

Helmond, Ruimtelijk-functionele
analyse mogelijkheden en effecten
vestiging KFC



Helmond, Ruimtelijk-functionele analyse mogelijkheden en effecten vestiging KFC

Rapportnummer:	P00208_1
Datum:	6 april 2018
Opdrachtgever:	KFC Nederland
Contactpersoon:	Age-Rint Wielenga
Projectteam BRO:	Jan Carel Jansen Venneboer, Geert Welten, Maartje Verhulst
Trefwoorden:	Horeca, fastfood, restaurant, effecten
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	In dit rapport wordt een ruimtelijk-functionele effectanalyse uitgevoerd van de vestiging van KFC in de gemeente Helmond. 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

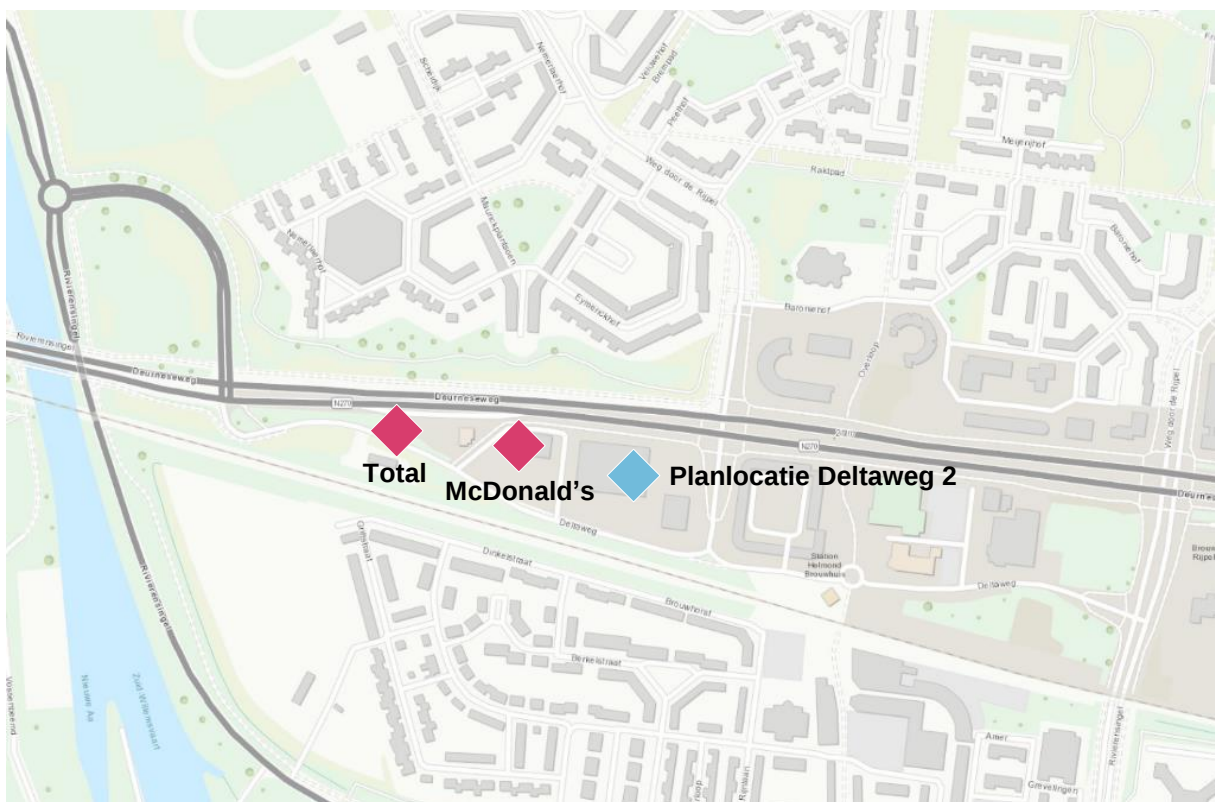
Inhoudsopgave	pagina
1.INLEIDING	2
1.1Aanleiding en vraagstelling	2
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	3
2.KWALITATIEVE ANALYSE	4
2.1Trends en ontwikkelingen	4
2.2Aanbodstructuur	6
3.KWANTITATIEVE ANALYSE EN EFFECTEN	10
3.1Vraagpotentieel	10
3.2Behoeft horeca Helmond	10
4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE ANALYSE PLANLOCATIE	12
5.TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	13
5.1Behoeft	13
5.2Aanvaardbaarheid effecten	14
5.3Inpassing	14
Bijlagen	15
Bijlage 1: Beleid	1

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Kentucky Fried Chicken (KFC) is voornemens om een nieuw restaurant te vestigen op het adres Deltaweg 2 te Helmond. Het restaurant zal ca. 410 m² bebouwd oppervlak omvatten, evenals een drive thru lane, ca. 58 parkeerplaatsen op eigen terrein en ca. 40 parkeerplaatsen gecombineerd met de naastgelegen Boerenbondwinkel. In totaal zijn dit dus 98 parkeerplaatsen. Juist naast de planlocatie zijn een McDonald's restaurant en een Total tankstation gevestigd.

Figuur 1.1: Planlocatie Deltaweg 2, Helmond



Kentucky Fried Chicken

Er bestaan twee verschillende vestigingsmilieus voor KFC-vestigingen: centrumstedelijke locaties of perifere locaties. Op perifere locaties neemt het aantal KFC-vestigingen flink toe. Deze ontwikkeling speelt in op de toenemende behoefte van consumenten om op zichtbare 'traffic-locaties' (op stations, vliegvelden, langs snelwegen, etc.,) doelgericht, voordelig en 'efficiënt' (snel) iets te eten en te drinken. Gemak en (auto)bereikbaarheid zijn hier belangrijker dan bijvoorbeeld sfeer of verblijfskwaliteit. Op dit soort locaties is het daarnaast ook mogelijk om een drive thru lane (voor bestellingen vanuit de auto) te realiseren. De verblijfsduur op dit soort locaties is meestal kort.

KFC (ook bekend als: Kentucky Fried Chicken) is een fastfoodketen die kipproducten verkoopt. Momenteel telt KFC 58 vestigingen in Nederland (alle restaurants zijn franchiserestaurants) en behoort hiermee tot de belangrijkste vertegenwoordigers van de fastfoodrestaurants (naast McDonald's en Burger King). KFC is een zeer eigentijdse mengvorm tussen een fastservicezaak en een restaurant en heeft hiermee een bijzondere aantrekkingskracht op automobilisten in algemene zin en op jongere leeftijdsgroepen in het bijzonder, met een sterke voorkeur voor landelijk bekende horecaformules ('merken'). De opvallende expansie van KFC is een direct gevolg van deze populariteit.

De behoefte aan en de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling inclusief haar effecten moeten zowel op kwalitatieve als kwantitatieve gronden worden beoordeeld met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking. De onderzoeksvraag voor dit behoefteonderzoek luidt als volgt:

Past het planinitiatief voor de vestiging van een KFC-restaurant op het adres Deltaweg 2 te Helmond binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking, speelt het in op de actuele en toekomstige regionale behoefte en welke effecten kunnen worden verwacht?

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."

Omdat de beoogde locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt, wordt in de toets aan de ladder met name aandacht besteed aan de behoefte aan de beoogde ontwikkeling. Verder wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking. In verband hiermee wordt 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

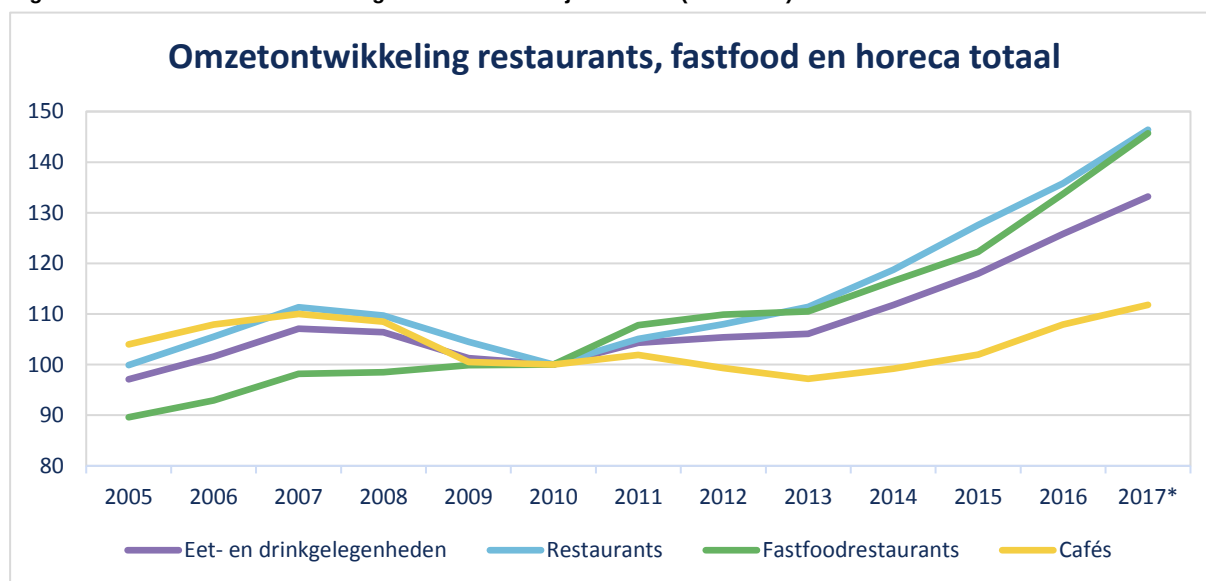
Dit hoofdstuk beschrijft de trends in de sector en de aanbodstructuur van de relevante horecabranche, het verzorgingsgebied en gemeentelijk beleid

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 leisureconcepten 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). Zoals te zien is, groeit met name de omzet in de maaltijdverstrekkende sectoren sterk, zijnde de restaurantsector en de fastservicesector.

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

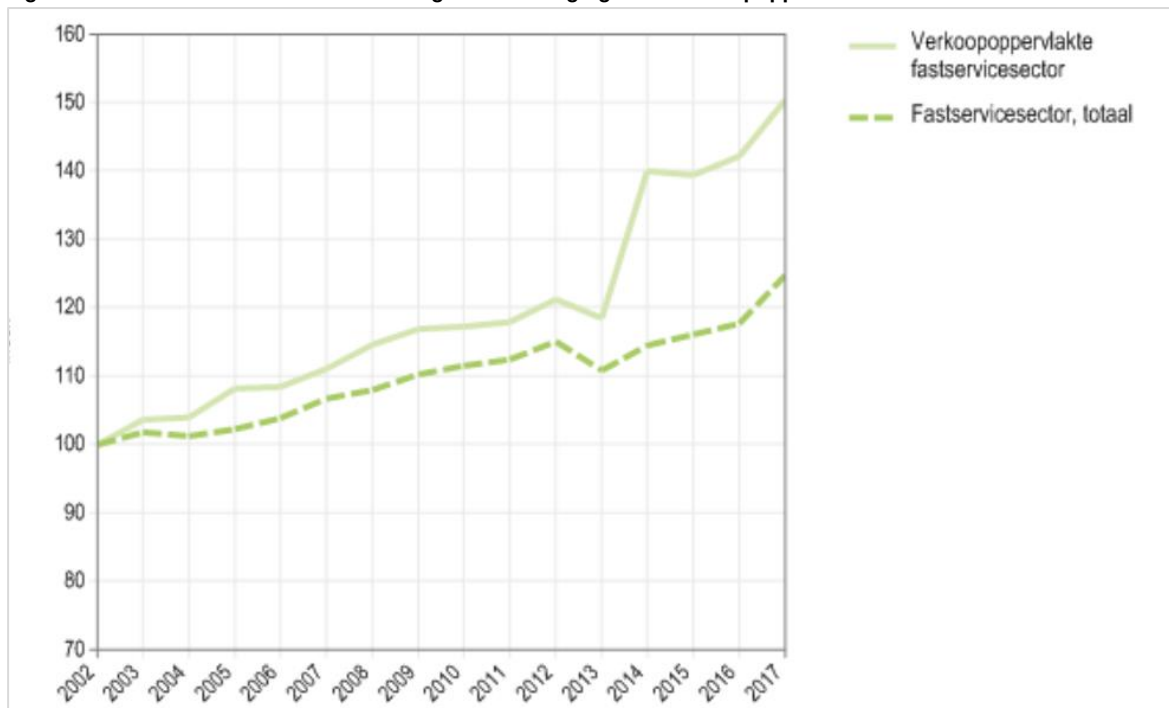


In figuur 2.2 is de ontwikkeling van het totaal aantal vestigingen en de bijbehorende verkoopoppervlakte in de fastservicesector in Noord-Brabant weergegeven. In de periode 2002-2017 is het aantal vestigingen in de fastservicesector per saldo toegenomen tot een index van 124,8 medio 2017 (2002 = index

¹ CBS, Horeca omzetontwikkeling 2017

100). De totale verkoopoppervlakte in de fastservicesector is in deze periode toegenomen tot een index van 150,4. Hieruit volgt dat sinds 2013 sprake is van schaalvergroting in de fastservicesector, omdat het totale oppervlak sterker toeneemt dan het aantal bedrijven.

Figuur 2.2: Fastservicesector: ontwikkeling aantal vestigingen en verkoopoppervlakte in Noord-Brabant 2002 - 2017²



Algemene aanbodontwikkelingen

- Horeca- en leisurezaken 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 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.



² HorecaDNA, Horeca in de provincie Noord-Brabant 2017

Aanbodontwikkelingen op perifere locaties

- Grotere gemeenten bieden doorgaans verschillende vestigingsmilieus.
 - Horeca in binnensteden en hoofdcentra richt zich op kwaliteit, keuze en verblijfsklimaat ('fun') en profiteert van het lokale aanbod aan detailhandel, cultuur, evenementen en 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 neemt het aantal (grootschalige) horeca- en leisureconcepten 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.
 - Ruime panden met voldoende hoogte, soms op verdieping.
 - Eventueel combinatiebezoek met andere detailhandel/leisure/horeca gelegen in het cluster.
 - Goede herkenbaarheid op een zichtlocatie.
 - Verder hebben veel horecatypen baat bij concentratie: 'massa is kassa'



2.2 Aanbodstructuur

Verzorgingsgebied

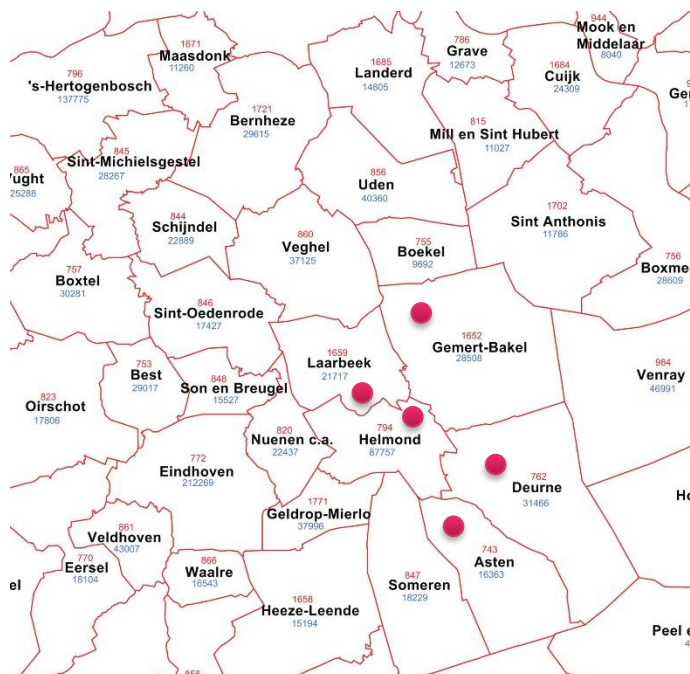
Het verzorgingsgebied voor de beoogde horeca-ontwikkeling is in dit kader afgebakend conform het gemiddelde primaire verzorgingsgebied voor perifeer gelegen horeca gericht op fastfood, casual dining en fast casual. De maximale reistijd per auto bedraagt circa 10 minuten (uitgangspunt daluren). Het onderhavige primaire verzorgingsgebied bestaat hier dan ook uit de volgende gemeenten (figuur 2.2):

- Asten
- Deurne
- Gemert-Bakel
- Helmond
- Laarbeek

Vanuit deze benadering vallen gemeenten als Geldrop-Mierlo, Nuenen c.a., Someren en Eindhoven buiten het primaire verzorgingsgebied. Gezien de reisafstand en de bereikbaarheid van de oostzijde van Eindhoven is ervoor gekozen om Eindhoven niet apart te beschouwen in de navolgende analyse.

Wel zal er aandacht moeten zijn voor een mogelijke wisselwerking tussen gemeenten in het primaire en secundaire (Geldrop-Mierlo, Nuenen c.a., Someren, etc) verzorgingsgebied.

Figuur 2.2: Verzorgingsgebied horeca-aanbod Helmond



Omvang horeca-aanbod

Het verzorgingsgebied biedt in totaal circa 630 horecabedrijven (tabel 2.1). Het zwaartepunt ligt daarbij sterk in de gemeente Helmond (172 horecazaken). In de overige gemeenten zijn gemiddeld 58 horeca-zaken per gemeente gevestigd.

Tabel 2.1: Horeca-aanbod (excl. hotels) verzorgingsgebied (HorecaDNA, 2018)

	fastservicesector	restaurantsector	totaal (incl. drankensector)
Asten	9	9	43
Deurne	21	13	70
Gemert-Bakel	21	14	68
Helmond	70	38	172
Laarbeek	18	11	51
Totaal	140	85	404

Relatieve omvang

In tabel 2.2 is de omvang van het horeca-aanbod per 10.000 inwoners weergegeven. In de branche fastservice (fastfood) is het aanbod in Helmond per 10.000 inwoners redelijk gelijk aan in de meeste omliggende plaatsen. In het gehele verzorgingsgebied is het aanbod in deze branche met gemiddeld

7,0 zaken per 10.000 inwoners wat minder ruim dan in de gehele provincie Noord-Brabant (gemiddeld 7,4 zaken) en in Nederland (gemiddeld 7,2 zaken).

Tabel 2.2: Horeca-aanbod (excl. hotels) per 10.000 inwoners verzorgingsgebied (HorecaDNA, 2018)

	fastservicesector	restaurantsector
Asten	5,4	5,4
Deurne	6,6	4,1
Gemert-Bakel	7	4,7
Helmond	7,7	4,2
Laarbeek	8,2	5
Totaal gemiddelde	7,0	4,7

Fastfoodrestaurants

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

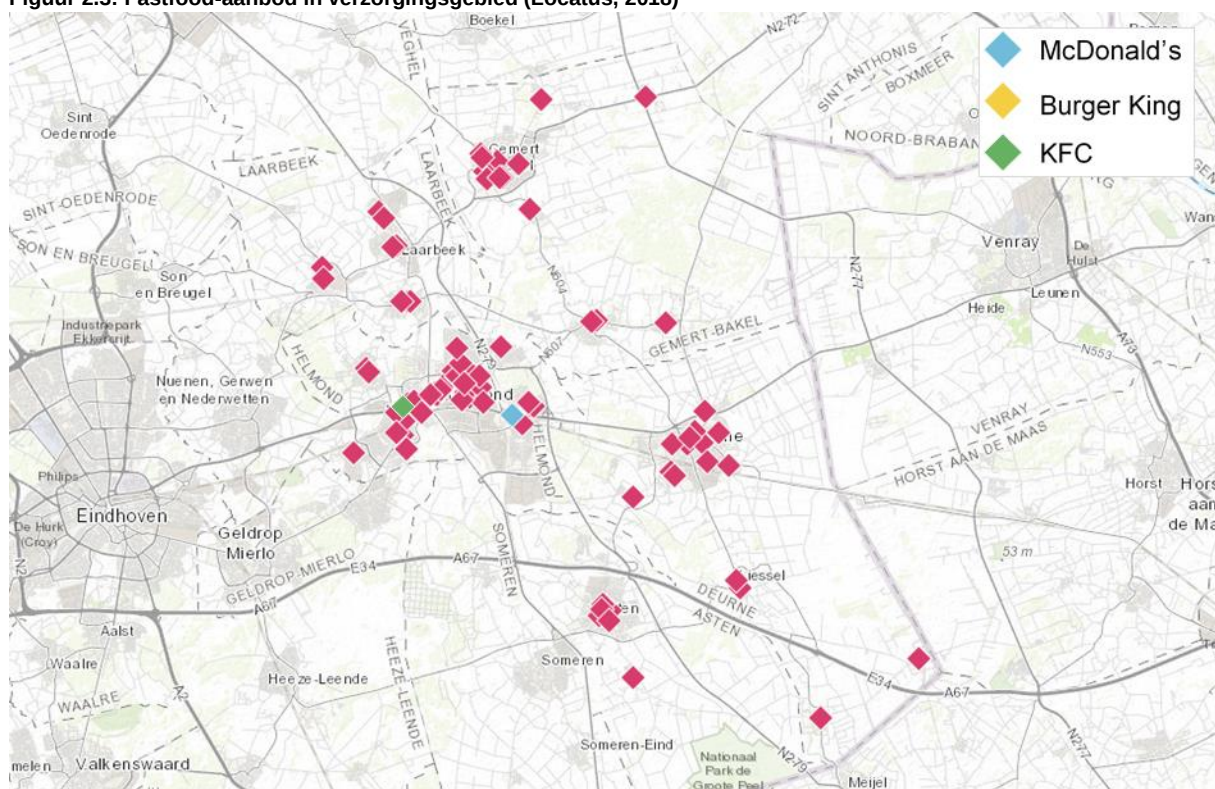
Tabel 2.3: Aanbod en omzet fastfoodrestaurants in Nederland

	Vestigingen (Locatus, 2018)	Gemiddeld aantal inwoners per zaak
McDonald's	242	71.000
Burger King	57	302.000
KFC	58 ³	307.000

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 een McDonald's-zaak gevestigd in Helmond naast de planlocatie. Aan de andere zijde (westzijde) van Helmond ligt een vestiging van Burger King.

³ KFC, 2018

Figuur 2.3: Fastfood-aanbod in verzorgingsgebied (Locatus, 2018)



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 191.355 inwoners. Naar verwachting groeit het inwonertal van het verzorgingsgebied tot 2030 met 5,0% tot bijna 200.145 inwoners.

Tabel 3.1: Bevolkingsprognose verzorgingsgebied

Gemeente	Aantal inwoners ⁴	Prognose ⁵		
	2017	2020	2025	2030
Asten	16.725	16.760	16.865	16.985
Deurne	31.945	32.160	32.345	32.455
Gemert-Bakel	30.065	30.630	31.255	31.675
Helmond	90.640	92.190	94.505	96.945
Laarbeek	21.980	22.150	22.185	22.085
Totaal verzorgingsgebied	191.355	193.890	197.155	200.145

3.2 Behoeft horeca Helmond

Landelijk perspectief

Er zijn in Nederland ruim 46.700 horecazaken (incl. hotels), waaronder ruim 16.900 drankverstrekkers, 12.300 fastservice-zaken, ruim 11.600 restaurants⁶. De restauratieve horeca (excl. drankverstrekkers en hotels) realiseert een jaaromzet van € 10,5 mrd. (excl. btw)⁷. De sector vertoont weer overtuigende groeicijfers en er worden dagelijks nieuwe, vaak innovatieve bedrijfsconcepten geopend.

⁴ CBS, Bevolkingscijfers 2017

⁵ Provincie Noord-Brabant, Provinciale prognose 2017

⁶ HorecaDNA, Aanbodcijfers Nederland 2017

⁷ Meest actuele gegevens van HorecaDNA betreffen het jaar 2015.

Bestedingen verzorgingsgebied

De bestedingen in de fastservice (waaronder fastfoodrestaurants) bedragen € 206,- per persoon per jaar⁸. Uitgaande van deze bestedingen is het bestedingspotentieel in het verzorgingsgebied van Helmond in de fastservicesector € 56,1 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.

Het verzorgingsgebied voor de horeca op de planlocatie in Helmond is in dit kader afgebakend conform het gebruikelijke primaire verzorgingsgebied voor perifeer gelegen horeca gericht op fastfood, casual dining en fast casual. Gegeven de aanwezigheid van relatief weinig fastfoodketens in het verzorgingsgebied en de redelijke afstand tussen fastfoodketens in Eindhoven mag worden verwacht dat de inkomende bestedingen gelijk zullen zijn aan de uitgaande bestedingen. Specifiek voor de planlocatie geldt bovendien dat deze uitstekend bereikbaar is per auto en openbaar vervoer (bushalte en station Brouwhuis op loopafstand), vanuit zowel het verzorgingsgebied als daarbuiten.

Marktruimte fastservice

In de het verzorgingsgebied rond Helmond is in totaal 2 landelijk bekend² fastfoodrestaurants gevestigd (McDonald's en Burger King). De groeiers KFC heeft in het verzorgingsgebied geen 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.

Gegeven het 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 € 58,3 mln. per jaar⁹. Bij een bestedingspotentieel van inwoners van het verzorgingsgebied van € 56,1 mln. per jaar (zie bovenstaande) is er dus sprake van een min of meer evenwichtige situatie, waarbij ondernemingen ruimte hebben om te investeren.

Effectanalyse

Op de beoogde ontwikkelingslocatie in Helmond wordt ruimte geboden voor de komst van één horecazaak: het fastservicerestaurant KFC. Ten behoeve van de analyse wordt uitgegaan van een hedendaagse omvang van 410 m² bebouwd oppervlak.

Gemiddeld heeft de fastservicesector een omzet per m² wvo van € 4.440,- per m² wvo per jaar¹⁰. De totale omzet van de beoogde horecaontwikkeling wordt daarom naar verwachting € 1,8 mln. per jaar (410 m² wvo MAAL € 4.440). Deze omzet is 3,2% van de totale omzet in de fastservicesector in het verzorgingsgebied (€ 1,8 mln. GEDEELD DOOR € 56,1 mln). Van een dergelijk beperkt omzeteffect worden geen leegstandseffecten verwacht in het verzorgingsgebied, omdat voor alle fastservice-horecagelegenheden voldoende omzet te behalen blijft.

⁸ Meest actuele gegevens van HorecaDNA over betreffen het jaar 2015.

⁹ Uitgaande van de gegevens van HorecaDNA, zijn er zijn in het verzorgingsgebied 191 fastservicezaken. Deze hebben een gemiddelde omzet van € 305.000 per bedrijf per jaar (HorecaDNA, 2015).

¹⁰ Bron: HorecaDNA, 2015

4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE ANALYSE PLANLOCATIE

De centrale ligging in het primaire verzorgingsgebied (omgeving Helmond), het secundaire verzorgingsgebied met o.a. de gemeente Eindhoven en de goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer zijn belangrijke kernkwaliteiten van de locatie.

KFC is een zeer eigentijdse mengvorm tussen een fastservicezaak en een restaurant. KFC heeft een bijzondere aantrekkingskracht op automobilisten in algemene zin en op jongere leeftijdsgroepen in het bijzonder, met een sterke voorkeur voor landelijk bekende horecaformules ('merken'). De opvallende expansie van KFC is een direct gevolg van deze populariteit. Te meer omdat deze formule qua locatie, inrichting en menukeuze goed gefaciliteerd is voor jongere leeftijdscategorieën en gezinnen met (jonge) kinderen.

De planlocatie aan de Deltaweg onderscheidt zich door haar uitstekende bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer (langs de N270, station en bushalte Brouwhuis op loopafstand), het functionele karakter en efficiënte inrichting (met de naastgelegen McDonald's) nadrukkelijk van de centra en is dan ook complementair hieraan. Op deze locatie is het daarnaast ook mogelijk om een *drive thru lane* (voor bestellingen vanuit de auto) in het plan te implementeren.

De ontwikkeling speelt in op de toenemende behoefte van consumenten om op 'traffic-locaties' (op stations, vliegvelden, langs snelwegen, etc.) doelgericht, voordelig en 'efficiënt' (snel) iets te eten en te drinken. Gemak en bereikbaarheid zijn hier belangrijker dan bijvoorbeeld sfeer of verblijfskwaliteit. Men verblijft veelal kort op deze locaties. Hiermee onderscheidt de locatie zich nadrukkelijk van bijvoorbeeld de hoofdwinkelcentra in de regio, waar sfeer en verblijfskwaliteit veel belangrijker zijn en mensen doorgaans aanzienlijk langer blijven.

5. TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

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

5.1 Behoefte

Er is in Helmond in kwalitatieve zin behoefte aan nieuwe restauratieve horeca, zoals de KFC. De afgelopen jaren is de omzet in maaltijdverstreckende sectoren (restaurants en fastservice) sterk gegroeid ten opzichte van andere sectoren. Dit duidt erop dat het goed gaat met deze sector. Het aantal fastfood-restaurants groeit sterk in Nederland, inspelend op de consumentenbehoefte aan herkenbare, laagdrempelige, voordelige en goed bereikbare horecaformules. Toevoeging van een fastservice-formule kan dus rekenen op draagvlak. Terwijl het aantal McDonald's-vestigingen nog in bescheiden mate toeneemt, is er bij KFC sprake van een duidelijke groei door het expansieve vestigingsbeleid. Het voornemen van KFC om zich te vestigen aan de Deltaweg te Helmond past ook binnen dit beleid.

Daarnaast blijkt uit cijfers van het CBS dat er sinds 2013 sprake is van schaalvergroting in de fastservice-sector; het totale oppervlak is sterker toegenomen dan het aantal bedrijven. Horeca- en leisurezaken 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. Met dit initiatief voor een KFC-vestiging van 410 m² wordt invulling gegeven aan de wens van de consument.

In het verzorgingsgebied van de gemeente Helmond is momenteel een McDonald's-zaak gevestigd, naast de planlocatie, en een Burger King aan de westzijde van Helmond. Verder zijn er relatief weinig fastfoodzaken en restaurants in het verzorgingsgebied die qua locatie, inrichting en menukeuze goed gefaciliteerd zijn 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 KFC speelt nadrukkelijk in op de behoeften van deze doelgroep.

De centrale ligging in het primaire verzorgingsgebied (omgeving Helmond), het secundaire verzorgingsgebied met o.a. de gemeente Eindhoven en de goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer (langs de N270, station en bushalte Brouwhuis op loopafstand) zijn belangrijke kernkwaliteiten van de locatie. De planlocatie aan de Deltaweg onderscheidt zich eveneens door het functionele karakter en efficiënte inrichting (met de naastgelegen McDonald's) nadrukkelijk van de centra en is dan ook complementair hieraan. Op deze locatie is het daarnaast ook mogelijk om een *drive thru lane* (voor bestellingen vanuit de auto) in het plan te implementeren. Hiermee speelt de ontwikkeling in op de toenemende behoefte van consumenten.

De ontwikkeling speelt ook in op de behoefte van de *lokale overheid*, zoals omschreven in het beleid (zie bijlage 1). Met het initiatief wordt ingezet op vooral kwalitatieve versterking van de horecasector in Helmond (hoofddoelstelling Horecabeleidsplan Helmond 2011-2015). De gemeente wil daarnaast flexibeler omgaan met horeca-initiatieven als deze niet in het centrum passen, een verrijking zijn van het aanbod en als deze voor wat betreft overige wet- en regelgeving mogelijk zijn of mogelijk gemaakt kunnen worden. Zoals al eerder beschreven, voorziet het initiatief in een fastservice-locatie, die een ander karakter heeft dan eenzelfde soort vestiging in centrumgebieden. De locatie langs de N270 speelt in op de behoefte van de consument om op 'traffic-locaties' (op stations, vliegvelden, langs snelwegen, etc.), doelgericht, voordelig en 'efficiënt' (snel) iets te eten en te drinken. Gemak en bereikbaarheid zijn hier belangrijker dan bijvoorbeeld sfeer of verblijfskwaliteit. Men verblijft veelal kort op deze locaties. Daarnaast is het gezien het geringe aanbod aan grootschalige fastfoodketens een toevoeging op het huidige aanbod.

5.2 Aanvaardbaarheid effecten

Op de beoogde ontwikkelingslocatie in Helmond wordt ruimte geboden voor de komst van één fastservice-restaurant. Bij de voorgenomen opzet en omvang van deze zaak wordt de totale omzet naar verwachting € 1,8 mln. per jaar. Deze omzet is 3,2% van de totale omzet in de fastservicesector 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.

5.3 Inpassing

De locatie van de beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied en daarom hoeft de locatiekeuze niet nader te worden gemotiveerd. Wel kan geconcludeerd worden dat de bereikbaarheid van de locatie uitstekend is per auto en openbaar vervoer.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Beleid

Gemeente Helmond

De hoofddoelstelling van het Horecabeleidsplan Helmond 2011-2015 (2011) luidt: *Bijdragen aan de (vooral kwalitatieve) versterking van de horecasector van Helmond waardoor deze bijdraagt aan:*

1. (nog) betere vervulling van horecabehoeften van Helmonders en bezoekers van de stad (zowel toeristisch-recreatieve als zakelijke bezoekers) van alle leeftijden, met zo mogelijk ook meer externe horecakwaliteitserkenningen;
2. de versterking van de economische structuur en met name de groei van de werkgelegenheid van Helmond als tweede centrumstad in de regio Zuidoost Brabant;
3. verhogen van aantrekkelijkheid van overige vrijetijdsvoorzieningen in de stad, binnen en buiten het centrum;
4. een nog gezelliger, drukker, aantrekkelijker, herkenbaar veiliger en leefbaarder centrum als visitekaartje van Helmond, overdag, 's avonds en 's nachts maar daarnaast ook
5. (nog) leefbaarder en aantrekkelijker woonwijken.

Voor wat betreft de ruimtelijke verdeling en wenselijke samenstelling van het horeca-aanbod volgt de gemeente naast andere kaders uit het Horecabeleidsplan de hoofdkaders uit de (kader) Nota Vrijetijdsvoorzieningen Helmond 2010-2015. Dit leidt tot de volgende beleidslijn: *Ruimte geven aan nieuwe horeca-initiatieven (horeca als hoofdfunctie of als ondersteuning van andere functies en voorzieningen) en aan initiatieven van bestaande horeca die de kwaliteit van het aanbod verhogen in met name het centrum, maar ook daarbuiten, voor alle doelgroepen, op kansen inspelen, met waarborgen voor een goed woon-, werk- en leefmilieu.*

Voor overige delen in de stad (waar de planlocatie onder valt) geldt dat de gemeente flexibeler om wil gaan met horeca-initiatieven als deze niet in het centrum passen, een verrijking zijn van het aanbod en als deze voor wat betreft overige wet- en regelgeving mogelijk zijn of mogelijk gemaakt kunnen worden.