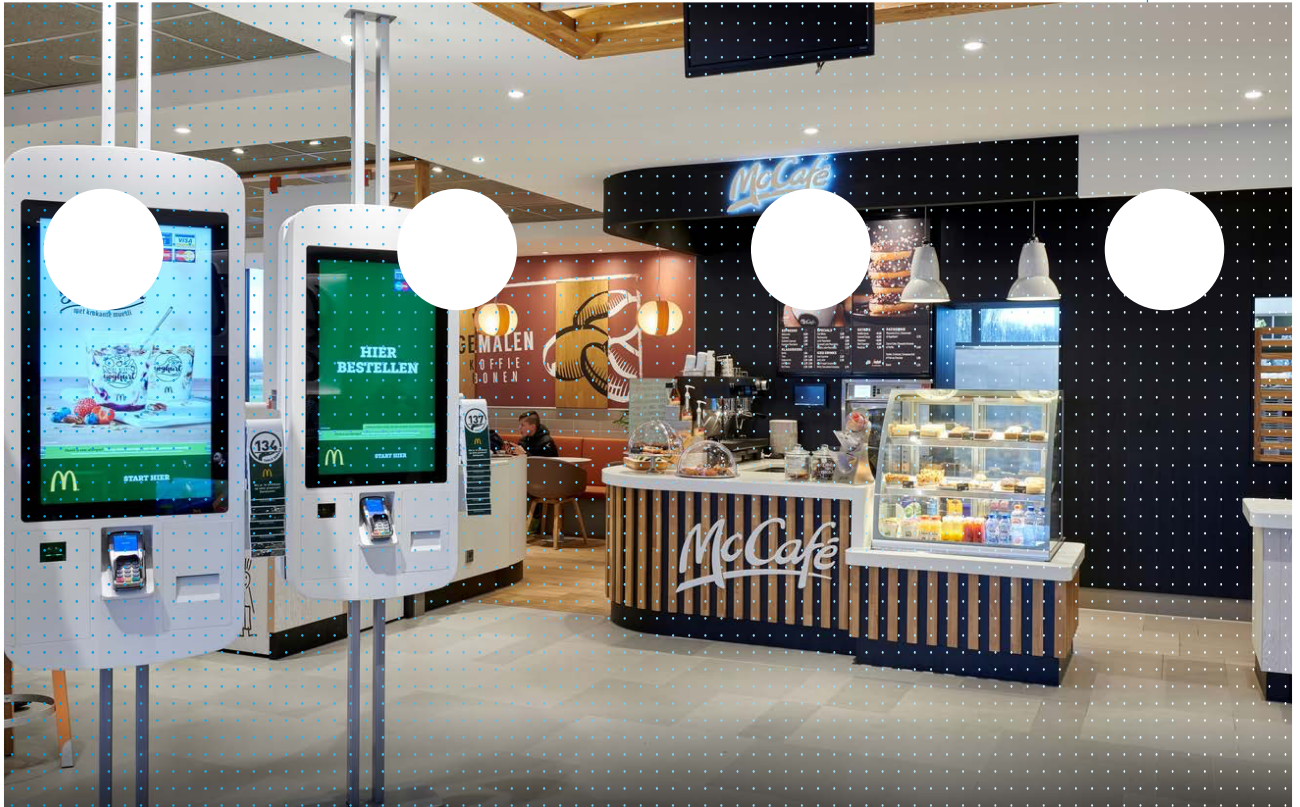




Laddertoets McDonald's Dokkum

Stec Groep aan McDonald's Nederland

Lukas Meuleman & Maartje Lucassen
19 december 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Opzet Laddertoets.....	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Ladder als motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	4
2.2	Beoogd bestemmingsplan McDonald's Dokkum maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk en is Ladderplichtig	4
2.3	McDonald's Dokkum is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	5
2.4	Projectprofiel: nieuwe McDonald's ten zuiden van Dokkum.....	5
2.5	Ruimtelijke verzorgingsgebied McDonald's gemeenten: Noardeast-Fryslân, Dantumadiel en Tytsjerksteradiel.....	6
3	Behoefte	7
3.1	Groeiverwachting omzet horecagelegenheden	7
3.2	Horeca op goed bereikbare locaties spelen in op gemak.....	8
3.3	Benchmark: Fastservice-aanbod in verzorgingsgebied is kwantitatief ondergemiddeld; er resteert nog uitbreidingsruimte	9
4	Effecten	11
4.1	Omzeteffect op bestaand horeca-aanbod circa 2%.....	11
4.2	Concept McDonald's creëert eigen vraag	11
4.3	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten te verwachten.....	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

McDonald's is voornemens een nieuwe vestiging te openen ten zuiden van Dokkum. De beoogde vestiging heeft een omvang van zo'n 540 m² bvo met een uitbreidingsmogelijkheid tot 620 m² bvo. De beoogde locatie heeft op dit moment een carpoolfunctie. Binnen het plan voor de nieuwe McDonald's blijft de carpoolplaats behouden.

Om de nieuwe McDonald's planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. Bij een bestemmingsplanwijziging is een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) noodzakelijk. In dit rapport stellen we daarom een behoefteonderzoek op waarbij de marktpotentie en de (mogelijke) effecten van de komst van McDonald's worden onderzocht.



1.2 Opzet Laddertoets

- In hoofdstuk 2 zetten we de uitgangspunten vanuit de Ladder en het project uiteen. We gaan hierbij achtereenvolgens in op de Laddersystematiek en het projectprofiel van de beoogde McDonald's. In dit hoofdstuk bepalen we ook het relevante verzorgingsgebied waarbinnen mogelijke ruimtelijke effecten zich voor kunnen doen.
- Vervolgens bepalen we in hoofdstuk 3 de behoefte aan het plan. Dit doen we op basis van een benchmarkanalyse en door het omzeteffect van de beoogde ontwikkeling te berekenen. Ook kijken we hierbij naar kwalitatieve aspecten van de vraag.
- Ten slotte overwegen we de mogelijke ruimtelijke effecten die het plan met zich meebrengt. We gaan hierbij onder andere in op mogelijke leegstandseffecten en de effecten op de horecamarkt binnen het relevante verzorgingsgebied.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt 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’.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2.2 Beoogd bestemmingsplan McDonald's Dokkum maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk en is Ladderplichtig

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Afgaande op de beoogde ontwikkeling van circa 540 m² bvo (en maximaal 620 m² bvo) bestempelen we de ontwikkeling van de McDonald's in Dokkum als een stedelijke ontwikkeling.

De beoogde McDonald's is bovendien een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als een nieuw bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan binnen het huidige planologische regime mogelijk is, of als er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is sprake van beide. De beoogde ontwikkeling leidt tot een toename van de bebouwingsmogelijkheden en de bestemming wordt gewijzigd van ‘verkeer’ naar ‘horeca’.

2.3 McDonald's Dokkum is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het plan voor de McDonald's een ontwikkeling binnen BSG betreft. In artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Vast staat dat in het bestaande bestemmingsplan 'Dokkum Regiostad' (vastgesteld op 28 juni 2018) aan het plangebied de bestemming 'verkeer' is toegekend. Uit jurisprudentie blijkt dat gronden waarop een agrarische bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, geen onderdeel zijn van het bestaand stedelijk gebied. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming (niet alleen 'rode' stedelijke functies maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen) dan is sprake van bestaand stedelijk gebied. Gelet hierop kan gesteld worden dat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt. Hierdoor geldt de verzwaarde motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied niet. Aanvullend hierop valt de locatie volgens de provinciale beleid - middels de 'Verordening Romte Fryslân 2014' – binnen 'bestaand bebouwd gebied'.

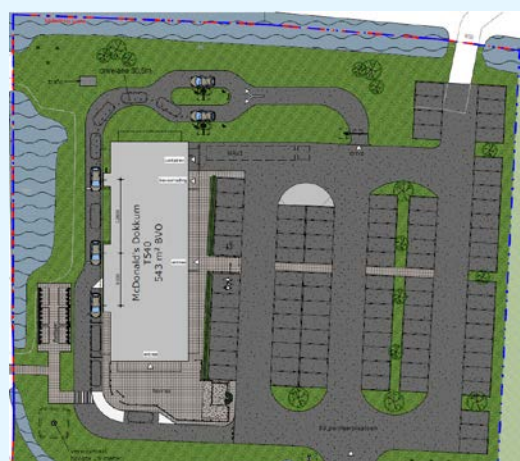
2.4 Projectprofiel: nieuwe McDonald's ten zuiden van Dokkum

Aspect	
Planomschrijving	- McDonald's wil ten zuiden van Dokkum graag een nieuwe vestiging openen. Het gaat om een vestiging van zo'n 540 m² bvo. Rondom het gebouw is ruimte voor het uitstallen van een terras. - De ontwikkeling van McDonald's omvat daarnaast zo'n 90 parkeerplaatsen. Deze zullen (deels) gebruikt worden als carpoolplaats, vergelijkbaar met de huidige situatie.
Ligging	De planlocatie van McDonald's ligt in de gemeente Noardeast-Fryslân (voormalige gemeente Dongeradeel). De locatie van de beoogde McDonald's ligt ten zuiden van Dokkum (bij de rotonde van de N361 en N356). De locatie heeft momenteel de bestemming verkeer en wordt als carpoolplaats gebruikt.
Bereikbaarheid	De planlocatie wordt ontsloten via de provinciale wegen N361 (tussen Groningen en Rijperkerk) en N356 (tussen Holwerd en Nijega).
Bestemmingsplan	Het meest recente bestemmingsplan 'Dokkum Regiostad' maakt de functie 'verkeer' mogelijk. Hierbinnen is de toevoeging van horeca niet toegestaan. De gronden zijn momenteel bestemd voor: wegen en straten, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, sloten, bermen etc.

Huidige situatie: plangebied met bestemming 'verkeer'



Toekomstige situatie: McDonald's restaurant¹



Bron: Stec Groep, 2019.

¹ De exacte inrichting en positionering van de bebouwing kan nog wijziging ondergaan, maar zal niet wezenlijk veranderen.

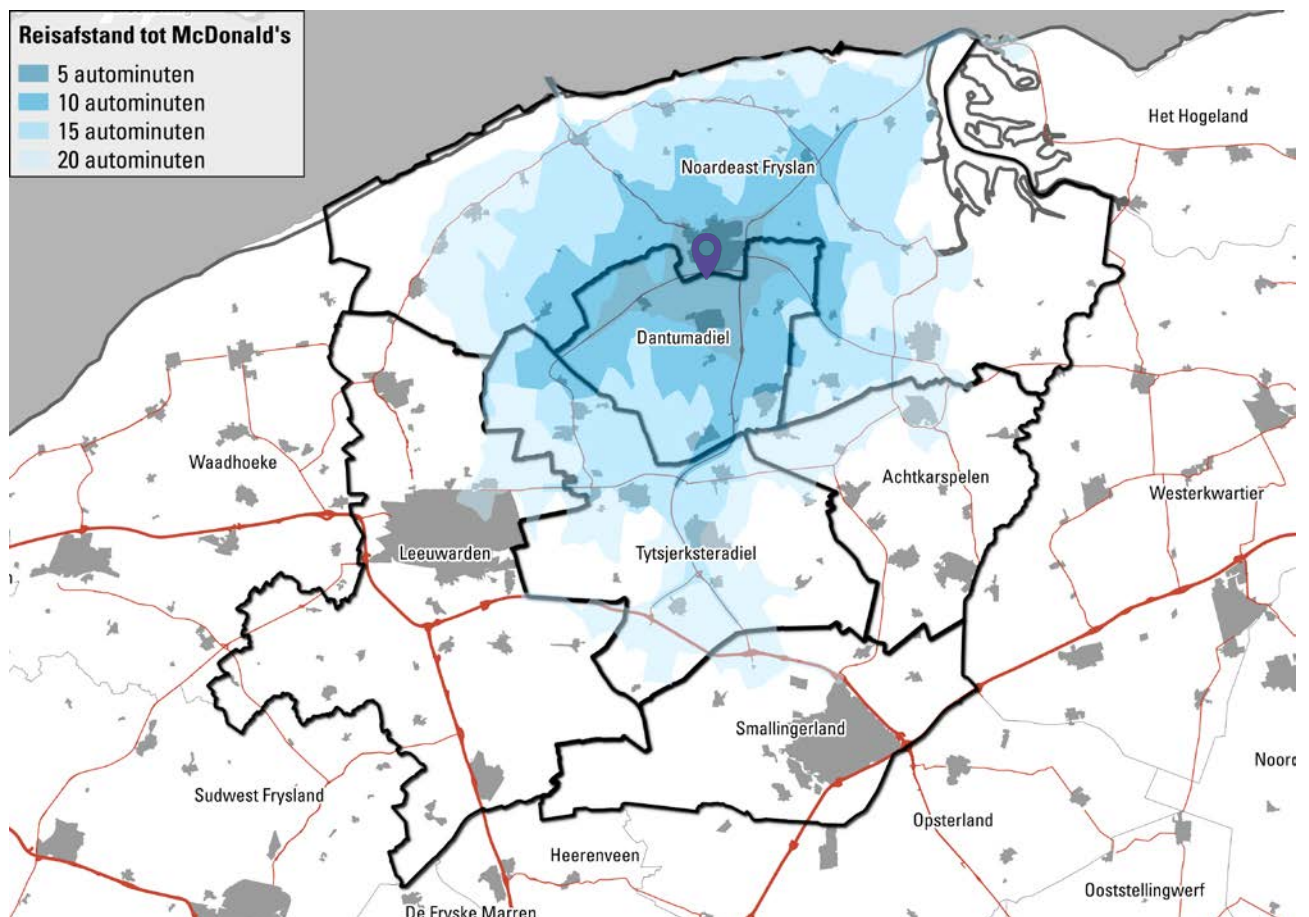
2.5 Ruimtelijke verzorgingsgebied McDonald's gemeenten: Noardeast-Fryslân, Dantumadiel en Tytsjerksteradiel

Een horecavoorziening in de fastservicesector heeft – afhankelijk van de omvang en gevoerde formule – een bovenlokale aantrekkingskracht. Dit geldt ook voor de beoogde McDonald's in Dokkum. Uit onderzoek van McDonald's zelf blijkt dat bezoekers bereid zijn circa 20 autominuten te rijden voor een bezoek aan een McDonald's. De beoogde locatie voor de McDonald's ligt ten zuiden van de plaats Dokkum, tegen de gemeentegrens van Dantumadiel aan. Gezien de ligging en de reikwijdte van het beoogde plan zal het hoofdzakelijke verzorgingsgebied de gemeenten **Noardeast-Fryslân, Dantumadiel en Tytsjerksteradiel** omvatten. Voor inwoners van deze gemeenten is de beoogde locatie binnen 20 minuten bereikbaar.

Doordat de locatie goed bereikbaar is en als carpoolplaats blijft fungeren, zal een deel van de vraag vanuit passanten komen (consumenten van buiten het verzorgingsgebied). Dit kan gezien worden als toevloeiing van buiten het verzorgingsgebied. Primair zal de beoogde McDonald's voorzien in de vraag vanuit (inwoners van) het verzorgingsgebied. Mogelijke ruimtelijke effecten van de toevoeging van een fastserviceconcept op deze locatie doen zich dan ook primair voor binnen het verzorgingsgebied. We wegen de mogelijke effecten af binnen de gemeenten **Noardeast-Fryslân, Dantumadiel en Tytsjerksteradiel**.

We nemen de gemeenten Leeuwarden en Achtkarspelen niet mee in het verzorgingsgebied. Vanuit een beperkt deel van deze gemeenten is de beoogde McDonald's in Dokkum binnen 20 minuten bereikbaar. Bovendien gaan we ervan uit dat inwoners van Leeuwarden en Achtkarspelen vooral gericht zijn op aanbod dat dichtbij gelegen is. Voor Leeuwarden zijn dit (specifiek) de McDonald's in het centrum en ten zuiden van Leeuwarden. Voor inwoners van Achtkarspelen zijn dit de McDonald's vestigingen in Drachten.

Figuur 1: Verzorgingsgebied beoogde McDonald's Dokkum



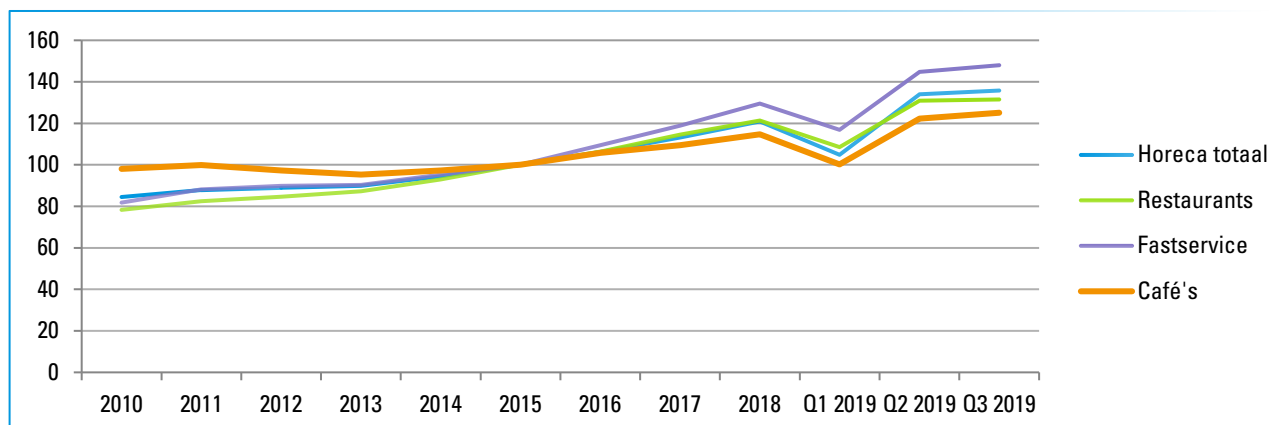
3 Behoefte

In dit hoofdstuk schetsen we eerst de belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het functioneren van de horecamarkt als geheel. Vervolgens bepalen we de behoefte aan het plan. Dit doen we op basis van een benchmarkanalyse en door het omzeteffect te berekenen.

3.1 Groeiverwachting omzet horecagelegenheden

De horecasector is een groeimarkt. Mensen eten steeds meer 'buiten de deur'. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc. We zien dat vooral de afgelopen vijf jaar de omzet in de horecasector hard is gegroeid (zie figuur 1). Ten opzichte van 2015 is de omzet van de gehele horecasector met ruim 35% gestegen in het derde kwartaal van 2019 (CBS, 2019). Binnen de sector zien we vooral groei in het aantal restaurants (+30%) en fastserviceconcepten (+45%). Beide sectoren spelen sterk in op het veranderende eetpatroon van de consument, nieuwe eet-concepten en het gemak (o.a. bezorgen).

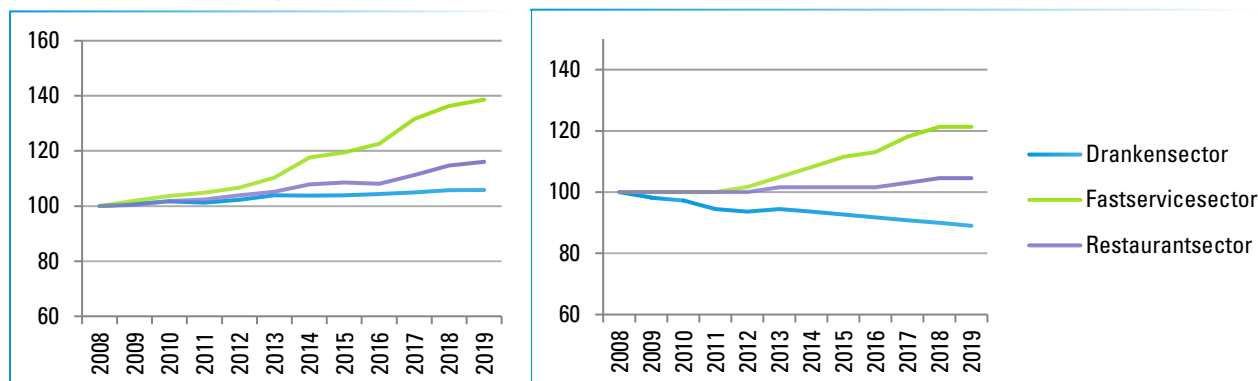
Figuur 2: Omzetontwikkeling horeca Nederland (2015 = 100)



Bron: CBS, 2019.

Door de gestegen bestedingen en het sterke consumentenvertrouwen zijn de vooruitzichten voor de komende jaren ook positief. Bovendien zien we dat er sowieso een constante behoefte is aan vernieuwing van het aanbod om bezoekers te blijven trekken. Inspelen op de veranderende horecabehoefte van de consument is belangrijk voor een goed functionerende bedrijfsvoering én een goed functionerende marktsituatie.

Figuur 3: Ontwikkeling horecasector Nederland (links: in m² vvo, rechts: aantal horeca per 10.000 inwoners, 2008 = 100)



Bron: HorecaDNA, 2019; Bewerking Stec Groep, 2019.

DEFINITIE FASTSERVICESECTOR

De horecasector is in te delen in vier sectoren: drankensector, fastservicesector, restaurantsector en hotelsector. Omdat het beoogde plan voorziet in een nieuwe McDonald's is in dit onderzoek vooral de fastservicesector interessant. De fastservicesector bestaat uit een aantal deelsectoren:

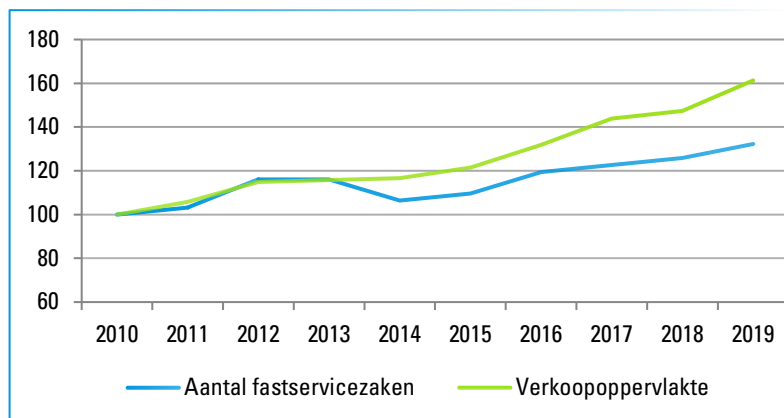
- IJssalon
- Cafetaria (ook snackbar)
- Fastservicerestaurant
- Shoarmazaak (ook grillroom)
- Lunchroom
- Pannenkoekenrestaurant (ook crêperies en poffertjeszaken)
- Restauratie
- Spijsverstrekkers (o.a. toko's en afhaalchinezen)

Om mogelijk effecten goed in te kunnen schatten kijken we primair naar de fastservicesector en secundair naar de deelsector fastservicerestaurants. Onder deze categorie vallen namelijk ook McDonald's restaurants.

Ook in verzorgingsgebied sterke groei van fastservicesector

Het aantal fastserviceconcepten in het verzorgingsgebied is de afgelopen tien jaar met ruim 30% toegenomen. In 2010 beschikte het verzorgingsgebied over 31 fastservicezaken. Inmiddels bestaat het fastservice-aanbod uit zo'n 41 zaken. Ook het verkoopoppervlak steeg de afgelopen tien jaar. In 2010 bedroeg het totale verkoopoppervlak van de fastservicesector zo'n 1.975 m². In 2019 is dit aantal toegenomen naar zo'n 3.185 m² vvo. Een stijging van zo'n 1.200 m² vvo (+60%). Vergeleken met landelijke cijfers steeg het fastservice-aanbod in het verzorgingsgebied harder dan gemiddeld. Het aantal fastservicezaken in Nederland steeg de afgelopen tien jaar met zo'n 25%, het totale verkoopoppervlak steeg in diezelfde periode met zo'n 35%.

Figuur 4: Groei fastservicesector in verzorgingsgebied



Bron: HorecaDNA, 2019; Bewerking Stec

Groep, 2019.

3.2 Horeca op goed bereikbare locaties spelen in op gemak

Doelgericht bezochte horecaketens gericht op fastfood (zoals McDonald's) oriënteren zich steeds vaker op goed bereikbare locaties met ruime parkeergelegenheid. De moderne consument is zeer goed, en veel beter dan voorheen, geïnformeerd over aanbod, kwaliteit en prijs. De consument bepaalt waar, wanneer en hoe hij/zij iets koopt en is daarnaast steeds vaker op zoek naar (meer) gemak. Hier wordt op ingespeeld door horeca-aanbod op goed bereikbare locaties. Hier kunnen consumenten snel iets eten of juist voor onderweg iets te eten meenemen. De horeca in binnensteden en hoofdcentra richt zich daarentegen steeds meer op kwaliteit, keuze en verblijfsklimaat ('fun') en profiteert van het lokale aanbod aan detailhandel,

cultuur, evenementen en zakelijke bedrijvigheid. Beide vestigingsmilieus hebben hun eigen bezoekmotieven, bezoekgedrag en doelgroepen en vullen elkaar daarom goed aan. De beoogde McDonald's bij Dokkum richt zich voor een deel op automobilisten die onderweg snel en makkelijk een maaltijd willen nuttigen, en deels op inwoners van de gemeenten Noardeast-Fryslân, Dantumadiel en Tytsjerksteradiel. De beoogde ontwikkeling speelt in op de toenemende behoefte van consumenten om snel en makkelijk te eten. Het bezoekersmotief verschilt daarmee van consumenten die zich op horeca in binnensteden richten. Consumenten in de binnensteden zijn meer op zoek naar beleving en vermaak.

HORECABELEID VOORAL GERICHT OP BINNENSTAD

Verspreid in (de binnenstad van) Dokkum is horeca aanwezig. In het horecabeleid van de gemeente Noardeast-Fryslân is het gebied rondom De Zijl en de Diepswal aangewezen als concentratiegebied. Op deze locatie is (in eerste instantie) ruimte voor nieuwvestiging van horeca met terrassen. De gemeente stelt in haar beleid namelijk dat horeca en detailhandel twee elkaar versterkende factoren zijn. Daar waar gewinkeld wordt, daar wordt ook gebruik gemaakt van horeca. Voor de regionale consument en de toerist is het daarom belangrijk dat een stad beide functies in voldoende mate aanbiedt. In het beleid wordt niet specifiek ingegaan op de toevoeging van horeca buiten het centrum. Wel heeft de gemeente specifiek aangegeven positief te staan tegenover de beoogde ontwikkeling van de McDonald's ten zuiden van Dokkum.

3.3 Benchmark Fastservice-aanbod in verzorgingsgebied is kwantitatief ondergemiddeld; er resteert nog uitbreidingsruimte

Om de behoefte aan de beoogde McDonald's te bepalen vergelijken we het fastservice-aanbod in het verzorgingsgebied met vergelijkbare gemeenten. De fastservicesector bestaat uit meerdere deelsectoren (o.a. ijssalon, cafetaria, fastservicerestaurant en lunchroom). Omdat het beoogde plan een McDonald's betreft, kijken we voor het bepalen van de effecten primair naar de fastservicesector en secundair naar de fastservicerestaurants.

We concluderen dat het aanbod in de fastservicesector in het verzorgingsgebied relatief beperkt is. Het aantal bedrijven in de fastservicesector ligt in het verzorgingsgebied op 4,3 per 10.000 inwoners. In gemeenten van vergelijkbare omvang ligt dit aantal tussen de 4,3 en 9,1. Bovendien blijkt ook dat het aantal vierkante meter aan fastservice in het verzorgingsgebied laag is in vergelijking tot andere gemeenten. In de genoemde gemeenten schommelt het aantal vierkant meter fastservice per 1.000 inwoners tussen de 26,7 en 73,4. Gemiddeld genomen ligt het fastservice-aanbod op zo'n 45 vierkante meter per 1.000 inwoners. In het verzorgingsgebied ligt dit aanbod op 33 vierkante meter per 1.000 inwoners. Op basis van het huidige inwonerstal en de benchmark is er in het verzorgingsgebied nog uitbreidingsruimte voor 1.100 tot 1.200 m² fastservice (uitgaande van een gemiddeld verzorgingsniveau).

Het verzorgingsgebied beschikt momenteel nog niet over een fastservicerestaurant (zoals een McDonald's). Afgaande op de benchmark concluderen we dat er gemiddeld één fastservicerestaurant per 40.000 tot 50.000 inwoners is gevestigd. Op basis hiervan blijkt dat er in het verzorgingsgebied (op basis van inwoneraantallen) nog ruimte is voor toevoeging van maximaal twee fastservicerestaurants. Ook wanneer we het aantal McDonald's restaurants per inwoner in Nederland bekijken, concluderen we dat er marktruimte bestaat voor de toevoeging van een McDonald's restaurant. Gemiddeld genomen bedient één McDonald's restaurant zo'n 68.500 inwoners. Afgaande op het inwonertal van het verzorgingsgebied (circa 95.000) en het feit dat het gebied nog niet beschikt over een fastservicerestaurant, bestaat er nog marktruimte voor de toevoeging van een fastservicerestaurant / McDonald's restaurant.

Tabel 1: Aanbod fastservice verzorgingsgebied en referentiegemeenten in 2019

	Inwonertal 1 jan. 2019	Bedrijven in fastservice <i>sector</i> per 10.000 inwoners	Aantal m ² fastservice <i>sector</i> per 1.000 inwoners	Aantal fastservice- <i>restaurants</i>	Aantal inwoners per fastservice- <i>restaurant</i>
Verzorgingsgebied	95.885	4,3	33,2	0	-
Referentiegemeenten					
Heerenveen	50.255	6,4	36,4	1	50.255
De Fryske Marren	51.430	6,8	35,0	2	25.715
Kampen	53.780	7,4	46,4	1	53.780
Hoogeveen	55.660	6,8	52,6	1	55.660
Smallingerland	55.935	6,3	40,6	2	27.968
Hardenberg	60.575	5,8	41,2	1	60.575
Midden-Groningen	60.900	4,9	32,6	0	-
Westerkwartier	63.030	4,3	26,7	0	-
Assen	67.965	7,1	73,4	2	33.983
Almelo	72.850	7,0	48,6	2	36.425
Lelystad	77.895	6,4	51,3	4	19.474
Hengelo	80.685	7,1	45,9	3	26.895
Súdwest-Fryslân	89.710	5,7	34,5	1	89.710
Deventer	99.955	9,1	61,1	2	49.978
Emmen	107.115	7,7	42,9	2	53.558
Leeuwarden	123.105	6,6	45,2	4	30.776
Zwolle	127.495	7,1	52,1	4	31.874
Bredere regio					
Noord-Friesland	319.300	6,0	46,2	5	63.860
Friesland	647.700	5,9	41,0	11	58.882
Nederland	17.282.200	7,4	52,6	447	38.663

Bron: HorecaDNA, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2019.

4 Effecten

Ten slotte bespreken we de mogelijke ruimtelijke effecten die het plan met zich meebrengt. We gaan hierbij onder andere in op mogelijke leegstandseffecten en de effecten op de markt voor horeca binnen het relevante verzorgingsgebied.

4.1 Omzeteffect op bestaand horeca-aanbod circa 2%

Om het effect van de beoogde ontwikkeling op het bestaande horeca-aanbod in het verzorgingsgebied te kunnen bepalen, berekenen we het omzeteffect van de toevoeging van McDonald's. De 'extra omzet' relateren we vervolgens aan de totale horeca-omzet in het verzorgingsgebied. Ook kijken we specifiek naar het omzeteffect binnen de fastservicesector.

Omzet van het totale horeca-aanbod in het verzorgingsgebied is circa 108 miljoen euro

Het totale horeca-aanbod in het verzorgingsgebied omvat 96 drankverstrekkers, 41 fastservicezaken, 34 restaurants en 35 hotels. Als we hierop de gemiddelde Nederlandse omzetcijfers² per branche toepassen bedraagt de totale horeca-omzet in het verzorgingsgebied circa € 108,6 miljoen.

De gemiddelde omzet van een McDonald's wordt geschat op circa € 2,5 miljoen (Datling, 2015). De omzet van de beoogde McDonald's zal naar verwachting lager liggen. Friesland behoort volgens McDonald's namelijk niet tot de locaties waar de meeste omzet wordt behaald, simpelweg omdat de bevolkingsdichtheid en het aantal passanten gemiddeld lager ligt dan het gemiddelde in Nederland. Bij een totale omzetclaim van € 2 tot € 2,5 miljoen betreft dit circa 2% van de bestaande horeca-omzet in het verzorgingsgebied. Kijken we specifiek naar de fastservicesector, dan staat de omzetclaim van de beoogde McDonald's gelijk aan circa 15% tot 19% van het totaal (uitgaande van gelijkblijvende bestedingen). Naar verwachting zal de omzetclaim in de praktijk dus (iets) lager liggen dan deze genoemde 2 tot 2,5 miljoen euro.

Door de centrale ligging (kruising N361 en N356) komt een deel van de omzet waarschijnlijk niet vanuit inwoners van het verzorgingsgebied, maar vanuit passanten. Een eventueel omzeteffect is daarom naar verwachting lager dan 2% in de totale horecasector en 15% tot 19% in de fastservicesector.

4.2 Concept McDonald's creëert eigen vraag

McDonald's is bovendien een uniek concept op een goed bereikbare locatie. De McDonald's concurreert daarom niet of in beperkte mate met het bestaande fastservice-aanbod in het centrum van Dokkum. Consumenten verkiezen een McDonald's namelijk niet boven de lokale snackbar, maar bezoeken een McDonald's als aanvulling op hun bestaande horeca bezoeken. McDonald's creëert zijn eigen vraag.

Een gemiddelde McDonald's behaalt een omzet van circa € 2 tot 2,5 miljoen euro per jaar (bron: Datling, 2015). Het besteed bedrag per gast per bezoek aan een fastservice restaurant lag in 2013 op zo'n € 6. De verwachting is dat dit bedrag de afgelopen jaren is gestegen door toenemende consumentenbestedingen (Rabobank Cijfers en Trends, 2019). Zoals gesteld in paragraaf 4.1 ligt de verwachte omzet per jaar voor de McDonald's in Dokkum echter lager. McDonald's verwacht voldoende klanten te trekken om een rendabel restaurant te kunnen exploiteren maar doet geen uitspraken over een verwachte omzet.

Wanneer we uitgaan van een conservatieve berekening en rekenen met €4 tot 6 per gast per bezoek moet de McDonald's vestiging jaarlijks 330.000 tot 420.000 klanten ontvangen om een gemiddelde omzet van € 2 tot 2,5 miljoen euro te draaien. Dit komt neer op circa 1.150 klanten per dag. Op basis van eigen onderzoek

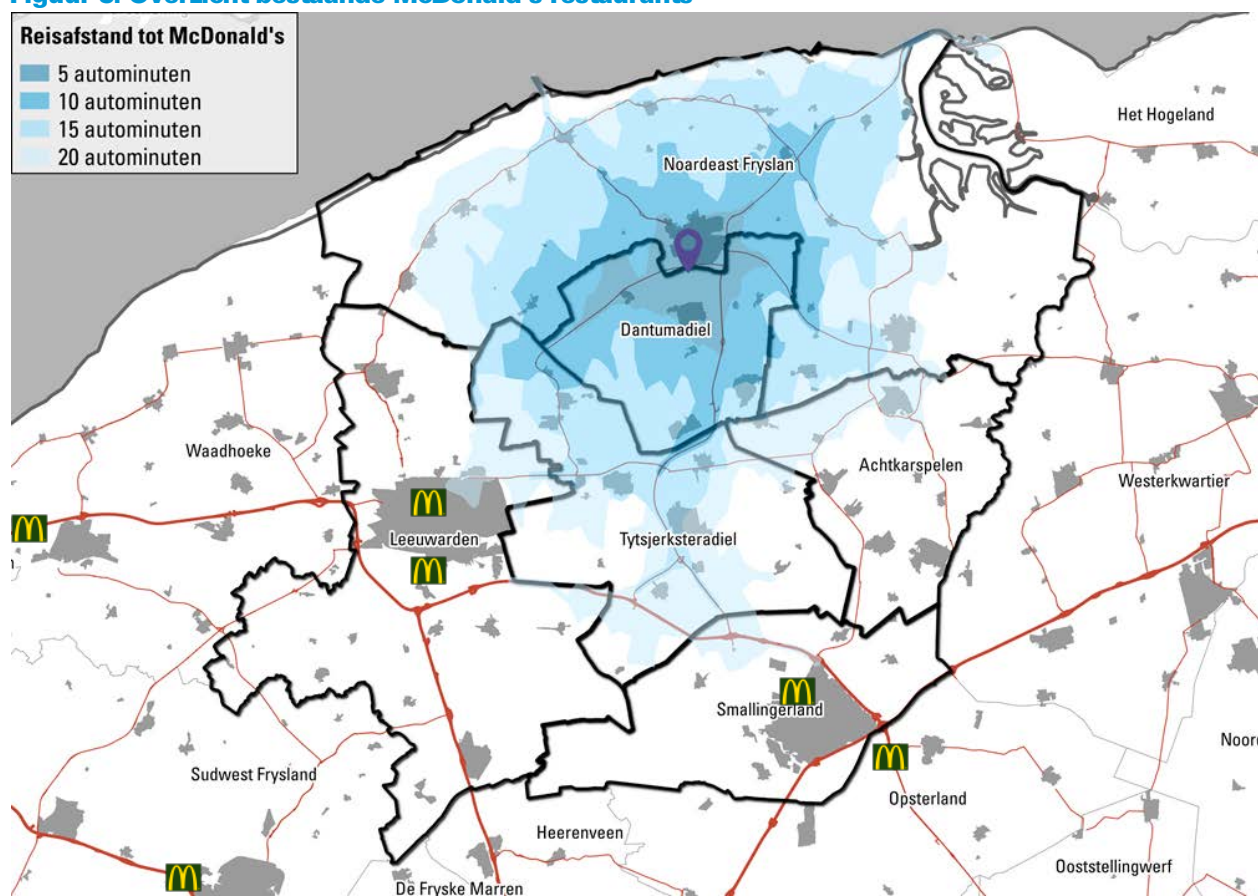
² Op basis van totale omzet en totaal aantal bedrijven in de vier hoofdbranches (meest recente cijfers over 2017): drankverstrekkers € 196.100, fastservicezaken € 318.300, restaurants € 708.400 en hotels € 1.504.800. Bron: HorecaDNA.

verwacht McDonald's zo'n 9.950 bezoekers per week te ontvangen op de beoogde locatie in Dokkum. Dit zijn er zo'n 1.400 per dag. Gemiddelde bestedingen liggen volgens McDonald's voor de locatie Dokkum naar verwachting lager. Uitgaande van bestedingen per klant van circa 4 tot 5 euro, zal een omzet van circa 2 tot 2,5 miljoen euro kunnen worden behaald.

Deze inschatting van het aantal bezoekers door McDonald's achten we op basis van algemene kengetallen reëel. Uit cijfers van HorecaDNA blijkt dat gemiddeld circa 20% van de leeftijdscategorie 16 tot 64 jaar wekelijks een fastfoodrestaurant bezoekt³. In het verzorgingsgebied bedraagt het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 16 tot 64 circa 59.000. De potentiële omzet in het verzorgingsgebied voor deze leeftijdsgroep komt op basis van bovenstaande cijfers uit op circa € 2,4 tot 3,6 miljoen per jaar. Hiermee is het omzetspotentieel voldoende om een omzet van € 2 tot € 2,5 miljoen te behalen.

Ook de spreiding van het huidige aanbod aan McDonald's restaurants ondersteunt deze aanname. Vanuit het overgrote deel van het verzorgingsgebied is de beoogde locatie binnen 20 minuten bereikbaar. Er is daarnaast nog geen fastservicerestaurant gevestigd in het verzorgingsgebied (binnen 20 minuten). Het is daarom aannemelijk dat het overgrote deel van de consumenten in het verzorgingsgebied bij een fastservicerestaurantbezoek voor de beoogde McDonald's zal kiezen. Hierdoor is het aannemelijk dat het benodigde omzetspotentieel behaald worden.

Figuur 5: Overzicht bestaande McDonald's restaurants



Bron: Stec Groep, 2019

4.3 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten te verwachten

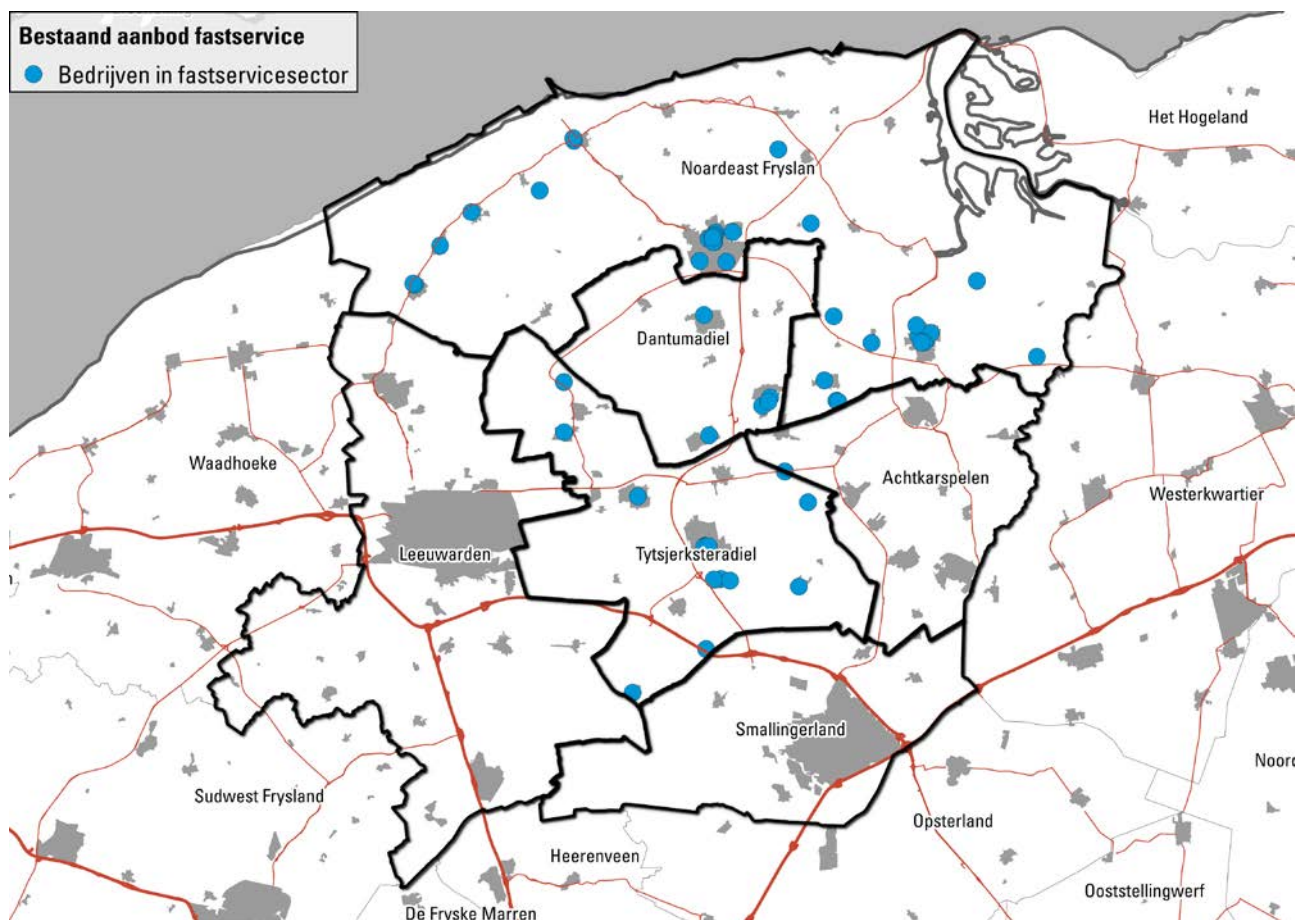
De berekende behoefte moet worden gezien als een *indicatie* van de marktruimte. Het geeft een indicatie op basis van verwachte ontwikkelingen. In dit hoofdstuk bespreken we de mogelijke ruimtelijke effecten

³ Gemiddeld percentage over 2013, meest recente cijfers. Alleen voor deze leeftijdscategorie is de bezoekfrequentie bekend.

van de ontwikkeling, kwalitatieve aspecten wegen hierin mee. Zo zorgt het toevoegen van een fastservicerestaurant in het verzorgingsgebied voor vernieuwing en versterking van de horecamarkt. Cafetaria's en snackbars bieden weliswaar ook snelheid en gemak, maar voorzien voornamelijk in de vraag vanuit de directe omgeving (buurtniveau). Met de toevoeging van de beoogde McDonald's wordt een ontbrekend marktsegment toegevoegd en consumenten krijgen hierdoor een ruimere keuze uit horeca formules.

De beoogde McDonald's onderscheidt zich van bestaande horecagelegenheden in het centrum van Dokkum (reikwijdte, duur van verblijf en hoogte prijzen). Hier zijn de restaurants vooral gericht op kwaliteit en verblijf (en dus minder op snelheid), waarbij het wat betreft de doelgroep vooral gaat om winkelend en werkend publiek overdag. De afstand tussen de beoogde McDonald's en het centrum van Dokkum is bovendien groot genoeg dat er om deze reden geen sprake zal zijn van enig effect. Consumenten die in de binnenstad verblijven zullen niet vanuit de binnenstad naar de McDonald's rijden om daar te lunchen of te eten.

Figuur 6: Overzicht bestaand aanbod fastservicesector in verzorgingsgebied (totaal)



Bron: Stec Groep, 2019.

Het is overigens niet uitgesloten dat de bestaande fastservice vestigingen minder omzet zullen behalen. Echter, minder omzet hoeft niet per definitie tot een onaanvaardbaar ruimtelijk effect (lees: onaanvaardbare leegstand) te leiden. Daarnaast betreft het vaak solitaire vestigingen in een wijk of aan de rand van het centrum (zie figuur 6). Bovendien: een verslechterde concurrentiepositie voor een individueel bedrijf is geen ruimtelijk relevant argument. Er moet worden afgewogen of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend en of een ontwikkeling geen versturende effecten heeft op de voorzieningenstructuur. Nieuwe ontwikkelingen, die een versterking en vernieuwing voor de structuur en het aanbod zijn, kunnen tot gevolg hebben dat gedateerd en/of slechter aanbod verdwijnt. Dit zien we als een aanvaardbaar effect: de voorzieningenstructuur gaat er per saldo op vooruit.