

BEHOEFTEONDERZOEK DOMINO'S EN KFC HEISTRAAT VELDHOVEN

18 DECEMBER 2019



BEHOEFTEONDERZOEK DOMINO'S EN KFC HEISTRAAT VELDHOVEN

18 DECEMBER 2019

Status:

Eindrapportage

Datum:

18 december 2019

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Vrije tijd
Susanne Brugman MSc
Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

Review:

Dr. Christine Oude Veldhuis MRE

In opdracht van:

Provadi B.V.

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2019.L.101

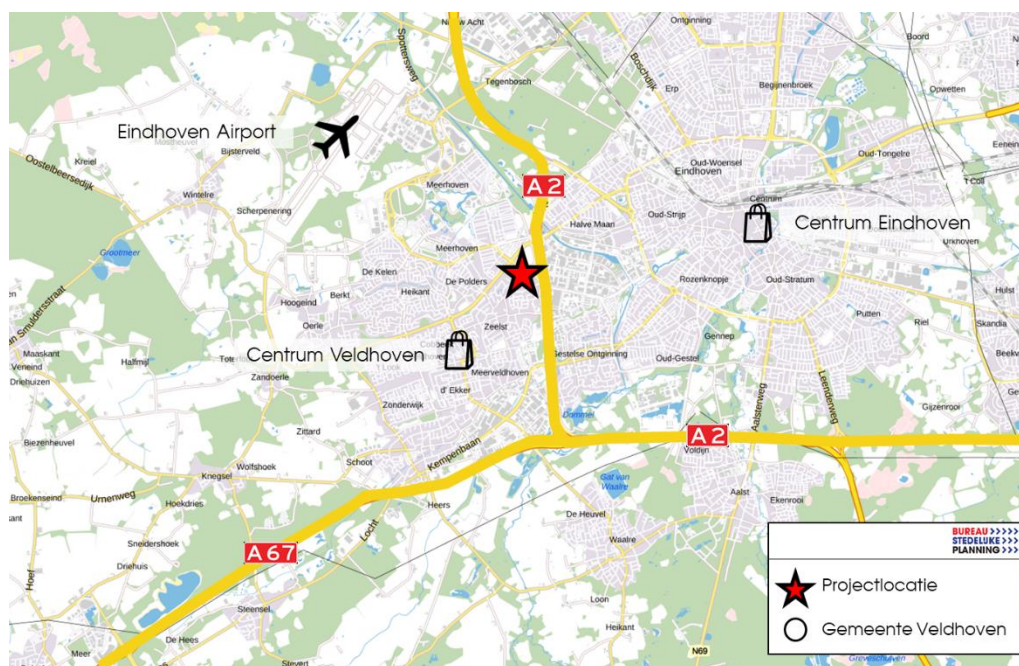
Referentie: 2019.L.101 Provadi Veldhoven KFC Domino's Heistraat 181219

INLEIDING	7
UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP	8
1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING.....	10
2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING.....	12
3 LADDERONDERBOUWING DOMINO'S EN KFC HEISTRAAT VELDHOVEN	13
3.1 AFBAKENING VAN HET ONDERZOEKSGBIED	
3.2 RELEVANT BELEIDSKADER	
3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
4 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE.....	23
4.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
4.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE	
4.3 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN	
BIJLAGE 1 TYPERING HORECA	
BIJLAGE 2 UITGANGSPUNTEN VOOR DISTRIBUTIEVE BEREKENING	
BIJLAGE 3 BEREKENING EFFECTEN	

INLEIDING

Ontwikkelaar Provadi B.V. wenst aan de Heistraat in Veldhoven twee horecagelegenheden (Domino's en KFC) inclusief Drive-thru te ontwikkelen. Het betreft een locatie aan een drukke verbindingsweg tussen Veldhoven en Eindhoven, naast een Shell pompstation en bij afslag Meerhoven en Veldhoven van de N2. De ontwikkelaar realiseert het plan op een duurzame wijze en treft hier diverse maatregelen voor, zoals het gebruik van zonnepanelen, restwarmte, duurzame bouwmaterialen en elektrische transportmiddelen.

Op de locatie rust momenteel een groenbestemming. De ontwikkeling van de horecavoorzieningen ($750 \text{ m}^2 \text{ bvo}^1$) zijn te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierop is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, van toepassing. De Ladder vereist dat de behoefte aan de voorzieningen inzichtelijk wordt gemaakt. Bureau Stedelijke Planning is door Provadi B.V. gevraagd om deze behoeftetoets uit te voeren.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE DOMINO'S EN KFC IN VELDHOVEN

Bron: PDOK achtergrondkaart; bewerking Bureau Stedelijke Planning

¹ Ontwerpnootitie Duurzame ontwikkeling Domino's Pizza en KFC Heistraat-Zoom Veldhoven

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP

Voldoende behoefte aan horeca in het onderzoeksgebied

- De bevolking in het onderzoeksgebied (gemeente Veldhoven en Eindhoven) gaat de komende jaren flink toenemen (van ruim 274.000 naar 295.000). Door het profiel van de inwoners van het verzorgingsgebied (kleine huishoudens, jong, hoog inkomen) is er gemiddeld een hogere buitenhuisconsumptie. De verwachting is dat het profiel de komende jaren gelijk zal blijven. Hierdoor groeit de vraag naar horeca.
- De trends en ontwikkelingen laten zien dat de vraag naar horeca in de fastservicesector de komende jaren alleen nog maar verder zal toenemen. Met name de ketenbedrijven blijven het goed doen. Horeca gericht op gemak en food-to-go blijft in toenemende mate gewild. Hierdoor zijn de vooruitzichten voor KFC/Domino's goed.
- De propositie aan de Heistraat is voor een dergelijk horeaconcept (fastfood met Drive-thru) gunstig, gezien de goede bereikbaarheid en vele verkeersstromen langs de locatie. Ook is de ligging nabij woonwijken, groot bedrijventerrein en winkelgebied de Hurk, hotel en P+R Meerhoven voordelig voor potentiële klanten voor de horecaonderneming.

Ontwikkeling aan de Heistraat is te motiveren aan de criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking en relevant beleid

- De ontwikkeling aan de Heistraat is zowel kwantitatief als kwalitatief goed te motiveren:
 - De dichthedenanalyse laat zien dat het aantal horecavestigingen in het onderzoeksgebied nog kan toenemen met 234 als wordt uitgegaan van de horecadichtheid van de G4.
 - Uit de kwantitatieve behoeftetoets blijkt dat er in het onderzoeksgebied behoefte is om 6.150 tot 17.650 m² bvo horeca tot 2030 toe te voegen (op basis van een distributieve berekening).
 - Specifiek voor de fastservicesector is er behoefte om in de huidige situatie 1.000 m² bvo toe te voegen, en tot 2030 2.800 tot 3.500 m² bvo.
 - Dit is ruim voldoende om de ontwikkeling van 750 m² bvo te onderbouwen.
- Ook het beleid biedt ruimte om de voorziene horeca te realiseren (buiten een bestaand winkelgebied). De duurzaamheidsambities voor de ontwikkeling sluiten goed aan op die van het provinciaal beleid. De horeca aan de Heistraat heeft een additionele waarde voor overige voorzieningen rondom de propositie, waardoor de ontwikkeling ook aansluit op het gemeentelijk beleid.

Ontwikkeling heeft geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten

- Doordat bij de ontwikkeling slechts een beperkt metrage is voorzien, zijn de verdringingseffecten naar verwachting klein.
- Eventuele effecten worden snel ingelopen door de toename van bevolking en bestedingspotentieel. Er treden dan ook geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten op.

1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

LIGGING EN BEREIKBAARHEID VAN DE PROJECTLOCATIE >>>

- De projectlocatie is gelegen bij de N2 afslag Veldhoven, ten zuiden van de Heistraat. De Heistraat behoort nog net tot de gemeente Veldhoven, aan de noordoostzijde op de grens met de gemeente Eindhoven. De Heistraat bevindt zich nabij belangrijke verbindingswegen, waaronder de N2 en de A2. De Heistraat verbindt de Noord Brabantlaan (kruispunt Hovenring) en de N2 (afslag 31 richting P+R Meerhoven).
- Zowel de Noord Brabantlaan als de Heistraat zijn twee belangrijke wegen in de verbinding tussen Veldhoven en Eindhoven. De projectlocatie is door de twee dichtbijgelegen afslagen van de autoweg ook gunstig gelegen voor autoverkeer afkomstig vanaf de N2. Verkeer vanaf de A2 kan de projectlocatie minder eenvoudig bereiken vanwege het ontbreken van een nabije afslag.
- Het centrum van Veldhoven ligt vanaf de afslagen van de N2 op een kleine 5 minuten rijafstand met de auto. Het centrum van Eindhoven en het vliegveld Eindhoven Airport liggen beiden op circa 15 minuten rijden.
- De projectlocatie grenst aan de zuid- en noordwestzijde aan woonbuurten. Ten oosten van de snel- en autoweg ligt bedrijventerrein de Hurk-Croy. Op dit bedrijventerrein is ook winkelcentrum de Hurk gelegen.



FIGUUR 2 LIGGING PROJECTLOCATIE

Bron: BRT achtergrondkaart; bewerking Bureau Stedelijke Planning

VOORZIENINGEN IN OMGEVING VAN DE PROJECTLOCATIE >>

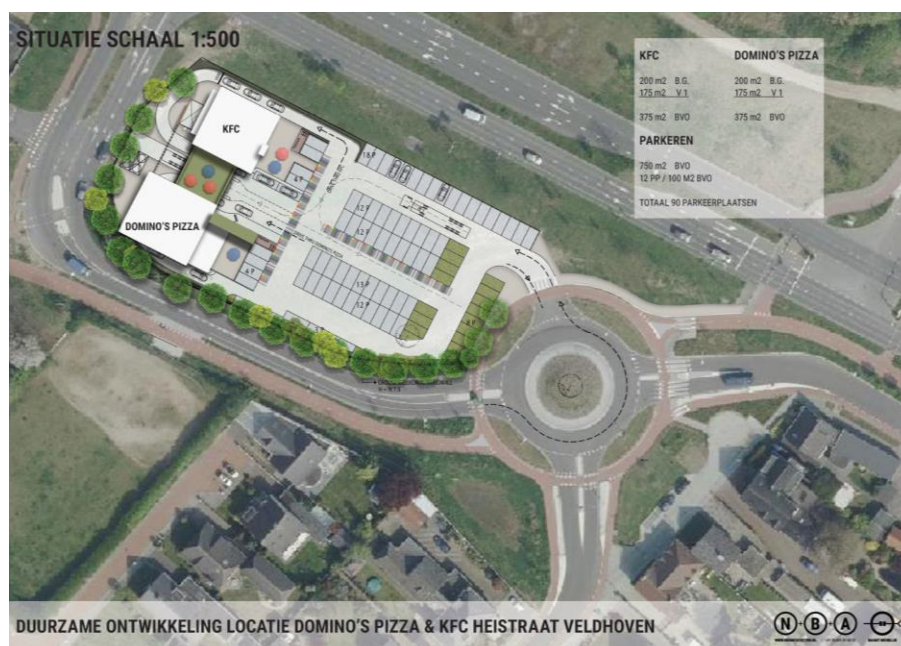
De voorzieningen rondom de projectlocatie zijn met name voor autoverkeer bestemd. Zo ligt ten westen het tankstation en aan de noordzijde het P+R-terrein Meerhoven (231 parkeerplaatsen), Campanile Hotel (84 kamers) en de McDonalds (inclusief Drive-thru).

DUURZAME ONTWIKKELING VAN EEN DOMINO'S PIZZA EN KFC >>

Op de projectlocatie aan de Heistraat is momenteel nog geen bebouwing aanwezig. De ondernemer is voornemens hier een KFC en Domino's vestiging met Drive-thru ($\pm 750 \text{ m}^2$ bvo) te realiseren. Beide vestigingen zijn ca. 375 m^2 bvo in omvang en zijn allebei verdeeld over twee bouwlagen. Daarnaast zal er ruimte worden gemaakt voor ongeveer 90 parkeerplaatsen.

De ontwikkeling heeft hoge duurzaamheidsambities. Zo worden de mogelijkheden onderzocht voor het opwekken van energie (zonnepanelen) of hergebruik van restwarmte, circulair bouwen (door bijvoorbeeld het gebruik van hout), bezorging naar o.a. Meerhoven en airport per elektrische fiets of opslaan van regenwater in wadi's.

In 2015 is een rotonde aangelegd parallel aan de Heistraat, die het verkeer vanaf de weg met de achtergelegen woonwijk verbindt. Vanuit deze rotonde zal de beoogde KFC/Domino's te bereiken zijn. Het terrein is ook tevens voor fietsers te bereiken, hetgeen van belang is voor de bezorgers per fiets. Voor voetgangers vanaf het P+R terrein is er nabij de rotonde een oversteekplaats.



FIGUUR 3 VOORLOPIG ONTWERP KFC/DOMINO'S PROJECTLOCATIE HEISTRAAT

Bron: NBArchitecten, voorlopig ontwerp 1 juli 2019

2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Sinds 1 juli 2017 geldt daarbij het volgende:

Artikel 3.1.6 lid 2

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.

Een onderzoek naar de behoefte heeft als doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het Bro dient daarmee de belangen van zorgvuldig ruimtegebruik en ziet er op toe dat (structurele) leegstand wordt voorkomen.

Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

Een behoefte aan voorzieningen of commercieel vastgoed kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen. De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief van aard te zijn. Kwantitatief duidt op het totale aanbod aan bijvoorbeeld horeca (m² bvo), kwalitatief op het horeca-segment, het soort locatie en/of de functie.

Het middel om de behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De behoefte is gelijk aan de (extra) vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode.

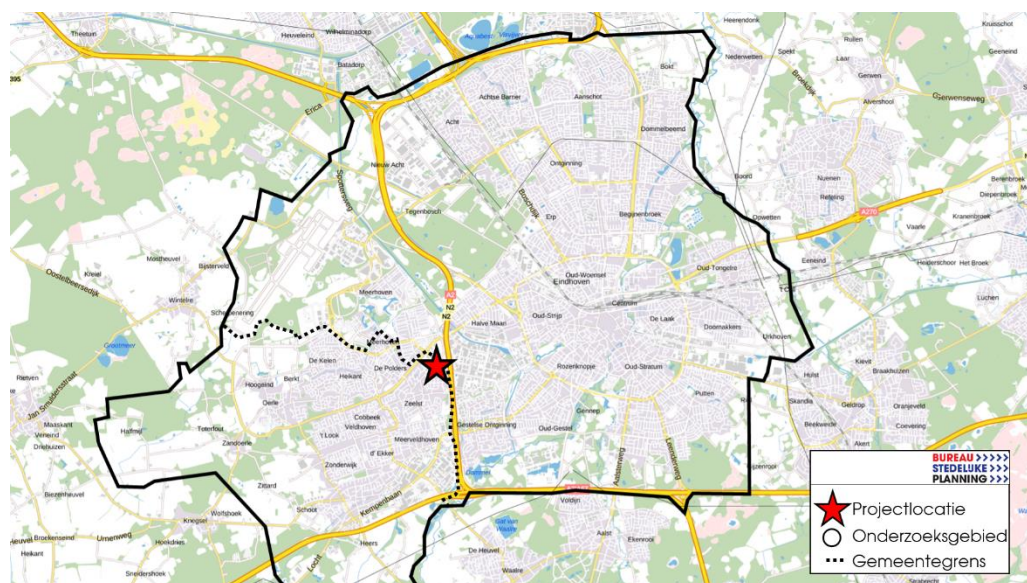
3 LADDERONDERBOUWING DOMINO'S EN KFC HEISTRAAT VELDHOVEN

In dit hoofdstuk staat de behoefte aan horeca centraal, specifiek in de fastservicesector. Hotels zijn buiten beschouwing gelaten.

3.1 AFBAKENING VAN HET ONDERZOEKSGBIED

Om een goede berekening te maken van de behoefte is het van belang het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Daarbij is het belangrijk om het verzorgingsgebied zoveel mogelijk overeen te laten komen met de feitelijke marktsituatie. Dit betekent dat de begrenzing van het gebied samen dient te vallen met het belangrijkste deel van de vraag-aanbod-relaties.

Een dergelijke horeca-ontwikkeling op deze locatie met deze omvang vervult een functie voor zowel inwoners met een doelbestemming als werknemers in de omgeving en passerend verkeer van de Heistraat en omliggende wegen (N2/A2). De locatie ligt op een kruising tussen twee gemeenten: Veldhoven en Eindhoven. Voor inwoners uit deze gemeenten ligt de horecaontwikkeling op korte afstand en is dan ook een potentieel interessante doelbestemming. Om tevens een goed en volledig beeld te krijgen van de horeca- en specifieke fastfoodmarkt rondom de projectlocatie, en om te voorkomen dat een overaanbod van dit type horeca ontstaat, beschouwen we de twee gemeenten als het primair onderzoeksgebied.



FIGUUR 4 ONDERZOEKSGBIED DOMINO'S EN KFC HEISTRAAT VELDHOVEN

Bron: BRT achtergrondkaart; bewerking Bureau Stedelijke Planning

3.2 RELEVANT BELEIDSKADER

In deze paragraaf zijn de belangrijkste beleidskaders geschetst.

PROVINCIAAL BELEID >>

Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)

- Het doel is om in 2050 100% duurzame energie in de provincie te gebruiken, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant. De provincie legt daarom de nadruk op het bevorderen van duurzame initiatieven. Hierbij hoort ook het bevorderen van duurzame vervoer.
- De provincie Noord-Brabant geeft vernieuwers en ontwikkelaars van nieuwe ideeën de ruimte als deze bijdragen aan een betere leefomgeving. Regelgeving kan aangepast worden als deze initiatieven nodeloos belemmert. Zo kunnen ook energieneutrale en circulaire oplossingen voorrang krijgen.
- Noord-Brabant gaat daarnaast voor slim ruimtegebruik en het combineren van functies waar dat mogelijk is. Zo nodig voeren zij daartoe aanpassingen door in regelgeving en bij vergunningverlening.
- De ontwikkeling aan de Heistraat draagt bij aan deze ambitie om duurzame energie te gebruiken en te hergebruiken en duurzaam vervoer te stimuleren (elektrische bezorgfietsen).

GEMEENTELIJK BELEID >>

Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (2009)

In de ruimtelijke structuurvisie (2009) is het plangebied aangeduid als 'Dorpenstructuur'. De ambities voor de toekomst met betrekking tot de dorpsstructuur van Veldhoven zijn:

- Het behoud van het aantrekkelijke en relatief kleinschalige karakter en de cultuurhistorische waarden;
- Verbeteren van de leefbaarheid en sociale cohesie in de kernen;
- Het sterker profileren van de verschillende oorspronkelijke dorpen (positiebepaling).

Daartoe wordt onder meer ingezet op de inrichting van de openbare ruimte en het versterken van stedenbouwkundige kenmerken. De structuurvisie bevat geen specifiek beleid ten aanzien van de nieuwvestiging van 'solitaire' bedrijven of de locatie.

Horecanota gemeente Veldhoven (2019)²

De horecanota geeft aan dat nieuwe horecavestigingen zoveel mogelijk moeten worden gefaciliteerd binnen de zogeheten kerngebieden (met winkel- en horecafuncties) in Veldhoven. Aantrekkelijke en goed functionerende horeca

² https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Veldhoven/CVDR626325/CVDR626325_1.html

wordt gezien als onderdeel van prettig wonen, werken, winkelen, recreëren en verblijven. Horeca is van belang voor de sociale cohesie en leefbaarheid in de gemeente.

De meeste horecabedrijven in Veldhoven zijn gesitueerd in voorzieningencusters en vaak gemixt met andere functies. De verspreid gelegen horecabedrijven (zoals de propositie) zijn concreet bestemd als horecabestemming. Nieuwvestiging van horeca buiten voorzieningencusters is mogelijk, maar dan alleen als het een additionele waarde heeft ten opzichte van andere functies (kantoren, cultuur, toerisme, etc).

CONCLUSIE >>

Het provinciaal beleid bevat geen specifieke beleidskaders voor de ontwikkeling van horeca. Wel zet de provincie Noord-Brabant in op duurzame ontwikkeling. De ambities voor het duurzaam ontwikkelen van het bouwplan aan de Heistraat sluiten dan ook aan op het provinciaal beleid.

De gemeente Veldhoven zet wat betreft horeca in op nieuwvestiging binnen bestaande (winkel)clusters. De propositie is echter gelegen buiten deze bestaande voorzieningencusters. Gesteld kan worden dat de waarde ervan relevant is voor nabije woonwijken, voor hotelgasten, passanten, gebruikers P+R-terrein en werknemers van het bedrijventerrein. Het is een locatie die zich bij uitstek leent voor dergelijke ontwikkelingen, mede door de bereikbaarheid en focus op automobilisten. De ontwikkeling sluit dan ook goed aan bij de relevante beleidskaders.

3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

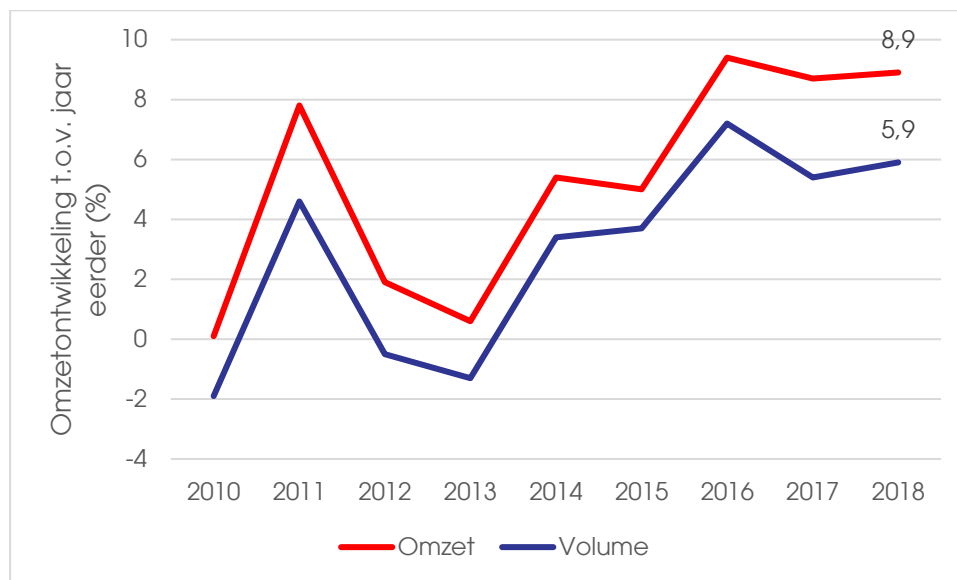
LANDELIJKE ONTWIKKELING >>

- De vraag naar horeca is de afgelopen jaren flink toegenomen en de omzetten stijgen al zes jaar op rij. Vooral fastfoodketens doen het goed. In 2018 hebben zij 8,9% meer omzet geboekt dan een jaar eerder.³ In de periode 2010-2018 nam het aantal fastservicezaken toe met maar liefst 25%. De fastfoodrestaurants zijn, na hotels, de grootste groeier binnen de horeca. De verwachting is dat ook de komende jaren deze groei doorzet.⁴ De groei gaat echter wel ten koste van het aanbod in de drankensector (cafés), dit laat juist een licht dalende trend zien van 3%. Het aantal restaurants groeide in de periode 2010-2018 met 8%.

³ CBS, 2018

⁴ Rabobank cijfers en trends 2016/2017 horeca en recreatie

- Door de veranderende samenstelling in huishoudens en het doorbreken van traditionele leefpatronen, zal de consument vaker op andere plekken en tijdstippen willen consumeren. Dit zorgt voor een grotere horecavraag.
- Consumenten kiezen vaker voor meerdere eetmomenten en dan veelal onderweg. Daardoor is sprake van een opkomst van 'gemak en food-to-go'-concepten. Deze bevinden zich op locaties met veel traffic, zoals op bedrijventerreinen, langs verkeersaders, op knooppunten, in winkelcentra en op luchthavens.
- De buitenshuisconsumptie groeit structureel: we besteden een steeds groter deel van ons huishoudbudget aan horeca. In tijden van toenemende welvaart en hoogconjunctuur nemen de bestedingen aan horeca exponentieel toe.
- Specifiek voor de fastfoodsector zijn steeds meer nieuwe (internationale) ketens de weg richting Europa aan het zoeken, met name fastfoodrestaurants. Het aantal fastfoodrestaurants in Nederland heeft dan ook de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt (+11%).⁵ Zo hebben onder andere het Amerikaanse Five Guys Burgers and Fries, TGI Fridays, Dunkin Donuts en Pizza Hut plannen in ons land.⁶
- Het aantal vestigingen van horecaketens blijft groeien, terwijl het aantal zelfstandige horecaondernemingen juist afneemt. Ketenbedrijven kunnen de hogere huurlasten op toplocaties vaak beter betalen dan de zelfstandige ondernemers.⁷



FIGUUR 5 OMZETONTWIKKELING FASTFOODSECTOR IN NEDERLAND 2010-2018

Bron: CBS, 2017

⁵ Van Spronsen, Snackbar in Beeld 2017

⁶ NOS, Opnieuw zet Amerikaanse foodketen voet op Nederlandse bodem, april 2017

⁷ <https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/horeca-en-recreatie/horeca-en-recreatie-update-november-2019/>

DOELGROEPEN IN HET ONDERZOEKSGBIED >>

De beoogde horeca aan de Heistraat zal primair een functie gaan vervullen voor de volgende doelgroepen:

Inwoners

- In de gemeenten Veldhoven en Eindhoven tezamen wonen momenteel ruim 274.000 mensen.
- Het dominante profiel van het onderzoeksgebied betreft jongvolwassenen tussen de 25 en 45 jaar met relatief hoge inkomens (19% meer dan landelijk) en kleine huishoudens. Een dergelijke doelgroep heeft gemiddeld een hogere buitenhuisconsumptie en zorgt voor een relatief grote vraag naar horeca.
- Het inwonertal van de gemeente Veldhoven en Eindhoven zal tot 2030 toenemen met respectievelijk 8% en 6%. Dit komt neer op een absolute groei van ruim 18.000 inwoners.

	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HUISH. GROOTTE	% NIET- WEST. ALLOCH.	GEM. INK. PER INW.
Onderzoeksgebied	274.050	15	13	29	25	17	2,0	18	€ 26.900
Veldhoven	44.925	16	11	23	30	21	2,3	6	€ 28.300
Eindhoven	229.125	14	14	30	25	17	1,9	20	€ 26.600
Nederland		16	12	25	28	18	2,2	13	€ 25.600

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN ONDERZOEKSGBIED

Bron: CBS Statline, 2018; inkomen betreft 2017

Verkeerspassanten

De propositie is gelegen naast de A2 en N2, waar dagelijks bijna 200.000 automobilisten passeren.⁸ Alleen vanaf de N2 is het mogelijk om de locatie te bereiken. Switchen tussen de A2 en de N2 is alleen mogelijk ver ten noorden en ten zuiden van Eindhoven. Het werkelijke aantal autopassanten dat gebruik kan maken van de propositie ligt daardoor lager. We schatten in dat dagelijks ongeveer de helft van de automobilisten de N2 gebruikt. We gaan dus uit van ca 100.000 passanten.

Verblijvers

- Op het bedrijventerrein Hurk, dat gelegen is ten oosten van de A2 en N2, werken bijna 15.000 mensen.⁹ Vanwege de nabijheid en goede bereikbaarheid van dit bedrijventerrein verwachten we dat deze werknemers een belangrijke doelgroep zijn voor de KFC.

⁸ Gemiddeld passeren er tweewekelijks bijna 2.750.000 automobilisten een locatie net iets ten noorden van de afslag nabij de McDonald's. Omgerekend naar dagen komt dit neer op bijna 200.000 automobilisten. Via: <https://www.interbest.nl/reclamemasten/details-van-alle-reclamemasten/item/57-eindhoven-centrum-a2-digitaal-39>

⁹ <http://www.okdehurk.nl/Over-de-hurk.aspx>

- Het naastgelegen Campanile Hotel met 84 kamers zal daarnaast ook een aantal verblijvers aantrekken, die voor de KFC/Domino's een potentiële klant kunnen vormen. Ditzelfde geldt voor automobilisten die komen tanken bij de naastgelegen Shell.

Bezoekers

We verwachten dat grote groep bezoekers in de omgeving van de projectlocatie de bezoekers van winkelgebied De Hurk zijn, dat op het gelijknamige bedrijventerrein gelegen is. Hoeveel bezoekers dit dagelijks zijn is niet bekend. Ook klanten van bedrijven op dit terrein vormen een doelgroep voor de propositie. Tegenover de propositie is een forse parkeergelegenheid aanwezig. Vanuit dit P+R terrein gaat een bus naar Eindhoven Airport en het centrum van Eindhoven en Veldhoven.

KWANTITATIEVE VRAAG >>

De kwantitatieve vraag berekenen we aan de hand van een distributieve berekening. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- **Inwoners:** Momenteel tellen de gemeente Eindhoven en Veldhoven tezamen 274.050 inwoners. De verwachting is dat dit aantal zal toenemen naar 295.060 inwoners in 2030.
- **Besteding per inwoner**¹⁰: Dit betreft de gemiddelde horecabesteding per hoofd van de Nederlandse bevolking. In 2018 bedroeg dit € 623,81, dit betreft de meest actuele data.

	HUIDIG	2030
Inwoners onderzoeksgebied (CBS, 2018)	274.050	295.060
Besteding horeca per inwoner (Foodstep, CBS, 2018)	€ 623,81	€ 623,81
Bestedingspotentieel incl. inkomenscorrectie prijselasticiteit 0,5	€ 639,41	€ 639,41
Bestedingspotentieel (€ mln)	€ 175	€ 188
Koopkrachtbinding onderzoeksgebied	70%	70%
<i>Gebonden bestedingen inwoners onderzoeksgebied (€ mln)</i>	<i>€ 122,7</i>	<i>€ 132,1</i>
Koopkrachttoevloeiing onderzoeksgebied	35%	35%
<i>Omzet door toevloeiing (€ mln)</i>	<i>€ 66</i>	<i>€ 71,1</i>
Totale vraag onderzoeksgebied (€ mln)	€ 188,7	€ 203,2

TABEL 2 KWANTITATIEVE VRAAG VANUIT HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

- **Besteding per inwoner (gecorrigeerd voor inkomen):** Omdat het inkomen van inwoners van het onderzoeksgebied gemiddeld 5% hoger ligt dan het landelijke gemiddelde, liggen de horecabestedingen naar verwachting ook iets hoger. Het gecorrigeerde bestedingspotentieel voor de inwoners van

¹⁰ Zie bijlage voor uitgangspunten voor de distributieve berekeningen

het onderzoeksgebied ligt, na correctie met een prijselasticiteit van 0,5, op € 639,41. De bestedingen worden naar de toekomst constant verondersteld.

- **Koopkrachtbinding:** De koopkrachtbinding betreft het aandeel dat door de inwoners van het onderzoeksgebied aan horeca in het onderzoeksgebied wordt besteed. Hierbij gaan we uit van een hoge binding van 70%. Dit betekent dat van elke euro die inwoners van het onderzoeksgebied besteden aan horeca, 70 eurocent terecht komt in het onderzoeksgebied zelf. De rest vloeit af naar buiten het onderzoeksgebied. We schatten het bindingspercentage relatief hoog in, omdat het een stedelijk gebied betreft. Naast het gegeven dat inwoners hier over het algemeen veel vaker gebruik maken van horeca, zullen ze vanwege het grote aanbod horeca niet snel ergens anders heen gaan voor een horecabezoek. Inwoners uit dorpen als Veldhoven zijn meestal gericht op de dichtstbijzijnde grote stad in de buurt, Eindhoven in dit geval.
- **Koopkrachttoevloeiing:** Eindhoven vervult een belangrijke rol voor de regio. De stad groeit sterk, mede door Brainport en TU, de luchthaven en de woningbouwontwikkelingen. Doelgroepen die van belang zijn voor de bestedingen in de horeca, bijvoorbeeld (zakelijke) toeristen, werknemers en andere bezoekers, zijn in ruime mate aanwezig. We schatten dat deze doelgroepen goed zijn voor circa 35% van de totale omzet in de horecasector in het onderzoeksgebied. Het percentage toevloeiing houden we naar de toekomst toe constant.

We verwachten dat de horecaomzet door toevloeiing in het onderzoeksgebied hoger zal zijn dan de afvloeiing van horecabestedingen door inwoners van het onderzoeksgebied. Dit heeft ermee te maken dat de vestiging zich bevindt in een grootstedelijk gebied waar veel functies samenkomen en dus ook relatief veel toevloeiing is. Tevens is de toevloeiing op de planlocatie mogelijk nog hoger door de ligging aan een drukke route met veel autoverkeer

De totale vraag vanuit het onderzoeksgebied komt neer op € 188,7 tot € 203,2 miljoen.

3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

HUDIG AANBOD >>

- Horeca is onder te verdelen in een aantal sectoren, te weten de drankensector, fastservicesector en restaurantsector¹¹. KFC en Domino's vallen onder de fastservicesector.
- In het onderzoeksgebied (Eindhoven en Veldhoven) zijn momenteel 779 horecavestigingen. Het aanbod voor de fastservicesector (284 vkp) is nagenoeg gelijk aan dat van de drankensector (273). De restaurantsector kent 222 verkooppunten.

¹¹ De Hotelsector en Partycatering zijn de vierde en vijfde categorie, maar worden in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

- In totaal is er 115.072 m² vvo (143.840 m² bvo) horeca in het onderzoeksgebied. Het gros van de horecameters betreft de drankensector (ruim 60.000 m² vvo), gevolgd door de restaurantsector (30.000 m² vvo) en de fastservicesector (18.000 m² vvo). Het metrage van de drankensector ligt zo hoog omdat bijna de helft hiervan zaalruimte betreft.
- Het grootste aanbod is gelegen in de gemeente Eindhoven. Hier is circa 88% van zowel het aantal verkooppunten als het vloeroppervlak gevestigd.

	DRANKEN	FASTSERVICE*	RESTAURANT	TOTAAL
Veldhoven	34	34	28	96
Eindhoven	239	250	194	683
Onderzoeksgebied	273	284	222	779

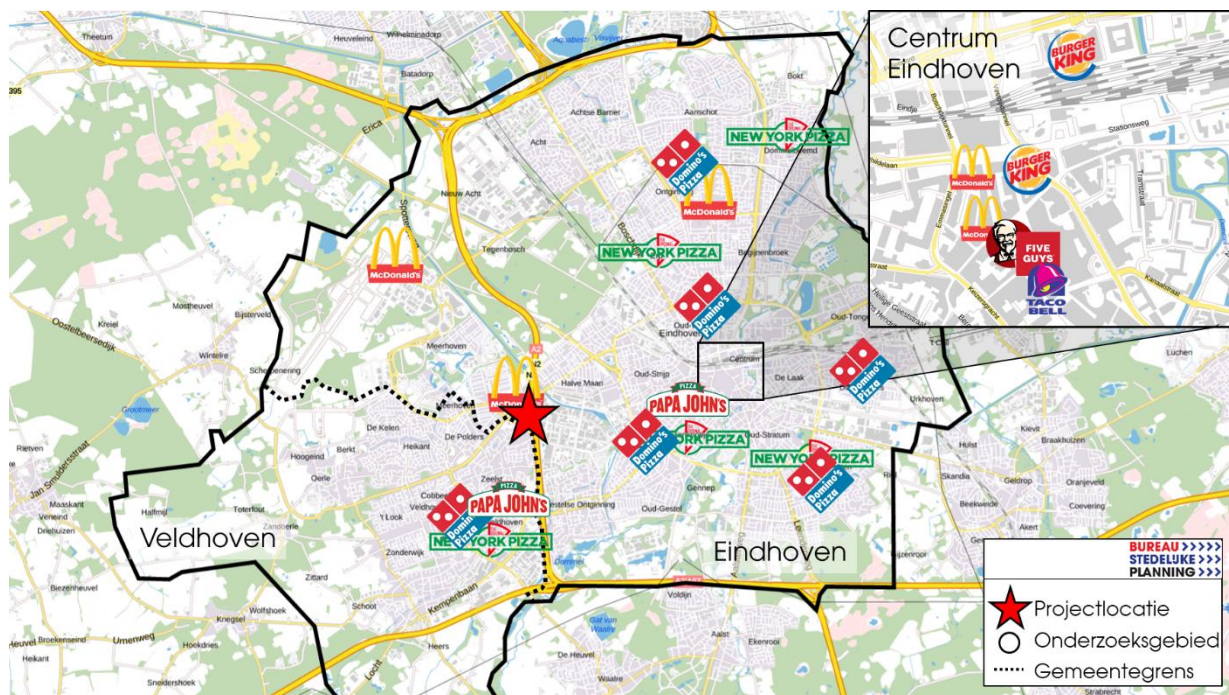
TABEL 3 AANTAL VERKOOPPUNTEN ONDERZOEKSGBIED

Bron: HorecaDNA, 2019; * Aangevuld met fastserviceketens die niet in het databestand stonden

- In het onderzoeksgebied zijn tien fastfoodketens aanwezig¹². Al deze restaurants zijn gelegen in Eindhoven. De afgelopen jaren is het aantal fastfoodrestaurants in Eindhoven enorm toegenomen. Zo zijn er een Burger King, Taco Bell en een Five Guys bij gekomen. Of dit een gewenste ontwikkeling is, wordt in het lokale nieuws betwist.¹³
- Naast de fastfoodketens zijn er ook meerdere pizzaketens (Domino's, New York Pizza of Papa John's) in het onderzoeksgebied aanwezig. Eindhoven telt er tien en Veldhoven drie.
- Opvallend is dat de fastfoodketens (zoals McDonald's en KFC) met name in (centrum)winkelgebieden of langs snelwegen gelegen zijn, en pizzaketens (zoals Domino's en New York Pizza) juist meer verspreid over een stad.

¹² De onlangs geopende vestigingen van McDonald's in Eindhoven Airport en de Burger King in het centrum van Eindhoven waren door HorecaDNA nog niet meegenomen. Deze hebben we opgeteld bij het aanbod.

¹³ <https://www.ed.nl/eindhoven/al-dat-fastfood-zegen-of-vloek-voor-het-centrum-van-eindhoven~af175cd0/>



FIGUUR 6 FASTSERVICE- EN PIZZAKETENS IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Google search, BRT Achtergrondkaart; bewerking Bureau Stedelijke Planning

- De projectlocatie is een strategische locatie om een KFC/Domino's toe te voegen. Omdat in Veldhoven geen fastfoodketen zit, zou de beoogde KFC een functie kunnen vervullen voor met name dit deel van het onderzoeksgebied. De pizzaketten Domino's kan zich, onder andere met bezorgservice, juist meer richten op de nieuwbouwwijk Meerhoven, het noorden van de gemeente Veldhoven en het gedeelte ten oosten van de A2/N2.

Nabij de propositie, aan de Noord Brabantlaan, is een McDonalds (800 m² bvo) gelegen. De voornaamste concurrentie zal worden ondervonden van deze horecavestiging. De McDonald's is gelegen nabij de noordelijke afslag (Meerhoven) van de N2. Deze vestiging is vanaf de doorgaande weg tussen Veldhoven en Eindhoven en vanaf bedrijventerrein de Hurk echter minder gemakkelijk te bereiken dan de propositie van de KFC/Domino's.

TOEKOMSTIG AANBOD >>

Voor het bepalen van het aanbod moeten, naast de feitelijke situatie, ook de plannen die zijn opgenomen in een (ontwerp) bestemmingsplan worden geanalyseerd (harde plancapaciteit). In Veldhoven zijn bij ons geen plannen bekend. Voor Eindhoven zijn de volgende ontwikkelingen bekend:

- **Het Philips Lighting terrein** wordt gefaseerd ontwikkeld van verouderde kantoorlocatie naar multifunctioneel woongebied. In de plint wordt mogelijk ook ruimte gereserveerd voor horeca.

- **District E en Lichthoven** in de omgeving van het station. Het programma bestaat uit nieuwe woon- en kantoorcomplexen met op de begane grond ruimte voor een levendige plint, met o.a. horeca.
- Aan de rand van het TU terrein wordt de **Bunkertoren** (wonen en kantoor) ontwikkeld. Op de begane grond komt een grandcafé voor de gebruikers.
- Voor het iconische gebouw **Evoluon** zijn plannen om het gebouw meer toegankelijker te maken voor publiek, onder andere ook met horeca.
- Het voormalige industrieterrein **Strijp-S** is sinds 2006 bezig met een grondige herontwikkeling naar een multifunctioneel gebied voor wonen, werken en verblijven. Voor de komende jaren staan er nog verschillende projecten op stapel, waaronder het toevoegen van horeca.

In veel van de (bestemmings)plannen voor bovengenoemde ontwikkelingen is niet opgenomen hoeveel van het oppervlak precies zal worden ingevuld door horeca. Zo is in sommige bestemmingsplannen in het onderzoeksgebied vastgesteld dat op aangewezen bestemmingen naast horeca ook andere functies mogen worden gerealiseerd (veelal gemengde bestemmingen). Omdat in die bestemmingsplannen een bepaalde flexibiliteit wordt geboden is niet te zeggen of en hoeveel horeca mogelijk (in de toekomst) zal worden gerealiseerd. Vanwege deze onduidelijkheid kunnen we nu geen metrage als relevante plancapaciteit meenemen.

OMZETCLAIM BESTAAND AANBOD ONDERZOEKSGBIED >>

Het kwantitatieve aanbod in het onderzoeksgebied berekenen we aan de hand van de normatieve vloerproductiviteit per m² bvo¹⁴. In 2019 bedroeg het totale horecametrage in het onderzoeksgebied 143.840 m² bvo. Hiermee is € 181 miljoen aan horeca omzet gegenereerd.

	HUDIG
Huidig horeca-aanbod onderzoeksgebied (in m ² bvo)	143.840
Normatieve vloerproductiviteit (omzet per m ² bvo)	€ 1.258
Totale omzet van het bestaand horeca-aanbod in het onderzoeksgebied	€ 181

TABEL 4 OMZETCLAIM BESTAAND AANBOD IN HET ONDERZOEKSGBIED
Bron: Bureau Stedelijke Planning

¹⁴ Zie bijlage voor uitgangspunten voor deze berekening

4 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE

De behoefte aan horeca aan de Heistraat in Veldhoven is zowel kwantitatief als kwalitatief te onderbouwen.

4.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

De kwantitatieve behoefte kan worden bepaald aan de hand van de confrontatie van de kwantitatieve vraag met het kwantitatieve aanbod. Aanvullend is een dichthedenanalyse uitgevoerd

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

Volgens de Ladder dient in de kwantitatieve behoefte de kwantitatieve vraag te worden geconfronteerd met de omzetclaim van het huidige horeca-aanbod (paragraaf 3.3 en 3.4). In onderstaande tabel is deze behoefte weergegeven. Uit de confrontatie blijkt dat er een behoefte bestaat van bijna 6.150 m² bvo horeca in de huidige situatie. **Tot 2030 betreft de behoefte voor horeca in het onderzoeksgebied circa 17.650 m² bvo.** Dit is meer dan voldoende om een horecaconcept van 750 m² bvo, zoals is voorzien aan de Heistraat in Veldhoven, te ontwikkelen.

	HUIDIG	2030
Kwantitatieve vraag in mln €	€ 188,7	€ 203,2
Omzetclaim bestaand horeca-aanbod in mln €	€ 181	€ 181
Kwantitatieve behoefte in € (vraag-aanbod)	€ 7,8	€ 22,2
Kwantitatieve behoefte (in m ² bvo) (afgerond) ¹⁵	6.150	17.650

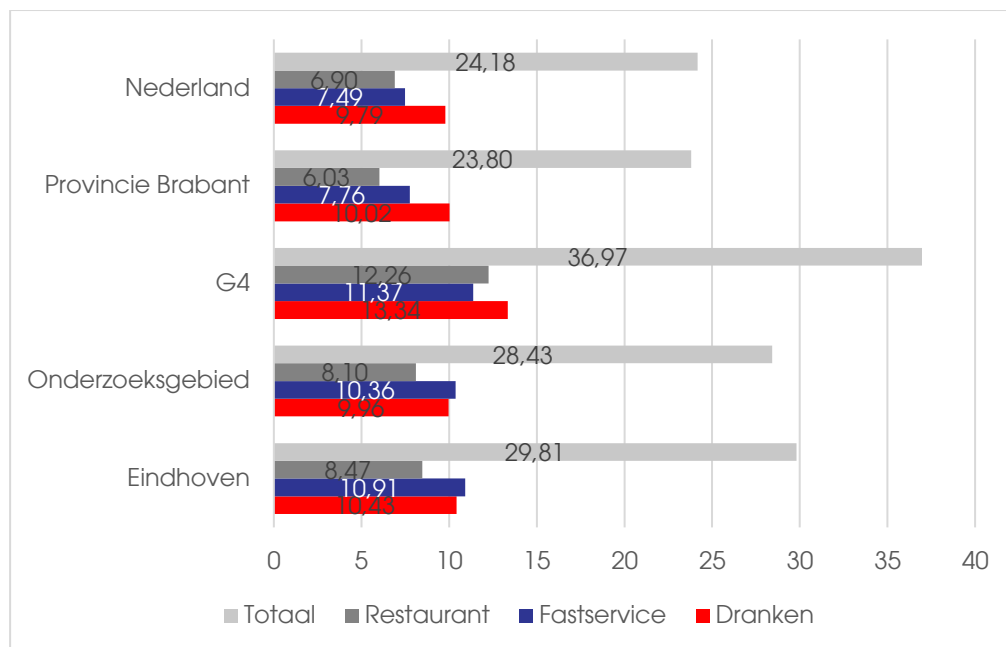
TABEL 5 KWANTITATIEVE BEHOEFTE
Bron: Bureau Stedelijke Planning

DICHTHEDENANALYSE >>

In een dichthedenanalyse wordt het aantal verkooppunten horeca afgezet tegen het aantal inwoners in een gebied. Het valt op dat het aantal vestigingen in het onderzoeksgebied hoger ligt dan het provinciale en landelijke gemiddelde. Een betere referentie voor de dichtheid van het onderzoeksgebied is die van de G4. Eindhoven is namelijk een van de snelst groeiende stedelijke gebieden van Nederland, zowel in aantal inwoners als in economische groei. Daarom wordt er

¹⁵ Berekening: Kwantitatieve behoefte / normatieve vloerproductiviteit (€1.258)

ook vaak gesproken over de G5. Als er wordt gekozen om de dichtheid van de G4 te hanteren als referentie te hanteren, dan kunnen in het onderzoeksgebied nog 234 horecagelegenheden worden toegevoegd.¹⁶



FIGUUR 7 HORECADICHTHEID VAN HET ONDERZOEKSGBIED VERGELEKEN MET ANDERE GEBIEDEN

4.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE

Het is aannemelijk dat binnen het onderzoeksgebied een deel van de berekende behoefte kan worden toebedeeld aan de fastservicesector. Het verdelen van de behoefte doen we aan de hand van een verdeelsleutel. Allereerst verdelen we de behoefte naar rato van het huidige horeca aanbod (in m² bvo) in de fastservicesector (verdeling naar fairshare). Momenteel bedraagt dit aandeel 16%. **De huidige behoefte binnen de fastservicesector bedraagt dan circa 1.000 m² bvo.** Als we dit aandeel naar de toekomst constant houden resulteert dit in een vraag van 2.800 m² bvo.

	2019	2030 (FAIRSHARE)	2030 (GROEI SECTOR)
Kwantitatieve behoefte horeca (in m ² bvo)	6.150	17.650	17.650
Aandeel fastservice in onderzoeksgebied	16%	16%	20%
Behoefte fastservice (in m ² bvo)	1.000	2.800	3.500

TABEL 6 BEHOEFTE FASTSERVICESECTOR VOOR ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

¹⁶ Berekening: 274.050 (inwoners onderzoeksgebied) / $10.000 \times 36,97$ (gemiddelde horecadichtheid in de G4 per 10.000 inwoners) = $1.013 - 779$ (huidige aantal horecavestigingen) = 234 horecavestigingen.

We verwachten echter dat, gezien de aanzienlijke groei van de fastservicesector, het aandeel fastservice binnen de totale horecasector in de toekomst kan oplopen naar minstens 20%. **Dit resulteert in een behoefte van ruim 3.500 m² bvo in 2030.**

Daarmee is er dus voldoende behoefte om het aanbod met 750 m² wvo uit te breiden en een KFC met Domino's te kunnen realiseren.

De propositie voor de KFC/Domino's aan de Heistraat is een goede locatie om horeca in de fastservicesector toe te voegen:

- In de binnenstad van Eindhoven is de laatste tijd al veel horeca in de fastservicesector is bijgekomen. Gezien de huidige spreiding van het fastserviceaanbod over het onderzoeksgebied (Figuur 6) is de projectlocatie een goede locatie om een fastserviceketen en pizzaketten toe te voegen. De Domino's voorziet zo het noordelijke gedeelte van Veldhoven en het gebied richting het vliegveld (Meerhoven). Ook is het een logische locatie vanwege het potentieel aan werknemers en bedrijven dat van het bedrijventerrein de Hurk afkomstig is.
- Consumenten maken op het gebied van eten voortdurend nieuwe keuzes. Zo zijn 'food-to-go'-concepten erg in opkomst. Deze bevinden zich op locaties met heel veel traffic, zoals stations, winkelcentra, luchthavens en verkeersknooppunten.
- De propositie kent door de goede bereikbaarheid een uitstekende ligging voor een dergelijke horecaformule: nabij twee afslagen van de N2, twee belangrijke verbindingswegen tussen Eindhoven en Veldhoven en een P+R terrein. De horeca kan door haar centrale ligging voor doelgroepen uit beide gemeenten een functie vervullen.
- De bezorgservice van de Domino's (en wellicht de KFC) dragen eraan bij dat het verzorgingsgebied van de horeca groot kan worden.
- Tot slot is de horeca-ontwikkeling in het onderzoeksgebied in lijn met de landelijke trends en ontwikkelingen. De vraag naar horeca, en specifiek de fastservicesector, is de afgelopen jaren structureel toegenomen. Ook de omzetten stijgen al zes jaar op rij. De verwachting is dat de behoefte ook in de komende jaren toe zal blijven nemen. De drankensector staat daarbij onder druk, waardoor dit aandeel zal afnemen en het aandeel fastservice automatisch toeneemt.

4.3 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat de beoogde ontwikkeling van horeca niet tot zodanige overcapaciteit leidt dat er door leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat.

DE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE IMPULS >>

De ontwikkeling van horeca aan de Heistraat in Veldhoven zal de volgende ruimtelijk-economische impuls genereren:

- **Versterking vestigingsklimaat:** aantrekkelijke horeca die aan de moderne maatstaven voldoet en op een goede locatie is gevestigd, versterkt het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven (bijvoorbeeld op bedrijventerrein de Hurk). Ook draagt de horeca bij aan het concurrentieprofiel van het gebied.
- **Katalysator nieuwe investeringen:** een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe gebruikers en investeerders aantrekken.

EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR >>

Horeca is een heterogene sector. Het is dan ook op voorhand lastig te bepalen wat de omzeteffecten zijn op de bestaande structuur. Hoe meer die invulling afwijkt van het huidige aanbod (functie, sector, concept en doelgroep), hoe kleiner de effecten. Om het maximale omzeteffect te bepalen zijn de effecten getoetst aan de hand van het toevoegen van maximaal 750 m² bvo horeca. Wij schatten de verdringingseffecten voor de bestaande horeca in de fastservicesector in omzettermen op circa 1,6%. **Voor de totale horecasector schatten we de verdringingseffecten op de bestaande horeca op slechts 0,3%.**¹⁷ Dergelijke percentages zijn acceptabel en nauwelijks merkbaar. Daarbij worden de beperkte negatieve effecten snel weer ingelopen doordat de horeca hoge groeicijfers laat noteren.

WOON- EN LEEFKLIMAAT EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontworpening de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft. De effecten zijn niet van dien aard, dat sprake zal zijn van onacceptabele uitval.

¹⁷ In de bijlage zijn de volledige berekening voor de effecten opgenomen

BIJLAGE 1 TYPERING HORECA

De Nederlandse horeca omvat de volgende sectoren:

- Drankensector
- Fastservicesector
- Restaurantsector

Verder wordt ook de partycatering en hotels als een afzonderlijke groep tot de horeca gerekend.

Elke sector bestaat weer uit een aantal deelsectoren.

Drankensector

- Café, bar, nachtclub
- Discotheek
- Coffeecorner (ook tearoom, koffiehuis, coffeeshop)
- Kiosk
- Horeca bij recreatiebedrijf
- Horeca bij sportaccommodatie
- Strandbedrijf
- Ontmoetingscentrum
- Zalen-/partycentrum (ook congrescentrum zonder logies)

Fastservicesector

- Broodjeszaak, Lunchroom e.d.
- Cafeteria, snackbar en automatiek
- Crêperies
- Fastfoodrestaurant
- Grillroom en shoarmazaak
- IJssalon
- Restauratie
- Overig spijsverstrekker n.e.g. (Hieronder vallen met name afhaalbedrijven die (beperkt) zijn ingericht voor verbruik ter plaatse. Denk hierbij aan toko's en afhaalchinezen.)

Restaurantsector

- Bistro (ook petit-restaurant, pizzeria)
- Restaurant
- Café-restaurant
- Wegrestaurant

Bron: Horeca DNA

BIJLAGE 2 UITGANGSPUNTEN VOOR DISTRIBUTIEVE BEREKENING

Op basis van kengetallen van de jaarlijkse omzet in de horecasectoren (dranken, fastservice en restaurant) en het aantal inwoners in 2018 is de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking berekend.

INDICATOR	TOTAAL
Jaaromzet in mln	€ 10.718
Inwoners Nederland	€ 17.181.084
Gemiddelde besteding per hoofd	€ 623,81

TABEL 7 BEREKENING GEMIDDELDE BESTEDING HORECA
Bron: Foodstep, CBS Statline, 2018

De gemiddelde omzet per m² vvo van een horecabedrijf is berekend aan de hand van de totale jaaromzet en het totale aantal horecameters in Nederland.

INDICATOR	TOTAAL
Jaaromzet in mln	€ 10.718
Totaal metrage horeca (in bvo)	8.521.781
Gemiddelde omzet per m ² bvo (vloerproductiviteit)	€ 1.258

TABEL 8 BEREKENING OMZET PER M² BVO HORECA
Bron: Foodstep, HorecaDNA, 2018

BIJLAGE 3 BEREKENING EFFECTEN

De berekeningen van de effecten zijn gemaakt voor de totale horecasector en de fastservicesector in het specifiek. Er is voor beiden uitgegaan dat maximaal 50% van de omzet van de beoogde horeca ten koste gaat van het bestaande aanbod in het onderzoeksgebied (Veldhoven en Eindhoven). De overige 50% komt voor rekening van aanbieders elders in de regio, nieuwe klanten van buiten het marktgebied (marktverruiming), deels aanboren nieuwe markt en uit andere foodkanalen (bijvoorbeeld supermarkten, catering, bedrijfskantines, To Go). Verder zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:¹⁸

- **Huidig fastservice aanbod onderzoeksgebied (vkp):** 284 vestigingen.
- **Huidig fastservice aanbod onderzoeksgebied (m² bvo):** 18.201 m² vvo (22.751 m² bvo).
- **Huidig aanbod totale horecasector onderzoeksgebied (vkp):** 779 vestigingen
- **Huidig aanbod totale horecasector onderzoeksgebied (m² bvo):** 115.072 m² vvo (143.840 m² bvo).

	OMZETEFFECT FASTSERVICESECTOR	OMZETEFFECT TOTALE HORECASECTOR
Verdringing (50%) ¹⁹	375	375
Omzeteffect (%)	1,6% ²⁰	0,3% ²¹
Effect op leegstand (%)	0,8% ²²	0,15% ²³
Effect op leegstand (m ² bvo)	188 ²⁴	1.870 ²⁵

TABEL 9 OMZETEFFECT ONDERZOEKSGBIED OP DE BESTAANDE STRUCTUUR OP BASIS VAN 50% VERDRINGING
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Omzetderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt, zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren. Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetderving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Omgerekend naar oppervlakte gaat het om maximaal 188 m² bvo in de fastservicesector en 1.870 in de totale horecasector (bij toevoeging van 750 m² bvo).

¹⁸ HorecaDNA

¹⁹ Berekening: 750 m² bvo (toevoeging propositie Heistraat) * 0,5

²⁰ Berekening: 375 m² bvo / 22.751 m² bvo (huidig aanbod fastservicesector in onderzoeksgebied) * 100%

²¹ Berekening: 375 m² bvo / 143.840 m² bvo (huidig aanbod totale horecasector in onderzoeksgebied) * 100%

²² Berekening: 1,6% * 0,5

²³ Berekening: 0,3% * 0,5

²⁴ Berekening: 0,8 * 22.751 m² bvo (huidig aanbod fastservicesector onderzoeksgebied)

²⁵ Berekening: 0,15 * 143.840 m² bvo (huidig aanbod totale horecasector in onderzoeksgebied) * 100%