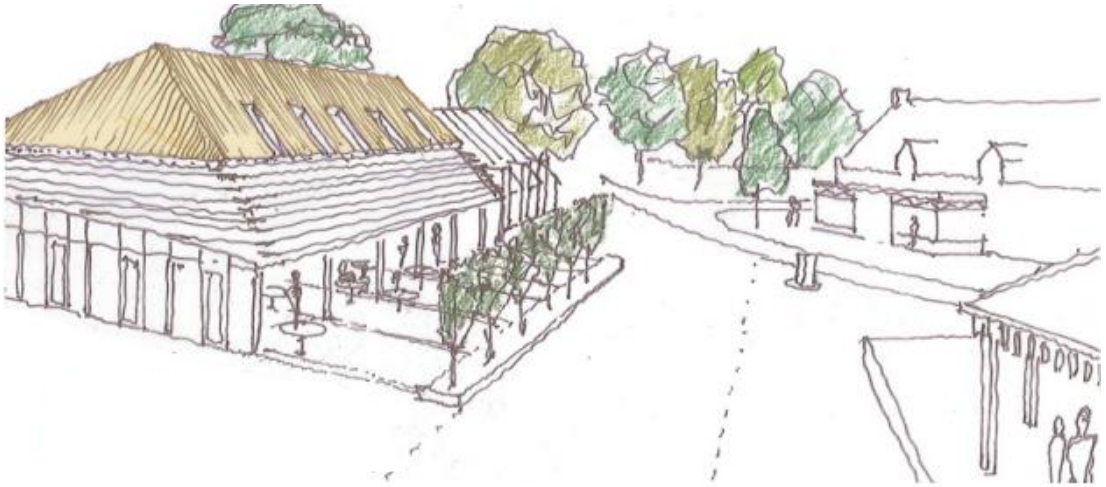
VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

Conceptontwikkeling voor horecaontwikkeling De Heuvel te Lieshout (openbare versie)

2023-R-086/1007 **28 april 2023**



Samenstellers
Hans van Spronsen
Leonie van Spronsen
Niek Timmermans

Inleiding & Inhoudsopgave

Inleiding

De gemeente Laarbeek onderzoekt de mogelijke verplaatsing van een café naar het te ontwikkelen gebied “de Heuvel” in de plaats Lieshout. Op deze locatie is een gebouw beschikbaar van 400m² met een forse kap, waar op dit moment geen verdieping wordt voorzien. Het is mogelijk om het café te verplaatsen en voort te zetten op deze locatie, echter omdat het gaat om een fors aantal meters is het relevant om te onderzoeken welk type horeca onderneming op deze locatie het meest succesvol zou zijn.

In overleg met de gemeente wordt het meest gewenste en mogelijke concept voor deze locatie vervolgens getoetst in haalbaarheid.

Er dient onderzocht te worden welke conceptrichting hier het meest kansrijk is, voor de advisering hierin is Van Spronsen & Partners horeca-advies benaderd.

De opdracht

De opdracht is het onderzoeken van het meest geschikte horecaconcept voor de nieuwe horecalocatie in de gemeente Laarbeek.

Inhoudsopgave

1. Beoordeling uitgangspositie 3
- 1.1 Visie 4
- 1.2 Pand & uitstraling 5
- 1.3 Locatie & bereikbaarheid 6
- 1.4 Toekomstige ontwikkelingen Lieshout 7
- 1.5 Trechtermethode 8

2. Analyse en beoordeling marktsituatie 9
- 2.1 Onderzoeksgebied 10
- 2.2 Aanbod analyse: Kwantitatief 12
- 2.3 Trechtermethode 14
- 2.4 Aanbod analyse: Kwalitatief 15
- 2.5 Trechtermethode 19
- 2.6 Vraaganalyse 20
- 2.7 Trechtermethode 22
- 2.8 Toekomstige ontwikkelingen horeca Laarbeek 23

3. Conceptuele invulling 24
- 3.1 Doelgroepen 25
- 3.2 Concept 26

5. Financiële projectie 29
- 4.1 Omzetbepaling 30
- 4.2 Investeringsbegroting en financiering 33
- 4.3 Exploitatieprognose 34
- 4.4 Haalbaarheidsbepaling 36

Bijlagen 37

© 2023 Van Spronsen & Partners horeca-advies.
Behoudens uitzondering door de wet gesteld mag zonder uitdrukkelijke toestemming van de rechthebbenden VSP-Groep te Leiden en gemeente Laarbeek niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

1. Beoordeling uitgangspositie

1. Beoordeling uitgangspositie

1.1 Visie

Visie Plan Lieshout

- Locatie - De locatie van de horeca in het nieuwe plan zal aan de straat zijn, aan de noordkant van de Heuvel.
- Invulling - Rondom de horeca zullen er nieuwe woningen en appartementen gebouwd worden, ook zal er ruimte zijn voor commerciële doeleinden die nu nog niet zijn ingevuld.
- Focus - De pleinfunctie voor evenementen en groei van de horeca rondom het plein staat centraal.
- Eisen - De bebouwing moet qua maat en schaal aansluiten op het dorpse karakter.





1. Beoordeling uitgangspositie

1.2 Pand & uitstraling

Ruimtelijke indeling

- In het nieuwe plan zal er zal 400m² beschikbaar zijn voor horeca.
- Het horecapand zal direct aan de Heuvel gelegen zijn, met een terras aan de straat.
- In het plan is er ruimte voor 13 appartementen à circa 80m² en 5 patiowoningen à circa 170m².
- Er is 150m² ruimte ingetekend als commerciële ruimte, deze is echter nog niet ingevuld. Mogelijk dat hier ook woningen van worden gemaakt.

Uitstraling

- Het pand zal de vorm aannemen van een boerderij om de historische sfeer van het dorp te behouden.
- Het terras zal met groen zijn omheind door middel van leilindes en/of een haag.





1. Beoordeling uitgangspositie

1.3 Locatie & bereikbaarheid

Locatie

- Het nieuwe pand zal gevestigd zijn aan de noordzijde van het dorpsplein de Heuvel in Lieshout.
- De Heuvel ligt in het centrum van Lieshout, het beoogde pand voor de horecaontwikkeling ligt direct aan de Heuvel en is hierdoor goed zichtbaar.

Bereikbaarheid

- Gezien de centrale ligging in het dorp is de locatie goed bereikbaar met de fiets.
- Met het openbaar vervoer is de locatie zeer goed bereikbaar; er is een busstation op het plein.
- De locatie is met de auto goed bereikbaar en ligt enkele minuten rijden op afstand van de N615.
- In de schets van Plan Lieshout wordt benoemd dat er parkeergelegenheid voor 37 auto's bij de locatie zullen komen. Dit betekent effectief gemiddeld 19 plaatsen voor bezoekers aan de horeca, dit kan zorgen voor extra parkeerdruk in de omliggende wijk.

Passanten

- De voornaamste passanten zullen bestaan uit fietsers, er is een aantal fietsroutes in de regio dat door Lieshout gaat. Er komen vanaf drie kanten fietsroutes Lieshout in, deze gaan alle drie langs de Heuvel. Ook gaat er één wandelroute langs de Heuvel
- Dit gaat om recreatieve routes, in de bijlagen is een kaart opgenomen.
- Brouwcafé van Bavaria aan de overzijde trekt naar verluid circa 15.000 bezoekers per jaar, maar heeft hiervoor eigen horeca.
- Naast de seizoensgebonden fietsers en wandelaars en bezoekers van Bavaria is de passantenstroom zeer beperkt.

Conclusie

- **De locatie is goed bereikbaar, zowel met fiets, het openbaar vervoer als met de auto, echter is er geringe parkeergelegenheid.**
- **De Heuvel is geen traffic locatie.**



1. Beoordeling uitgangspositie

1.4 Toekomstige ontwikkelingen

Toekomstige ontwikkelingen Lieshout
De toekomstige ontwikkelingen betreffen nieuwbouw in Lieshout en omgeving.

Lieshout

- Nieuwenhof 2014: aan de westzijde van Lieshout ligt plan Nieuwenhof 2014, hier worden 40 woningen gebouwd. Dit plan is in de afrondende fase.
- De Vogelenzang: de Vogelenzang ligt aan de noordwestrand van Lieshout en grenst aan het agrarische buitengebied. Hier heeft de gemeente 13 zelfbouwkavels uitgegeven.

Gemeente Laarbeek

- In de gemeente Laarbeek (buiten Lieshout) zijn er diverse bouwprojecten onderweg die zullen resulteren in ongeveer 450 nieuwe woningen en 60 appartementen.

Conclusie

- **De toekomstige ontwikkelingen zijn relatief beperkt qua aantal woningen en zullen qua vraagontwikkeling een beperkte invloed hebben.**





1. Profielschets
1.5 Trechtermethode

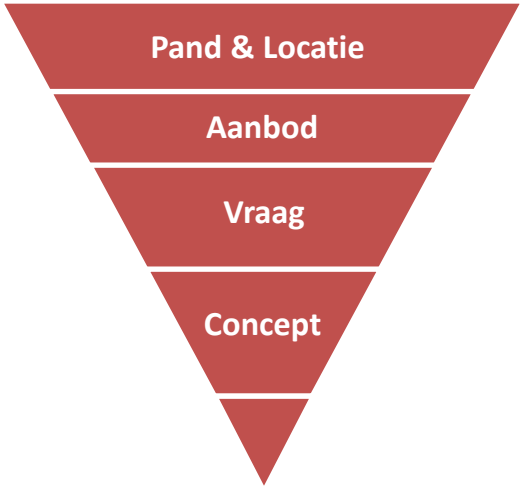
Methodiek
- In dit adviestraject onderzoeken we verschillende horecafuncties voor de Heuvel. Hiervoor gebruiken wij een trechtermethodiek die is opgedeeld in 4 lagen.
- In de trechter worden alle mogelijke horecafuncties geanalyseerd die op een locatie geëxploiteerd kunnen worden.
- In iedere laag van de trechter vallen onhaalbare horecafuncties af. De functies zijn verdeeld over drie sectoren van de horeca (zie tabel).

Pand & Locatie
Op basis van het pand en de enige mogelijke locatie van het pand kan er al een horecatype worden afgeschreven voor de nieuwe locatie:
- Nachtclub/discotheek: vanwege de woningen om het pand heen zal de rumoer en luide muziek tot diep in de nacht van een discotheek/nachtclub niet mogelijk zijn op de beoogde locatie.

Dit betekent dat de marktanalyse zal focussen op alles behalve de nachtclub/discotheek.

Deelsectoren met voorlopige zwakheden
Een exploitatie van deze horecatypen is moeilijk maar niet onmogelijk, om deze reden worden ze wel meegenomen in de aanbodanalyse.
- Koffie- en theehuis: de Heuvel is geen trafficlocatie, dit is wel nodig voor een rendabele exploitatie van een koffie/theehuis.
- Lunchroom/fastfood/grillroom/ijssalon: voor deze horecatypen is een trafficlocatie nodig voor een rendabele exploitatie.
- Zalencentrum: voor dit horecatype zal er meer parkeerruimte nodig zijn, daarnaast is 400m² klein voor een zalencentrum.

Sector	Deelsector
Drank	Café/bar
	~~Nachtclub/Discotheken~~
	Koffie- en theehuis
	Zalen/party/congrescentrum
Fastservice	Broodjeszaak/Lunchroom
	Cafetaria/snackbar/automatiek
	Fastfoodrestaurant
	Grillroom/shoarmazaak
	Ijssalon
	Pannenkoekenrestaurants
Restaurant	Nederlands-Frans restaurant
	Italiaans restaurant
	Zuid-Europees restaurant
	Chinees-Indisch restaurant
	Overig Aziatisch restaurant
	Overige restaurants



2. Marktanalyse

2. Marktanalyse

2.1 Onderzoeksgebied - omgeving

Kernen Laarbeek

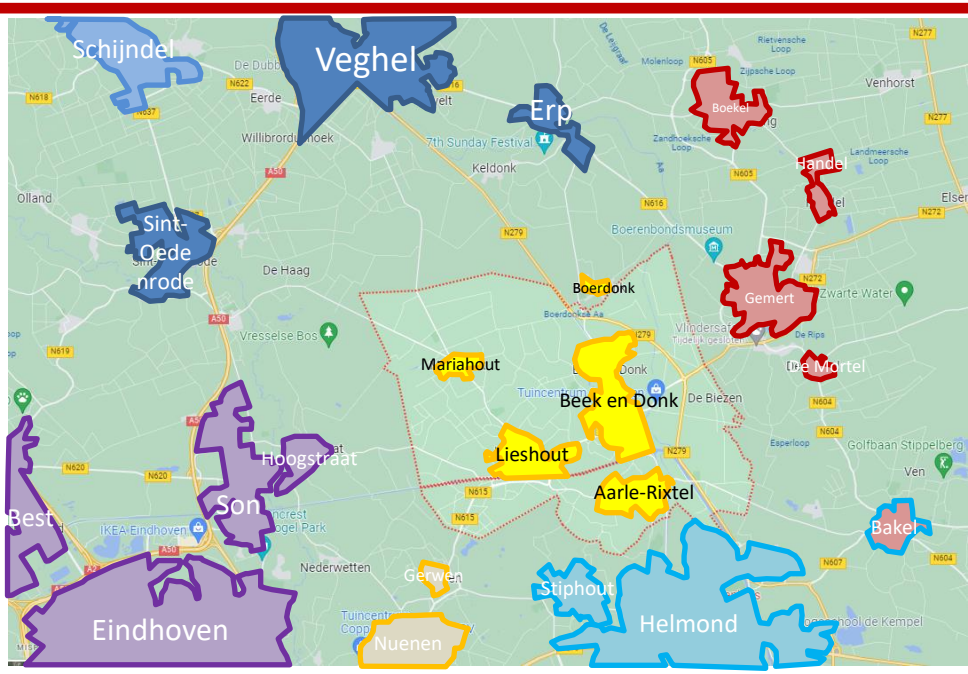
- Aarle-Rixtel – 5.755 inwoners – drie cafés, twee bedrijven met een zaal, twee zaalbedrijven, twee restaurants, vier fastservice bedrijven en één multifunctioneel centrum voor de gemeenschap.
- Beek en Donk – 10.811 inwoners – drie cafés, twee bedrijven met een zaal, geen zaalbedrijven, zeven restaurants, 13 fastservice bedrijven en één sporthal met horeca voor de gemeenschap.
- Lieshout – 4.337 inwoners – 2 cafés, nu nog twee bedrijven met een zaal, geen zalencentrum, één restaurant (Nederlandse keukenrichting), drie fastservice bedrijven, een sporthal met horeca voor de gemeenschap en een dorpshuis.
- Mariahout – 2.035 inwoners – twee cafés, één bedrijf met een zaal, geen zaalbedrijf, geen restaurants, één fastservice bedrijf en één buurthuis met zaal voor de gemeenschap.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de woonkernen van de gemeente Laarbeek allen bediend zijn met commerciële relevante horecavormen.
Het is aannemelijk om te stellen dat feesten & bijeenkomsten van de inwoners van Beek en Donk wellicht ook in andere kernen plaatsvinden en inwoners van Mariahout voor restaurantbezoek uitwijken naar de andere woonkernen.

Clusters kernen van (horeca)faciliteiten

Op basis van plaats grootte, aangeboden faciliteiten en afstanden is per woonkern van enige grootte in kaart gebracht op welke plaats zij gefocust zijn voor het gebruik van (horeca) faciliteiten.

- Cluster Veghel, woonkernen Veghel, Schijndel, Erp zijn geënt op Veghel.
- Cluster Eindhoven, de woonkernen Eindhoven, Best, Son en Hoogstraat gebruiken primair de (horeca) faciliteiten van Eindhoven.
- Cluster Nuenen, de woonkernen Nuenen & Gerwen gebruiken de eigen faciliteiten en focussen ook op Eindhoven.
- Cluster Helmond, de woonkernen Helmond, Stiphout en in zekere mate Bakel zijn geënt op Helmond met haar regiofaciliteiten.
- Cluster Gemert, de woonkernen Gemert, De Mortel, Handel, Boekel en in zekere mate Bakel gebruiken voornamelijk de faciliteiten van Gemert.



Aanbod Horeca	Aarle-Rixtel		Beek en Donk		Lieshout		Mariahout		Noord-Brabant zonder grote	
Aantal Inwoners	5.755		10.811		4.337		2.035		1.776.695	
Bedrijfstype	**Aanbod**	**Dichtheid**	**Aanbod**	**Dichtheid**	**Aanbod**	**Dichtheid**	**Aanbod**	**Dichtheid**	**Aanbod**	**Dichtheid**
Cafe/Bar	3	1.918	3	3.604	2	2.169	2	1.018	853	2.083
Horecabedrijf met zaal	2	2.878	2	5.406	2	2.169	1	2.035	653	2.721
Zalencentrum	2	2.878	0		0		0		149	11.924
Restaurants	2	2.878	7	1.544	1	4.337	0		854	2.080
Fastservice bedrijven	4	1.439	13	832	3	1.446	1	2.035	1.067	1.665
Zaal voor de gemeenschap	1	5.755	1	10.811	2	2.169	1	2.035	**Niet bekend**	

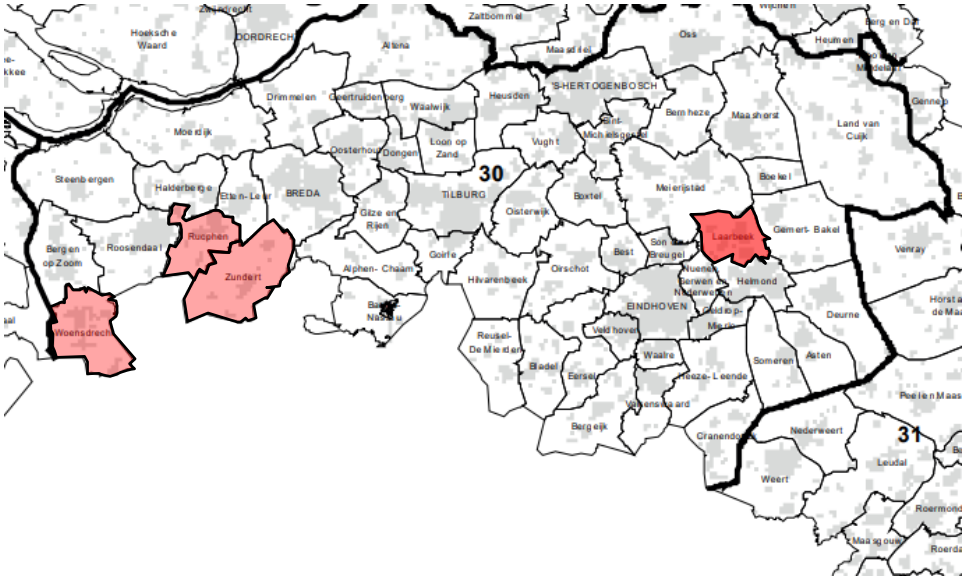
2. Marktanalyse
2.1 Onderzoeksgebied

Onderzoeksgebied
Om de marktsituatie te analyseren zijn Laarbeek en drie vergelijkbare gemeenten in kaart gebracht. Deze gemeenten komen overeen met de gemeente Laarbeek met betrekking tot locatie, inwoners en gemiddeld inkomen.

Vestigingsgemeente
- Laarbeek heeft 22.938 inwoners, hier binnen ligt de vestigingswoonkern/plaats Lieshout met 4.337 inwoners.
- De vestigingsgemeente wordt enkel in kaart gebracht omdat uit de analyse op voorgaande pagina duidelijk is geworden dat er geen woonkernen van een relevante grootte rondom liggen die afhankelijk zijn van de gemeente Laarbeek voor haar (horeca)faciliteiten.

Vergelijkbare gemeenten
- Woensdrecht heeft circa 22.000 inwoners.
- Zundert heeft circa 22.000 inwoners.
- Rucphen heeft circa 23.000 inwoners.

Noord-Brabant
- Als referentiekader brengen we tevens Noord-Brabant zonder grote steden in beeld met circa 1,8 miljoen inwoners.



2. Marktanalyse

2.2 Aanbod analyse: Kwantitatief

Kwantitatieve analyse

Teneinde een goed beeld te vormen van het drank-, restaurant- en fastservice aanbod is een kwantitatieve analyse uitgevoerd voor de vestigingsgemeente Laarbeek in vergelijking tot de vergelijkbare gemeenten Woensdrecht, Zundert en Rucphen. Voor dit concept kijken we naar de dichtheid van het aantal drankverstrekkers, restaurants en fastservice bedrijven, dit om te ontdekken waar er theoretische ruimte voor uitbreiding is. De dichtheid is het aantal inwoners per bedrijf

Aanbod drankverstrekkers

- De dichtheid van de drankensector in totaal is beduidend lager vergeleken met de vergelijkbare gemeenten en is relatief gelijk aan Noord-Brabant zonder grote steden.
- De dichtheid van het aantal cafés/bars is aanzienlijk lager dan in de vergelijkbare gemeenten, en lager dan in Noord-Brabant zonder grote steden. Er is theoretisch ruimte voor dit bedrijfstype.
- Één van deze bedrijven staat geregistreerd als café, deze tellen wij in de kwalitatieve analyse mee als restaurant gezien wij dit als restaurantconcept classificeren.
- Één van deze bedrijven staat geregistreerd als zalencentrum, deze tellen wij in de kwalitatieve analyse ook mee als restaurant gezien zij ook een restaurantfunctie heeft.

Aanbod restaurants

- De dichtheid van het totaal aantal restaurants is lager dan in de vergelijkbare gemeenten en gelijk aan Noord-Brabant zonder grote steden.
- De oppervlaktedichtheid ligt in Laarbeek wel relatief hoog, wat aangeeft dat de schaalgrootte van de aanwezige restaurants bovengemiddeld is.
- Op basis van de dichtheid is er theoretisch met name ruimte voor een restaurant met Chinees-Indische of overige buitenlandse keukeninrichting en in beperkte mate voor een restaurant met een Nederlands-Franse of Italiaanse keukenrichting.

Aanbod drankverstrekkers	Vestigingsgemeente		Vergelijkbare gemeenten		Noord-Brabant zonder grote steden	
Aanbod en dichtheid						
Aantal Inwoners	22.938		22.365		1.776.695	
Drankverstrekkers	18		33		1.539	
Dichtheid drankverstrekkers	1.274		678		1.154	
Oppervlakte dranken	3.986		4.220		182.095	
Oppervlaktedichtheid	6		5		10	
Bedrijfstype	**Aanbod**	**Dichtheid**	**Aanbod**	**Dichtheid**	**Aanbod**	**Dichtheid**
Cafe/Bar	10	2.294	19	1.177	853	2.083
Koffiehuis/theehuis	2	11.469	1	22.365	66	11.924
Zalencentrum	2	11.469	2	11.183	149	11.924
Overige drankverstrekkers	4	5.735	11	2.033	461	3.854
Totaal drankensector	**18**	**1.274**	**33**	**678**	**1.529**	**1.162**

Aanbod restaurants	Vestigingsgemeente		Vergelijkbare gemeenten		Noord-Brabant zonder grote steden	
Aanbod en dichtheid						
Aantal Inwoners	22.938		22.365		1.776.695	
Restaurants	11		13		854	
Restaurantdichtheid	2.085		1.720		2.080	
Oppervlakte restaurants	2.003		1.596		126.199	
Oppervlaktedichtheid	11		14		14	
Bedrijfstype	**Aanbod**	**Dichtheid**	**Aanbod**	**Dichtheid**	**Aanbod**	**Dichtheid**
Nederlands-Frans	6	3.823	6	3.728	345	5.150
Italiaans	1	22.938	1	22.365	72	24.676
Zuid-Europees	2	11.469	0	0	87	20.422
Chinees-Indisch	1	22.938	4	5.591	151	11.766
Overig Aziatisch	1	22.938	0	0	49	36.259
Overige keukenrichtingen	0	0	2	11.183	150	11.845
Totaal restaurantsector	**11**	**2.085**	**13**	**1.720**	**854**	**2.080**

VAN SPRONSEN & PARTNERS
horeca - advies

2. Marktanalyse

2.2 Aanbod analyse: Kwantitatief

Aanbod fastservice

- De gemeente Laarbeek heeft een hoge fastservice dichtheid qua aantal bedrijven en qua totale oppervlakte van de subsector.
- Alle bedrijfstypes binnen de fastservice sector zijn binnen de gemeente Laarbeek reeds bovengemiddeld vertegenwoordigd.

Conclusie

- **Uit de analyse van drankverstrekkers blijkt voornamelijk ruimte voor een café/bar, maar zijn ook koffiehuis/theehuis en zalenbedrijf mogelijke opties qua functie in een toekomstig concept.**
- **Door de relatief lage dichtheid van restaurants in relatie tot de vergelijkbare gemeenten is er theoretische ruimte voor uitbreiding van deze functie.**
- **Door de reeds hoge dichtheid van alle bedrijfstypes binnen het fastservice aanbod biedt dit geen ruimte voor uitbreiding.**

Aanbod fastservice	Vestigingsgemeente		Vergelijkbare gemeenten		Noord-Brabant zonder grote steden	
Aanbod en dichtheid						
Aantal Inwoners	22.938		22.365		1.776.695	
Fastservicebedrijven	21		13		1.067	
Fastservicedichtheid	1.092		1.766		1.665	
Fastserviceoppervlakte	1.565		632		75.332	
Oppervlaktedichtheid	15		35		24	
Bedrijfstype	**Aanbod**	**Dichtheid**	**Aanbod**	**Dichtheid**	**Aanbod**	**Dichtheid**
Cafetaria's	10	2.294	8	2.796	491	3.619
IJssalons	1	22.938	0	0	56	31.727
Fastfoodrestaurants	0	0	0	0	23	77.248
Shoarmazaken	4	5.735	3	7.455	177	10.038
Lunchrooms	4	5.735	2	11.183	244	7.282
Pannenkoekenrestaurants	1	22.938	0	0	38	46.755
Overige spijsverstrekkers	1	22.938	0	0	38	46.755
Totaal fastservicesector	**21**	**1.092**	**13**	**1.720**	**1.067**	**1.665**

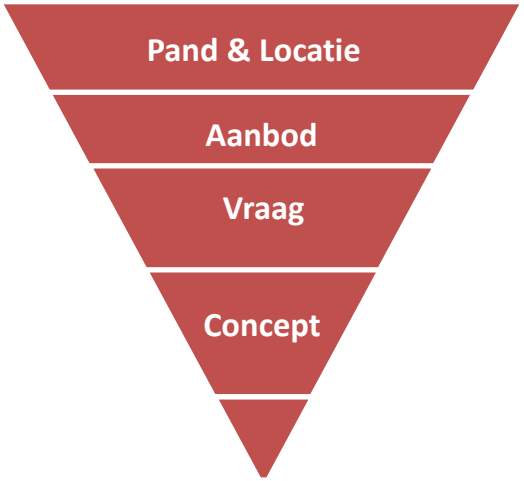
2. Marktanalyse
2.3 Trechter

Kwantitatief aanbod

Op basis van het kwantitatieve aanbod in de gemeente Laarbeek valt een aantal horecatypen af voor de Heuvel:

- Alle fastservice concepten: er is van alle typen fastservice bedrijven een te hoge concentratie in de gemeente Laarbeek om een goede marktpositie te verwerven.
- Restaurants met een Zuid-Europese of overig Aziatische keukenrichting: de dichtheid van het aanbod van deze keukenrichtingen ligt in de gemeente Laarbeek te hoog om een goede marktpositie te verwerven.
- Het Chinees-Indische restaurant: het aantal van deze restaurants zit volgens onze cijfers al jaren in een dalende trend. Ook is er voor dit horecatype een specifieke ondernemer nodig. De kans op een succesvolle exploitatie van dit type restaurant achten wij daarom verwaarloosbaar.

Sector	Deelsector
Drank	Café/bar
	Koffie- en theehuis
	Zalen/party/congrescentrum
~~**Fastservice**~~	~~Broodjeszaak/Lunchroom~~
	~~Cafetaria/snackbar/automatiek~~
	~~Fastfoodrestaurant~~
	~~Grillroom/shoarmazaak~~
	~~Ijssalon~~
	~~Pannenkoekenrestaurants~~
Restaurant	Nederlands-Frans restaurant
	Italiaans restaurant
	~~Zuid-Europees restaurant~~
	~~Chinees-Indisch restaurant~~
	~~Overig Aziatisch restaurant~~
	Overige restaurants



2. Marktanalyse

2.4 Aanbod analyse: Kwalitatief cafés & bars

Cafés/bars

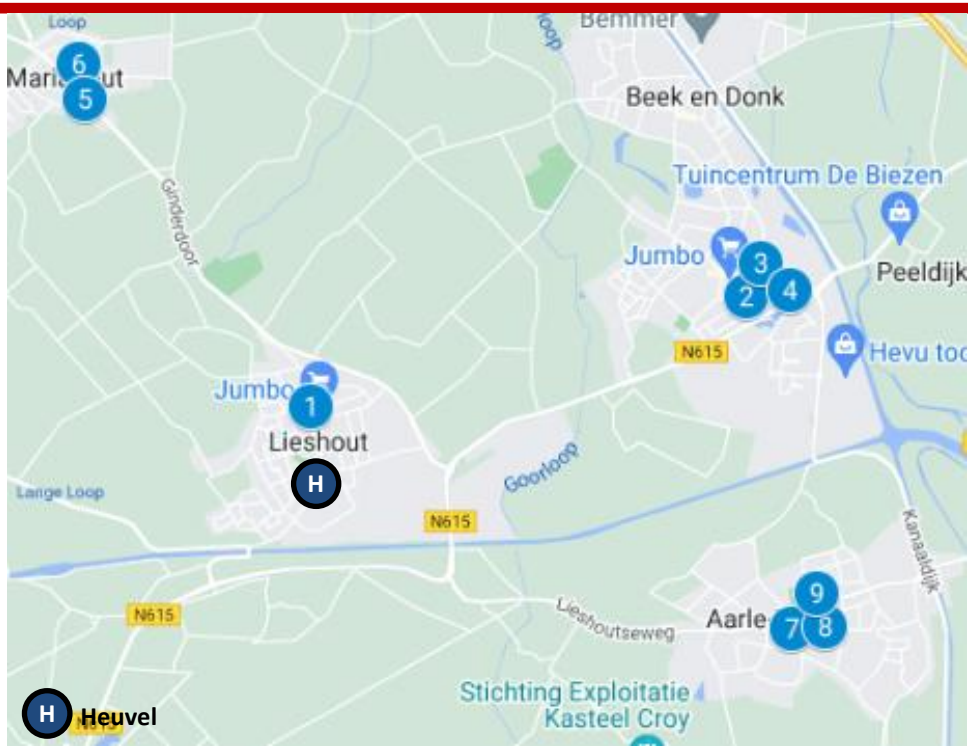
In de kaart en tabel is het aanbod van cafés/bars in de gemeente Laarbeek weergegeven. Het betreft commerciële horeca-instellingen, paracommerciële horeca en horeca als ondersteunende functie bij bijvoorbeeld recreatie is buiten beschouwing gelaten.

Laarbeek

- In de gemeente Laarbeek bevinden zich 9 cafés/bars (naast het huidige Café de Koekoek), deze locaties zijn allemaal geopend tot minstens 00:00 uur.
- De uitstraling van de bedrijven is laag tot gemiddeld.
- Er is buiten Café de Koekoek één café gesitueerd in de vestigingswoonkern Lieshout, genaamd 't Café van Lieshout. Dit café biedt een zaal aan voor feesten en partijen. In dit café kan ook worden gebiljart en gedart. Dit café zal mogelijk is de toekomst sluiten, dat is echter nog niet zeker.
- In de nabije omgeving van de Heuvel is momenteel voor de toekomst geen café aanbod voorzien.

Conclusie

- **Vanwege het ontbreken aanbod in de nabije omgeving van de Heuvel is er ruimte voor een café/bar.**
- **Door de lage tot gemiddelde uitstraling van cafés/bars in de gemeente Laarbeek is er ruimte voor een nieuw concept met een eigentijdse uitstraling.**
- **Lokaal (in Lieshout) heeft een café of bar de mogelijkheid een zeer sterke marktpositie te verwerven, in de gemeente een redelijke positie door een combinatie van haar aantrekkingskracht en de relatief grote afstand.**



Nr.	Naam	Terras	Zaal-verhuur	Openings-tijden	Uitstralings-niveau
1	't Café van Lieshout	Nee	Ja	19:30-01:00	Laag
2	Café Zaal van de Burgt	Ja	Ja	19:30-01:00	Gemiddeld
3	Café Thuis	Ja	Nee	19:00-01:00	Gemiddeld
4	De Tapperij	Ja	Ja	19:00-01:00	Gemiddeld
5	De Pelgrim	Ja	Ja	11:00-00:00	Gemiddeld
6	Oranjebar	Nee	Nee	20:00-02:00	Gemiddeld
7	De Stal	Ja	Nee	Onbekend	Laag
8	Café zaal Bij van Dijk	Ja	Ja	18:00-01:00	Gemiddeld
9	Deja Vu	Nee	Nee	18:00-02:00	Laag

2. Marktanalyse

2.4 Aanbod analyse: Kwalitatief koffie- en theehuizen

Koffie- en theehuizen

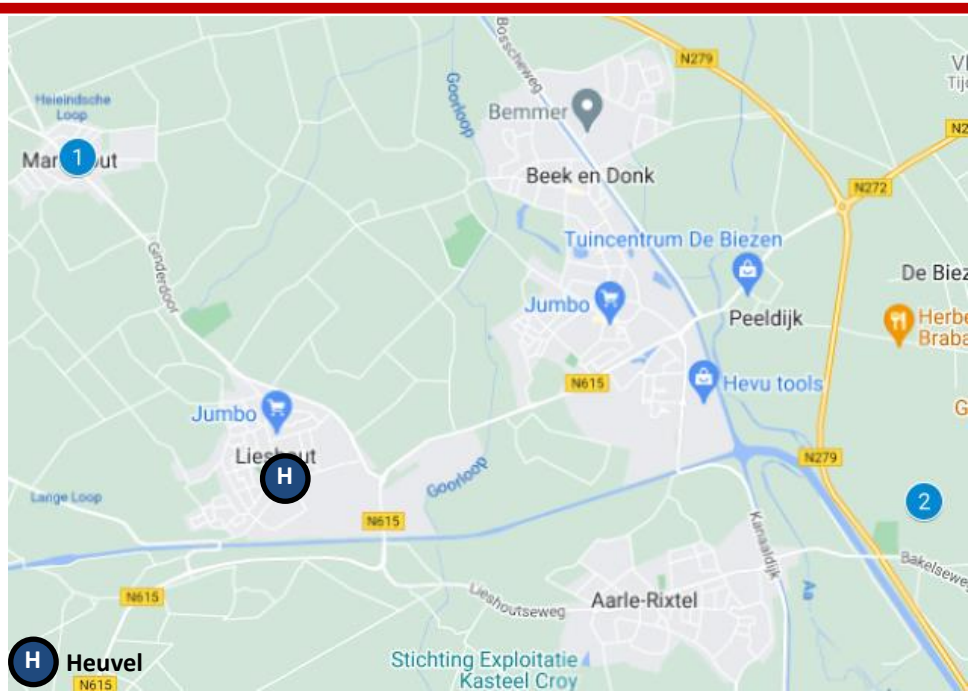
In de kaart en tabel is het aanbod van koffie- en theehuizen in de gemeente Laarbeek weergegeven. Het betreft commerciële horeca-instellingen, paracommerciële horeca en horeca als ondersteunende functie bij bijvoorbeeld recreatie is buiten beschouwing gelaten.

Laarbeek

- In de gemeente Laarbeek bevinden zich twee koffie- en theehuizen.
- Er is geen koffie- en theehuis in de vestigingswoonkern Lieshout.
- Deze twee koffie- en theehuizen zijn ver van de Heuvel verwijderd.
- AanDagTig is een dagbestedingsfaciliteit koffie- en theehuis en is drie dagen per week geopend.
- Theehuis Bij De Boompjes is jaarrond alleen op zondag geopend, van mei tot september is dit theehuis vijf dagen per week geopend van woensdag tot en met zondag.
- Theehuis Bij De Boompjes organiseert ook high-tea en arrangementen als uitjes, teambuildings en feesten op aanvraag.

Conclusie

- **Aangezien de twee aanwezige koffie- en theehuizen weinig open zijn, ver van de Heuvel zijn gesitueerd en geen bijzondere uitstraling hebben, is dit een kansrijke functie die een goede marktpositie kan verwerven.**



Nr.	Naam	Openingstijden	Uitstralingsniveau
1	AanDagTig	09:30-16:30	Gemiddeld
2	Theehuis Bij De Boompjes	10:00-17:00	Gemiddeld

2. Marktanalyse

2.4 Aanbod analyse: Kwalitatief zalencentra

Zalencentra

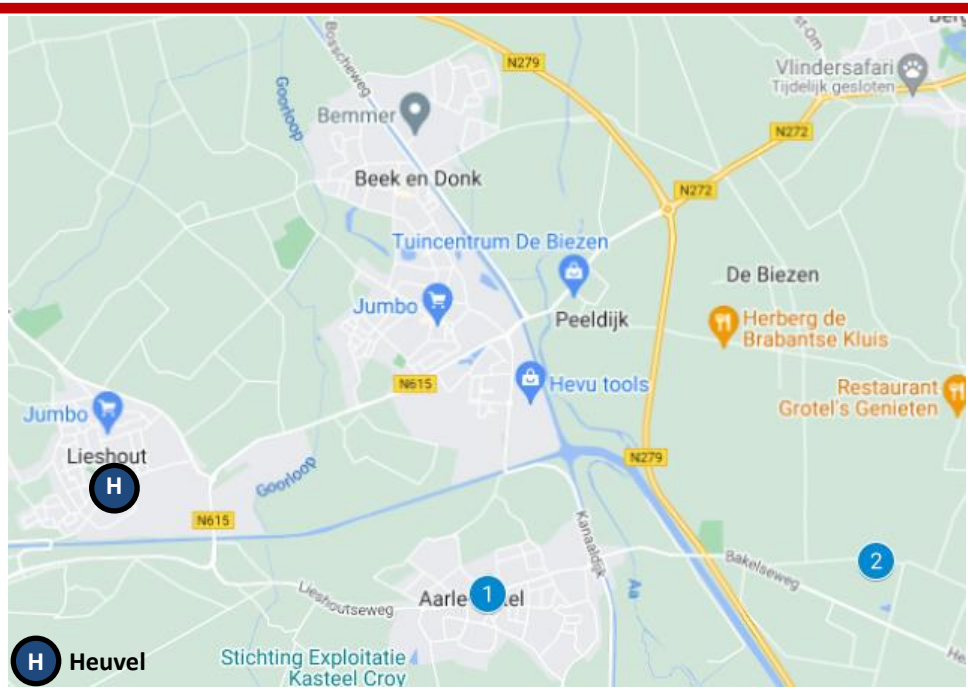
In de kaart en tabel is het aanbod van zalencentra in de gemeente Laarbeek weergegeven. Het betreft commerciële horeca-instellingen, paracommerciële horeca en horeca als ondersteunende functie bij bijvoorbeeld recreatie is buiten beschouwing gelaten.

Laarbeek

- Er zijn twee zalencentra in de gemeente Laarbeek
- Er is geen zalencentrum in de vestigingswoonkern Lieshout.
- De Couwenbergh heeft zes zalen en organiseert zakelijke bijeenkomsten, privé- en trouwfeesten.
- De Couwenbergh heeft een hoog uitstralingsniveau.
- Landoed D'n Heikant beschikt over een vergaderzaal en organiseert groepsuitjes en familiedagen.

Conclusie

- **Gezien de hoge uitstraling van De Couwenbergh en de schaalgrootte van de locatie achten we de mogelijkheid voor een goede marktpositie van deze functie zeer beperkt.**



Nr.	Naam	Aantal zalen	Uitstralingsniveau
1	De Couwenbergh Zalen- en Conferentiecentrum	6	Hoog
2	Landgoed D'n Heikant	1	Gemiddeld

2. Marktanalyse

2.4 Aanbod analyse: Kwalitatief restaurants

Restaurants

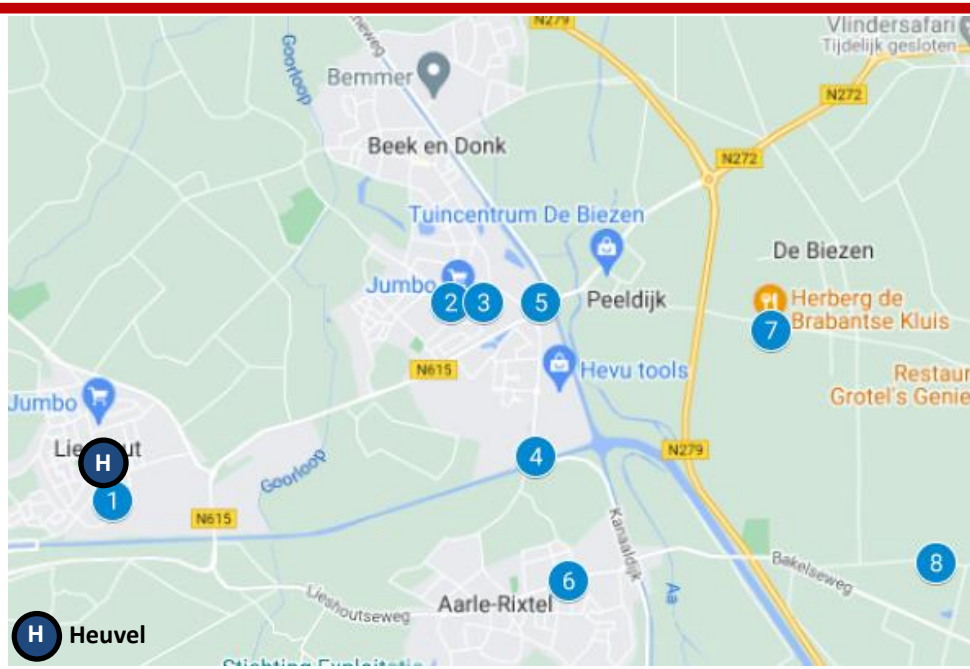
In de kaart en tabel is het aanbod van relevante restaurants (met keukenrichtingen die niet over vertegenwoordigd zijn) in de gemeente Laarbeek weergegeven. Het betreft commerciële horeca-instellingen, paracommerciële horeca en horeca als ondersteunende functie bij bijvoorbeeld recreatie is buiten beschouwing gelaten.

Laarbeek

- De gemeente Laarbeek kent veel Nederlands-Franse restaurants.
- Er is een hoge concentratie van restaurants in Beek en Donk.
- De uitstraling van de restaurants is veelal gemiddeld.
- In de woonkern Lieshout is het enige restaurant het Bavaria Brouwerij Café. Dit café-restaurant heeft een kleine menukaart met vooral vleesgerechten. Dit zal de voornaamste concurrent zijn van een eventueel restaurantconcept.

Conclusie

- **Aangezien er in de vestigingswoonkern maar één restaurant is gevestigd met een gemiddelde uitstraling en de gemeente een lage dichtheid heeft een restaurantfunctie potentie om een goede marktpositie te verwerven.**



H Heuvel

Nr.	Naam	Woonkern	Keuken	Prijs hoofdgerecht	Uitstralingsniveau
1	Bavaria Brouwerij Café	Lieshout	Nederlands	€ 17,00	Gemiddeld
2	Restaurant PUUR	Beek en Donk	Frans	€ 25,00	Gemiddeld
3	't Italiaanshuis	Beek en Donk	Italiaans	€ 12,00	Laag
4	Restaurant De Hommel	Beek en Donk	Nederlands-Frans	€ 23,00	Gemiddeld
5	Eeterij Uniek	Beek en Donk	Nederlands	€ 23,00	Gemiddeld
6	Stout eten & Drinken	Aarle-Rixtel	Nederlands-Frans	€ 25,00	Hoog
7	Herberg De Brabantse Kluis	Aarle-Rixtel	Nederlands	€ 21,00	Gemiddeld
8	Landgoed D'n Heikant	Aarle-Rixtel	Nederlands	€ 25,00	Gemiddeld

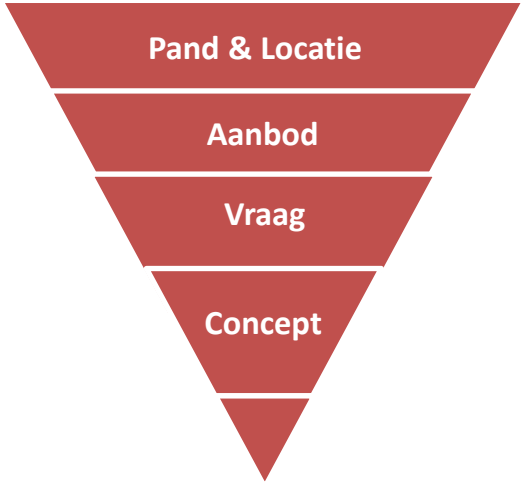
2. Marktanalyse
2.5 Trechter

Kwalitatief aanbod

Op basis van het kwalitatieve aanbod in de gemeente Laarbeek valt een aantal horecatypen af voor de Heuvel:

- Zalen/party/congrescentrum: gezien het concurrerende aanbod in de gemeente Laarbeek is de mogelijkheid tot rendabele exploitatie van dit concept klein.

Sector	Deelsector
Drank	Café/bar
	Koffie- en theehuis
	~~Zalen/party/congrescentrum~~
Restaurant	Nederlands-Frans restaurant
	Italiaans restaurant
	Overige restaurants



2. Marktanalyse

2.6 Vraaganalyse – Particuliere vraag

Particuliere vraag

Voor de beoordeling van de particuliere vraag worden demografische en economische kenmerken van de bevolking in de vestigingsgemeente vergeleken met vergelijkbare gemeenten en Noord-Brabant zonder grote steden.

Leeftijdsverdeling

- De gemeente Laarbeek heeft voor Noord-Brabant een redelijk typische leeftijdsverdeling, wat neutraal is voor de vraag.
- Het aandeel 65-plussers is tussen 2010 en 2021 van 16% naar 23% gestegen. Verwacht wordt dat dit de komende jaren nog zal toenemen.

Herkomst, huishoudsamenstelling en inkomen

- In de gemeente Laarbeek zijn inwoners met een Nederlandse- en met een westerse migratieachtergrond oververtegenwoordigd. Deze groepen besteden normaliter meer aan horeca, wat positief is voor de vraag.
- Het gemiddelde inkomen ligt lager in vergelijking met Noord-Brabant zonder grote steden, maar is redelijk gelijk aan de vergelijkbare gemeenten. Dit is enigszins negatief voor de vraag.

De particuliere vraag beoordelen wij over het geheel genomen als redelijk.

Particuliere vraag	Laarbeek	Vergelijkbare gemeenten	Noord-Brabant zonder grote steden
Inwoners en leeftijdsverdeling (2021)	**22.805**	**22.365**	**1.776.695**
0-15 jaar %	15%	13%	15%
15-25 jaar %	12%	10%	11%
25-45 jaar %	22%	21%	22%
45-65 jaar %	29%	32%	29%
65+ %	23%	23%	22%
Studenten %	3%	2%	3%
Herkomst (2021)			
Nederlandse achtergrond %	90%	83%	84%
Westerse migratieachtergrond %	7%	13%	9%
Niet-westerse migratieachtergrond %	3%	4%	7%
Huishoudsamenstelling (2021)			
Eénpersoonshuishoudens %	29%	30%	31%
Tweepersoonshuishoudens %	35%	36%	33%
Huishoudens met kinderen %	36%	34%	35%
Gemiddeld inkomen (2020)	€ 32.800	€ 32.367	€ 34.025

2. Marktanalyse

2.6 Vraaganalyse – Zakelijke en toeristische vraag

Zakelijke vraag

Teneinde de zakelijke vraag te beoordelen worden kenmerken van de bedrijvigheid geanalyseerd. Zakelijke bezoeken zijn met name te verwachten in de vorm van personeelsuitjes en zakelijke maaltijden.

- De bedrijvigheid (aantal bedrijven per 1.000 inwoners) ligt in de gemeente Laarbeek onder dat van de vergelijkbare gemeenten en Noord-Brabant zonder grote steden, dit heeft een negatief effect op de vraag.
- Het aandeel handel en zakelijke diensten is licht hoger vergeleken met de vergelijkbare gemeenten en licht lager in vergelijking met Noord-Brabant zonder grote steden, dit is neutraal voor de vraag.
- De gemiddelde bedrijfsgrootte is in de gemeente Laarbeek relatief klein, dit heeft een negatief effect op de vraag.
- Er is een groot aandeel ZZP'ers, wat een licht positieve invloed kan hebben voor de Heuvel als werk- en ontmoetingsplek.

De zakelijke vraag beoordelen wij als matig.

Toeristische vraag

- Toerisme in de gemeente Laarbeek bestaat vooral uit fietsers en gedeeltelijk uit wandelaars. Per jaar worden er in Brabant 28,6 miljoen fietstochten en 62,4 miljoen wandelingen van langer dan een uur ondernomen. Dit toerisme is zeer seizoensgebonden.
- Er komen vanaf drie kanten fietsroutes Lieshout in, deze gaan alle drie langs de Heuvel.
- Er gaat één wandelroute langs de heuvel.
- Kaarten van de fietsroutes en wandelroutes door Lieshout staan in de bijlagen.

De toeristische vraag bestaat uit wandel- en fietstoerisme, is sterk seizoensgebonden en leidt tot hoofdzakelijk tot terrasvraag.

Zakelijke vraag (CBS, 2020)	Laarbeek	Vergelijkbare gemeenten	Noord-Brabant zonder grote steden
Bedrijvigheid (2020)			
Bedrijven	2.560	2.498	200.550
Aandeel ZZP'ers	77%	76%	73%
Bedrijven ex. ZZP'ers	598	595	54.118
Bedrijven ex. ZZP per 1.000 inwoners	26	27	30
Aandeel handel	17%	18%	18%
Aandeel zakelijke diensten	19%	16%	20%
Aandeel overige branches	64%	66%	62%
Arbeidsplaatsen (2020)			
Aantal arbeidsplaatsen	6.800	6.900	759.800
Aantal arbeidsplaatsen ex. ZZP	4.838	4.997	613.368
Gemiddelde bedrijfsgrootte	8,1	8,4	11,3
Arbeidsplaatsen t.o.v. inwoners	30%	31%	43%
Ontwikkeling arbeidsplaatsen	11,5%	3,5%	14,8%

2. Marktanalyse
2.7 Trechter

Vraag

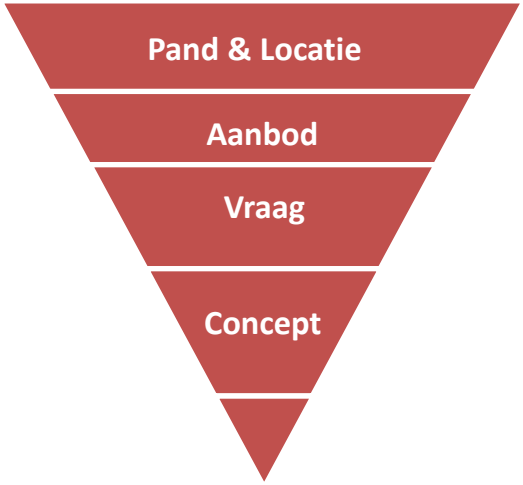
Vanwege de toeristische vraag valt er een horecatype af voor de Heuvel:

- Koffie- en theehuis: gezien de passantenstromen seizoensgebonden zijn is er op deze locatie jaarrond weinig kans tot slagen voor een gespecialiseerd koffie- en theehuis.

Concept

- Hoewel er, gezien de Heuvel geen traffic locatie is, geen ruimte is voor een gespecialiseerd koffie- en theehuis kunnen er wel aspecten van een koffie/theehuis worden toegevoegd aan het concept.
- Dit betekent dat het meest geschikte concept een café of restaurant met een Nederlands-Franse, Italiaanse of overige keukenrichting is, met service van koffie, thee, andere dranken en snacks gedurende de dag.

Sector	Deelsector
Drank	Café/bar
	Koffie- en theehuis
Restaurant	Nederlands-Frans restaurant
	Italiaans restaurant
	Overige restaurants



2. Marktanalyse

2.8 Toekomstige ontwikkelingen horeca

't Café van Lieshout

't Café van Lieshout is wordt mogelijk verkocht, voor dit café zullen naar verluid appartementen in de plaats komen. Het café is vandaag de dag nog wel in gebruik en de sluiting is vooralsnog niet definitief.

De Pelgrim Mariahout

Boven het café/zaalverhuur De Pelgrim in Mariahout zijn er plannen om vanaf medio 2024 appartementen te bouwen. Hiermee verdwijnt de zaal van het café en halveert het horecagedeelte van 800m² naar 400m².

De Tapperij Beek en Donk

De Tapperij in Beek en Donk staat te koop, er is bij de gemeente Laarbeek een verzoek ingediend om dit te herstructureren tot vijf appartementen. De gemeente wil meewerken aan dit onderzoek, hoewel het herstructureren nog niet zeker is.

Conclusie

De afname van horecabedrijven betreft in alle gevallen cafés met grote zaalruimten, dit is een indicatie dat het rendement van dit type bedrijf onder druk staat in haar lokale markt.





3. Conceptuele invulling

3. Conceptuele invulling

3.1 Doelgroepen

Kansrijke doelgroepen

Uit de analyse blijkt dat de volgende doelgroepen aanwezig zijn in de omgeving en relevant zijn voor een toekomstig horecaconcept:

- Bewoners van Lieshout, een groep van 4.337 inwoners. Deze groep bestaat onder andere uit circa 2.200 mensen van 25-65, de primaire horecadoelgroep en een kleine 1.000 senioren. Deze groep zoekt naar een horecalocatie in de directe omgeving waar zij hun buren en omgeving kunnen ontmoeten.
- Recreatieve passanten, deze groep wil graag tijdens een recreatieve fiets- of wandeltocht pauze houden bij een gezellige horecazaak, dat gaat veelal om maaltijden en dranken op het terras.

Conflicterende doelgroepen

In principe zijn deze twee doelgroepen niet conflicterend, dat komt vooral door het complementerende gedrag:

- Bewoners komen gedurende de dag maar ook voornamelijk in de avond, “na een dag werken een hapje eten in het dorp” bijvoorbeeld. Recreatieve fietsers komen voornamelijk overdag terwijl zij aan het fietsen zijn. Hierdoor is de confrontatie van deze groepen beperkt.
- Bewoners komen jaarrond, recreatieve fietsers komen veruit het meest in de zomer. Hierdoor is deze horecazaak een groot deel van het jaar beschikbaar voor de functie van een ruimte voor het bijeenkomen van de gemeenschap.

3. Conceptuele invulling
3.2 Concept

Op basis van de voorgaande fases zien wij één mogelijkheid voor de conceptuele invulling van de nieuwe horecalocatie aan de heuvel mogelijk:

- Een uitspanning met grand-café functie, een zogenaamd “Grand-Café Coppens”.

Openingstijden

De openingstijden zullen ongeveer als volgt moeten zijn:

- Zeven dagen per week van 10:30-00:00 uur, in het weekend naar behoefte mogelijk tot later.

Sfeer & uitstraling

Het nieuwbouwpand wordt in een traditionele boerderijstijl gebouwd met duurzame, moderne touches. Deze stijl combineert heel goede met een eigentijdse inrichting die past bij haar omgeving.

- Er wordt ruimschoots gebruik gemaakt van natuurlijke materialen die aansluiten bij de historische architectuur, tafels zonder tafellakens en rustig kleurgebruik zoals beige, donkergroen, bruin & wit.
- Zorgen dat dit een plek wordt waar de bewoners elkaar in een aangename setting kunnen ontmoeten en toeristen kunnen genieten van de “couleur locale” is het doel.
- Het terras wordt zo ingericht dat de gast makkelijk enkel met haar tafelgenoten een fijn verblijf kan hebben maar ook dat gasten makkelijk de tafels aaneen kunnen schuiven om met dorpsgenoten te genieten.
- Hiermee onderscheid deze horecazaak zich ruimschoots in de markt.
- Op de volgende pagina volgt een moodboard voor een indicatie van de uitstraling.





3. Conceptuele invulling

3.2 Concept













3. Conceptuele invulling
3.2 Concept

Assortiment & prijsniveau
Het assortiment sluit aan de bij de openingstijden en bestaat uit dranken, gebak, lunchgerechten, borrel & diner bereid met lokale ingrediënten.
De type gerechten zijn relatief simpel en het prijsniveau marktconform.

Warme dranken / koffie- en theehuis service
- Koffie & thee variaties voor € 3,= tot € 4,50.
- Lokaal gebakken stukken taart zoals appeltaart, brownie en boterkoek van € 4,= tot € 5,=.

Lunch / restaurant service
- Broodjes met lokaal beleg of kroketten van € 9,= tot € 14,=.
- Soepen zoals tomatensoep, mosterdsoep of kippensoep van € 6,= tot € 9,=.
- Maaltijdsalades zoals caesar salade, caprese salade of seizoenssalade van € 14,= tot € 19,=.

Borrel en drankenservice na 20:00 / café service
- Frisdranken van € 3,50 tot € 4,50.
- Glazen wijn van € 4,50 tot € 6,= en bieren (ook alcoholvrij) van € 3,20 tot € 5,50.
- Simpele cocktails met lokale smaken van € 8,= tot € 11,=.

Diner / restaurant service
- Voorgerechten zoals soep, salade of carpaccio van € 7,= tot € 15,=.
- Hoofdgerechten zoals een burger, steak, vis of vega steak van € 18,= tot € 25,=.
- Desserts zoals een ijscoupe, kinderijsjes of cheesecake van € 7,= tot € 9,=.

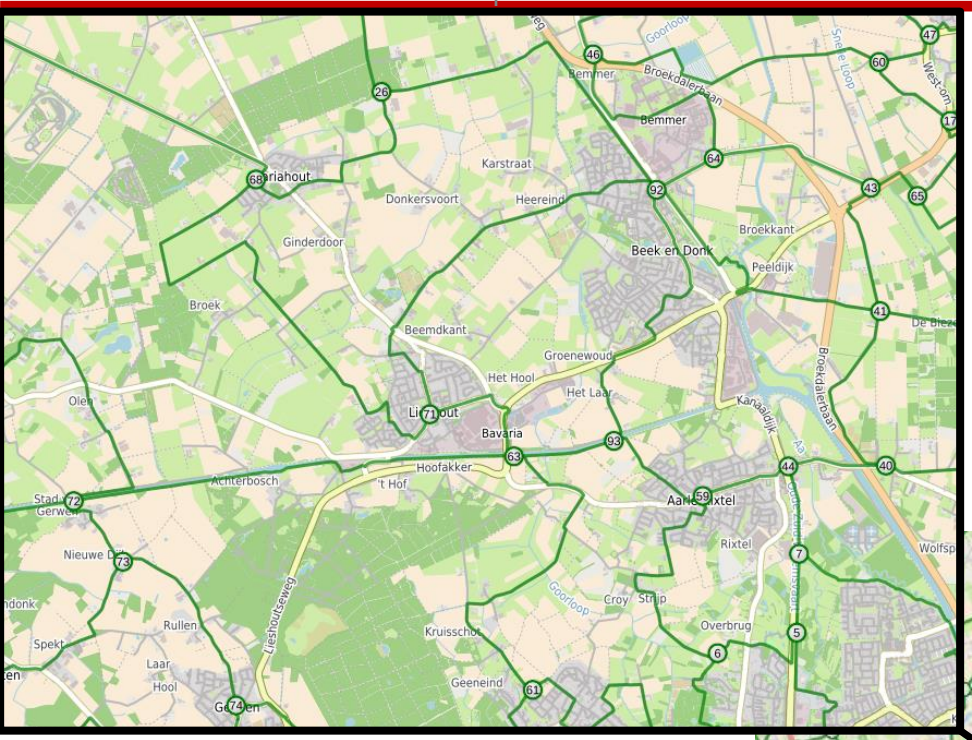




Bijlagen

Bijlagen

Bijlage I – Kaart fietsroutes



Fietsroutes



Bijlagen

Bijlage II – Kaart wandelroutes



Bijlagen

Bijlage III - Restaurants

1. Châlet couvert





2. Bavaria Brouwerij Café





3. De Pelgrim Café Restaurant Zaal Cafetaria





4. Aphroditi Grieks Restaurant





Bijlagen

Bijlage III - Restaurants

5. Restaurant De Nieuwe Hommel





6. ‘t Italiaanshuis





Bijlagen

Bijlage III - Restaurants

7. Restaurant PUUR





8. Eeterij Uniek





Bijlagen

Bijlage III - Restaurants

9. Sakura Miki





10. Javaans Eetcafé Beek en Donk





11. Herberg de Brabantse Kluis





Bijlagen

Bijlage IV - Drankverstrekkers

1. Deja Vu





2. Café zaal Bij van Dijk





Bijlagen

Bijlage IV - Drankverstrekkers

3. De Couwenbergh Zalen- en Conferentiecentrum





4. De Stal





Bijlagen

Bijlage IV - Drankverstrekkers

5. 't Café van Lieshout





6. Oranjebar





Bijlagen

Bijlage IV - Drankverstrekkers

7. De Tapperij Beek en Donk





8. Café Zaal van de Burgt





Bijlagen

Bijlage IV - Drankverstrekkers

9. Café Thuis





10. Theehuis Bij De Boompjes



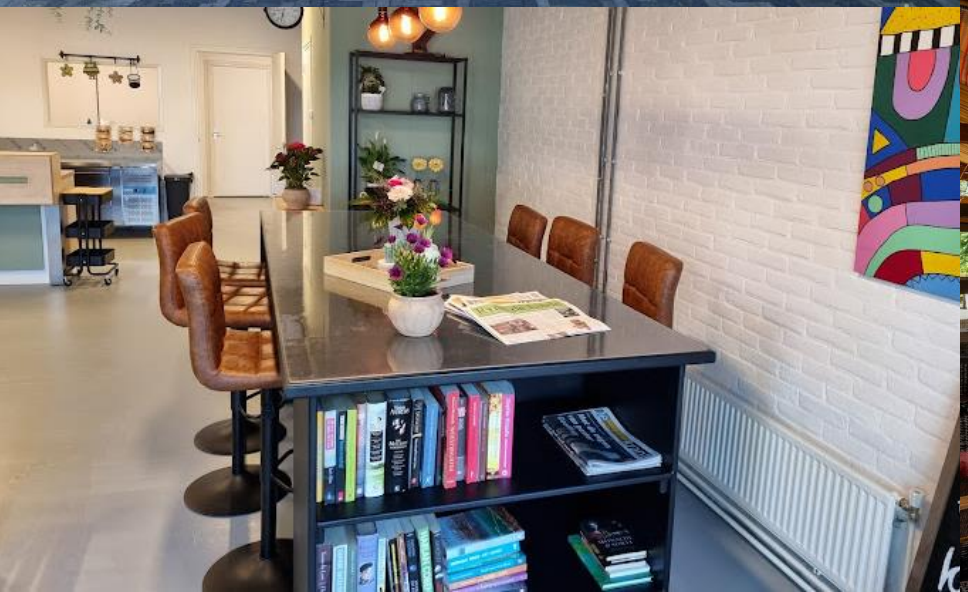


Bijlagen

Bijlage IV - Drankverstrekkers

11. AanDagtig





12. Landgoed D'n Heikant





13. Grand Café Stout





Bijlagen

Bijlage V - Fastservice

1. Cafetaria 't Smikkelhuukske



2. Snackbar ‘t Dorpke







Bijlagen

Bijlage V - Fastservice

3. Eethuis Saray



4. Cafetaria Le Patat







Bijlagen

Bijlage V - Fastservice

5. Eethuis de Kiosk







6. Porto Marina





7. Cafetaria Slegers







8. Sluys 6





Bijlagen

Bijlage V - Fastservice

9. Snackbar de Beemd





10. Roj restaurant





Bijlagen

Bijlage V - Fastservice

11. Eethuis/cafetaria De Donck





12. Parkpaviljoen In de muziektuin





13. Snackbar de Bumkes





14. Cafetaria De Smickel





Bijlagen

Bijlage V - Fastservice

15. Cafetaria 't pleintje





16. Pannenkoekenhuis Pluk





17. Sint Ritta





18. Broodjes Enzo





19. Sushi Eight





20. Buitengewoon Smakelijk





