



# Marktanalyse Paviljoen Baggelhuizerplas Assen

Referentie: 2020.0370  
Datum: februari 2021

Marielle Hintzen  
Anne van Muijen  
Juliette van der Valk





## INHOUDSOPGAVE

<b>CONCLUSIE</b> .....	2
<b>1. MARKT</b> .....	3
<b>1.1 Uitgangspunten en weging</b> .....	3
<b>2. Vestigingslocatie</b> .....	4
<b>3. Analyse van de vraagzijde</b> .....	5
<b>3.1 Particuliere markt</b> .....	5
<b>3.2 Toeristische markt</b> .....	6
<b>3.3 Zakelijke markt</b> .....	7
<b>4. Analyse van de aanbodzijde</b> .....	8
<b>Bijlage 1 – leefstijlen</b> .....	9





## CONCLUSIE

De voorgenomen plannen van Paviljoen Baggelhuizerplas in Assen worden in de huidige markt goed beoordeeld:

Kansen Paviljoen Baggelhuizerplas:

- Goede vestigingslocatie gelegen in een recreatief gebied met aantrekkelijke recreatieve faciliteiten.
- Vooral de particuliere – en toeristische markt bieden kansen.
- Plezierzoekers en harmoniezoekers zijn twee leefstijlen die kansen bieden voor een horecaconcept.
- Beperkt horeca aanbod in en rondom de Baggelhuizerplas.
- Groot aanbod verblijfsaccommodaties rondom de Baggelhuizerplas.
- Circuit TT Assen op 2,5 km van Baggelhuizerplas.
- De ontwikkeling van de doorfietsroute in Gemeente Assen brengt de juiste doelgroep meer naar Assen toe.

Minder kansrijk:

- De zakelijke markt wegens relatief kleine zakelijke markt, en relatief groot aanbod vergaderaccommodaties in relatie tot zakelijke markt.



## 1. MARKT

De markt wordt als **goed** beoordeeld.

### 1.1 Uitgangspunten en wegging

De markt bestaat uit de particuliere, toeristische en zakelijke markt.

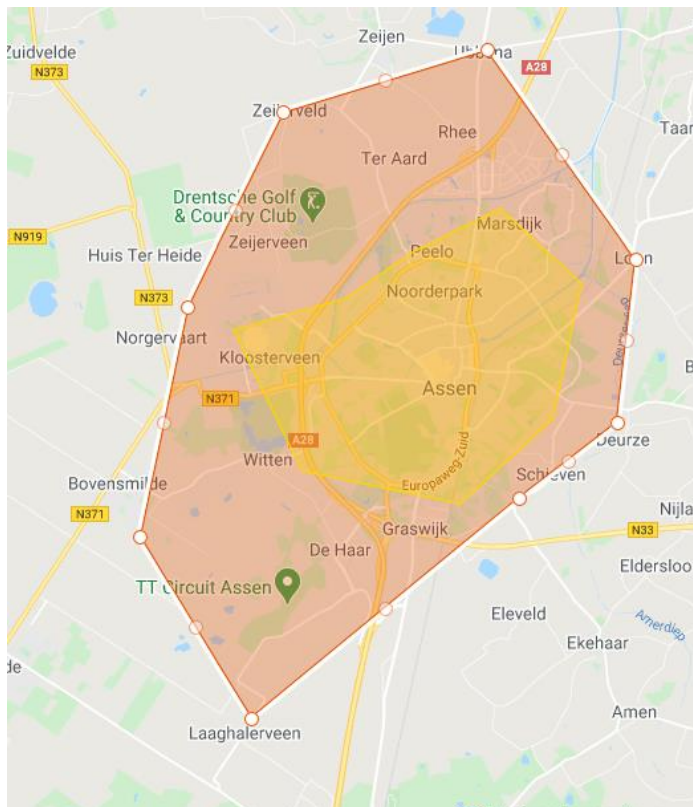
#### Verzorgingsgebied particulier en zakelijk

Het verzorgingsgebied reikt tot 30 minuten met de auto.

- Verzorgingsgebied primair: stad Assen.
- Verzorgingsgebied secundair: Gemeente Assen bestaat uit Ter Aard, Anreep, Graswijk, De Haar, Loon, Peerlo, Rhee, Schieven, Ubbena, Witten, Zeijerveen en Zeijerveld.

#### Verzorgingsgebied toeristisch

- Verzorgingsgebied: Nederland



Verzorgingsgebied

## 2. VESTIGINGSLOCATIE



Bron: Brochure Kansen aan de Baggelhuizerplas, Assen van Gemeente Assen

Aspect	Score	Motivatie
Ligging		<ul style="list-style-type: none"> <li>Ligging aan de west, zuidkant van Assen.</li> <li>De Baggelhuizerplas is een divers natuur- en recreatiegebied en een bestemmingslocatie.</li> </ul>
Bereikbaarheid		<ul style="list-style-type: none"> <li>Goede bereikbaarheid per auto, per fiets en te voet. Afstand tot centrum Assen is 7 min met de auto via A28.</li> <li>Beperkte bereikbaarheid met openbaar vervoer: vanaf Assen centraal circa 30 minuten met de bus.</li> </ul>
Parkeren		<ul style="list-style-type: none"> <li>Voldoende parkeergelegenheid, niet betaald (80 auto's).</li> <li>Loopafstand parkeerplaats tot paviljoen circa 200 m.</li> <li>Aparte parkeergelegenheid voor het hondenstrand.</li> </ul>
Aangrenzende functies		<ul style="list-style-type: none"> <li>Baggelhuizerplas is een divers natuur- en recreatiegebied met fiets- en wandelroutes en ruiterspaden. 125 hectare recreatieplas bestaande uit een groot strand, speeileiland, beachvolleybal en vlonder in het water met glijbaan en kabelbaan. Speciale BBQ-/picknickplaats.</li> <li>Afzonderlijk hondenstrand zorgt voor aantrekkingskracht van bezoekers met honden het gehele jaar door.</li> <li>Recreatiecentrum Outdoor Drenthe: organiseren outdoor activiteiten en hebben vergadermogelijkheden.</li> <li>Hotel Van der Valk Assen op 1,5 km loopafstand.</li> <li>Manage op 3 min afstand met de auto (1,0 kilometer).</li> <li>ATV vereniging (Amateur Tuinders Vereniging).</li> <li>Aan de rand van Baggelhuizerplas, woonwijken stad Assen.</li> <li>TT Circuit Assen op 2,5 km afstand.</li> </ul>
Passanten		<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestemmingslocatie: passanten brengen een doelgericht bezoek aan Baggelhuizerplas: wel passanten die langs palvilioen lopen.</li> <li>Passanten vanuit wandel- en fietsroutes en voor hondenstrand.</li> </ul>
Ontwikkelingen		<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwbouw woonwijk Assen, Kloosterveen III. 2250 nieuwe woningen zullen worden gebouwd. Woningtypes nog niet bekend, maar naar verwachting: koop en huur, vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijenwoningen en appartementen. Start verkoop Q1 2021.</li> </ul>

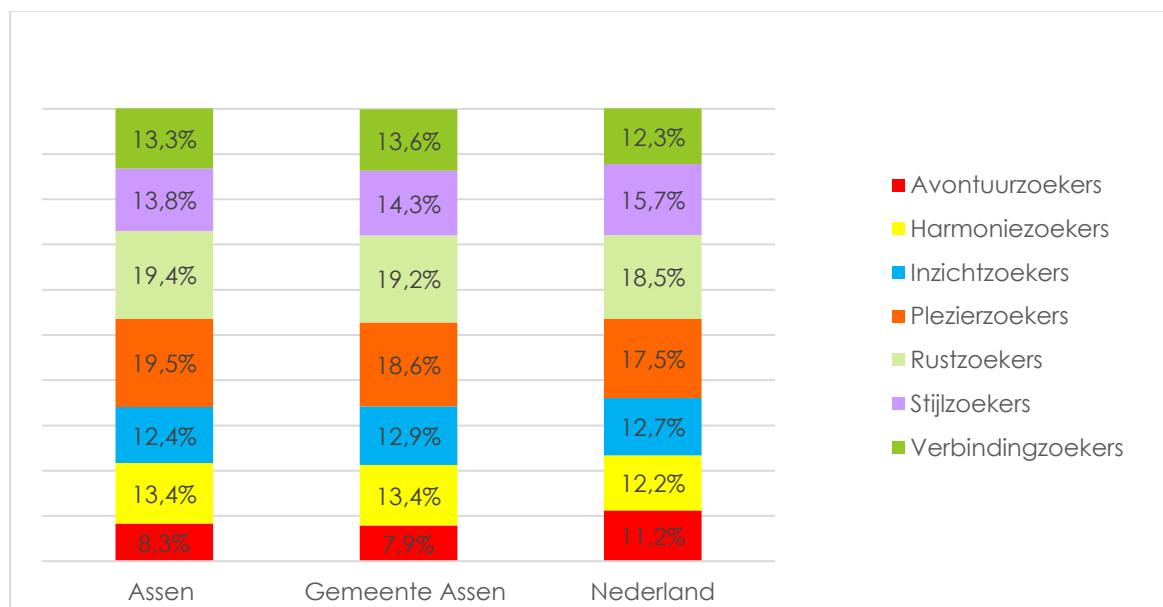
### 3. ANALYSE VAN DE VRAAGZIJDE

#### 3.1 Particuliere markt

Aspect	Score	Motivatie*
Inwonersaantal		<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Assen is een middelgrote gemeente met 68.606 inwoners (2020).</li> <li>Zeer hoge inwonersdichtheid 838 inwoners per km<sup>2</sup>, t.o.v. landelijk gemiddelde 517 inwoners per km<sup>2</sup>.</li> </ul>
Leeftijdsgroep		<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Assen: relatief veel inwoners behoren tot de leeftijdsgroep 45-65 jaar (+6% t.o.v. Nederland).</li> <li>Overige leeftijdsopbouw gelijk aan landelijk gemiddelde.</li> </ul>
Inkomensverdeling		<ul style="list-style-type: none"> <li>Het gemiddelde inkomen per inwoner in gemeente Assen ligt 5% onder het landelijk gemiddelde.</li> </ul>
Huishoudensamenstelling		<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen significante verschillen t.o.v. Nederland.</li> </ul>
Leefstijlen		<ul style="list-style-type: none"> <li>Grote vertegenwoordiging plezierzoekers, harmoniezoekers, verbindingszoekers en rustzoekers.</li> <li>Plezierzoekers en harmoniezoekers bieden voornamelijk kansen voor een horecaconcept (zie bijlage 1 voor toelichting)</li> </ul>
Ontwikkelingen		<ul style="list-style-type: none"> <li>Groei inwonersaantal 2% van 2013 tot 2020</li> <li>Sprake van ontgroeiing en vergrijzing: steeds minder jongeren, steeds meer ouderen.</li> <li>Woningvoorraad significant toegenomen in Assen.</li> </ul>





#### Leefstijlen

De meest dominante leefstijlen in Assen en de gemeente Assen zijn de plezierzoeker (+2% Assen, +1,1% Gemeente Assen), harmoniezoeker (+1,2% Assen, +1,2% Gemeente Assen), verbindingszoekers (+1,1% Assen, +1,3% Gemeente Assen) en rustzoekers (+0,9% Assen, +0,7% Gemeente Assen). De percentages worden afgezet t.o.v. Nederland. Aantrekkelijke leefstijlen voor de horeca zijn plezierzoekers en harmoniezoekers. Wat deze leefstijlen gemeen hebben is dat ze regelmatig in de horeca te vinden zijn, houden van gezelligheid, op zoek zijn naar een optimale prijs-kwaliteit verhouding. Voor de plezierzoeker mag het assortiment net iets anders dan thuis zijn, terwijl de harmoniezoeker niet van hele spannende nieuwe dingen houdt.



## Overzicht leefstijlen

**3.2 Toeristische markt**

Aspect	Score	Motivatie*
Toerisme		<ul style="list-style-type: none"> <li>Dagtoerisme vooral uit de omliggende dorpen rondom Gemeente Assen.</li> <li>Verblijfstoerisme: vooral toeristen die verblijven op de naastgelegen verblijfsmogelijkheden, campings &amp; B&amp;B's rondom de Baggelhuizerplas en in Drenthe.</li> </ul>
Aanbod		<ul style="list-style-type: none"> <li>Opvallend veel familiecampings en B&amp;B's rondom de Baggelhuizerplas.</li> <li>Gezinsvriendelijke hotels in Assen en Gemeente Assen.</li> <li>Er is relatief veel aanbod van buitenrecreatie in de omgeving.</li> <li>Outdoor Drenthe trekt avontuurzoekers en buitenmensen.</li> </ul>
Seizoensgebondenheid		<ul style="list-style-type: none"> <li>Toerisme in het gebied is in ruime mate seizoensafhankelijk en weersafhankelijk.</li> <li>Outdooractiviteiten, wandelaars, fietsers en bezoekers voor het hondenstrand hele jaar door.</li> </ul>
Bezoekmotieven		<ul style="list-style-type: none"> <li>Recreatieve functie: plas en natuur- en recreatiegebied met sterke aantrekkingskracht.</li> <li>Meerdere jaarlijkse evenementen bij de Baggelhuizerplas. Bevrijdingsfestival, Summer Break en de Nieuwjaarsduik.</li> <li>Afzonderlijk hondenstrand.</li> <li>TT Circuit Assen op 2,5 km afstand. TT Festival trok 175.000 bezoekers in 2019. Dit is een stijging van 8,6% t.o.v 2018.</li> </ul>
Ontwikkelingen		<ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwikkelingen doorfietsroute Gemeente Assen. Verbeteringen van de paden en een aantal veranderingen in de route.</li> <li>Drenthe: in 2019 stijging van 12% boekingen campings t.o.v jaar ervoor.</li> <li>Toerisme in Drenthe stijgt sinds 2015. In 2019 +15% t.o.v 2015.</li> <li>Sinds corona: binnenlands toerisme stijgt derde kwartaal (+17%) in Drenthe.</li> </ul>



Verblijfsaccommodatie Baggelhuizerplas

### 3.3 Zakelijke markt

Aspect	Score	Motivatie*
Bedrijven		<ul style="list-style-type: none"> <li>De werkplekken van horeca en middenstand bedrijven ligt 8% hoger dan het landelijke gemiddelde (25%).</li> </ul>
Contactintensieve bedrijven		<ul style="list-style-type: none"> <li>De werkplekken van de bedrijven in de zakelijke dienstverlening in Gemeente Assen (29%) ligt lager dan het landelijk gemiddelde (35%).</li> <li>Rondom de Baggelhuizerplas veelal bedrijven die relatief weinig gebruik maken van de horeca.</li> </ul>
Kantoorvoorraad		<ul style="list-style-type: none"> <li>Relatief veel leegstand in Assen (64 kantoren te huur/te koop).</li> </ul>

	Verzorgingsgebied		Verz. Gebied t.ov. Gemeente Assen		Verz. Gebied t.ov landelijk		Landelijk	
	12 minuten		Gemeente Assen		Gemeente Assen		Landelijk	
	Aantal	Percentage	Percentage	Aantal	Percentage	Percentage	Aantal	Percentage
Zakelijke dienstverlening	663	34%	5%	2744	29%	-30%	1.388.787	35%
Overheid en onderwijs	209	11%	2%	856	9%	-2%	501.375	13%
Horeca en middenstand	799	41%	8%	3148	33%	16%	982.755	25%
Industrie en overig	266	14%	-14%	2674	28%	-13%	1.072.112	27%
<b>Totaal aantal werkplekken</b>	1937			9422			3.945.029	

Werkplekken zakelijke markt



#### 4. ANALYSE VAN DE AANBODZIJD

De horecadichtheid in de directe omgeving is laag. Rondom de Baggelhuizerplas zijn een beperkt aantal horecagelegenheden gesitueerd. Wel is een relatief groot vergaderaanbod in relatie tot de beperkte zakelijke markt. De mogelijke concurrenten zijn weergegeven in onderstaande tabel en kaartje.

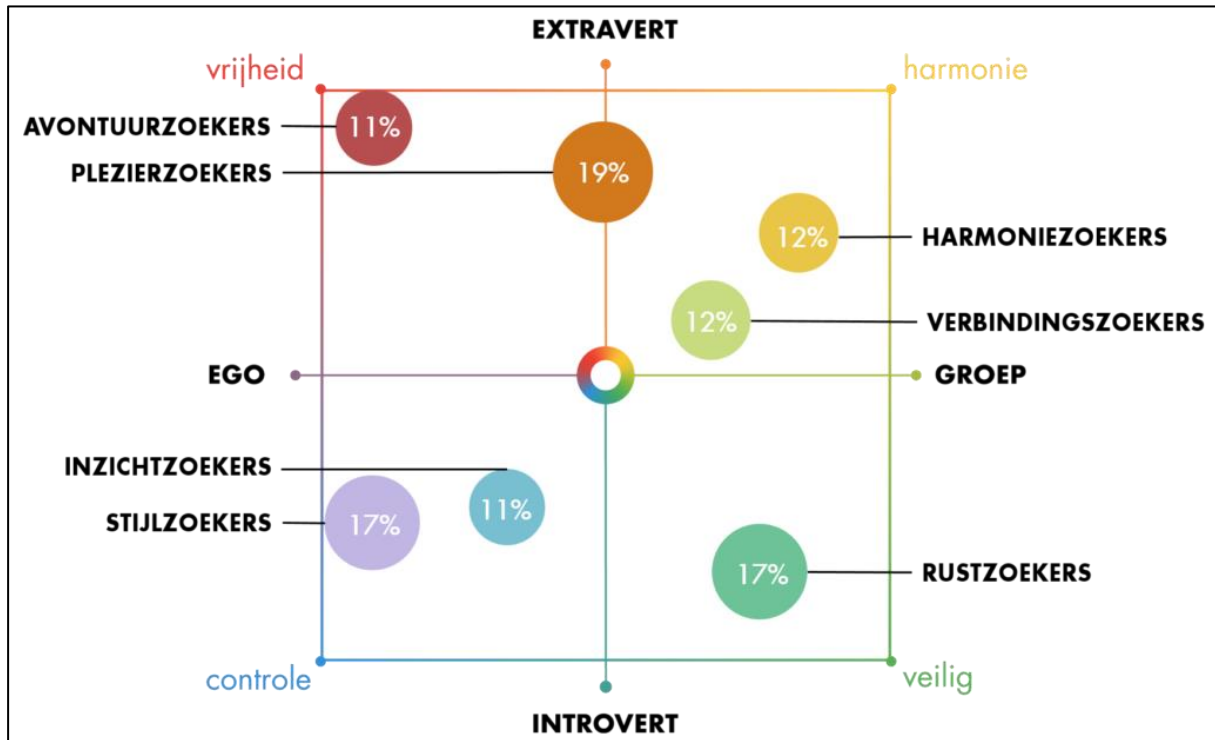
Concurrentie:			
	Naam	Prijs	USP's
<b>Horeca</b>			
1	Hotel van der Valk	€€	Landelijke naamsbekendheid, gedegen hotelconcept, vertrouwd, goede prijs-kwaliteit, ook voor vergaderruimten, bekende, vertrouwde horeca.
2	Dapper	€€	Restaurant van 4-sterrenhotel de Bonte Wever. Goede prijs-kwaliteit.
3	Restaurant Zalen van Veen	€€	Horeca, laagdrempelig, in combinatie met veergaderarrangementen, trouwerijen en spelactiviteiten.
4	Camping Witterzomer	€	Verscheidende horecaconcepten op het park. Snackbar, Pizza en een brasserie (€€).
<b>Vergaderaccommodaties</b>			
1	Hotel Van der Valk	€€	18 vergaderzalen, goede prijs-kwaliteit, naamsbekendheid, in combinatie met overnachting.
2	Multi Functionele Accommodatie Het Schakelveld	€	Multifunctionele accommodatie waar zorg, welzijn, cultuur en onderwijs hand in hand gaan vanuit de gemeente Assen. Vergaderfaciliteiten met lunch + een theaterzaal voor 200 personen met professioneel licht en geluid.
3	Zalencentrum van Veen	€€	3 vergaderfaciliteiten. Vergaderarrangementen zijn uit te breiden met lunch/diner of een groepsactiviteit.
4	De Bonte Wever		10 verschillende vergaderzalen, in combinatie met overnachting en/of lunch/diner.

Overige horeca en vergadercentra zijn niet in de directe omgeving van de Baggelhuizerplas gesitueerd, en niet meegenomen in deze concurrentieanalyse.



Concurrenten directe omgeving

BIJLAGE 1 – LEEFSTIJLEN



## Rustzoeker

'Op zoek naar het oude, vertrouwde; we houden niet van verrassingen'

### Profiel

Leeftijd: 50+  
Opleiding: laag of middelbaar opgeleid  
Inkomensniveau: lager dan modaal  
Thuisituatie: vaak alleenstaand

### Gedrag

Zekerheid, privacy, vertrouwd, huiselijk, regelmaat

### Behoeften

- Concept: standaard eetcafé of brasserie
- Menu: herkenbaarheid en eenvoud domineren
- Prijs: laag
- Uitstraling & inrichting: vertrouwd en huiselijk
- Service: kalm, vriendelijk en behulpzaam
- Horecapatroon: weinig tot beperkt gebruik horeca, vaste eetmomenten, individueel of klein gezelschap

"Ik vind het fijn om iedere zondag naar mijn vertrouwde eetcafé op de hoek te gaan. Ik start met een jonge jenever, en bestel vervolgens de heerlijke **varkenshaas met pepersaus** en kan de **dame blanche** natuurlijk niet overslaan. Ik zie graag een droge witte wijn op de kaart. De bediening is vriendelijk en ik krijg waar voor mijn geld."



## Verbindingszoeker

'Zetten zich graag in voor anderen, willen bijdragen aan een betere wereld'

### Profiel

Leeftijd: 50+  
Opleiding: gevarieerd  
Inkomensniveau: modaal  
Thuisituatie: empty nesters / samenwonend (pensionado's)

### Gedrag

Hartelijk, verbondenheid, fatsoen en hulpvaardig

### Behoeften

- Concept: liefst sociaal / lokaal (geen bekende ketens)
- Menu: bewust en niet te uitgebreid (bewust, lokaal en duurzaam)
- Prijs: laag (meerprijs voor duurzame producten)
- Uitstraling & inrichting: gemoedelijk, groen en kleinschalig
- Service: gastvrij en alert personeel
- Horecapatroon: beperkt horecagebruik, het liefst met anderen

"In onze vrije tijd gaan mijn partner en ik het liefst op pad. Natuur, cultuur of vrijwilligerswerk: we zijn graag onder de mensen en zetten ons in. Als we gebruik maken van de horeca, kiezen we bewust voor een specifiek concept met een **sterk sociaal of lokaal verhaal**: lekker, goed en puur eten. Het liefst van kop tot staart. **Vers gemaakt brood en lokale groenten** moeten op de kaart staan."



## Plezierzoeker

'Net even anders dan de massa en thuis'

### Profiel

Leeftijd: veelal jongeren 18 - 34 jaar  
Opleiding: middelbaar opgeleid  
Inkomensniveau: modaal  
Thuisituatie: jongeren, studenten en gezinnen

### Gedrag

Enthousiast, genieten, eigenwijs, uitdaging en impulsief

### Behoeften

- Concept: shared dining concepten of juist specialisatie
- Menu: kwaliteit, iets anders dan thuis
- Prijs: goede prijs-kwaliteitverhouding
- Uitstraling & inrichting: modern, uitbundig en dynamisch
- Service: écht contact met de gast, hippe bediening
- Horecapatroon: regelmatig tot vaak gebruik horeca, in groot gezelschap

"Het liefst zijn wij omringd door mensen: hoe meer zielen, hoe meer vreugd. Wij houden van gerechten die net iets anders zijn dan thuis: de gezonde **poké bowl**, de **vegetarische optie** of een **spannende alcoholische cocktail**. De opmaak van gerechten is bijzonder of alle gerechten staan juist in het midden van de tafel."





## Harmoniezoeker

'Pas echt blij als iedereen blij is: gezelligheid'

### Profiel

Leeftijd: 35 - 65 jaar  
Opleiding: middelbaar opgeleid  
Inkomensniveau: (boven)modaal  
Thuisituatie: gezin of tweepersoonshuishoudens

### Gedrag

Verbondenheid, ontmoeten en toegankelijk

### Horeca behoeften

- Concept familierestaurant / all-in concepten
- Menu: familieconcepten, bekend en laagdrempelig
- Prijs: kostengericht, optimale prijs-kwaliteitverhouding
- Uitstraling & inrichting: uitnodigend, gezellig, kindvriendelijk, toegankelijk
- Service: gezellige, kindervriendelijke service
- Horecapatroon: zijn regelmatig in de horeca te vinden, het liefst met groot gezelschap

"Mijn vrouw en ik vinden het belangrijk om tijd voor het gezin vrij te maken. Het is belangrijk dat de kinderen zich thuis voelen. Wij kunnen heerlijk genieten van ons diner en de kinderen vermaken zich in de speelhoek. Het eten & drinken is kidsproof, toegankelijk en betaalbaar. **Carpaccio, tapas hapjes, steak en saté** staan op mijn perfecte menu.

