horecatypen hebben elk hun eigen draagvlaknormen en verzorgingsgebied. Voor een grote discotheek is dat gebied uiteraard groter dan voor bijvoorbeeld een restaurant. Bovendien vormt voor verschillende vestigingskandidaten, met name McDonald's en KFC, de verkeersfunctie van de N57 (aantal motorvoertuigen per dag) een wezenlijk deel van het economisch draagvlak.

Voor de genoemde voorzieningen kunnen, *indicatief*, de volgende verzorgingsgebieden worden gehanteerd:

- | | |
|--|-------------------------------|
| • Discotheek (modern, middelgroot): | 60.000 – 100.000 inw. |
| • McDonald's restaurant incl. McDrive | 50/50 regio 20 automin./Drive |
| • Eetcafé / familierestaurant (De Beren), ca. 500 m ² | 30.000 – 50.000 inw. |
| • Pannenkoekenrestaurant (ca. 500 m ²) | 20.000 – 30.000 inw. |
| • Kentucky Fried Chicken restaurant, incl. Drive-Thru | 50/50 regio 10 automin./Drive |
| • Bowlingcentrum, zes banen | 15.000 – 30.000 inw. |
| • Games room met pool tafels | 20.000 – 40.000 inw. |

De gemiddelde omzet van een *hamburgerrestaurant* met autoloket als McDonald's ligt tussen 1,5 en 2,5 miljoen euro per jaar (incl. BTW). De gemiddelde besteding per klant bedraagt ongeveer 6 à 7 euro. Jaarlijks zal zo'n restaurant dus 200.000 à 400.000 klanten (moeten) trekken. Veel *Kiprestaurants* zijn een voortzetting van bestaande horecazaken en kunnen met een relatief lage omzet functioneren. Geheel nieuwe zaken met afhaal-functie en autoloket, zoals KFC die realiseert, moeten een omzet van 1,5 à 2 miljoen euro kunnen realiseren, met jaarlijks 150.000 à 250.000 klanten.

De gemiddelde omzet van een *familierestaurant* zoals hier bedoeld ligt tussen 750.000 en 1,25 miljoen euro per jaar (incl. BTW). De gemiddelde besteding per klant bedraagt 15 à 20 euro. Jaarlijks zal dit restaurant dus indicatief 40.000 à 80.000 klanten (moeten) trekken. Een nieuw te realiseren pannenkoekenrestaurant kan een omzet realiseren van 400.000 à 600.000 euro, met jaarlijks 30.000 à 50.000 klanten. Overigens concentreert met name bij pannenkoekenrestaurants de bezoekdruk zich sterk in de weekeinden.

² Onderzoek TNS/NIPO 2008

8 Economisch potentieel

Mede op basis van de beschreven concurrentieanalyse kunnen voor de onderzoekslocatie N57 te Hellevoetsluis de volgende economische potenties worden bepaald.

Discotheek (middelgroot)

In de regio ontbreken moderne discotheken die goed bereikbaar zijn vanuit de regio. In principe heeft de primaire regio met bijna 170.000 inwoners voldoende consumentendraagvlak. Het aantal discotheken daalt landelijk echter als gevolg van afnemende inkomsten en stijgende exploitatielasten. Er zijn dus ontwikkelingskansen aan de N57, mits een uitermate professioneel product wordt gerealiseerd, met een sterke marktbenadering, programmering en PR. Sterk ondernemerschap is voorwaarde nummer één. De zaak moet een icoon worden voor Voorne-Putten en omgeving.

McDonald's restaurant incl. McDrive

McDonald's is als één van de weinige horecaketens in staat om op een solitaire locatie een goed renderend bedrijf te vestigen. Gegeven de combinatie consumentendraagvlak, toerisme en de verkeersfunctie van de N57 is het toekomstperspectief op de planlocatie zonder meer goed. Uitgezonderd de vestiging te Spijkenisse (met vooral een lokale betekenis) is er in de ruime omtrek geen McDonald's gevestigd. Voor automobilisten vanuit/in de richting Rotterdam ligt er bij Hoogvliet een McDonald's.

Kentucky Fried Chicken restaurant, incl. Drive-Thru

KFC kan worden beschouwd als een meer gespecialiseerde aanbieder van fastfood (accent kipvarianten), met meer verswaren, productbereiding ter plekke en een wat hoger prijsniveau dan bijvoorbeeld McDonald's. De zaken van KFC hebben elk (binnen bepaalde lijnen) hun eigen entourage, design en uitstraling, in aansluiting op de beoogde doelgroepen. Dit in tegenstelling tot de meer uniform ingerichte vestigingen van McDonald's. Door de wat lagere benodigde omzet en hogere prijzen kan de keten wel met minder klanten volstaan. De locatie N57 voldoet aan de belangrijkste draagvlakeisen van KFC: 50.000 inwoners binnen 10 autominuten en minimaal 20.000 motorvoertuigen per dag op de hoofdweg. Door de wat minder bekende productformule bij veel Nederlanders (wat overigens wel verbetert, zeker in de regio Rotterdam) en concurrentie van McDonald's ter plekke beoordelen we het economisch perspectief vooralsnog als redelijk. Wel versterkt KFC de keuzemogelijkheden ter plekke en verhoogt het de kwaliteit van het fastfoodaanbod in algemene zin. Dit vergoot de reikwijdte en naamsbekendheid van de concentratie, waarvan ook de andere zaken kunnen profiteren. In beperkte mate zullen combinatiebezoeken met McDonald's plaatsvinden.

Eetcafé / familierestaurant

Door de combinatie van een groot regionaal consumentendraagvlak, het toerisme en de vele motorvoertuigen op de N57 (impulsbezoek) en gegeven het opvallend beperkte aanbod van vergelijkbare moderne, ruime zaken in de regio zijn er goede economische potenties op de planlocatie voor een groot eetcafé of familierestaurant. Het basisdraagvlak in de regio (de inwoners) is ruim voldoende en de concurrentie is kwantitatief en kwalitatief beperkt. Een speeltuin en buitenterras vergroot de aantrekkingskracht.

Pannenkoekenrestaurant

Pannenkoekenrestaurants kunnen met minder gasten als een familierestaurant een vergelijkbaar bedrijfsresultaat behalen. Wel bestaat er in de regio toenemende concurrentie en kan de belangstelling van consumenten voor dit restauranttype geleidelijk afnemen (vergrijzing). Door de overlappende doelgroep bestaat er bovendien extra concurrentie voor het beoogde familierestaurant. Het economisch perspectief is redelijk tot goed, maar de zaak zal zich qua thema, inrichting, productkwaliteit en marketing duidelijk moeten onderscheiden.

Bowlingcentrum (zes banen)

In het primaire verzorgingsgebied, met in totaal bijna 170.000 inwoners, zijn slechts twee bowlingcentra gevestigd, waarvan één in de matig bereikbare oude vesting van Hellevoetsluis. Er lijkt dus marktruimte aanwezig voor een relatief klein extra bowlingcentrum, geëxploiteerd in combinatie met een horecabedrijf.

Games room, pool tafels

Deze activiteit heeft in zelfstandige vorm weinig economisch perspectief. Wel is een combinatie met een horecafunctie mogelijk. Overigens wordt dit type voorzieningen veel per (brom)fiets bezocht, wat pleit voor een locatie binnen de bebouwde kom.

Optie partycentrum

De locatie is in ruimtelijk-functioneel opzicht ook geschikt voor een modern partycentrum. Behalve (al dan niet openbare) feesten, bruiloften, diners en buffetten kan het centrum zich ook richten op de zakelijke markt en externe catering. De functie kan worden versterkt met bowlingbanen, één van de genoemde horecaformules of een buffetrestaurant.

9 Ruimtelijk-fysieke kansen

Belangrijke kwaliteiten van de locatie N57:

- ligging aan een drukke weg (nu ruim 20.000 motorvoertuigen op weekdays), die waarschijnlijk nog aanzienlijk drukker wordt;
- goed bereikbaar vanuit met name de plaatsen Hellevoetsluis, Rockanje, Oostvoorne en Brielle en in iets mindere mate vanuit Rozenburg, Spijkenisse en Ouddorp;
- een veelzijdig consumentendraagvlak: naast lokale inwoners ook toeristen en 'toeval-lige' passanten per auto.

Zoals vermeld betreft het hier een echte *traffic*-locatie, met het verkeersaanbod, bereikbaarheid, parkeergelegenheid, ruimtelijke mogelijkheden en *efficiency* als belangrijkste basis voor de exploitatie van horeca.

Kerneisen horecatypen en potenties N57 vanuit ruimtelijk-fysiek perspectief

	Kerneisen vanuit type horeca					Potenties N57 ***
	Omvang zaak *	per	Bereikbaar- heid, parkeer- capaciteit **	Verkeers- stroom (im- plusbezoek) **	Inrichtings- kwaliteit bui- tenruimte **	
Discotheek	●●●		●●●	●	●	●●●
Fastfoodrestaurant	●●		●●●	●●●	●	●●●
Familierestaurant, eetcafé	●●		●●	●●	●●	●●●
Luxe uit eten	●		●●●	●	●●●	●
Zakelijke ontmoeting mid- densegment	●● - ●●●		●●●	●	●●	●●
Zakelijke ontmoeting hoge segment	●● - ●●●		●●●	●	●●●	-
Partycentrum	●●●		●●●	●	●●	●●●

*: ● < 150 m² ●● 150 – 500 m² ●●● > 500 m².

** : ● minder belangrijk ●● belangrijk ●●● zeer belangrijk

***: - nauwelijks ● beperkt ●● redelijk ●●● groot (mits sterke formule, ondernemerskwaliteiten)

Aan de N57 bestaan vanuit *ruimtelijk-fysiek perspectief* (dus *afgezien* van economische overwegingen als marktpotentieel, concurrentie) vooral mogelijkheden voor horeca en vrijetijdsvoorzieningen met een relatief grote ruimtebehoefte en een doelgericht, efficiënt karakter. Voorbeelden van kansrijke formules:

- Discotheek
- Hamburger restaurant met autoloket (McDonald's, Burger King)
- Kiprestaurant, eventueel met afhaalfunctie en/of autoloket (Kentucky Fried Chicken, Juffrouw Tok, De Piri-Piri)
- Familierestaurant casual dining, minimaal 30 parkeerplaatsen (Beren Eetcafé, Gonzales BBQ, Gaucho's, Pizza Hut, La Place, Goudreinet)
- Pannenkoekenrestaurant (weinig franchising, filialisering)
- Party- en conferentiecentrum, gericht op zowel particulieren (trouwfeesten, thema-feesten) als het bedrijfsleven (vergaderen, cursussen)
- Conferentie- en vergaderfaciliteiten, werkplekken telewerken (i.c.m. horeca)
- Bowling (i.c.m. horeca)

Belangrijke voorwaarden voor horeca en vrijetijdsvoorzieningen aan de N57 zijn:

- voldoende fysieke ontwikkelingsruimte;
- zicht op de za(a)k(en) vanaf de N57 en Zwartedijk;
- vlot en veilig bereikbaar vanaf de N57;
- verzorgde, opvallende uiterlijke presentatie;
- gemeenschappelijke parkeerentree en -ruimte.

10 Conclusies

Er bestaan goede economische perspectieven voor een horecacluster aan de N57 ter hoogte van Hellevoetsluis. Het huidige aanbod van horeca in de regio is opvallend kleinschalig, traditioneel qua product en uitstraling en matig bereikbaar. Het kwaliteitsniveau is, in relatie tot de prijs, overwegend matig. Productvernieuwing, –verbreding en verhoging van het kwaliteitsniveau zijn op Voorne-Putten essentieel voor de toekomstige gastronomische verzorging van lokale inwoners, passerende automobilisten en toeristen. Het plan aan de N57 kan hierin voorzien.

Belangrijke kernkwaliteiten van de planlocatie zijn de aanwezige ruimte, de goede bereikbaarheid en het bevolkingspotentieel in de regio: in 2020 bijna 175.000 inwoners in het primaire verzorgingsgebied en 100.000 in het secundaire gebied. Gegeven de toenevende ruimtelijke problematiek bij bestaande horecabedrijven in de regio, met name discotheken en restaurants, zullen deze kernkwaliteiten zelfs in waarde toenemen. Een nadeel van de locatie is de wat decentrale ligging ten opzichte van de regio Rotterdam, al wordt dat ten dele gecompenseerd door het grote aantal toeristisch-recreatieve bezoekers in de regio. Wel bestaat daarin een groot accent op het zomerseizoen.

Het is een landelijke en internationale trend dat doelgericht bezochte horecaketens gericht op fastfood en casual dining zich oriënteren op gezamenlijke vestiging op lokaal en regionaal goed bereikbare locaties met ruime parkeergelegenheid. De horeca in binnensteden en hoofdcentra richt zich daarentegen steeds meer op kwaliteit, keuze en verblijfsklimaat (“fun”) en profiteert van het lokale aanbod aan retail, cultuur, evenementen en zakelijke bedrijvigheid. Beide horecatypen hebben hun eigen bezoekmotieven, bezoekgedrag en doelgroepen en vullen elkaar daarom goed aan.

Voor een discotheek geldt dat met sterk ondernemerschap een uitermate professioneel product moet worden ontwikkeld, met een sterke marktbenadering, programmering en PR. Zo’n zaak genereert extra draagvlak voor de andere horeca.

Met name voor een vestiging van McDonald’s en een modern familierestaurant (groot eetcafé) wordt de economische haalbaarheid van het plangebied hoog ingeschat. Het perspectief voor een pannenkoekenrestaurant en een vestiging van Kentucky Fried Chicken is redelijk. Deze zaken verhogen de keuzemogelijkheden ter plekke, maar moeten zich duidelijk onderscheiden van beide hiervoor genoemde zaken. Ze versterken de allure van de concentratie als regionaal horecacentrum met keuze voor een brede doelgroep c.q. verschillende bezoekmotieven.

Bowlingbanen, een games room en poolbiljarts zijn economisch alleen kansrijk als ze in combinatie met een horecazaak worden geëxploiteerd. Integratie van genoemde functies binnen een partycentrum kan de aantrekkingskracht en naamsbekendheid van het nieuwe horecacluster aanzienlijk versterken.