

Behoefteonderzoek Tjeukemeer

2024-R-018/1007

19 december 2024



Inleiding & inhoudsopgave

Inleiding

De gemeente De Fryske Marren heeft het voornemen een stuk grond aan het Tjeukemeer bij strandje “De Ulesprong” te herontwikkelen. De gemeente denkt hierbij om via een prijsvraag een perceel op de markt te brengen als horecalocatie met de bestemming daghoreca en/of restaurant. Een parkeerplaats is reeds aanwezig. Voor het plangebied moet de bestemming gewijzigd worden. Als ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan is een horeca behoefteonderzoek noodzakelijk.

Het behoefteonderzoek moet antwoord gaan geven op essentiële vragen als:

- Is er behoefte aan een horecabedrijf op deze locatie?
- Welk concept zou hier goed kunnen werken als er vraag is?
- Welke uitstraling moet het bedrijf hebben?
- Hoe groot moet dit bedrijf zijn?
- Welke kritische randvoorwaarden zijn verbonden aan een horecabedrijf op deze locatie?
- Is de investering in een horecabedrijf op deze locatie ook haalbaar voor een toekomstig ondernemer?

Vanuit de gemeente is er vraag naar expertise inzake bovenstaande. Hiervoor is Van Spronsen & Partners benaderd.

De opdracht

De opdracht is het uitvoeren van een horeca behoefteonderzoek in het verzorgingsgebied van “De Ulesprong” bij het Tjeukemeer te De Fryske Marren.

Inleiding & inhoudsopgave

1. Uitgangspositie	3
• 1.1 Uitgangspositie	4
• 1.2 Locatie	5
• 1.3 Toekomstige ontwikkelingen	14
• 1.4 Doelgroepen	15
• 1.5 Omgeving	16
• 1.6 Kritische randvoorwaarden	17
2. Marktanalyse	20
• 2.1 Onderzoeksgebied	21
• 2.2 Kwantitatieve analyse	22
• 2.3 Kwalitatieve analyse	25
• 2.4 Vraaganalyse	27
3. Conceptuele invulling	30
• 3.1 Uitgangspositie	31
• 3.2 Concept	33
4. Financiële projectie	36
• 4.1 Omzetbepaling	37
• 4.2 Investering en financiering	39
• 4.3 Exploitatieprognose	40
• 4.4 Exploitatieprognose slecht-weer	41
• 4.5 Haalbaarheidsbepaling	42

1. Uitgangspositie

1. Uitgangspositie

1.1 Uitgangspositie

Gemeente De Fryske Marren is eigenaar van de grond van het strandje De Ulesprong aan het Tjeukemeer. Op dit moment wordt het strandje niet actief geëxploiteerd. Het strandje trekt voornamelijk recreanten bij goed weer in de zomer. In de avond en het winterseizoen trekt deze locatie verdachte activiteiten aan.

Ondernemers en lokale inwoners hebben gezamenlijk de stichting "De Club van Aanjagers van de Tsjûkemar" opgericht. De visie van deze stichting is het ontwikkelen van het Tjeukemeer van een doorvaartmeer naar een bestemmingsmeer dat gastvrij is voor iedereen. Om dit te bereiken te behalen wil deze enthousiaste groep graag een horecabedrijf bij het strandje. Omdat de gemeente eigenaar is van de grond willen zij eerst laten onderzoeken of dit een levensvatbaar idee is. Dit onderzoek wordt dan ook uitgevoerd om te toetsen of een horecabedrijf aan het strandje van de Ulesprong haalbaar is.

1. Uitgangspositie

1.2 Locatie

Zichtbaarheid

- De locatie ligt aan het Tjeukemeer in gemeente De Fryske Marren langs snelweg de A6 en autoweg N927, aangegeven met 'U' op de afbeelding hiernaast.
- Vanaf de (A6) snelweg is strandje de Ulesprong te zien.

Bereikbaarheid

- De kernen van Sint Nicolaasga, Lemmer, Joure en Heerenveen liggen op circa tien autominuten van de locatie. Alleen Sint Nicolaasga ligt binnen tien fietsminuten van de locatie, de andere kernen liggen op meer dan 20 fietsminuten van de locatie.
- Afslag 19 ligt direct naast de locatie, de weg naar de locatie loopt dood en aan het einde van de weg ligt het parkeerterrein. Hier kunnen bezoekers gratis gebruik van maken, er is plek voor circa 130 auto's.
- In de buurt van de locatie zijn geen bushaltes of andere vormen van openbaar vervoer.
- De locatie leent zich voor plezier fietsers, op de volgende pagina staan verschillende fietsroutes die langs het Tjeukemeer komen, Ulesprong is aangegeven met 'U'. Zoals te zien komt geen enkele route echt in de buurt van de locatie.

Conclusies

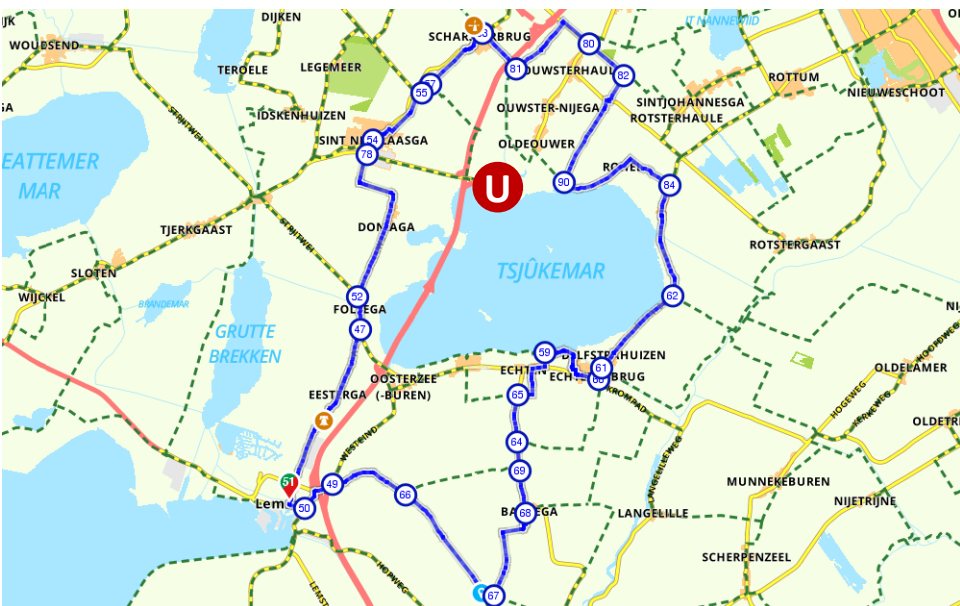
- De zichtbaarheid van de locatie beoordelen wij als goed.
- De locatie is goed te bereiken met de auto en heeft goede parkeervoorzieningen maar is niet bereikbaar met het openbaar vervoer.
- De locatie is redelijk bereikbaar met de fiets vanuit verschillende kernen. Voor plezier fietsers is de locatie goed bereikbaar, maar deze zullen wel moeten worden aangetrokken. Dit kan een aandachtspunt zijn voor de gemeente, om een fietsroute langs de locatie uit te laten zetten.



1. Uitgangspositie

1.2 Locatie - fietsroutes

Route 1



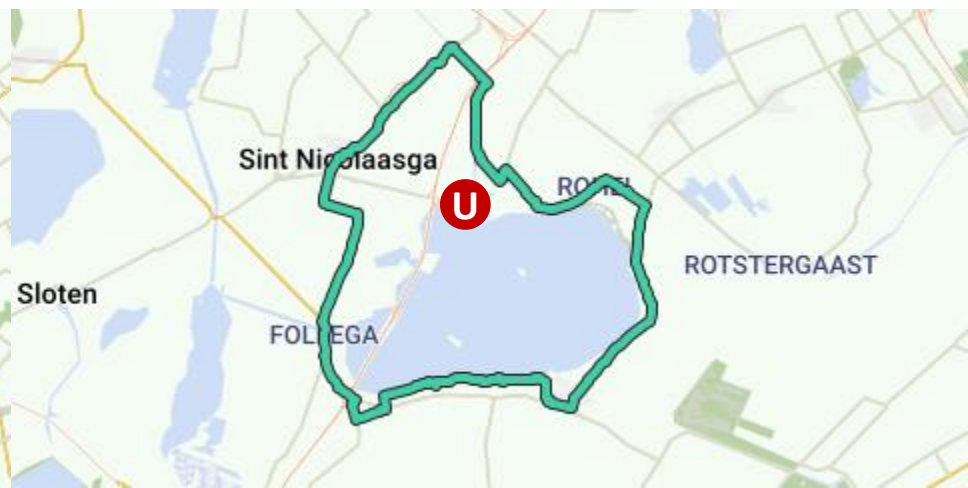
Route 2



Route 3



Route 4



1. Uitgangspositie

1.2 Locatie

Ligging en zonuren

Op de afbeelding hiernaast zijn de zonuren van de locatie in kaart gebracht, de locatie van het strand is aangeduid met 'U'.

- Het recreatiegebied bestaat uit een klein zandstrand en een ruime ligweide (circa 2.500m²). Op het Tjeukemeer kunnen verschillende watersporten worden beoefend.
- Halverwege de ochtend tot in de avond ligt het strandje in de zon. Het terras kan het best geplaatst worden aan de oost en zuidkant van de locatie. Hierdoor zal het terras gedurende de hele dag in de zon liggen.

Uitstraling locatie

- Strandje de Ulesprong ligt aan het Tjeukemeer. Het Tjeukemeer is het grootste meer van Friesland met een oppervlakte van ruim 23 km².
- Strandje Ulesprong is één van de weinige plekken waar gezwommen mag worden in het Tjeukemeer, hiernaast de plattegrond van Ulesprong.
- De locatie is rustig gelegen tussen weilanden, bomen en water en biedt veel ruimte.
- Het strandje biedt momenteel een kleine speeltuin, een toiletgebouw en een aantal picknicktafels. Deze zien er gedateerd uit en moeten worden vervangen.
- Vanaf de locatie is er direct zicht op snelweg. Door het pand iets te draaien waardoor er zicht is op het meer, dient het pand als geluidswal en is de snelweg vrijwel niet zichtbaar.

Conclusies

- De beste plek voor het terras is aan de waterkant, oost/zuidkant van de locatie, hier ligt het terras gedurende de hele dag in de zon. Dat is een groot pluspunt voor de locatie.
- Het uitstralingsniveau van de locatie beoordelen wij als goed, maar de snelweg is een licht beperkende factor.



Recreatiezone

Tsjûkemar Ulesprong

provinsje Fryslân
 provincie Fryslân

Skarsterlân

Legende
 Blauw: Binnenslag
 Groen: Ligweide
 Water
 Zand
 Houten zitgelegenheid
 Paden e.d.
 Zwembad

Zwemmen op eigen risico.
 Maximaal diepte onbekend.
 Gebruik de afvalbakken.
 Maak gebruik van de toiletten.

Houten pylon
 Driftpylon = begrenzing
 zwembad

U BEVINDT ZICH HIER

Zwemseizoen en controle van de
 waterkwaliteit van mei t/m september
 Geen toezicht

Gebruik van recreatiezone op eigen risico

Actuele waterkwaliteit op:
 Zwemwater telefoon: 058-2925650
 www.zwemwater.nl
 NOS Telekatspagina 725

1. Uitgangspositie

1.2 Locatie

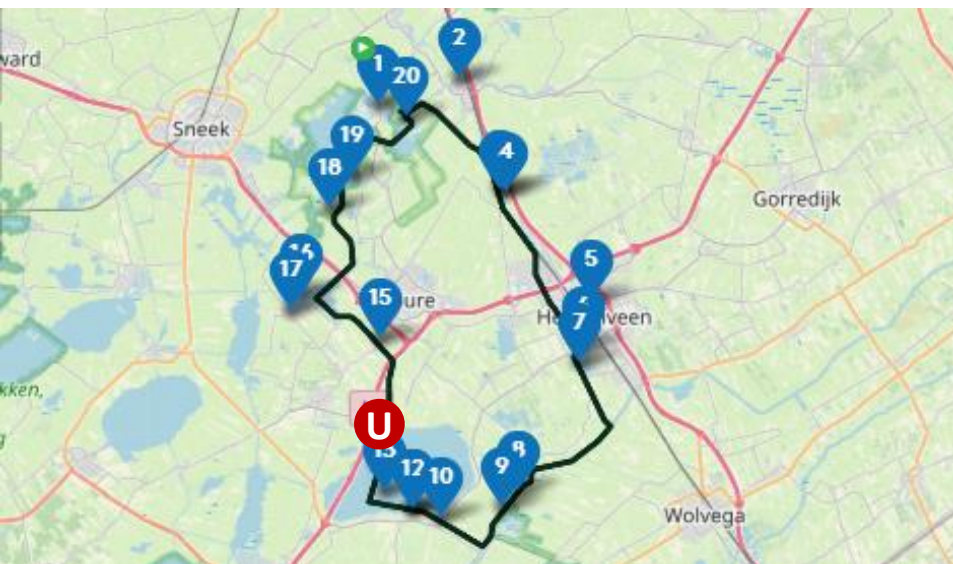
Omgeving

- Aan het Tjeukemeer liggen twee andere stranden; Delfstrahuizen en Camping Tjeukemeer. In de gemeente De Fryske Marren bevinden zich ook de stranden van Lemmer en Terherne.
- Er liggen drie onbewoonde eilandjes in het Tjeukemeer waar je kunt aanleggen en overnachten in de boot.
- De relatief bekende vaarroute 'rondje Tsjûkemar' passeert het strand de Ulesprong. Zie pagina negen voor deze vaarroute en andere vaarroutes die langs de locatie komen, Ulesprong is aangegeven met 'U'.
- De afgelopen tien jaar vindt er jaarlijks het festival Beachrockers plaats op recreatiegebied de Ulesprong. Dit trekt circa vierduizend bezoekers aan.
- Door de afgelegen ligging, weg van bebouwing, is dit grotendeels een doelbezoeklocatie.
- Rondom strand de Ulesprong bevinden zich meerdere grotere plaatsen:
 - Sneek - op circa 20 km afstand - circa 21 autominuten.
 - Joure - op circa 8 km afstand - circa 9 autominuten.
 - Lemmer - op circa 11 km afstand - circa 10 autominuten.
 - Heerenveen - op circa 16 km afstand - circa 15 autominuten.
- Er liggen verschillende meren in de buurt van Tjeukemeer.
- Deze meren zijn:
 - Nanneiid - op circa 12 km afstand - circa 11 autominuten.
 - Langwarder Wielen - op circa 9 km afstand - circa 13 autominuten.
 - Slotermeer - op circa 12 km afstand - circa 15 autominuten.
 - Groote Brekken - op circa 16 km afstand - circa 16 autominuten.
 - Heegermeer - op circa 16 km afstand - circa 17 autominuten.
 - Koevordermeer - op circa 15 km afstand - circa 17 autominuten.
 - Sneekermeer - op circa 22 km afstand - circa 21 autominuten.

1. Uitgangspositie

1.2 Locatie - vaarroutes

Route 1



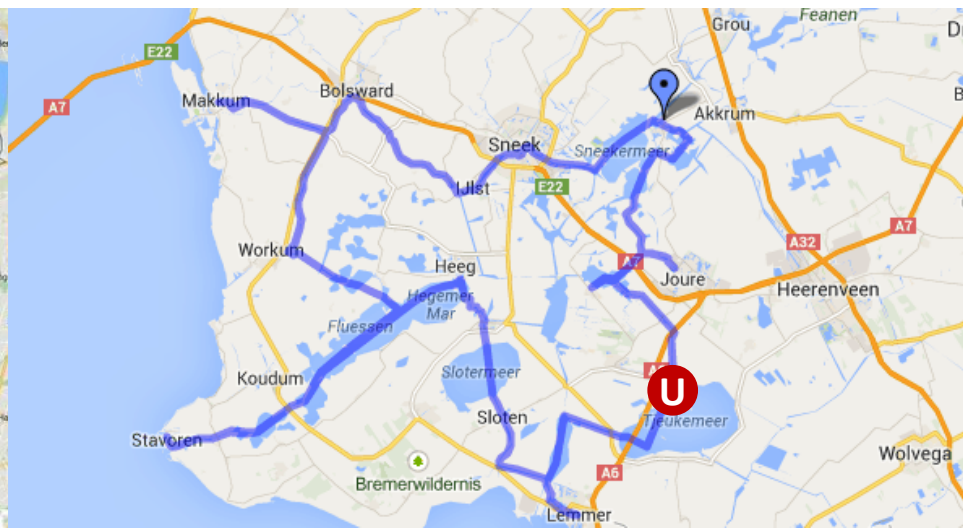
Route 2



Route 3



Route 4



1. Uitgangspositie

1.2 Locatie – Friese meren

Nannewiid - Oudehaske

Dit meer beschikt over één strand; 'Strandje aan het Nannewiid', daarnaast is het mogelijk om er te kamperen en zijn er luxe chalets aan het water. Naast het park is een paviljoen genaamd 'By Aalzen', het restaurant is toegankelijk voor iedereen.

Watersport: zeilen, mogelijkheid tot zeillessen, vissen, surfen en kanoën.

Langwarder Wielen - Langweer

Aan het meer ligt recreatiepark Leyenspolder met een jachthaven en mogelijkheid tot het huren van een boot. Bij dit recreatiepark ligt een strand met een ijsalon "Thus bij de strand Juffies" en restaurant "SPOT Langweer", beide toegankelijk voor iedereen.

Watersport: boot/sloep verhuur en een zeilschool.

Slotermeer - Woudsend

Rondom het meer ligt Bungalowpark Markant en bungalowpark Sleatamar met jachthaven en/of aanlegplaats voor boten. Hier is Stadstrand Balk en Paviljoen Restaurant Badmeester Keimpe, beide toegankelijk voor iedereen. Recreatiepark de Jerden ligt niet direct aan het meer maar aan één van de uitmondingen van het meer. Het is mogelijk om hier te overnachten.

Watersport: verhuur van een sloep en/of kano.

Groote Brekken - Lemmer

Aan het meer ligt een groot chaletpark met aanlegplaatsen voor boten en een jachthaven. Watersportcentrum de Brekken heeft café-bar-restaurant de Brekken en biedt mogelijkheid tot jachtverhuur. Het restaurant is toegankelijk voor iedereen.

Watersport: zeiljacht en boot/sloep verhuur.

Heegermeer - Heeg

Rondom het meer ligt vakantiepark de Pharshoeke Friesland met een jachthaven en recreatie waaronder een strand met glijbaan. Naast het park zit een jachthaven met 'Waterherberg it Beaken', een evenementenlocatie met overnachting opties. Beide locaties zijn toegankelijk voor iedereen.

Watersport: sloep en zuilboot verhuur rondom het meer.

Koelvordermeer - Idskenuizen

Aan het meer ligt camping Leenstra en een jachthaven met "Recreatiebedrijf de Koevoet". Het is mogelijk om hier te overnachten en te eten/drinken in het Havencafé De Koevoet.

Watersport: boot verhuur.

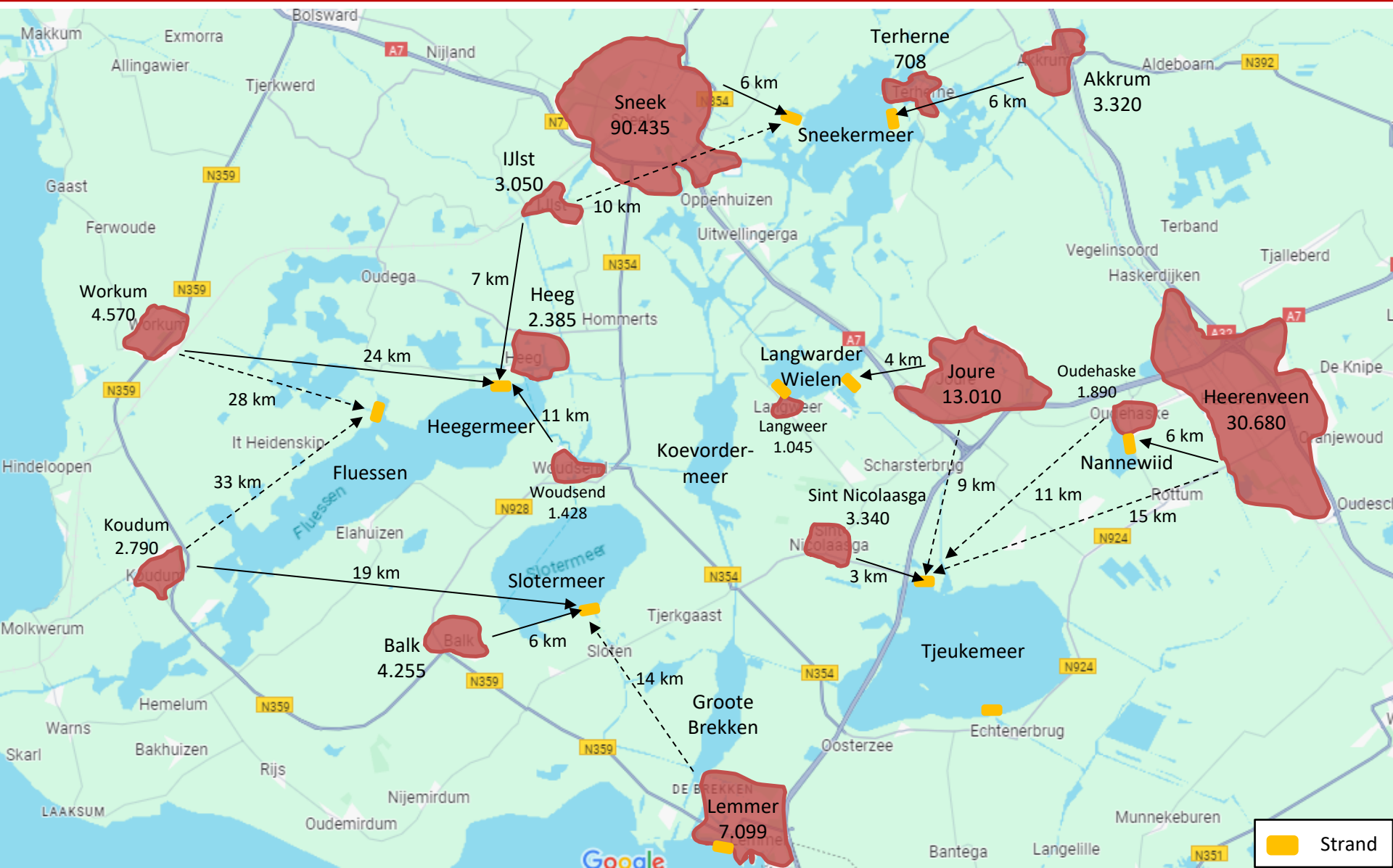
Sneekermee - Terherne

Aan het meer ligt Landal Waterpark Sneekermee dat beschikt over eigen aanlegsteigers bij accommodaties, een recreatieplas en bootverhuur. Ook is er Strandcamping Terherne met Jachthaven en Vakantiepark 'De Potten' Camping en bungalowpark met mogelijkheid om een boot te huren. Rondom het meer liggen ook verschillende horecagelegenheden; Paviljoen SALT, Picknickers, Beachclub Sneek met jachthaven, It Foarûnder Café Restaurant Evenementenlocatie Sneek en Strand Sneek.

Watersport: waterskibaan Sneek, Aquapark Sneek en boot verhuur.

Conclusies

- **De toekomstige locatie is een doelbezoek locatie.**
- **Er liggen verschillende meren in de buurt van de toekomstige locatie, bijna elk meer beschikt over een jachthaven met recreatie en de mogelijkheid om te overnachten aan het water.**
- **De toekomstige locatie zal voornamelijk concurreren met de recreatie rondom het Sneekermee, de meeste horecagelegenheden hebben een bovengemiddeld uitstralingsniveau en een eigen strand. Bij het Sneekermee is ook een waterskibaan, waarmee het zich onderscheidt van de andere meren.**



1. Uitgangspositie

1.2 Locatie

De kaart op de pagina hiervoor laat zien welke woonkernen het meest logischerwijs bij De Ulesprong terecht komen voor een dagje op een strandje aan een meer. Dit gaat voornamelijk om Joure, Heerenveen, Oudehaske en Sint Nicolaasga met circa 50.000 inwoners.

Aantrekkelijkheid strandjes

De strandjes in de omgeving van Ulesprong zijn:

- Strandje aan het Nanneveld, liggend bij een camping;
- Strandje De Baaier aan het Sloterveer, is niet ontwikkeld, heeft enkel een toiletgebouw;
- Strandje Put van Nederhorst, is heel klein en niet ontwikkeld.

Deze strandjes zijn in verhouding tot een straks volledig ontwikkeld strandje bij Ulesprong een stuk minder aantrekkelijk.

Conclusies

- **De omgeving kent een redelijk grote groep inwoners en door de beperkte aantrekkingskracht van de vergelijkbare stranden, is er voor strandje De Ulesprong een goede marktpositie als het favoriete strandje in de regio te verkrijgen.**

1. Uitgangspositie

1.3 Toekomstige ontwikkelingen

Driehoek Joure Zuid

- Door het verleggen van de A7 bij Joure is er een groot onbebouwd gebied direct grenzend aan de rand van Joure vrij gekomen. In 2023 heeft de gemeenteraad besloten om de mogelijkheden voor invulling van de Driehoek Joure Zuid verder te onderzoeken.
- Er worden verschillende scenario's onderzocht waaronder wonen, ziekenhuis, sport & voorzieningen en groen.
- Eén van deze scenario's is het aanleggen van flexwoningen, op dit moment worden er verschillende berekeningen gemaakt voor het aantal woningen, tussen de 20 en 150 woningen.

Woningbouw

- In De Fryske Marren wordt op tientallen plekken gewerkt aan nieuwe woningen. Van appartementen tot volledig nieuwe woonwijken en herontwikkeling van gebouwen. De komende jaren worden er meer dan duizend woningen bijgebouwd.
- Op dit moment zijn er 72 projecten, waar totaal 1.465 woningen/appartementen worden gebouwd. Ondertussen zijn er al zo'n 415 woningen gerealiseerd, waarvan circa 40 rondom het Tjeukemeer.

Lemsterkade

- In Lemmer wordt er gewerkt aan een appartement/woning project van in totaal 130 woningen/appartementen.
- In de eerste fase worden er 28 appartementen gerealiseerd en in fase twee zowel appartementen als woningen. Daarnaast zijn er verschillende aanlegsteigers voor boten.

Conclusies

- **De toekomstplannen in gemeente De Fryske Marren bestaan uit circa 1.700 woningen, dit betekent circa 3.700 additionele inwoners. Hiervan ligt maar een beperkt deel rondom het Tjeukemeer, deze ontwikkelingen hebben weinig invloed op de toekomst van het strandje "De Ulesprong".**

1. Uitgangspositie

1.4 Doelgroepen

Inwoners van gemeente De Fryske Marren

- Wandelaars, fietsers en sporters die het hele jaar door in en rond het meer komen recreëren met nadruk op de zomermaanden.
 - Alle niveaus opleiding;
 - Leeftijd 18-70 jaar;
 - Zoeken een plek om te recreëren na of tijdens hun sportieve uitjes.
- Strandgangers die voornamelijk tijdens de zomermaanden verkoeling zoeken, met recreatie en horeca. Dit zijn over het algemeen gezinnen.
 - Alle niveaus opleidingen;
 - Leeftijd 5-70 jaar;
 - Zoeken een plek waar kinderen kunnen spelen en faciliteiten, zoals horeca, aanwezig zijn om het aangenaam te maken.
- Restaurantbezoekers die een plek aan het water zoeken, die het hele jaar door komen.
 - Alle niveaus opleiding;
 - Voornamelijk de leeftijd 25-65 jaar;
 - Zoeken een aantrekkelijke plek aan het water, onderscheidend van de andere horecagelegenheden in de buurt.

Toerisme

- Toeristen met een boot die het hele jaar door komen en langs of op het meer varen, met nadruk op de zomermaanden.
 - Alle niveaus opleiding;
 - Leeftijd 25-75 jaar;
 - Zoeken een plek om aan te meren om te recreëren.
- Toeristen die voornamelijk tijdens de zomermaanden op zoek zijn naar een strand met een horecagelegenheid. Dit zijn over het algemeen gezinnen en (oudere) stellen.
 - Alle niveaus opleidingen;
 - Leeftijd 5-70 jaar;
 - Zoeken een plek waar kinderen kunnen spelen en faciliteiten, zoals horeca, aanwezig zijn om het aangenaam te maken.
- Watersporttoeristen die gebruik maken van het meer om hun sport te beoefenen.
 - Alle niveaus opleidingen;
 - Leeftijd 18-45 jaar;
 - Zoeken een plek om drinken en eten te nuttigen na of tijdens het sporten.

1. Uitgangspositie

1.5 Omgeving

In Nederland houden we bij hoeveel auto's er over de snelwegen rijden. In dataportaal NDW Dexter staan de passantentellingen van snel- en N-wegen door het hele land. Er is één relevant telpunt in de buurt van de beoogde locatie bij het Tjeukemeer.

- A6 – in de gemeente De Fryske Marren, tussen Joure en Lemmer.
- De locatie van het telpunt garandeert dat de auto's langs de locatie komen en die kunnen zien maar betekent niet dat ze de feitelijke plek bezoeken. Dit komt ook omdat de beoogde locatie aan een doodlopende weg ligt.

A6

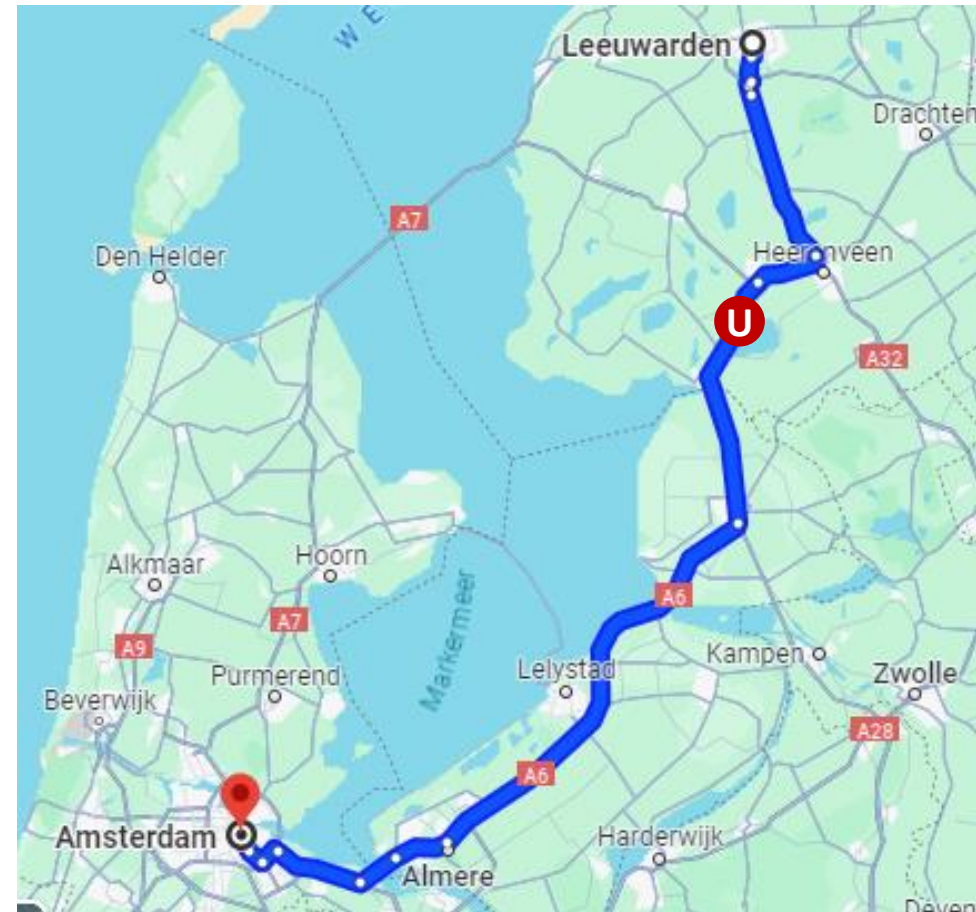
In 2023 werden de tellingen hier als volgt bijgehouden:

- Werkdagen circa 27.590 passanten, in beide richtingen;
- Zaterdagen passeerden er circa 21.140 voertuigen, in beide richtingen;
- Zondagen werd dit punt circa 19.035 gepasseerd, in beide richtingen.

Dat betekende circa 9 miljoen passanten in het volledige jaar.

Conclusies

- **Er rijden jaarlijks circa 9 miljoen passanten aan de locatie voorbij.**
- **Deze passanten worden geconfronteerd met de locatie van dit eventuele nieuwe horecaconcept kan daardoor redelijk snel naamsbekendheid opbouwen.**



1. Uitgangspositie

1.6 Kritische randvoorwaarden

Kritische randvoorwaarden op basis van locatie

- De ligging van het perceel aan het water op het strandje de Ulesprong is uniek, een het concept moet daar op inspelen en de locatie versterken.
- Parkeren kan op de bestaande parkeerplaats naast de locatie.
- Op dit moment is er voor de locatie nog niet het juiste bestemmingsplan. Er moet sowieso een bestemmingsplan wijziging komen.
- De oriëntatie van het pand moet op de zuidkant naar het water toe zijn. Door het pand te draaien in zuidoostelijke richting is er zicht op het meer en dient het pand als geluidswal. Zo is de snelweg vrijwel niet zichtbaar als je op het terras zit als gast.
- Door de ligging aan vele vaarroutes is het cruciaal dat er aanleg mogelijkheden komen voor boten, dat is een voorwaarde om te profiteren van deze doelgroep.
- De locatie heeft een beperkte directe passantenstroom en is daarmee een doelbezoeklocatie. De gast moet hier specifiek naar toe komen.
- Het concept moet zorgen voor een jaarrond exploitatie.

Trechtermethode

Op basis van drie verschillende analyse lagen vallen er steeds mogelijke concepten af. Op basis van de locatieanalyse vallen de volgende bedrijfstypen af:

- Fastservice – broodjeszaken, lunchrooms, cafetaria, fastfood zaken, grillrooms en ijssalons moeten het hebben van een grote passantenstroom langs het bedrijf. Aankopen bij deze bedrijven zijn vaak impulsaankopen. Onze locatie is een doelbezoek locatie waardoor deze bedrijfstypen niet logisch zijn. Daarbij gebruiken deze functies lang niet genoeg vierkante meters waardoor er veel meters overblijven waarop niet verdiend kan worden.

Sector	Deelsector
Drank	Café/bar
	Nachtclub/Discotheek
	Coffeeshop/Theehuis
	Zalen/party/congrescentrum
Fastservice	Broodjeszaak/lunchroom
	Cafetaria/snackbar/automatiek
	Fastfoodrestaurant
	Grillroom/shoarmazaak
Leisurebedrijven	Ijssalon
	Escaperooms
	Bowlingbanen
	VR Rooms
	Paintball
	Klimpark/bos
	Poolcentra
	Indoor speelparadijs
	Trampolinepark
	Glowgolf
Restaurants	Lasergamen
	Pannenkoekenrestaurant
	Nederlands-Frans restaurant
	Italiaans restaurant
	Zuid-Europees restaurant
	Chinees-Indisch restaurant
Logies bedrijven	Overig Aziatisch restaurant
	Overig restaurant
	B&B
	Hotel
	Vakantiepark
	Camping

PAND & LOCATIE

AANBOD

VRAAG

CONCEPT

1. Uitgangspositie

1.6 Kritische randvoorwaarden

- Drank – er zijn een aantal verschillende typen drankbedrijven die om verschillende redenen afvallen:
 - Café/bar & coffeeshop/theehuis hebben dezelfde uitdaging als fastservice, constante passantenstromen zijn een voorwaarde voor succes en deze functie gebruikt relatief weinig vierkante meters. Cafés/bars kennen ook al jaren een neerwaartse aanbodontwikkeling in Nederland.
 - De nachtclub/discotheek kent ook in Nederland al jaren een neerwaartse aanbodontwikkeling en is in deze omgeving niet gewenst in verband met de natuur en omwonenden. Daarbij profiteert een nachtclub niet van de unieke ligging.
 - Een zalencentrum dat puur als zalencentrum functioneert moet het hebben van relatief grote partijen, hier zijn veel parkeerfaciliteiten voor nodig. Een rendabel zalencentrum ontwikkelen met voldoende parkeerfaciliteiten is op dit perceel niet mogelijk.
- Leisurebedrijven – er zijn een aantal verschillende typen leisure bedrijven, deze vallen alleen om verschillende redenen af:
 - Escaperooms, bowlingbanen, VR Rooms, Paintball, poolcentra, indoor speelparadijs, trampolinenparken, glowgolf en lasergamen zijn activiteiten die binnen plaatsvinden. Dat is een type bedrijf dat niet geschikt is voor deze locatie met unieke waterligging.
 - Klimparken zijn gelegen in bossen waar de activiteiten aan de bomen kunnen worden bevestigd. Dit soort natuur hebben we niet op deze locatie.
 - Bovenstaande functies individueel leveren daarbij relatief weinig omzet op. Om dit rendabel te maken zou er dan een FEC (Family Entertainment Centrum) moeten worden gerealiseerd. Zo'n FEC heeft over het algemeen een oppervlakte van minimaal 3.000m² met uitgebreide parkeerfaciliteiten. Dat zou niet passen op deze locatie en deze faciliteit maakt geen gebruik van de unieke ligging aan het water.

Sector	Deelsector
Drank	Café/bar
	Nachtclub/Discotheek
	Coffeeshop/Theehuis
	Zalen/party/congrescentrum
Fastservice	Broodjeszaak/lunchroom
	Cafetaria/snackbar/automatiek
	Fastfoodrestaurant
	Grillroom/shoarmazaak
Leisurebedrijven	Ijssalon
	Escaperooms
	Bowlingbanen
	VR Rooms
	Paintball
	Klimpark/bos
	Poolcentra
	Indoor speelparadijs
	Trampolinepark
Restaurants	Glowgolf
	Lasergamen
	Pannenkoekenrestaurant
	Nederlands-Frans restaurant
	Italiaans restaurant
	Zuid-Europees restaurant
Logies-bedrijven	Chinees-Indisch restaurant
	Overig Aziatisch restaurant
	Overig restaurant
	B&B
	Hotel
	Vakantiepark
	Camping

PAND & LOCATIE

AANBOD

VRAAG

CONCEPT

1. Uitgangspositie

1.6 Kritische randvoorwaarden

- Logies bedrijven – er zijn een aantal verschillende type logiesbedrijven die om verschillende redenen afvallen:
 - Camping en vakantiepark – het perceel is te klein om een acceptabel schaalgrootte te realiseren.
 - B&B – hiervoor is het perceel veel te groot.
 - Groepsaccommodaties – deze type bedrijven hebben over het algemeen een privé terrein nodig hebben om activiteiten te ondernemen.

Conclusies

- Op basis van de locatie zijn verschillende restaurants en een hotel mogelijk. Dit onderzoeken we verder in de volgende hoofdstukken.

Sector	Deelsector
Drank	Café/bar
	Nachtclub/Discotheek
	Coffeeshop/Theehuis
	Zalen/party/congrescentrum
Fastservice	Broodjeszaak/lunchroom
	Cafeteria/snackbar/automatiek
	Fastfoodrestaurant
	Grillroom/shearmazaak
Leisurebedrijven	Ijssalon
	Escaperooms
	Bowlingbanen
	VR Rooms
	Paintball
	Klimpark/bos
	Poolcentra
	Indoor speelparadijs
	Trampolinepark
Restaurants	Glowgolf
	Lasergamen
	Pannenkoekenrestaurant
	Nederlands-Frans restaurant
	Italiaans restaurant
	Zuid-Europees restaurant
Logies-bedrijven	Chinees-Indisch restaurant
	Overig Aziatisch restaurant
	Overig restaurant
	B&B
	Hotel
	Vakantiepark
	Camping

PAND & LOCATIE

AANBOD

VRAAG

CONCEPT

2. Marktanalyse

2. Marktanalyse

2.1 Onderzoeksgebied

Onderzoeksgebied

Teneinde een goed beeld te vormen van de marktsituatie in gemeente De Fryske Marren zijn de volgende gebieden in beeld gebracht.

Verzorgingsgebied

Gemeente De Fryske Marren (51.929 inwoners). Omdat de stad Heerenveen, met 30.580 inwoners, dicht bij de locatie ligt nemen we gemeente Heerenveen (51.787 inwoners) mee in het verzorgingsgebied. Dit is omdat veruit het grootste aantal inwoners van de gemeente in deze plaats wonen. Het verzorgingsgebied is afgebeeld in het blauw.

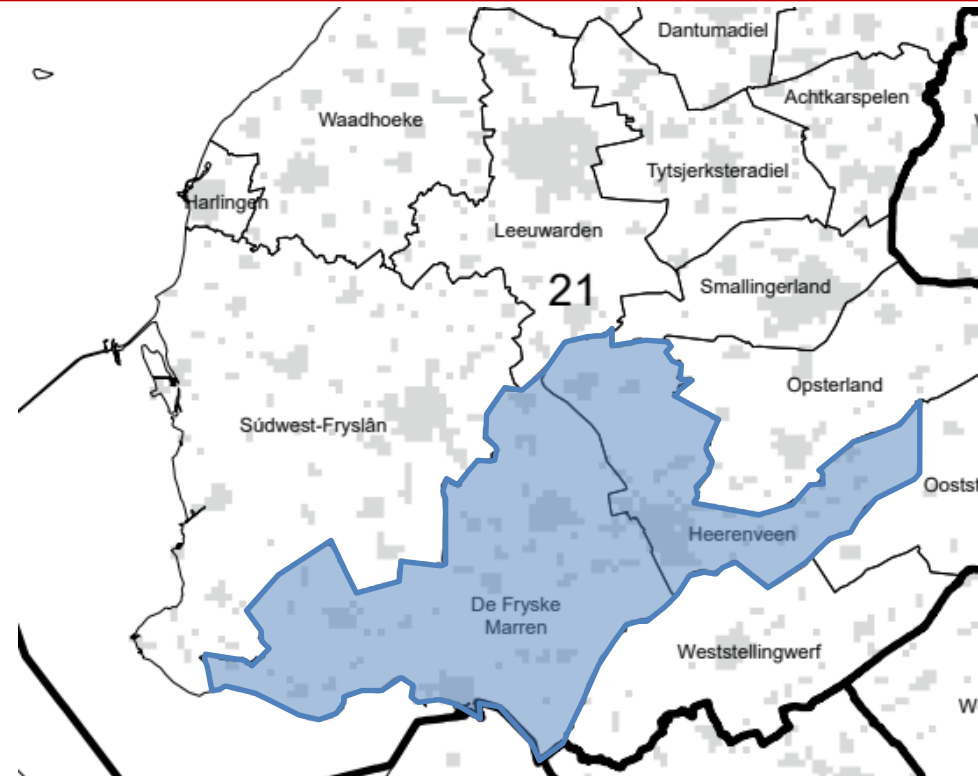
Vergelijkbare gebieden

Het verzorgingsgebied wordt vergeleken met gebieden met een vergelijkbare stad en aanvullend toeristisch gebied. Deze gebieden zijn:

- Veenendaal (69.440 inwoners) en Utrechtse Heuvelrug (50.550 inwoners);
- Meppel (35.810 inwoners) en De Wolden (24.580 inwoners).

Nederland exclusief Amsterdam

Ter vergelijking brengen we ook kwantitatief het aanbod van restaurants en hotels in Nederland exclusief Amsterdam (17.011.644 inwoners) in kaart.



2. Marktanalyse

2.2 Kwantitatieve analyse - hotels

Ter beoordeling van de marktsituatie is het aanbod van hotels in het verzorgingsgebied vergeleken met het gemiddelde van de vergelijkbare gemeenten en Nederland exclusief Amsterdam.

- Om een rechtstreekse vergelijking te kunnen maken, rekenen we met het gemiddelde aantal hotel(kamers) in beide grote plaatsen en beide toeristische gemeenten die daar bij gelegen zijn.
- De dichtheid is het aantal toeristische overnachtingen per kamer.
- Het aantal toeristische overnachtingen geeft een indicatie van het toerisme in de gemeente. De toeristische overnachtingen zijn op basis van toeristenbelasting bepaald.
- Gemeente De Fryske Marren heeft in vergelijking met de andere gemeenten veel toeristische overnachtingen, circa 800.000 overnachtingen in 2023.
- De hotelkamerdichtheid in het verzorgingsgebied is vergelijkbaar met de vergelijkbare gemeenten en hoger dan Nederland exclusief Amsterdam.

Conclusies

- **Theoretisch gezien is er geen ruimte voor uitbreiding in de hotelmarkt in het verzorgingsgebied.**

Kwantitatief hotelaanbod	Verzorgingsgebied		Vergelijkbare gebieden		Nederland excl. Amsterdam	
Aanbod	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers
Tweesterren aanbod	0	0	0	0	31	2.097
Driesterren aanbod	7	369	2	136	443	15.582
Viersterren aanbod	3	314	2	337	367	33.867
Vijfsterren aanbod	0	0	1	30	23	1.579
Overig aanbod	10	260	4	115	2.309	49.567
Totaal	20	943	9	618	3.173	102.692
Toeristische overnachtingen (2023)	905.106		592.877		139.900.000	
Hotelkamerdichtheid	960		960		1.362	

2. Marktanalyse

2.2 Kwantitatieve analyse - hotels

Trechtermethode

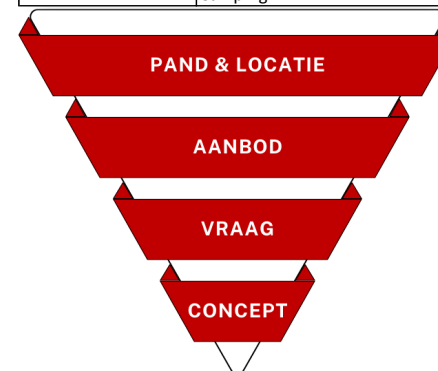
Op basis van drie verschillende analyselagen vallen er steeds mogelijk concepten af. Na de aanbodanalyse van de hotels valt het volgende bedrijfstype af:

- Logies bedrijven - hotel. De dichtheid in het verzorgingsgebied op basis van toeristische overnachtingen in 2023, is vergelijkbaar met de vergelijkbare gebieden en veel hoger dan Nederland exclusief Amsterdam. Dat betekent dat er theoretisch gezien geen ruimte is voor een hotel in deze markt.

Conclusies

- Op basis van de trechteranalyse zijn dan enkel nog restaurant concepten mogelijk op deze locatie. Dit onderzoeken we verder in de volgende hoofdstukken.

Sector	Deelsector
Drank	Café/bar
	Nachtclub/Discotheek
	Coffeeshop/Theehuis
	Zalen/party/congrescentrum
Fastservice	Broodjeszaak/lunchroom
	Cafeteria/snackbar/automatiek
	Fastfoodrestaurant
	Grillroom/shoarmazaak
Leisurebedrijven	Ijssalon
	Escaperooms
	Bowlingbanen
	VR-Rooms
	Paintball
	Klimpark/bos
	Poolcentra
	Indoor speelparadijs
	Trampolinepark
Restaurants	Glowgolf
	Lasergeramen
	Pannenkoekenrestaurant
	Nederlands-Frans restaurant
	Italiaans restaurant
	Zuid-Europees restaurant
Logies-bedrijven	Chinees-Indisch restaurant
	Overig Aziatisch restaurant
	Overig restaurant
	B&B
Logies-bedrijven	Hotel
	Vakantiepark
	Camping



2. Marktanalyse

2.2 Kwantitatieve analyse - restaurants

Ter beoordeling van de marktsituatie is het aanbod van restaurants in het verzorgingsgebied vergeleken met het gemiddelde van de vergelijkbare gebieden en Nederland exclusief Amsterdam.

- Om een rechtstreekse vergelijking te kunnen maken, rekenen we met het gemiddelde aantal restaurants in beide grote plaatsen en beide toeristische gemeenten die daar bij gelegen zijn.
- De restaurantdichtheid, het aantal inwoners per restaurant, is in het verzorgingsgebied aanzienlijk hoger dan in de vergelijkbare gebieden en dan in Nederland exclusief Amsterdam.
- De dichtheid van restaurants met een Nederlands-Franse en Italiaanse keukenrichting in het verzorgingsgebied ligt aanzienlijk hoger dan in de vergelijkbare gebieden en Nederland exclusief Amsterdam.
- De dichtheid van restaurants met een overige Aziatische en overige keukenrichting in het verzorgingsgebied ligt lager dan in de vergelijkbare gemeenten en in Nederland exclusief Amsterdam.
- De dichtheid van pannenkoekenrestaurants in het verzorgingsgebied ligt lager dan in de vergelijkbare gebieden maar hoger dan Nederland exclusief Amsterdam.
- Dit is echter een reflectie van de dichtheid puur op inwoners, in de realiteit worden de restaurants in deze omgeving ook bezocht door de alom aanwezig toeristen in het gebied. Dit creëert theoretisch meer ruimte.

Conclusies

- Theoretisch gezien is er op basis van inwoners van het verzorgingsgebied geen ruimte voor nieuw restaurantaanbod, echter de grote aanwezigheid van toerisme betekent meer relatieve ruimte in de restaurantmarkt.
- Theoretisch gezien is er vooral ruimte voor restaurants met overige Aziatische en overige keukenrichtingen alsmede pannenkoekenrestaurants.

Restaurantaanbod	Verzorgingsgebied		Vergelijkbare gebieden		Nederland excl. Amsterdam	
Aanbod en dichtheid						
Aantal Inwoners	103.716		90.190		17.011.644	
Restaurants	106		55		10.921	
Restaurantdichtheid	978		1.640		1.558	
Oppervlakte restaurants	16.046		8.660		1.607.747	
Oppervlakedichtheid	6		10		11	
Bedrijfstype	Aanbod	Dichtheid	Aanbod	Dichtheid	Aanbod	Dichtheid
Pannenkoekrestaurants	3	34.572	4	22.548	350	48.605
Nederlands-Frans	59	1.758	18	5.011	3.693	4.606
Italiaans	12	8.643	4	22.548	1.231	13.819
Zuid-Europees	7	14.817	2	45.095	989	17.201
Chinees-Indisch	8	12.965	5	18.038	1.419	11.988
Overig Aziatisch	4	25.929	6	15.032	874	19.464
Overige keukenrichtingen	13	7.978	16	5.637	2.365	7.193
Totaal restaurantsector	106	978	55	1.640	10.921	1.558

2. Marktanalyse

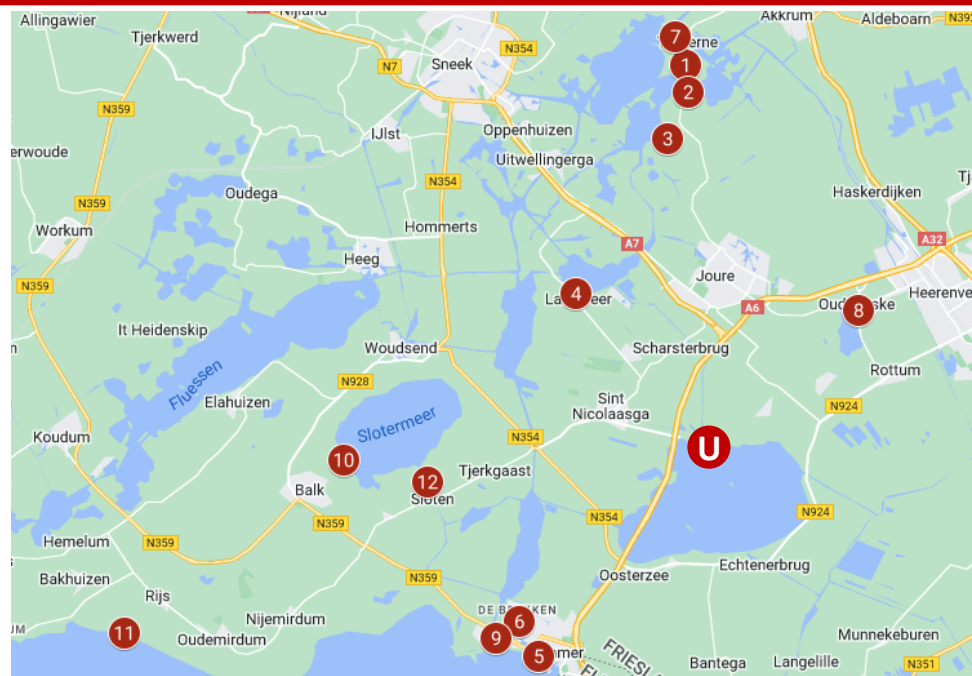
2.3 Kwalitatieve analyse - waterpaviljoens

Op basis van de locatie en de kwantitatieve analyse zien we eigenlijk twee mogelijkheden voor dit bedrijf: een waterpaviljoen of een pannenkoekenrestaurant. Deze markten worden kwalitatief bekeken. Hier bekijken we in eerste instantie de waterpaviljoens. Hiernaast is een kaart afgebeeld van dit type restaurants, de nummers komen overeen met de nummers in de tabel onder de afbeelding en in het bijlagenboek. De beoogde locatie aan het Tjeukemeer is aan geduid met 'U'.

- De meeste restaurants hebben een Nederlands-Franse keuken, behalve SPOT Langweer met een internationale keuken en Paviljoen SALT met een Mediterrane keuken.
- Het uitstralingsniveau van zowel het in- en exterieur als het terras van de restaurants varieert tussen laag en hoog. SPOT Langweer heeft als enige restaurant een hoog uitstralingsniveau. Paviljoen SALT, Beachclub Lemmer en Paviljoen 't Mar hebben een bovengemiddeld uitstralingsniveau. In het bijlagenboek staan impressies van de restaurants.
- Alle restaurants bieden zowel lunch- als dinermogelijkheden.
- Om een beeld te vormen van de prijzen in de restaurants in De Fryske Marren is er een prijsanalyse gemaakt van de restaurants. We analyseren het prijsniveau van een broodje kroket en kippendij saté, op basis van de beschikbare menukaarten.
 - De gemiddelde prijs van een broodje kroket is € 9,95;
 - De gemiddelde prijs van een kippendij saté is € 20,50.
- Alleen Beachclub Lemmer ligt aan het strand, de andere restaurants liggen langs een meer of bij een aanlegplaats.

Conclusies

- **Op basis van de locatie en het uitstralingsniveau worden SPOT Langweer, Beachclub Lemmer, Paviljoen SALT en Paviljoen 't Mar als voornaamste concurrenten gezien.**
- **Dit betekent dat er relatief veel concurrentie is, die vaak ook op aantrekkelijker locaties zijn gevestigd. Dat betekent dat een eventueel waterpaviljoen veel concurrentie kan verwachten.**



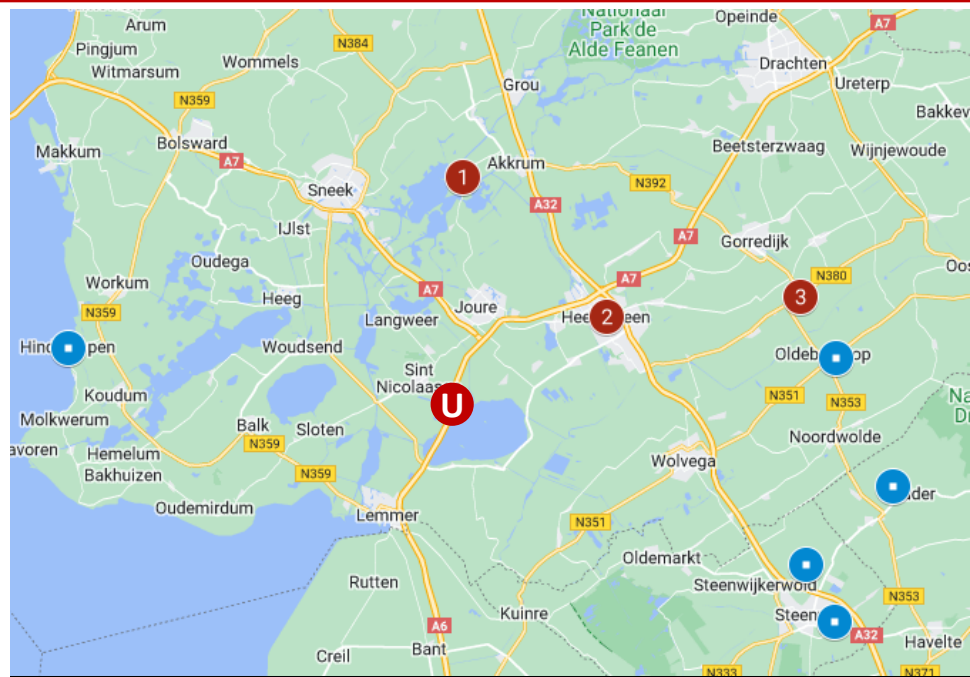
Nr.	Naam	Plaats	Locatie	Uitstralingsniveau
1	Paviljoen SALT	Terherne	Sneekermeer	Bovengemiddeld
2	Picknickers	Terherne	Sneekermeer	Ondergemiddeld
3	Restaurant de Klokkenstoel	Goingarip	Haven	Bovengemiddeld
4	SPOT Langweer	Langweer	Langwarder Wielen	Hoog
5	Beachclub Lemmer	Lemmer	Op het strand	Bovengemiddeld
6	Café Restaurant De Brekken	Lemmer	Haven	Gemiddeld
7	Eetcafe Portunus	Terherne	Terhornstermeer	Laag
8	By Aalzen	Oudehaske	Nannewiid	Gemiddeld
9	Eetcafé De Eerste Aanleg	Lemmer	Streamkanaal	Gemiddeld
10	Restaurant Paviljoen Badmeester Keimpe	Balk	Slotemeer	Bovengemiddeld
11	Paviljoen 't Mar	Mirns	Ijsselmeer	Bovengemiddeld
12	Bistro de Boergondiër	Sloten	Sleattemer Gat	Gemiddeld

2. Marktanalyse

2.3 Kwalitatieve analyse - pannenkoekenrestaurants

Vervolgens zijn alle pannenkoekenrestaurants binnen het verzorgingsgebied in kaart gebracht. Hiernaast is een kaart afgebeeld van deze restaurants, de nummers komen overeen met de nummers in de tabel. De beoogde locatie aan het Tjeukemeer is aan geduid met 'U'.

- Pannenkoekenrestaurants De Friese Doorloper, Pannenkoekboerderij 't Koepelbos, Pannenkoekboerderij Steenwijk, Pannenkoekboerderij De Huiskamer en Herberg De Wilde Hof, blauw aangegeven op de kaart, liggen buiten het verzorgingsgebied. De afstand tussen deze restaurants en verschillende dorpskernen is;
 - Gemiddeld 29 autominuten tot Heerenveen;
 - Gemiddeld 31 autominuten tot Joure;
 - Gemiddeld 34 autominuten tot Sint Nicolaasga.
- Het uitstralingsniveau van zowel het exterieur als het interieur is laag tot gemiddeld.
- Alle pannenkoekenrestaurants hebben een traditioneel concept.
- Pannenkoekboerderij De Koppenjan heeft een terras met speeltuin en biedt daarnaast nog activiteiten voor kinderen zoals aardwerk schilderen, kaarsen en zeepketting maken. De rest biedt niets specifiek voor kinderen, wat vreemd is voor dit concept.
- Om een beeld te vormen van de prijzen in het verzorgingsgebied is er een prijsanalyse gemaakt. We analyseren het prijsniveau van een broodplankje, een naturel pannenkoek, een vers fruit pannenkoek en een dame blanche.
 - De gemiddelde prijs van een broodplankje is € 7,30;
 - De gemiddelde prijs van een naturel pannenkoek is € 9,65;
 - De gemiddelde prijs van een vers fruit pannenkoek is € 15,65;
 - De gemiddelde prijs van een dame blanche is € 7,=.



Nr.	Naam	Plaats	Uitstralingsniveau exterieur	Uitstralingsniveau interieur	Terras	Aan het water?	Prijsanalyse			
							Brood- plankje	Natuur pannenkoek	Vers fruit pannenkoek	Dame Blanche
1	Pannenkoekboerderij de Roos	Terherne	Gemiddeld	Gemiddeld	Ja	Nee	€ 7,50	€ 9,75	€ 15,75	€ 7,00
2	Pannenkoekschip Heerenveen	Heerenveen	Laag	Laag	Nee	Ja	€ 6,25	€ 8,95	€ 16,95	€ 6,95
3	Pannenkoekboerderij De Koppenjan	Jubbega	Gemiddeld	Gemiddeld	Ja	Nee	€ 8,20	€ 10,25	€ 14,25	n.b.
Gemiddeld							€ 7,32	€ 9,65	€ 15,65	€ 6,98

Conclusies

- Er zijn geen pannenkoekenrestaurants met een bovengemiddeld tot hoge uitstraling in de omgeving en ook de bedrijven met kinderfaciliteiten zijn zeer beperkt.
- Er is ruimte in de markt om een modern, aantrekkelijk pannenkoekenrestaurant met speelfaciliteiten toe te voegen.

2. Marktanalyse

2.5 Vraaganalyse – particuliere vraag

Om de particuliere vraag te beoordelen worden demografische en economische kenmerken van de bevolking geanalyseerd.

- De belangrijkste leeftijd doelgroep voor de horeca is 25 tot 65 jaar.
 - In het verzorgingsgebied is de leeftijdsgroep 25-45 jaar vergelijkbaar vertegenwoordigd als in de vergelijkbare gebieden maar minder vertegenwoordigd dan in Nederland exclusief Amsterdam. Dit heeft een licht negatief effect op de horecavraag.
 - In het verzorgingsgebied is de leeftijdsgroep 45-65 jaar vergelijkbaar vertegenwoordigd als in de vergelijkbare gebieden en Nederland exclusief Amsterdam. Dit heeft een neutraal effect op de horecavraag.
- Inwoners met een Nederlandse of westerse migratieachtergrond besteden over het algemeen meer in de horeca & leisure, het aandeel van deze bevolking in het verzorgingsgebied is beter vertegenwoordigd dan in de vergelijkbare gebieden en Nederland exclusief Amsterdam. Dit heeft een positief effect op de horecavraag.
- Het gemiddeld inkomen in het verzorgingsgebied is lager dan in de vergelijkbare gebieden en Nederland exclusief Amsterdam. Dit heeft een negatief effect op de horecavraag.

Particuliere vraag	Verzorgings- gebied	Vergelijkbare gebieden	Nederland excl. A'dam
Inwoners en leeftijdsverdeling (2024)	103.716	90.190	17.011.644
0-15 jaar %	15%	16%	15%
15-25 jaar %	11%	12%	12%
25-45 jaar %	21%	22%	25%
45-65 jaar %	28%	27%	27%
65+ %	24%	23%	21%
Studenten %	3%	3%	4%
Herkomst (2022)			
Nederlandse achtergrond %	89%	85%	76%
Westerse migratieachtergrond %	5%	7%	10%
Niet-westerse migratieachtergrond %	5%	8%	13%
Huishoudsamenstelling (2022)			
Eénpersoonshuishoudens %	34%	34%	38%
Tweepersoonshuishoudens %	33%	32%	29%
Huishoudens met kinderen %	33%	34%	33%
Gemiddeld inkomen (2020)	€ 31.450	€ 34.550	€ 34.101

Conclusies

- De particuliere vraag in het verzorgingsgebied beoordelen wij als redelijk.

2. Marktanalyse

2.5 Vraaganalyse – zakelijke vraag

Wij beoordelen de zakelijke vraag om vast te stellen of dit een belangrijk segment is waar in het toekomstige concept rekening mee moet worden gehouden. Om de zakelijke vraag te beoordelen worden kenmerken van de bedrijvigheid geanalyseerd.

- De bedrijvigheid, bedrijven per 1.000 inwoners, ligt in het verzorgingsgebied hoger dan in de vergelijkbare gebieden en Nederland exclusief Amsterdam.
- Voor de zakelijke vraag naar horecabedrijven zijn de segmenten zakelijke diensten en handel belangrijk, deze branches spenderen het meeste in de horeca. In het verzorgingsgebied zijn deze branches vergelijkbaar vertegenwoordigd als in de vergelijkbare gebieden en in Nederland exclusief Amsterdam. Dit heeft een licht negatief effect op de vraag.
- Bedrijven in het verzorgingsgebied zijn kleinschaliger in vergelijking met de vergelijkbare gebieden en Nederland exclusief Amsterdam. Dit heeft een negatief effect op de vraag.
- De ontwikkeling van arbeidsplaatsen is laag in vergelijking met de vergelijkbare gebieden en Nederland exclusief Amsterdam. Dit heeft een negatief effect op de vraag.

Zakelijke vraag	Verzorgings- gebied	Vergelijkbare gebieden	Nederland excl. A'dam
Bedrijvigheid (2023)			
Bedrijven	14.115	11.993	2.166.925
Aandeel ZZP'ers	74%	78%	78%
Bedrijven ex. ZZP'ers	3.738	2.594	472.414
Bedrijven ex. ZZP per 1.000 inwoners	36	29	28
Aandeel handel	17%	16%	17%
Aandeel zakelijke diensten	22%	25%	23%
Aandeel overige branches	61%	59%	61%
Arbeidsplaatsen (2022)			
Aantal arbeidsplaatsen	51.200	42.150	8.213.000
Aantal arbeidsplaatsen ex. ZZP	40.823	32.752	6.518.489
Gemiddelde bedrijfsgrootte	10,9	12,6	13,8
Arbeidsplaatsen t.o.v. inwoners	49%	47%	48%
Ontwikkeling arbeidsplaatsen	4,3%	6,8%	8,4%

Conclusies

- De zakelijke vraag in het verzorgingsgebied beoordelen wij als zeer matig.

2. Marktanalyse

2.5 Vraaganalyse – toeristische vraag

Op basis van de toeristenbelasting in 2023 hebben wij berekend dat er in 2023 circa 800.000 toeristen in gemeente De Fryske Marren hebben overnacht.

- De toeristische bezoeken bevinden zich voornamelijk rondom de meren en het IJsselmeer binnen gemeente De Fryske Marren.
- De Fryske Marren heeft verschillende meren die aantrekkelijk zijn voor dagtoerisme en waterrecreatie.
- De regio zandgebied/Gaasterland is populair door de fiets- en wandelmogelijkheden. Het is in deze gebieden erg open, rustig en kleinschalig.
- Lemmer wordt gezien als de recreatieve hotspot door de gemeente.
- Friesland ontving in 2022 ruim 2 miljoen toeristen. Dit is een ruime groei van 32% ten opzichte van 2012. De groei zakte enigszins in 2023 door de hoeveelheid regen die Friesland heeft gehad (CBS, 2024).
- Ruim een kwart van de vakantiegangers (26%) uit Fryslân bracht zijn of haar vakantie door in Fryslân. Bijna een derde van de 50-plussers gaat ook in Fryslân op vakantie. Recreatie en toerisme is daarmee voor een aanzienlijk deel afhankelijk van de eigen bevolking (2020, FSP).

Visie

In 2020 heeft de provincie Friesland een beleidsnota voor Gastvrij Fryslân opgezet. Hierin wordt gepraat over slimme groei van toerisme en recreatie voor het jaar 2028.

- Slimme groei betekent:
 - Alle seizoenen aantrekkelijk maken met een jaarrond programmering en verschuiving jaarronde logiescapaciteit.
 - Vernieuwende recreatieve belevenissen: nieuwe circulaire producten die geïntegreerd zijn met de natuurlijke omgeving.
 - Gelukkige bewoners (brede welvaart) die participeren in het toeristisch-recreatieve product.

- Gemeente De Fryske marren heeft dit beleid in hun programma voor recreatie en toerisme meegenomen. Zij hebben het doel om in 2025 de mooiste waterrecreatie-bestemming van Nederland te worden.
- Gemeente Heerenveen heeft een samenwerking met verschillende andere gemeenten in Friesland, Regio Deal Zuidoost Friesland opgezet. Gezamenlijk hebben zij een regionale toeristische ontwikkelstrategie opgesteld, ook hierin praten zij over groei op slimme wijze.

Conclusies

- **De toeristische vraag in De Fryske Marren en de beoogde locatie beoordelen wij als goed.**

3. Conceptuele invulling

3. Conceptuele invulling

3.1 Uitgangspositie

Omdat we in de marktanalyse concludeerden dat een waterpaviljoen bij strandje Ulesprong veel concurrentie zal gaan ervaren, hebben we een aanvullende analyse gedaan om inzichtelijk te krijgen hoe dit type bedrijf zich profileert in Nederland. Op basis van deze benchmark kunnen we vervolgens concluderen of er mogelijkheid is om het concept zich zo te laten onderscheiden dat het een aantrekkelijke marktpositie kan vergaren.

In deze benchmark bekijken we daarom moderne waterpaviljoens met aanvullende faciliteiten door heel Nederland (en in het verzorgingsgebied). Dit gaat om de volgende bedrijven:

- Humphrey's Restaurant Thorn – Thorn, Limburg - meer De Grote Hegge - aan het water - restaurant (internationaal), terras en accommodaties;
- Brasserie Buitenhuis – Leiden, Zuid-Holland - Valkenburgse Meer - aan het water met strand - restaurant (internationaal), terras en vijf zalen – surfschool naast het restaurant;
- Yacht 5 Roermond – Roermond, Limburg - Noorderplas - aan het water met strand - drijvend restaurant (internationaal met een Zuid-Amerikaans tintje), bar en terras – wakepark naast het restaurant;
- SPOT Langweer – Langweer, Friesland - Langwarder Wielen - aan het water - restaurant (internationaal), terras en zalen – meerdere bootverhuur locaties en een zeilschool naast het restaurant;
- Beachclub Lemmer – Lemmer, Friesland - IJsselmeer - aan het water met strand - restaurant (Nederlands), terras en zalen – jachthaven, het centrum van Lemmer en de wedstrijdlocatie van SKS Skutsjesilen naast het restaurant;
- Paviljoen SALT – Terherne, Friesland - Sneekermeer - aan het water met strand - restaurant (internationaal), terras en mogelijkheid tot evenementen;
- Paviljoen 't Mar – Bakhuizen, Friesland - IJsselmeer - aan het water met strand - restaurant (Nederlands), terras en mogelijkheid tot evenementen;
- Loetje Paterswolde – Paterswolde, Groningen - Paterswoldemeer - aan het water - restaurant (internationaal), terras en zalen – jachthaven naast het restaurant;

- Het Theehuis – Grou, Friesland - Pikmeer - aan het water met strand - restaurant (internationaal) met terras – jachthaven aan en rondom het restaurant;
- Strand Sneek – Sneek, Friesland - Sneekermeer - aan het water met strand – restaurant (internationaal) met terras – aquapark en waterskiën naast en voor het restaurant.
- Wet 'n Wild - Alphen aan den Rijn, Zuid-Holland - Zegerplas - aan het water - restaurant (internationaal), terras en mogelijkheid tot evenementen – waterskibaan voor het restaurant;
- Cablepark Aquabest – Eindhoven, Noord-Brabant - Aquabest - aan het water - wakeboard en waterskiën met een restaurant (internationaal) met terras erbij;
- De Kaap – Tiel, Gelderland - Beldert Beach - aan het water met strand - restaurant (Nederlands), terras en kiosk – wipeout park en teambuilding locatie voor het restaurant;
- Burnside Cablepark – Epe, Gelderland - Kievitsveld - aan het water met strand – wakeboard baan met restaurant (internationaal) met terras erbij;
- De Rietschans – Paterswolde, Groningen - Paterswoldemeer - aan het water - restaurant (Nederlands-Frans), terras en zalen – bootverhuur en sup-school naast het restaurant;
- Beachclub Kaap Hoorn – Paterswolde, Groningen - Paterswoldemeer - aan het water met strand - restaurant (internationaal), terras, beachbar en zalen – jachthaven en sup-school.

3. Conceptuele invulling

3.1 Uitgangspositie

Hieruit kunnen we de volgende learnings halen:

- Praktisch alle voorbeelden van dergelijke bedrijven liggen bij een watersportlocatie. Dat betekent een extra trekker naar de locatie, een motief voor de gast om deze locatie te bezoeken buiten de mooie locatie en het horecabedrijf.
- Deze bedrijven liggen allemaal zo gepositioneerd dat er zoveel mogelijk zicht op het water is, met grote ramen en veel licht. Het uitstralingsniveau van de restaurants is bovengemiddeld tot hoog.
- Het interieur van de meeste restaurants bestaat uit veel hout en lichte kleuren. Over het algemeen hebben de restaurants een hippe moderne uitstraling.
- De restaurants bieden over het algemeen een Nederlands-Franse keukenrichting.
- Veel van deze restaurants beschikken over zalen waar evenementen worden georganiseerd zoals bruiloften, verjaardagen en zakelijke bijeenkomsten.
- Over het algemeen hebben de restaurants een hippe moderne uitstraling.

Conclusies

- Een watersport faciliteit rondom de locatie is van groot belang maar in de regio van Ulesprong zijn er al heel veel locaties met watersport mogelijkheden. Dus het toevoegen van een watersport bedrijf zal niet onderscheidend zijn in de markt.
- Een extra omzetstroom zoals evenementen komt ook veel voor op deze locaties, hier is echter geen ruimte of parkeerruimte voor op deze locatie. Dat is daarmee geen optie.
- De uitstraling van een bedrijf op een dergelijke locatie moet licht, hip en natuurlijk zijn voor een succesvolle exploitatie.
- Daarom is een simpel, toegankelijk waterpaviljoen niet toereikend op deze locatie. Een meer uniek product met aankoopmotieven is het enige wat hier mogelijk is.

3. Conceptuele invulling

3.2 Concept

Horecafuncties

Op basis van de analyse van de locatie, het restaurantaanbod, de vraag en de benchmark komt naar voren dat een pannenkoekenrestaurant met bovengemiddelde, hippe uitstraling en een onderscheidend concept voor kinderen ontbreekt in de markt en deze locatie leent zich hier uitstekend voor.

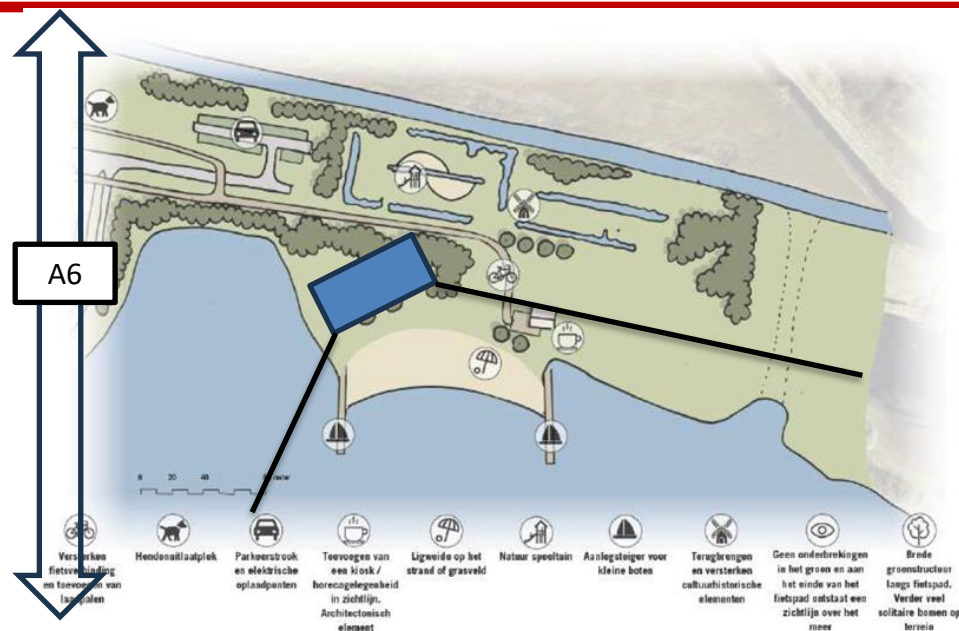
Het concept moet aansluiten bij de locatie, omgeving en uitstraling van het pand. Dat betekent een concept dat baat heeft bij:

- De mogelijkheid om pannenkoeken te eten gedurende de hele dag maar waar ook een drankje, ijsje of borrel kan worden genuttigd.
- Het restaurant dient een bovengemiddeld uitstralingsniveau te hebben. De inrichting moet rekening houden met het veelal jonge publiek maar ook met de wensen van de volwassen gasten.
- Een terras in de zon gericht op het meer, het strand en de speeltuin.
- Een menukaart met een verscheidenheid aan pannenkoeken maar ook klassieke gerechten in een waterpaviljoen uit de Nederlands-Franse keuken. Dit gaat om voorgerechten zoals carpaccio, soep of gerookte zalm, een aantal simpele hoofdgerechten als kalfssucade, burger of maaltijdsalade.

Positionering

Hippe, aantrekkelijke pannenkoekenboerderij waar men ook terecht kan voor meer mainstream gerechten en snacks.

Fysiek gezien is het van belang dat het gebouw gepositioneerd is naar het water toe en van de snelweg af. Op deze manier ervaart de gast zoveel mogelijk de natuurlijke schoonheid en is er zo beperkt mogelijk overlast van de snelweg. Op de schets hiernaast is de ideale locatie van het gebouw weergegeven (blauwe box) met de zichtlijnen vanuit het gebouw en het terras (dikke lijnen). Ook de locatie van de A6 is aangegeven, te zien is dat er zo zeer beperkt zicht is op de snelweg.



3. Conceptuele invulling

3.2 Concept

Interieur

Het interieur omarmt de locatie gelegen aan het strandje de Ulesprong.
Moderne architectuur met veel glas zodat de gast geniet van de omgeving.
Gebruik van natuurlijk materiaal en een licht kleurpalet.

Terras

Het terras omarmt het binnen buiten concept en heeft een vergelijkbare stijl
als het interieur. Natuurlijke materialen en veel groen om een
strand/vakantie sfeer te creëren.

Menukaart

- Lokale, kwalitatieve producten.
- Bekende pannenkoeken afgewisseld met meer avontuurlijke pannenkoeken op een hoog niveau uitgevoerd.
- Aangevuld met klassieke Nederlands-Franse gerechten.
- Borrelkaart, met combinaties tussen hapjes en dranken.
- Prijsniveau:
 - Pannenkoeken: € 9,- – € 18,-;
 - Hoofdgerechten: € 17,- - € 24,-;
 - Hapjes en borrel: € 8,- - € 15,-.

Drankassortiment

- Wijnkaart is eenvoudig, herkenbaar en een gezonde mix van nieuwe en oude wereld wijnen.
- Onderscheidend assortiment alcoholvrije dranken.
- Onderscheidend alcoholvrij assortiment en lokale producten.

3. Conceptuele invulling

3.2 Concept

Personeel

- Het personeel wordt aangevoerd door de ondernemer en zal bestaan uit keuken en bedieningspersoneel.
- Op de vloer staat de ondernemer en een mix van jongeren en vak volwassenen. Gasten ontvangen full-service bediening.

Marketing

- Het is belangrijk dat er veel gebruik wordt gemaakt van verschillende sociale media kanalen, bijvoorbeeld Instagram en Facebook.
- Daarnaast is buitenreclame langs de weg ook erg belangrijk.
- Via de website kunnen gasten reserveren en communiceren met het bedrijf.

Conceptelementen

Om het concept verder vorm te geven is er gekozen voor een aantal extra elementen:

- Natuurlijke speelterreinen rondom het strandje met houten speeltuin elementen, water speelgoed waar men in de zomer mee kan spelen en zwemmen en in de winter spelen.
- Gepersonaliseerde welkomstpakketjes voor kinderen met kleurplaten en puzzels. Spelletjes die beschikbaar zijn voor alle kinderen.
- Aanlegplaatsen voor bootjes die naar of langs Tjeukemeer komen om te genieten van het water en daarbij ook een pauze kunnen houden bij het pannenkoekenrestaurant.
- Een E-bike oplaadpunt geeft gasten die op een elektrische fiets komen de mogelijkheid om de fiets op te laden. Zo kan strandje de Ulesprong dienen als start en eindpunt van fietstochten door het Friese landschap.

4. Financiële projectie

4. Financiële projectie

4.1 Omzetbepaling

Vraag uit strandbezoek

- Het aantal bezoekers aan het strandje Ulesprong bedraagt circa 35.000 per jaar. Dit aantal is opgebouwd uit een benadering van het aantal bezoeken per dag aangezien er geen data beschikbaar is van het jaarlijks aantal bezoeken.
- Van deze bezoekers verwachten we dat circa 35% ook de horeca zal bezoeken. Dat betekent circa 12.500 bezoeken per jaar.
- Uitgaande van een gemiddelde besteding van € 13,20 (exclusief btw, opgebouwd uit een gemiddelde besteding van lunch, borrel en diner) bedraagt de omzet van deze strandbezoekers circa € 165.000,= per jaar.

Omzet strandbezoek	
Bezoeken per jaar*	35.636
Aanlegpercentage	35%
Horecabezoeken per jaar	12.473
Besteding ex btw	€ 13,20
Omzet	€ 164.637

4. Financiële projectie

4.1 Omzetbepaling

Lokale restaurantvraag

Marktpotentie en fair marketshare

- Op basis van gemiddelde bezoekfrequentie is de omvang van de pannenkoekenrestaurantmarkt in het verzorgingsgebied (De Fryske Marren en Heerenveen) bepaald.
- Op basis van de vraaganalyse verwachten we dat restaurantbezoek in het gebied gelijk ligt aan het landelijk gemiddelde.
- De ligging midden in Friesland leidt tot een afvloeit van restaurantbezoeken, -15%.
- Het totaal aantal bezoeken per jaar aan pannenkoekenrestaurants bedraagt vanuit het verzorgingsgebied 138.000, het fair marketshare is het totaal aantal bezoeken evenredig verdeeld over de bedrijven, dat is in dit verzorgingsgebied circa 34.000.

Actual marketshare en omzetprognose

- Op basis van de concurrentiepositie wordt het actual marketshare bepaald.
- Wij verwachten een actual marketshare dat 5% hoger ligt dan dat van een gemiddeld pannenkoekenrestaurant in het verzorgingsgebied om een aantal redenen:
 - Een aantrekkelijke locatie, doordat het aan het water ligt, effect +10%;
 - Het aantrekkelijke interieur & exterieur van dit restaurant, effect +10%.
- Wij gaan er in deze benadering vanuit dat het terras van het restaurant aantrekkelijk wordt ingericht.
- In totaal verwachten we circa 41.500 gasten per jaar. Uitgaande van een gemiddelde besteding van € 13,20 (exclusief btw) (bepaald door een ingeschatte verdeling tussen hoge en lage bestedingen in het restaurant) ontwikkelt de verwachte omzet zich van circa € 545.000,= per jaar.

Conclusies

- In totaal verwachten we een omzet van circa € 710.000,= per jaar vanaf jaar 3.

Fair marketshare	Verzorgings gebied
Aantal inwoners/bezoekers	103.716
Gemiddelde bezoekfrequentie	1,56
Invloed vraaganalyse	0%
Aantal bezoeken	161.797
Afvloei naar de regio	-15,00%
Totaal aantal bezoeken	137.527
Aantal bedrijven	4
Fair marketshare	25%
Fair aantal bezoeken	34.382
Actual marketshare	
Invloed concept	10%
Invloed locatie en omgeving	10%
Invloed totaal	20%
Actual marketshare	30%
Actual aantal bezoeken	41.258
Totaal aantal bezoeken	41.258
Gemiddelde besteding ex btw	€ 13,20
Omzetpotentie	€ 544.609

4. Financiële projectie

4.2 Investerings en financiering

Investerings

- Voor bepaling van de haalbaarheid gaan we uit van een bouwvolume van 200m². De grondprijs per meter stellen we vast op € 184,=.
- Wij gaan uit van investeringsnormen voor nieuwbouw in de horeca.
- De investering in de bouw van het pand en de installaties gaat respectievelijk om € 280.000,= en € 70.000,=.
- De keukens hebben we begroot op € 75.000,=, dat is een redelijke post voor de benodigde keukens in dit restaurant in 2025.
- De inrichting is begroot op circa € 120.000,=, dat is op normniveau en nodig om het te verwachten uitstralingsniveau te realiseren.
- Investerings voor terras en speeltuin zijn gebaseerd op norm- en ervaringscijfers.
- Aanloopkosten (advieskosten, leges, vergunningen, renteverlies en pre-openingskosten) zijn begroot op circa € 40.000,= dat is volgens normniveau.
- Diversen/onvoorzien is begroot op circa € 60.000,=, dit is een redelijke uitgangspositie.
- Voor de grond gaan we uit van een stelpost van € 41.000,=.
- In totaal betekent dit een investering van circa € 730.000,=. Dat is een redelijk bedrag voor een pannenkoekenrestaurant op deze locatie.

Investeringsbegroting	Investering	Afschrijvings-termijn	Afschrijving
Grond	€ 40.480	-	-
Pand	€ 280.000	25 jaar	€ 11.200
Installaties	€ 69.000	20 jaar	€ 3.450
Keuken	€ 75.000	10 jaar	€ 7.500
Inventaris	€ 122.000	5 jaar	€ 24.400
Buitenruimte en terras	€ 46.750	5 jaar	€ 9.350
Aanloopkosten	€ 38.000	10 jaar	€ 3.800
Diversen/onvoorzien	€ 59.275	10 jaar	€ 5.928
Totaal	€ 730.505		€ 65.628

Financieringsopzet	Financiering	Rente	Aflossing
Eigen vermogen	€ 219.152	€ 0	€ 0
Hypotheek 20 jaar	€ 280.000	€ 16.800	€ 14.000
Banklening 10 jaar	€ 144.000	€ 8.640	€ 14.400
Banklening 5 jaar	€ 87.354	€ 5.241	€ 17.471
Totaal	€ 730.505	€ 30.681	€ 45.871

Financieringsopzet

- Voor deze financiering gaan wij uit van een standaard bancaire financiering met een standaard eigen vermogen van 30%. Voor de hypotheek en leningen gebruiken we een rekenrente van 6%.
- De investering is exclusief btw.
- In de bijlagen staan afschrijvingen, rentekosten en balansprognose.

4. Financiële projectie

4.3 Exploitatieprognose

Toelichting

Voor de haalbaarheidsbepaling is een exploitatiebegroting voor de eerste vijf jaar opgesteld.

- De inkoop is gebaseerd op normcijfers en zijn taakstellend.
- We gaan uit van één full time ondernemer in de exploitatie. De management fee is gesteld op € 60.000,=. In geval van een éénmanszaak of VOF is de management fee vervangbaar voor privéopnamen, voor de uitkomst maakt dit geen verschil.
- De personeelskosten zijn bepaald op basis van omzetniveau, openstelling en normcijfers en zijn taakstellend. We gaan uit van een mix van vakvolwassenen en medewerkers tussen de 16 en 20 jaar oud.
- De huisvestings- verkoop- en algemene kosten zijn ingeschaald op basis van norm en ervaringscijfers.
- De rentekosten en afschrijvingen zijn berekend aan de hand van de investering en financieringsopzet. Hierin zijn de vervangingsinvesteringen meegenomen.
- Het resultaat is vanaf het eerste jaar positief. De betalingscapaciteit is vanaf het eerste jaar positief.

EXPLOITATIEPROGNOSE	JAAR 1		JAAR 2		JAAR 3		JAAR 4		JAAR 5	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Omzet										
Omzet keuken	422.001	70,0%	471.648	70,0%	496.472	70,0%	496.472	70,0%	496.472	70,0%
Omzet dranken	180.858	30,0%	202.135	30,0%	212.774	30,0%	212.774	30,0%	212.774	30,0%
Omzet totaal	602.859	100,0%	673.783	100,0%	709.246	100,0%	709.246	100,0%	709.246	100,0%
Inkoop										
Keuken	109.720	26,0%	122.629	26,0%	129.083	26,0%	129.083	26,0%	129.083	26,0%
Dranken	47.023	26,0%	52.555	26,0%	55.321	26,0%	55.321	26,0%	55.321	26,0%
Inkoop totaal	156.743	26,0%	175.184	26,0%	184.404	26,0%	184.404	26,0%	184.404	26,0%
Bruto-winst	446.115	74,0%	498.600	74,0%	524.842	74,0%	524.842	74,0%	524.842	74,0%
Exploitatiekosten										
Personeelskosten	169.905	28,2%	195.123	29,0%	207.732	29,3%	207.732	29,3%	207.732	29,3%
Managementfee	60.000	10,0%	60.000	8,9%	60.000	8,5%	60.000	8,5%	60.000	8,5%
Huisvestingskosten	42.200	7,0%	47.165	7,0%	49.647	7,0%	49.647	7,0%	49.647	7,0%
Verkoopkosten	30.143	5,0%	30.320	4,5%	28.370	4,0%	24.824	3,5%	21.277	3,0%
Algemene kosten	27.129	4,5%	28.299	4,2%	28.370	4,0%	28.370	4,0%	28.370	4,0%
Totale kosten	329.377	54,6%	360.907	53,6%	374.119	52,7%	370.572	52,2%	367.026	51,7%
Resultaat voor kapitaallasten	116.738	19,4%	137.693	20,4%	150.723	21,3%	154.269	21,8%	157.816	22,3%
Kapitaallasten										
Rentekosten	29.389	4,9%	26.805	4,0%	24.221	3,4%	21.636	3,1%	19.052	2,7%
Afschrijvingen	67.628	11,2%	69.628	10,3%	71.828	10,1%	74.828	10,6%	77.828	11,0%
Totale kapitaallasten	97.017	16,1%	96.432	14,3%	96.048	13,5%	96.464	13,6%	96.880	13,7%
Netto-resultaat	19.722	3,3%	41.260	6,1%	54.675	7,7%	57.805	8,2%	60.936	8,6%

BETALINGSCAPACITEIT	JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	JAAR 5
Netto resultaat	19.722	41.260	54.675	57.805	60.936
Afschrijvingen	67.628	69.628	71.828	74.828	77.828
Cash-flow	87.349	110.888	126.503	132.633	138.763
Aflossingen	43.071	43.071	43.071	43.071	43.071
Vennootschapsbelasting	3.747	7.839	10.388	10.983	11.578
Vervangingsinvesteringen	10.000	10.000	11.000	15.000	15.000
Betalingscapaciteit	30.532	49.978	62.044	63.579	69.115

4. Financiële projectie

4.4 Exploitatieprognose slecht-weer

Toelichting slecht-weer scenario

Het slecht-weer scenario dient als toetsing van de weerbaarheid van de exploitatie bij tegenvallende resultaten als gevolg van onvoorziene daling in de marktvraag.

Uitgangspunten

- Wij gaan in dit scenario uit van een omzetniveau dat in het eerste jaar 15% lager uitkomt dan het verwachte scenario, in jaar 2 is dat 5% lager en in jaar 3 herstelt het zich.
- De exploitatiekosten zullen in de praktijk relatief hoger uitvallen vanwege een lager rendement en een gedeelte vaste kosten.
- In dit model wordt volledig aan de bancaire aflossingen voldaan.

Uitkomsten

Netto resultaat en betalingscapaciteit zijn de eerste vijf jaar cumulatief positief.

EXPLOITATIEPROGNOSE	JAAR 1		JAAR 2		JAAR 3		JAAR 4		JAAR 5	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Omzet										
Omzet keuren	358.701	70,0%	448.066	70,0%	496.472	70,0%	496.472	70,0%	496.472	70,0%
Omzet dranken	153.729	30,0%	192.028	30,0%	212.774	30,0%	212.774	30,0%	212.774	30,0%
Omzet totaal	512.430	100,0%	640.094	100,0%	709.246	100,0%	709.246	100,0%	709.246	100,0%
Inkoop										
Omzet keuren	93.262	26,0%	116.497	26,0%	129.083	26,0%	129.083	26,0%	129.083	26,0%
Omzet dranken	39.970	26,0%	49.927	26,0%	55.321	26,0%	55.321	26,0%	55.321	26,0%
TOTALE INKOOP	133.232	26,0%	166.424	26,0%	184.404	26,0%	184.404	26,0%	184.404	26,0%
Bruto-winst	379.198	74,0%	473.670	74,0%	524.842	74,0%	524.842	74,0%	524.842	74,0%
Exploitatiekosten										
Personeelskosten	144.420	28,2%	185.367	29,0%	207.732	29,3%	207.732	29,3%	207.732	29,3%
Managementfee	60.000	11,7%	60.000	9,4%	60.000	8,5%	60.000	8,5%	60.000	8,5%
Huisvestingskosten	35.870	7,0%	44.807	7,0%	49.647	7,0%	49.647	7,0%	49.647	7,0%
Verkoopkosten	27.129	5,3%	30.320	4,7%	28.370	4,0%	24.824	3,5%	21.277	3,0%
Algemene kosten	23.059	4,5%	26.884	4,2%	28.370	4,0%	28.370	4,0%	28.370	4,0%
TOTALE KOSTEN	290.478	56,7%	347.378	54,3%	374.119	52,7%	370.572	52,2%	367.026	51,7%
Resultaat voor kapitaallasten	88.721	17,3%	126.292	19,7%	150.723	21,3%	154.269	21,8%	157.816	22,3%
Kapitaallasten										
Rentekosten	29.389	5,7%	26.805	4,2%	24.221	3,4%	21.636	3,1%	19.052	2,7%
Huur	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Afschrijvingen	67.628	13,2%	69.628	10,9%	71.828	10,1%	74.828	10,6%	77.828	11,0%
Totale kapitaallasten	97.017	18,9%	96.432	15,1%	96.048	13,5%	96.464	13,6%	96.880	13,7%
Netto-resultaat	-8.296	-1,6%	29.860	4,7%	54.675	7,7%	57.805	8,2%	60.936	8,6%

BETALINGSCAPACITEIT	JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	JAAR 5
Netto resultaat	-8.296	29.860	54.675	57.805	60.936
Afschrijvingen	67.628	69.628	71.828	74.828	77.828
Cash-flow	59.331	99.487	126.503	132.633	138.763
Aflossingen	43.071	43.071	43.071	43.071	43.071
Vennootschapsbelasting	0	4.097	10.388	10.983	11.578
Vervangingsinvesteringen	10.000	10.000	11.000	15.000	15.000
Betalingscapaciteit	6.261	42.319	62.044	63.579	69.115

4. Financiële projectie

4.5 Haalbaarheidsbepaling

Toelichting haalbaarheidsbepaling

De haalbaarheid wordt op drie onderdelen getoetst:

1. Solvabiliteit

In de uitgangspositie wordt voldaan aan reguliere eisen van de bank ten aanzien van de solvabiliteitspositie voor de beoogde bancaire financiering. De solvabiliteit neemt toe van 30% vanaf de start tot 52% na het vijfde exploitatiejaar.

2. Eigen vermogen

De eigen vermogenspositie dient jaarlijks te verbeteren. Het eigen vermogen start op € 220.000,= en neemt de navolgende jaren toe tot circa € 380.000,= in jaar 5, wat een redelijk rendement is.

3. Betalingscapaciteit

De cumulatieve betalingscapaciteit over de eerste jaren is voldoende om eventuele tegenslagen op te vangen. Het slecht-weer scenario laat zien dat er voldoende buffer is om gedurende de eerste vijf jaar ook bij slecht weer vanuit de cashflow de aflossingen, belastingen en vervangingsinvesteringen te kunnen doen.

Conclusies

Gezien de uitkomsten beoordelen we het beoogde plan bedrijfseconomisch haalbaar mits uitgevoerd zoals beschreven in dit rapport.

Dat betekent dat er behoefte is aan een pannenkoekenrestaurant aan het Tjeukemeer.