

Distributieplanologische onderbouwing Van der Valk Gorinchem-Oost

Toetsing ladder duurzame verstedelijking
hotel-restaurant met conferentiezalen,
bioscoop en amussino

Opdrachtgever: Gemeente Gorinchem

Rotterdam, 4 april 2018



Distributieplanologische onderbouwing Van der Valk Gorinchem-Oost

Toetsing ladder duurzame verstedelijking hotel-restaurant met
conferentiezalen, bioscoop en amusino

Opdrachtgever: Gemeente Gorinchem

Wilbert Kroesen
Thijs Fikken

Rotterdam, 4 april 2018

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Management summary	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en centrale vraagstelling	7
1.2 Actualisatie van een eerder rapport	7
1.3 Leeswijzer	7
1.4 Interpretatie mogelijke leegstandsrisico's	8
2 Projectvoorstel, locatiebepaling en harde planvoorraad verzorgingsgebied	9
2.1 Planlocatie en functioneel programma	9
2.2 Locatiebepaling: wat vooraf ging	10
2.3 Inventarisatie harde planvoorraad relevante regio	11
3 Regionale behoefte hotel-restaurant en conferentiezalen	15
3.1 Confrontatie lokale vraag en aanbod hotels	15
3.1.1 Lokaal aanbod hotels	15
3.1.2 Uitbreidingscapaciteit hotels	17
3.2 Confrontatie lokale vraag en aanbod restaurants	17
3.2.1 Lokaal aanbod restaurants	17
3.2.2 Uitbreidingscapaciteit restaurants	18
3.3 Verwachte toename lokaal aanbod conferentiezalen	19
4 Omzetverdringing en mogelijk leegstandsrisico hotel-restaurant	21
4.1 Omzetverdringing hotel-restaurant	21
4.2 Afgeleide bestedingen en combinatiebezoek	23
4.2.1 Afgeleide bestedingen hotelgasten	23
4.2.2 Combinatiebezoek: extra bezoekers en omzet binnenstad	23
5 Regionale behoefte bioscoop en amusementscentrum	27
5.1 Regionale behoefte bioscoop	27
5.2 Regionale behoefte amusementscentrum	30
5.3 Saldo aantal bezoekers binnenstad en mogelijk leegstandsrisico bioscoop	30
6 Werkgelegenheid	33
6.1 Directe structurele werkgelegenheid	33
6.2 Indirecte structurele werkgelegenheid	34
6.3 Tijdelijke werkgelegenheid	35
6.4 Saldo werkgelegenheid	35
7 Toetsing ladder duurzame verstedelijking	37
7.1 Toetsing eerste trede: regionale behoefte	37
7.2 Tweede trede: alternatieve mogelijkheden via transformatie of anderszins	39

Bijlage I Omzetclaim en bezoekers hotel	43
Bijlage II Vestigingen Van der Valk hotels	45
Bijlage III Vergelijking Roxy en Hollywood	47
Bijlage IV Verzorgingsgebied Gorinchem	49
Bijlage V Combinatiebezoek binnenstad	51

Management summary

Bogor Projectontwikkeling wil bij de afrit Gorinchem-Oost van de A15 een stedelijke ontwikkeling gaan realiseren die voorziet in een hotel-restaurant met conferentiezalen, een bioscoop en een amusino. Het geldende bestemmingsplan laat deze bestemmingen niet zonder meer toe. Daarom dient het bestemmingsplan te worden herzien. Ten behoeve van de planologische procedures heeft de gemeente Ecorys gevraagd om in een onderbouwing van de stedelijke ontwikkeling te voorzien.

Conclusies en bevindingen hoofdstuk 2:

- Bij de planlocatie voor het nieuwe hotel-restaurant zijn reeds diverse leisure-aanbieders gevestigd. Ook conferentiezalen, bioscoop en amusino zullen worden toegevoegd.
- De planlocatie komt voort uit een aanbesteding van de gemeente Gorinchem.
- Bij de berekeningen van de regionale behoefte hoeft niet met een harde planvoorraad in het verzorgingsgebied van Gorinchem rekening te worden gehouden, naast twee hotelontwikkelingen in de gemeente Gorinchem (te weten: hotel Van der Valk en een klein hotel in Buiten de Waterpoort).
- De toekomstige bestemming van Hotel Gorinchem, na de opening van het nieuwe hotel in de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, is nog niet bekend.
- Na de sluiting van de Roxy-bioscoop in de binnenstad zal in het pand geen bioscoop meer worden geëxploiteerd.

Conclusies en bevindingen hoofdstuk 3:

- Voor het voorgenomen aantal nieuwe hotelkamers (154) is voldoende regionale behoefte aanwezig: het aantal kamers van het nieuwe hotel draagt bij aan het inlopen van de relatieve achterstand van Gorinchem voor het aantal hotelkamers ten opzichte van Nederland.
- De kwantitatieve uitbreidingscapaciteit aan restaurantruimte in Gorinchem (de regionale behoefte) volstaat ruimschoots om het restaurant van de nieuwe Van der Valk te faciliteren.
- Voor wat betreft de conferentiezalen voert Van der Valk overleg met de Evenementenhal om door middel van samenwerking te komen tot het optimaal benutten van elkaars capaciteiten.
- In het geval dat de conferentiezalen van Hotel Gorinchem na de opening van het nieuwe hotel Van der Valk gaan sluiten, zal geen sprake zijn van omzetverdringing binnen het lokale aanbod aan conferentiezalen.

Conclusies en bevindingen hoofdstuk 4:

- De opening van het nieuwe hotel-restaurant leidt, als ook rekening wordt gehouden met de afgeleide bestedingen van hotelgasten in de binnenstad, tot een omzetverdringing in hotels/logies en restaurants.
- De omzetverdringing in de hotels/logies is equivalent aan 245 m2 mogelijk leegstandsrisico, gelijk aan circa 11 op de in totaal 107 aanwezige kamers en suites. Daar staan 154 nieuwe hotelkamers tegenover.
- De omzetverdringing in de restaurants is equivalent aan 157 m2 in de restaurants, iets meer dan de grootte van het gemiddelde restaurant in Gorinchem. Daar staan circa 900 m2 nieuwe restaurantruimte tegenover.
- Ongeveer 40% van de omzetverdringing door de opening van het hotel-restaurant wordt weer terugverdiend door de afgeleide bestedingen van de hotelgasten in de binnenstad.
- Het mogelijk netto leegstandsrisico dat lokaal wordt uitgeoefend door de opening van het nieuwe restaurant van Van der Valk (- 137 m2) zal niet optreden indien besloten wordt om, na de opening van het nieuwe hotel-restaurant in de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, het restaurant van Hotel Gorinchem te sluiten.
- De afgeleide bestedingen van de hotelgasten in de binnenstad in de overige branches zal daarnaast zorgen voor een zeer kleine behoeftetoename van circa 61 m2 aan bruto vloeroppervlakte.
- Het leegstandsrisico is uiterst bescheiden. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar hoog leegstandsrisico, dat strijdig zou kunnen zijn aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusies en bevindingen hoofdstuk 5:

De regionale behoefte aan bioscoopaanbod in de gemeente Gorinchem volstaat voor bijna 1.200 stoelen.

De regionale behoefte aan amusino's laat de opening van een amusino in de voorgenomen stedelijke ontwikkeling toe. Omdat er geen ander amusementscentrum, casino of amusino binnen het verzorgingsgebied bestaat, zal er geen sprake zijn van leegstandsrisico voor deze branche.

Na de opening van de nieuwe bioscoop en de sluiting van de Roxy krijgt de binnenstad circa 27.550 bezoekers per jaar meer. Dit is goed voor circa 80 m2 aan nieuw horeca-aanbod.

Uit de passantenenquêtes en enkele nota's over de Gorinchemse binnenstad blijkt dat het belang van de Roxy en haar locatie voor het functioneren van de binnenstad beperkt is.

Conclusies en bevindingen hoofdstuk 6:

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling zal in totaal circa 204 fte's aan structurele werkgelegenheid toevoegen aan de arbeidsmarkt.

Dit kan gelijk gesteld worden aan circa 300 banen.

De afname van de werkgelegenheid door omzetverdringing is hierin verdisconteerd.

Daarnaast zorgt de bouw voor circa 207 fte aan tijdelijke werkgelegenheid.

Conclusies en bevindingen hoofdstuk 7:

Geconcludeerd wordt dat de regionale behoefte aan de functionele onderdelen van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling volstaat. Daarmee wordt voldaan aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De diverse analyses hebben niet geleid tot significante leegstandsrisico's. Het mogelijk leegstandsrisico voor de lokale hotels is beperkt en voor restaurants niet aanwezig. In het geval besloten zou worden dat Hotel Gorinchem een niet-hotel bestemming krijgt na de opening van het nieuwe hotel-restaurant, bestaat geen leegstandsrisico meer voor hotels, restaurants en conferentiezalen. De Roxy-bioscoop zal, na de opening van de nieuwe bioscoop, worden gesloten en herbestemd.

De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied. Andere locaties binnen het bestaand stedelijk gebied zijn minder geschikt voor de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Zo wordt ook voldaan aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Hiermee is de centrale vraagstelling van dit rapport beantwoord.

1 Inleiding

Bogor Projectontwikkeling wil bij de A15-afrit Gorinchem-Oost een stedelijke ontwikkeling gaan realiseren die gaat voorzien in een hotel-restaurant met conferentiezalen, een bioscoop en een amusino en bijbehorende parkeervoorzieningen.

1.1 Aanleiding en centrale vraagstelling

Het geldende bestemmingsplan laat deze bestemmingen niet zonder meer toe. Daarom dient het bestemmingsplan te worden herzien. Ten behoeve van de planologische procedures heeft de gemeente Ecorys gevraagd om in een onderbouwing van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling te voorzien. De centrale vraagstelling is de volgende:

In hoeverre voldoet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling aan de voorwaarden die aan zo'n nieuwe stedelijke ontwikkeling worden gesteld in de ladder voor duurzame verstedelijking?

In de eerste trede van de ladder moet worden getoetst of er voldoende regionale behoefte is om de stedelijke ontwikkeling te realiseren. In dit rapport wordt de eerste trede getoetst met behulp van een werkwijze die gewoon is bij distributieplanologisch onderzoek voor de detailhandel. In essentie komt dit neer op een confrontatie van de vraag naar en het aanbod aan hotels, restaurants, conferentiezalen, bioscopen en amusino's in het verzorgingsgebied van de gemeente Gorinchem.

In dit rapport wordt voor het nieuwe casino de term amusino gehanteerd. Met deze term wordt uitgedrukt dat de ambitie is een casino aan te bieden binnen de randvoorwaarden die de wetgever daarvoor heeft vastgesteld. Aan de toekomstige exploitant van het amusino is inmiddels een exploitatievergunning voor 200 kansspelautomaten gegund.

1.2 Actualisatie van een eerder rapport

Dit rapport is een actualisatie van een eerdere versie van dit rapport, d.d. 31 augustus 2016. Deze actualisatie is gebaseerd op het recentste inwoneraantal en de laatste prognoses voor het toekomstig inwoneraantal; op het thans voorliggende programma voor de voorziene ontwikkeling en op de laatste statistiek voor hotels, restaurants, bioscopen en amusino's.

Relevant voor de vergelijking van de versie van dit rapport van 31 augustus 2016 en deze actualisatie zijn met name dat op dit moment een groter aantal hotelkamers wordt voorzien dan bijna twee jaar geleden (+ 14 kamers), dat inmiddels is overeengekomen dat de Roxy bioscoop in de binnenstad zal gaan sluiten na de opening van de nieuwe bioscoop bij hotel Van der Valk en dat in de nieuwe bioscoop een grote imax-zaal zal worden opgenomen.

1.3 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk wordt uiteengezet waar de stedelijke ontwikkeling moet worden gerealiseerd en welk functioneel programma wordt voorzien. Verder wordt ingegaan op het proces van de locatiebepaling. Daarnaast wordt nagegaan welke harde planvoorraad bestaat voor nieuw vergelijkbaar aanbod in het Gorinchemse verzorgingsgebied.

In het derde hoofdstuk wordt onderzocht welk beslag het nieuwe hotel-restaurant met conferentiezalen gaat leggen op de koopkracht van de inwoners van Gorinchem en haar verzorgingsgebied.

Hoofdstuk 4 bekijkt de mogelijke leegstandsrisico's dit kan gaan oproepen bij het lokaal aanwezige aanbod. Het vijfde hoofdstuk onderzoekt hetzelfde, maar dan voor de bioscoop en het amusino.

In het zesde hoofdstuk wordt nagegaan hoe het saldo van nieuwe werkgelegenheid en lokaal te vervallen werkgelegenheid gaat uitvallen.

In het laatste hoofdstuk wordt het initiatief langs de lat gelegd van de ladder duurzame verstedelijking. In dit hoofdstuk wordt de centrale vraagstelling beantwoord.

1.4 Interpretatie mogelijke leegstandsrisico's

In meerdere hoofdstukken van dit rapport wordt over omzetverdringing en mogelijk leegstandsrisico gesproken. Het gaat dan om berekeningen van mogelijke effecten van de realisatie van de diverse onderdelen van het functionele programma van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

In de handreiking voor de toetsing van initiatieven aan de ladder duurzame verstedelijking en in daarmee samenhangende jurisprudentie wordt niet alleen gewezen op de noodzaak om te toetsen of de relevante regionale behoefte volstaat om de voorziene programmatische onderdelen te kunnen realiseren, maar ook op de noodzaak om de effecten op het reeds bestaande aanbod op een aannemelijke wijze te overwegen. Een goede ruimtelijke ordening besteedt ook zorg aan het aanbod dat er al is.

In dit rapport wordt daarom per programmatisch onderdeel met behulp van een toepasselijke distributieplanologische methode berekend welke mate van omzetverdringing voor het in Gorinchem bestaande aanbod zal worden opgeroepen, welk leegstandsrisico daar uit kan voortkomen en zelfs welk effect kan ontstaan op de bestaande werkgelegenheid.

Het is onmogelijk in ons land om iets nieuws te maken dat geen consequenties heeft voor hetgeen dat er al is. De Dienstenrichtlijnen van de Europese Unie schrijven voor dat ruimtelijke ordening niet mag worden toegepast om in te grijpen in de vrije concurrentie. Ruimtelijke ordening dient zich te richten op ruimtelijk belang. Ruimtelijk belang bestaat bijvoorbeeld uit het zo sterk houden van een binnenstad of uit het voorkomen van uitzonderlijk grote leegstand.

De effectberekeningen in dit rapport richten zich op deze ruimtelijke belangen. In hoeverre gaat de binnenstad profiteren of nadeel ondervinden van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling? Is het becijferde mogelijke leegstandsrisico acceptabel, indien de plussen en minnen worden afgewogen?

Bij de interpretatie van de aangegeven mogelijke leegstandsrisico's moet worden beseft dat het om prognoses gaat. Zeker in geval van relatief kleine risico's is het de vraag of dit risico daadwerkelijk zal gaan optreden en als het dan gaat optreden is de vervolgvraag of er dan wel sprake zal zijn van een direct verband tussen de realisatie van het betreffende programmatische onderdeel en het mogelijke leegstandsrisico waar dan van sprake kan zijn.

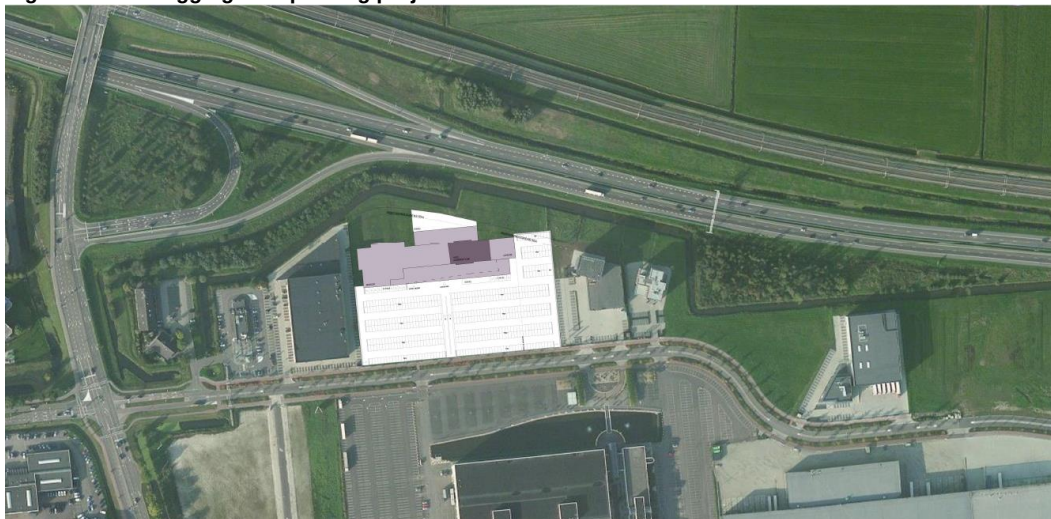
2 Projectvoorstel, locatiebepaling en harde planvoorraad verzorgingsgebied

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet waar de voorgenomen stedelijke ontwikkeling zal worden gerealiseerd en welk functioneel programma wordt voorzien. Daarna wordt ingegaan op het proces van de locatiebepaling. Bovendien wordt bekeken welke harde planvoorraad voor nieuwe hotels, conferentiezalen, bioscopen en amusino's bestaat in de gemeentes die deel uitmaken van het Gorinchemse verzorgingsgebied.

2.1 Planlocatie en functioneel programma

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling wordt gesitueerd op bedrijventerrein Gorinchem-Oost II. Figuur 2.1 geeft aan waar de planlocatie is gelegen: net ten oosten van de afslag. Het gebouw krijgt haar voorgevel aan de snelweg en wordt aan de zuidzijde ontsloten.

Figuur 2.1 Ligging en inpassing projectlocatie



Bron: INBO Heerenveen, 13 oktober 2015

Tabel 2.1 geeft het functioneel programma aan dat is voorzien, exclusief de parkeervoorzieningen.

Tabel 2.1 Functioneel programma voorgenomen stedelijke ontwikkeling

Functie	Verdieping	M2 bvo
Hotel	Verdieping 2 t/m 12	154 kamers à 35 m2
Foyer met receptie	Begane grond	550 m2
Spa	Hoogste verdieping	635 m2
Restaurant	Begane grond	900 m2
Conferentiezalen	Verdieping 1	Max.10 zalen (670 m2)
Bioscoop	Verdieping 1, 2 en 3	1.246 stoelen
Amusino	Begane grond	900 m2

Bron: INBO Heerenveen 20 februari 2018

Op de hoogste verdieping komt een spa, alleen ten behoeve van de bezoekers van het hotel. Het amusino zal worden uitgebaat door Jack's Casino.

Het grootste deel van het functioneel programma van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling gaat bestaan uit het hotel-restaurant met bijbehorende conferentiezalen. In tabel 2.2 worden enkele kenmerken van de nieuwe hotelvestiging opgesomd.

Tabel 2.2 Karakteristieken Van der Valk hotel-restaurant Gorinchem

Kenmerk	Van der Valk Gorinchem
Ambitieniveau	Viersterren-plus
Kamers	154 van circa 35 m2 (ruim ten opzichte van viersterrennorm 22 m2) met airconditioning en luxe badkamer
Restaurant	Diverse restaurant-ruimtes met 'life cooking' en open keuken en bar
Conferentiezalen	Zes kleine zalen en twee grote zalen
Services	Gratis gebruik van business center, internet en parkeren
Spa	Fitness en wellness inclusief sauna's, stoomcabine en zonnebank, beautysalon en massageruimte

Bron: Van der Valk Hotels & Restaurants 2018, INBO Heerenveen 2018

In de strip tussen de snelweg en de Evenementenhal Gorinchem (de grote vlek aan de zuidzijde van figuur 2.1) is reeds het nodige op het gebied van leisure en evenementen gevestigd, namelijk hotel Campanile, een McDonald's restaurant en het A15 leisure complex. In het A15 leisure complex zijn gevestigd: het A15 wereldrestaurant (460 stoelen), fitness studio Health Workers, een bowlingcentrum (met 10 banen) en een centrum voor karting, lasergames, paintball en indoor beach volleybal, met restaurant (circa 200 stoelen).

2.2 Locatiebepaling: wat vooraf ging

Figuur 2.2 geeft de spreiding van de hotels van Van der Valk in Nederland. Zie voor een grotere versie bijlage II. De groene vestigingen waren in de herfst van 2017 in aanbouw.

Figuur 2.2 Van der Valk hotels Nederland 2017



Bron: Van der Valk Hotels & Restaurants 2017

Ter hoogte van Gorinchem tekent zich een witte vlek af. Het concern streeft reeds meerdere jaren naar een voldoende grote vestiging in het verzorgingsgebied van Gorinchem.

Toekomst van Hotel Gorinchem

Hotel Gorinchem, dat door de familie Van der Valk wordt geëxploiteerd en aan de westzijde van de stad is gelegen, voldoet met haar beperkte schaal niet aan alle eisen van het concern. Mede daarom is deze hotelvestiging niet op de kaart afgebeeld.

Enkele jaren lang is, in overleg met de gemeente Gorinchem, gestudeerd op de vergroting en verbetering van Hotel Gorinchem op de huidige locatie. Beschikbare ruimte en bepaalde stedenbouwkundige wensen leverden beperkingen op. Daarnaast zijn de straten waar het verkeer van en naar het hotel doorheen rijdt niet berekend op een ontwikkeling met een echt grotere schaal. Verder gaf de initiatiefnemer aan dat een verbreding van het programma met andere functies nodig was om de herontwikkeling financieel-economisch haalbaar te maken. Hier speelde mee dat een directe ligging aan een snelweg relevant bleek om zo'n breder programma te kunnen realiseren.

Op de toekomstige bestemming van Hotel Gorinchem wordt nog gestudeerd. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan transformatie tot woningen of een zorghotel, mede vanwege de nabijheid van het Beatrixziekenhuis. Andere bestemmingen zijn niet uitgesloten.

Aanbesteding amusino

Inmiddels was binnen de gemeente Gorinchem besluitvorming op gang gekomen over het al dan niet openen van een amusino. De gemeente schreef een tender uit voor de realisatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling met (onder meer) een amusino voor een planlocatie bij de afrit Gorinchem-Oost. Het gaat om dezelfde locatie als de planlocatie van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, waar dit rapport over handelt.

De gemeenteraad koos voor het voorstel van een combinatie van onder meer Jack's Casino voor het amusino en Van der Valk hotels voor een hotel-restaurant met conferentiezalen. Op later datum gaf Van der Valk aan dat, in verband met de noodzakelijke breedte van het programma, voor deze locatie ook aan een bioscoop wordt gedacht. Stedenbouwkundig en bouw fysiek gezien kan het totale programma goed op de planlocatie worden gerealiseerd.

Alternatieve locaties

Bij het voortschrijdende proces zijn tussentijds géén andere locaties overwogen. Eventuele andere locaties, al dan niet in of rond de binnenstad, zouden minder geschikt zijn dan de planlocatie bij de afslag van de A15 (grootte, beschikbaarheid, stedenbouwkundige en verkeerstechnische implicaties) of niet in dezelfde mate voldoen aan de locatie-eisen van de functionele onderdelen van deze stedelijke ontwikkeling, waaronder de snelwegligging.

2.3 Inventarisatie harde planvoorraad relevante regio

Bij de toetsing van de regionale behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet nagegaan worden welke harde planvoorraad voor vergelijkbare nieuwbouw bestaat in de voor de voorgenomen stedelijke ontwikkeling relevante regio.

Ecorys heeft daarom in de maand oktober 2015 bij de gemeenten in het Gorinchemse verzorgingsgebied (zie: bijlage IV) nagevraagd, waarbij deze vraag werd herhaald in de maand februari 2018, welke harde en zachte plannen bestaan ten aanzien van de realisatie van nieuwe hotels, bioscopen

of amusino's. Zachte plannen betekent: er is een concreet plan dat een partij wil gaan realiseren. Harde planvoorraad betekent: een bestemmingsplan laat de realisatie van het plan direct toe. Deze inventarisatie leverde de volgende informatie op.

Leerdam: Er zijn geen initiatieven bekend voor hotels, bioscopen of amusino's en geen geldend bestemmingsplan laat de realisatie van een dergelijk initiatief toe.

Lingewaal (G.): Er zijn geen initiatieven bekend voor hotels, bioscopen of amusino's en geen geldend bestemmingsplan laat de realisatie van een dergelijk initiatief toe.

Zederik: Er zijn geen initiatieven bekend voor hotels, bioscopen of amusino's en geen geldend bestemmingsplan laat de realisatie van een dergelijk initiatief toe. Bij Meerkerk ligt aan de snelweg een Tulip Inn hotel met Autogrill restaurant en McDonald's. Er wordt geen vergroting van deze aanbieders voorzien.

Molenwaard: Er zijn geen initiatieven bekend voor hotels, bioscopen of amusino's en geen geldend bestemmingsplan laat de realisatie van een dergelijk initiatief toe. De gemeente kent enkele B&B's en kleine hotels. Ook ontvangt de gemeente af en toe aanvragen voor nieuwe B&B's. Deze zijn welkom in het buitengebied, als nevenactiviteit van andere typen bedrijven. Er zijn geen vergunningen afgegeven voor vergrotingen of nieuwbouw.

Giessenlanden: Er zijn geen initiatieven bekend voor hotels, bioscopen of amusino's en geen geldend bestemmingsplan laat de realisatie van een dergelijk initiatief toe. Kleine B&B's zijn welkom in het buitengebied, maar enkel als nevenactiviteit.

Gorinchem: Naast de voorgenomen stedelijke ontwikkeling waarover dit rapport handelt, zijn er geen andere initiatieven bekend voor hotels (naast een hotel in Buiten de Waterpoort, met 14 kamers), restaurants, bioscopen of amusino's en geen geldend bestemmingsplan laat de realisatie van een ander dergelijk initiatief toe.

Hardinxveld-Giessendam: Er zijn geen initiatieven bekend voor hotels, bioscopen of amusino's en geen geldend bestemmingsplan laat de realisatie van een dergelijk initiatief toe. Kleine B&B's zijn welkom in het buitengebied, maar enkel als nevenactiviteit.

Woudrichem (G.): Er zijn geen initiatieven bekend voor hotels, bioscopen of amusino's en geen geldend bestemmingsplan laat de realisatie van een dergelijk initiatief toe. Ook B&B's worden niet standaard toegelaten. Hiervoor zijn wel uitzonderingen te maken.

Werkendam (G.): In de gemeente zijn twee kleine hotels. Het recreatiegebied 'De Recreatiepoort' is gericht op toerisme in de Biesbosch. Hier kunnen kleinschalige horeca en verblijfsaccommodatie worden gevestigd, maar concrete plannen zijn er nog niet. Het bestemmingsplan laat een dergelijk plan nog niet zondermeer toe. B&B's zijn welkom. Er zijn geen initiatieven bekend voor hotels, bioscopen of amusino's en geen geldend bestemmingsplan laat de realisatie van zo'n initiatief toe.

Uit deze inventarisatie blijkt dat er binnen het verzorgingsgebied van Gorinchem, afgezien van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in de gemeente Gorinchem zelf en de realisatie van een nieuw kleinschalig hotel Buiten de Waterpoort in Gorinchem, geen andere initiatief bekend is en geen geldend bestemmingsplan de eventuele realisatie van zo'n initiatief direct toelaat.

Er hoeft daarom, naast de twee ontwikkelingen in de gemeente Gorinchem, geen relevante harde planvoorraad betrokken te worden in de berekeningen van de regionale behoefte per functioneel onderdeel van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Conclusies en bevindingen:
Bij de planlocatie voor het nieuwe hotel-restaurant zijn reeds diverse leisure-aanbieders gevestigd. Ook conferentiezalen, bioscoop en amusino zullen worden toegevoegd.
De planlocatie komt voort uit een aanbesteding van de gemeente Gorinchem.
Bij de berekeningen van de regionale behoefte hoeft niet met een harde planvoorraad in het verzorgingsgebied van Gorinchem rekening te worden gehouden, naast twee hotelontwikkelingen in de gemeente Gorinchem (te weten: hotel Van der Valk en een klein hotel in Buiten de Waterpoort).
De toekomstige bestemming van Hotel Gorinchem, na de opening van het nieuwe hotel in de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, is nog niet bekend.
Na de sluiting van de Roxy-bioscoop in de binnenstad zal in het pand geen bioscoop meer worden geëxploiteerd.

3 Regionale behoefte hotel-restaurant en conferentiezalen

De regionale behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling vergt een cijfermatige onderbouwing van de behoefte aan deze ontwikkeling, afgewogen tegen de regionale vraag- en aanbodverhoudingen in het verzorgingsgebied.

In dit hoofdstuk wordt onderzocht welk beslag het nieuwe hotel, haar restaurant en de conferentiezalen (alles als één onderneming met één omzet) gaat leggen op de koopkracht van de inwoners van de gemeente Gorinchem en haar verzorgingsgebied. Bestaat er voldoende behoefte aan dit extra aanbod? In hoofdstuk 4 wordt nagegaan welke mogelijke leegstandsrisico's dit kan gaan oproepen bij het lokaal aanwezige aanbod. Het gaat dan om de toetsing van de eerste trede van de ladder duurzame verstedelijking.

In hoofdstuk 5 wordt hetzelfde onderzocht, maar dan voor de programma-delen bioscoop en amusino. Daarbij wordt verondersteld dat deze twee programma-delen zullen worden geëxploiteerd als twee zelfstandige ondernemingen met elk een eigen omzet.

Ten aanzien van de spa (635 m²) wordt aangenomen, gezien het feit dat deze voorziening uitsluitend zal worden gebruikt door bezoekers die overnachten in het hotel, dat deze spa geen extra omzet zal genereren en daarmee geen omzeteffect voor het bestaande aanbod aan sauna, wellness etc. in de gemeente Gorinchem en haar verzorgingsgebied zal oproepen.

3.1 Confrontatie lokale vraag en aanbod hotels

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het lokale aanbod aan logiesaccommodatie. Daarna wordt nagegaan hoeveel kamers, op grond van de regionale behoefte, toegevoegd zouden kunnen worden.

3.1.1 Lokaal aanbod hotels

In Gorinchem zijn meer dan 100 kamers en/of appartementen beschikbaar in de hotels/pensions, in de bed & breakfast en in de particuliere verhuur (tabel 3.1).

De gemeente Gorinchem heft geen toeristenbelasting. Daarom is het niet mogelijk om de werkelijke bezettingsgraad van het Gorinchemse logiesaanbod vast te stellen.

Tabel 3.1.1 Inventarisatie logiesaccommodatie gemeente Gorinchem (januari 2018)

	Accommodatie	Prijs per nacht	Locatiesoort
Hotel Gorinchem	25 kamers	€ 80 - 145	Stadsrand (west)
Hotel Campanile	53 kamers	€ 49 - 61	Stadsrand (oost)
Hotel Le Bon 'Apart	10 kamers	€ 85 - 95	Binnenstad
Pension Willy	6 kamers	€ 40 - 60	Binnenstad
Hotel Goud & Zilver	10 suites (35-80 m2)	€ 95 - 192	Binnenstad
Hotels en pensions	104 kamers of suites		
City Apartments	2 appartementen	€ 85	Binnenstad
"Bij De Tijd"	1 appartement	€ 60 - 67	Binnenstad
De Goesting	1 tuinhuis	€ 60	Binnenstad
Pakhuis Handelslust	Tot 6 personen	€ 135	Binnenstad
B&B Gorinchem	tot 8 personen	€ 90	Binnenstad
Slapen bij Dingez	1 kamer	€ 80	Binnenstad
Bed & Breakfast	12 kamers of appart.		
Airbnb (10 x)	Gehele woning	€ 45-200	Divers
Airbnb (4 x)	Kamer	€ 29-100	Divers
Airbnb (1x)	Woonboot	€ 90	Linge
Airbnb	15 kamers/woningen		
Logiesaccommodatie	131 kamers etc.		

Bron: websites van de diverse ondernemingen 2018, bewerking Ecorys

De bezettingsgraad van de kamers en suites in hotels is hoger dan die in de bed & breakfast. De bezettingsgraad van de kamers en appartementen in de bed & breakfast is hoger dan die in de particuliere verhuur via websites als Airbnb en Wimdu. Voor de particuliere verhuur is de bezettingsgraad bekend voor de steden Rotterdam (6,5%), Den Haag (7,5%) en Amsterdam (11,6%).¹ De bezettingsgraad in kleinere steden zoals Gorinchem is nog onbekend, maar ligt lager. Ecorys gaat er van uit dat deze de helft is van die van de bed & breakfast.

Tabel 3.1.2 Weging logiesaanbod naar gemiddelde bezettingsgraad

	Ongewogen aantal accommodatie	Bezettingsgraad	Weging	Gewogen aantal accommodaties
Hotel en pension	104 kamers of suites	67%	97,3% (69,70)	104
Bed & breakfast	12 kamers of appart.	10% (9,9%) ²	1,7% (1,20)	2
Airbnb	15 kamers/woningen	5%	1,0% (0,75)	1
Logiesaanbod	131 kamers etc.		100% (71,65)	107

Bron: bewerking Ecorys

Het in Gorinchem aanwezige aanbod aan logiesaccommodatie kan gelijk worden gesteld, na weging op basis van de bezettingsgraad, op circa 107 kamers en suites in hotels en pensions.

Vanuit het lokale bedrijfsleven heeft de gemeente het signaal gekregen dat het aanbod aan hotels nog niet de schaal heeft bereikt die het bedrijfsleven graag ziet. Het aantal hotels is met 4 (+1 pension) aan de kleine kant in verhouding tot vergelijkbare verzorgingsgebieden (gemiddeld: 7 hotels). Ook het aantal kamers is laag in verhouding tot het aantal inwoners en het aantal werknemers (tabel 3.2).

¹ Colliers: "Airbnb in Amsterdam"2017 en "Airbnb in Rotterdam en Den Haag" (2017)

² <https://www.bedandbreakfast.nl/blog/eigenaren/2015/08/07/meer-gasten-voor-bed-breakfasts-wereldwijd/>

3.1.2 Uitbreidingscapaciteit hotels

In tabel 3.2 is met behulp van drie kengetallen die in gebruik zijn bij marktonderzoek voor de horeca uitgerekend hoeveel kamers kunnen worden toegevoegd aan het bestaande aanbod aan kamers in Gorinchem. Voor de berekening van het aantal standaardconsumenten wordt verwezen naar bijlage IV (tabel IV.2).

Tabel 3.2 Uitbreidingscapaciteit aantal hotelkamers Gorinchem

Kenmerk	Kengetal	Aantal kamers
Standaardconsumenten verzorgingsgebied (59.980)	5,7 kamers per 1.000 inwoners Nederland exclusief Amsterdam	342 kamers haalbaar
Standaardconsumenten verzorgingsgebied (59.980)	6,3 kamers per 1.000 inwoners markten met circa 50.000 inw.	378 kamers haalbaar
Aantal werknemers (20.715 ³)	12,6 kamers per 1.000 banen Nederland exclusief Amsterdam	261 kamers haalbaar
Haalbaar aantal kamers (gem.)		327 kamers
Aanwezig aantal kamers		107 kamers + suites
Uitbreidingscapaciteit kamers		220 kamers

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering HINC databank 2013, CBS 2018, zie voetnoot 4

Tabel 3.2 leert dat er zo'n 220 kamers en suites kunnen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad aan logiesaccommodatie. Met de realisatie van hotel Van der Valk worden er 154 kamers toegevoegd en met het nieuwe hotel in Buiten de Waterpoort 14 kamers, in totaal 168 kamers en suites. Daarmee blijft een restpotentieel van 52 mogelijk toe te voegen kamers en suites over.

Indien besloten zou worden om, na de opening van het hotel van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, Hotel Gorinchem (25 kamers) te sluiten, blijft een restpotentieel van 77 mogelijk toe te voegen kamers over, voor de (verdere) toekomst.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het aantal kamers dat wordt voorzien voor het nieuwe hotel van Van der Valk in Gorinchem bijdraagt aan het inlopen van de relatieve achterstand van Gorinchem ten opzichte van Nederland (exclusief Amsterdam) in dit opzicht.

In bijlage I is met behulp van kengetallen over 4 en 5 sterren hotels in Zuid-Holland voorgerekend welke omzet het Van der Valk hotel in Gorinchem zou kunnen behalen. Deze omzetclaim zal worden toegepast bij de diverse berekeningen in het vervolg van dit rapport.

3.2 Confrontatie lokale vraag en aanbod restaurants

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het lokale aanbod aan restaurants. Daarna wordt nagegaan hoeveel, op grond van de regionale behoefte, toegevoegd kan worden.

3.2.1 Lokaal aanbod restaurants

In tabel 3.3 wordt het aantal restaurants in de gemeente Gorinchem (waarbij 'restaurant' is gedefinieerd en opgedeeld zoals de HINC databank van het voormalige Bedrijfschap Horeca en Catering dat gewoon was) vergeleken met dat in de provincie Zuid-Holland en Nederland.

³ Gemeente Gorinchem/Public Result: "De economie van Gorinchem (concept)" (2015 p. 2.).

Tabel 3.3 Restaurants in Gorinchem, Zuid-Holland en Nederland

	Gorinchem, over standaardconsumenten	Zuid-Holland, over inwoners	Nederland, over inwoners
Vestig. /1.000 inw:			
Bistro	0,07 (4)	0,08	0,08
Restaurant	0,35 (21)	0,38	0,40
Café-restaurant	--	0,14	0,17
Wegrestaurants	--	< 0,01	0,01
Restaurants (subtot.)	0,41 (25)	0,61	0,66
M2 vvo restaur.	Ca. 3.250 m2		
M2 vvo per inw.	0,05 m2 per inw.	0,09 m2 per inw.	0,11 m2 per inw.
M2 vvo per rest.	130 m2 ⁴	154 m2 per vest.	165 m2 per vest.

Bron: www.HINC.databank.nl 2014, bewerking Ecorys

De restaurants in Gorinchem bedienen niet alleen de inwoners van de eigen gemeente, maar verwelkomen regelmatig ook inwoners van andere gemeenten in het verzorgingsgebied. In bijlage IV wordt de regionale verzorgingsfunctie doorgerekend in standaardconsumenten, te weten: circa 59.980 standaardconsumenten.

Uit tabel 3.3 blijkt dat het aantal restaurants per 1.000 standaardconsumenten in Gorinchem veel lager ligt dan gemiddeld in Zuid-Holland en Nederland per inwoner.

3.2.2 Uitbreidingscapaciteit restaurants

Tabel 3.4 rekt uit hoeveel m2 restaurantruimte er bij zou kunnen komen in Gorinchem indien het aantal m2 restaurant per standaardconsument uit zou komen op het gemiddelde per inwoner in Nederland en in Zuid-Holland. Dezelfde berekening is gedaan voor de aanname dat het aantal m2 per restaurant hier ter beschikking zou komen.

Tabel 3.4 Uitbreidingscapaciteit restaurants op basis van standaardconsumenten van Gorinchem

	Doel: gemiddelde Zd-Holland	Doel: gemiddelde Nederland
Haalbaar aantal restaurants	37	40
Haalbaar aantal m2 restaurant	5.635 m2	6.530 m2
Aantal restaurants in Gorinchem	25	25
Aantal m2 restaurant in Gorcum	3.250 m2	3.250 m2
Toenamecapaciteit restaurants	12	15
Uitbreidingscapaciteit m2 restaur.	2.385 m2	3.280 m2

Bron: bewerking Ecorys

Als de uitbreidingscapaciteit in de laatste regel van tabel 3.4 wordt vergeleken met het aantal m2 restaurant dat men in het nieuwe Van der Valk hotel wil gaan realiseren (900 m2) blijkt dat dat de kwantitatieve uitbreidingscapaciteit ruimschoots volstaat voor dit nieuwe aanbod. Te meer daar het nieuwe hotel-restaurant bezoekers gaat trekken (zoals de buitenlandse gasten) die natuurlijk nog niet zijn meegeteld bij de afleiding van het aantal standaardconsumenten van voorzieningen in Gorinchem op dit moment (zie: bijlage I).

⁴ Dit getal is op basis van cijfers van HINC (2014). Recente cijfers over de m2 restaurants in Gorinchem zijn niet beschikbaar. Daarom is dit basiscijfer gebruikt voor een inschatting van het totale aantal m2 restaurants in Gorinchem.

3.3 Verwachte toename lokaal aanbod conferentiezalen

Het nieuwe Van der Valk hotel gaat eveneens conferentiezalen herbergen. Tabel 3.5 vergelijkt de capaciteit van de twee aanbieders van conferentiezalen in Gorinchem.

Enkele overige aanbieders adverteren met vergaderaccommodatie, zoals de Vue Cinema in de binnenstad en A15 Karting en Hotel Campanile naast het nieuwe hotel. Daarnaast kan zeer kleinschalig worden vergaderd in onder andere Point to Point in de binnenstad en bij Meet2C in een bedrijvenverzamelgebouw bij het station. Deze aanbieders zien het verhuren van vergaderaccommodatie aan de zakelijke markt als een extra bron van inkomsten en niet zozeer als primaire bedrijfsactiviteit. Daarom zijn zij niet opgenomen in tabel 3.5.

Het nieuwe van der Valk hotel gaat maximaal zalen aanbieden. Twee kleinere zalen zijn met elkaar te verbinden tot een grotere ruimte en drie grotere zalen zijn eveneens met elkaar te verbinden. In totaal gaat het om circa 670 m2, exclusief de centrale foyer voor de pauze-tijden. Het is niet bekend of de zalen van Hotel Van der Valk vervangend worden voor de 3 zalen van Hotel Gorinchem, in totaal circa 360 m2. Als dit het geval zou zijn, gaat het per saldo om circa 310 m2 uitbreiding.

Tabel 3.5 Aanbieders van conferentiezalen gemeente Gorinchem (januari 2018)

	Zalen	Capaciteit
Hotel Gorinchem	5 zalen (gedeeltelijk te combineren)	Zaal 1: 16 m2 Zaal 2: 25 m2 Zaal 3: 70 m2 (24-60 stoelen) Zaal 4: 100 m2 (30-80 stoelen) Zaal 5: 120 m2 (30-90 stoelen) Zaal 6: 150 m2 (35-120 stoelen) Subtotaal maximaal 390 stoelen
Evenementenhal Gorinchem	13 zalen plus beurshal (40.000 m2)	Vergaderzaal 1: 20-60 stoelen Vergaderzaal 2: 10-18 stoelen Vergaderzaal 3: maximaal 10 zitpl. Vergaderzaal 4: 30-100 stoelen Vergaderzaal 5: 10-40 stoelen Subtot. vergaderzalen: max. 228 zitp. Restaurant 1: Max 110 stoelen Restaurant 2: Max 300 stoelen Subtot. Restaurants: 410 stoelen Congreszaal 1: max. 1.200 (1.800 m2) Congreszaal 2: max. 1.200 (1.800 m2) Subtot. conferentiezalen: 3038 zitpl.
Capaciteit conferentiezalen		Maximaal 3.428 stoelen

Bron: websites Hotel Gorinchem en Evenementenhal Gorinchem

Hotel Gorinchem kan, volgens haar website, in de 481 m2 van haar conferentiezalen maximaal bijna 390 personen plaatsen. De 670 m2 van het nieuwe Van der Valk hotel zouden dan circa 550 personen kunnen plaatsen. De conferentiezalen van het nieuwe hotel zijn voorzien van een centrale foyer, voor pauzetijden. Deze centrale ruimte verhoogt de kwaliteit van de accommodatie. Voor conferentiezalen zijn niet voldoende kengetallen (benchmarks) en omzetgegevens openbaar beschikbaar om tot een raming van de mate van omzethoogte te komen. Daarmee kan in het volgende hoofdstuk niet tot een raming van de mate van omzetverdringing worden gekomen.

De conferentiezalen van de Evenementenhal wordt direct concurrerend met die van het nieuwe hotel Van der Valk. Het accommoderen van vergaderingen en dergelijke op de zakelijke markt behoort tot de kerncompetentie van de Evenementenhal, namelijk het organiseren van 'meetings, incentives, conventions and exhibitions' (= MICE).

Van der Valk voert overleg met de Evenementenhal over samenwerking. Er zijn diverse aangrijpingspunten voor deze samenwerking. Het Evenementencentrum beschikt bijvoorbeeld alleen over vlakke vloer zalen. Regelmatig stellen bezoekers van het Evenementencentrum vragen over logies- en restaurantaccommodatie dichtbij. Aanvragen voor evenementen (bijvoorbeeld grootschalige feesten) kunnen worden uitgewisseld. Verder kan elkaars parkeeraccommodatie worden benut, op piekmomenten. Rond het Evenementencentrum liggen 2.000 parkeerplaatsen.

In het geval dat de conferentiezalen van Hotel Gorinchem na de opening van het nieuwe hotel Van der Valk gaan sluiten, zal geen sprake zijn van omzetverdringing binnen het lokale aanbod aan conferentiezalen. In geval dat de conferentiezalen dan niet gaan sluiten, zal de mate van omzetverdringing toch zeer beperkt blijven, in verband met het grotere verzorgingsgebied van het nieuwe Hotel van der Valk, in vergelijking met dat van Hotel Gorinchem.

Conclusies en bevindingen:

Voor het voorgenomen aantal nieuwe hotelkamers (154) is voldoende regionale behoefte aanwezig: het aantal kamers van het nieuwe hotel draagt bij aan het inlopen van de relatieve achterstand van Gorinchem voor het aantal hotelkamers ten opzichte van Nederland.

De kwantitatieve uitbreidingscapaciteit aan restaurantruimte in Gorinchem (de regionale behoefte) volstaat ruimschoots om het restaurant van de nieuwe Van der Valk te faciliteren.

Voor wat betreft de conferentiezalen voert Van der Valk overleg met de Evenementenhal om door middel van samenwerking te komen tot het optimaal benutten van elkaars capaciteiten.

In het geval dat de conferentiezalen van Hotel Gorinchem na de opening van het nieuwe hotel Van der Valk gaan sluiten, zal geen sprake zijn van omzetverdringing binnen het lokale aanbod aan conferentiezalen.

4 Omzetverdringing en mogelijk leegstandsrisico hotel-restaurant

In dit hoofdstuk worden de eventuele repercussies van de opening van het nieuwe hotel-restaurant in de voorgenomen stedelijke ontwikkeling verkend: om welke mate van omzetverdringing van het lokale aanbod aan hotel/logies en restaurants gaat het, welk mogelijk leegstandsrisico kan hieruit worden afgeleid en wat zal het effect op de omzet en het leegstandsrisico zijn als ook in de berekening wordt meegenomen dat een deel van de hotelgasten tijdens het verblijf in het hotel ook ten minste één maal de Gorinchemse binnenstad zal bezoeken?

4.1 Omzetverdringing hotel-restaurant

Deze paragraaf komt tot een raming van de omzetverdringing van het bestaand lokale aanbod aan hotels/ logies en restaurants. Met behulp van deze methode wordt het leegstandsrisico voor de aanwezige logiesaccommodatie en restaurantruimte in Gorinchem geraamd.

Tabel 4.1 Omzetbijdrage hotel (logies), restaurants en conferentiezalen per jaar

	Hotel	Restaurant	Conferentiezalen
Omzetbijdrage per jaar (€)	€ 3.372.600,--	€ 3.217.500,--	n.b.
Omzetbijdrage per jaar (%)	35%	34%	n.b.
M2 vloeroppervlakte (m2)	5.390 m2	900 m2	670 m2
Vloerproductiviteit	€ 625 per m2	€ 3.575 per m2	n.b.

Bron: bijlage I tabel I.1 en INBO 20 februari 2018

In tabel 4.1 is aangegeven welk omzetdeel zal worden gerealiseerd door het hotel, het restaurant en de conferentiezalen. Daaraan is toegevoegd hoeveel m2 vloeroppervlakte aan deze delen van het toekomstige gebouw zal worden besteed. De vloerproductiviteit (dit is de gemiddelde omzet per m2) van het restaurant is normaal voor (weg-)restaurants in ons land.

Tabel 4.2 Geografische omzetherkomst nieuwe hotel, restaurant en conferentiezalen

	Hotel	Restaurant	Conferentiezalen
Omzetdeel buitenlandse gasten	Ca. 50% ⁵	Ca. 33%	Ca. 20%
Omzetdeel nationaal ⁶	40-45%	Ca. 33%	60-65%
Omzetdeel regionaal	< 5%	15-20 %	5-10%
Omzetdeel lokaal	< 5%	15-20%	5-10%
Omzet, totaal	100%	100%	100%

Bron: Horwath 2014, CBS 2015, bewerking Ecorys

Tabel 4.2 is afgeleid uit omzetstatistiek van het CBS, ervaringsgetallen over de geografische omzetherkomst van 4 sterren hotels aan snelwegen en gegevens over de geografische herkomst van de omzet van voorzieningen in Gorinchem (zoals uitgewerkt in bijlage IV). De tabel laat zien hoe de omzet van het hotel, de restaurant en de conferentiezalen naar verwachting zal gaan bestaan uit omzet van buitenlandse oorsprong, omzet van bovenregionale oorsprong uit Nederland

⁵ Aandeel buitenlandse gasten in hotels in Zuid-Holland juli 2015: gemiddeld 48,4% en in 4 –sterren hotels in Nederland in het tweede kwartaal van 2015: 50,8% (CBS 2015).

⁶ Nationaal: voorbijgaand verkeer A15/A12, bezoekers Evenementenhal van buiten de regio etc. Het verblijfstoerisme (individueel, toergroepen) is goed voor circa 35% van de omzet van 4 sterren hotels in ons land (HOSTA 2014).

(nationaal), omzet uit het verzorgingsgebied van Gorinchem minus de bestedingen uit Gorinchem (regionaal) en omzet van lokale oorsprong (bestedingen inwoners Gorinchem).

De geografische actieradius van het hotelbedrijf is het breedst. Het aantal buitenlandse gasten is aanzienlijk. Het lokale bedrijfsleven heeft aan de gemeente kenbaar gemaakt behoefte te hebben aan een groter, representatief en praktisch hotel waar zakelijke gasten kunnen verblijven. Men pleegt nu nog uit te wijken naar dit soort hotels op grotere afstand, zoals in Dordrecht. Het aandeel overnachtingen in het nieuwe hotel door inwoners van de gemeente Gorinchem of door inwoners van de gemeentes in het verzorgingsgebied blijft bescheiden. Het omzetdeel van nationale herkomst is iets verhoogd vanwege de nabijheid van Evenementenhal Gorinchem. Het is meestal niet bekend waar het bedrijf gevestigd is dat een bepaalde zaal reserveert, noch is bekend waar de werknemers werken of wonen die dan bijeen komen.

Tabel 4.3 Omzetverdringing lokaal aanbod hotels, restaurants en conferentiezalen

	Hotel	Restaurant	Conferentiezalen
Omzetbijdrage per jaar (€)	€ 3.372.600,--	€ 3.217.500,--	n.b.
Omzetdeel lokaal	< 5%	15-20%	5-10%
Omzetverdringing lokaal	€ 152.500,--	€ 563.000,--	n.b.

Bron: bewerking Ecorys

In tabel 4.3 is geraamd welk deel van de omzet van het hotel en het restaurant van lokale herkomst zal zijn. Er wordt van uit gegaan dat deze omzet op dit moment wordt gerealiseerd door de logiesaccommodatie en de restaurants in Gorinchem en dat de vrije concurrentie leidt tot een bepaalde oriëntatie op het nieuwe Van der Valk hotel.

Tabel 4.4 Omzetverdringing van bestaand lokaal aanbod door opening nieuwe hotel-restaurant

	Hotel	Restaurants	Conferentiezalen
Omzetverdringing lokaal	€ 152.500,--	€ 563.000,--	n.b.
Vloerproductiviteit (tabel 4.1)	€ 625 per m2	€ 3.575 per m2	n.b.
Mogelijk leegstandsrisico	245 m2	157 m2	n.b.

Bron: bewerking Ecorys

De realisatie van de 154 nieuwe hotelkamers leidt tot een theoretisch risico dat circa 245 m2 aan lokaal aanwezige logiesaccommodatie leeg kan komen te staan. Dit is min of meer gelijk aan zo'n 11 kamers op het bestaande totaal van 107 kamers en suites (tabel 2.1.2). Indien na de opening van het nieuwe hotel het bestaande Hotel Gorinchem (25 kamers) wordt onttrokken aan de bestaande voorraad, zal er geen leegstandsrisico voor logiesaccommodatie bestaan.

De realisatie van de circa 900 m2 nieuwe restaurantruimte roept het theoretisch risico op, dat bruto circa 157 m2 aan lokaal aanwezige restaurantruimte wellicht leeg kan komen te staan. Bij de eventuele sluiting van het restaurant van Hotel Gorinchem na de opening van het nieuwe Van der Valk Hotel zal geen sprake meer zijn van lokale omzetverdringing en eventueel leegstandsrisico.

De medaille van het leegstandsrisico heeft nog een andere zijde, namelijk de zijde van de afgeleide bestedingen van hotelgasten en van bioscoopbezoekers in de Gorinchemse binnenstad. De afgeleide bestedingen verkleinen het bruto leegstandsrisico van $245 + 157 = 402$ m2. De volgende paragraaf en paragraaf 5.3 handelen hierover.

4.2 Afgeleide bestedingen en combinatiebezoek

Ten aanzien van de afgeleide bestedingen (wat geven de bezoekers van hotel, restaurant en conferentiezalen elders in Gorinchem uit?) en het combinatiebezoek aan de binnenstad is de vraag relevant naar welke bezoekers dan moet worden gekeken.

4.2.1 Afgeleide bestedingen hotelgasten

Omdat bezoekers van een hotel ook gebruik maken van andere voorzieningen in de omgeving van het hotel, ontstaan afgeleide bestedingseffecten. Denk in dit geval aan de uitgaven aan lokaal (taxi)vervoer, horeca-uitgaven in de binnenstad, winkeluutgaven en entree voor musea.

Uitgangspunt van tabel 4.5 is de prognose van het jaarlijks aantal gasten van het hotel (bijlage I). Circa 53.380 overnachtingen per jaar kunnen worden verwacht. Dit komt neer op circa 31.220 gasten per jaar, waarvan 46% betrekking heeft op zakelijke overnachtingen. Ongeveer de helft van het totaal aantal overnachtingen heeft betrekking op buitenlandse gasten.

Tabel 4.5 Totaal afgeleide bestedingen hotelgasten Van der Valk Gorinchem

Besteding hotelgasten	
Hotelgasten hotel Van der Valk Gorinchem, per jaar	31.220
Bruto besteding per hotelgast Zuid-Holland per verblijf	€ 168,50
Minus: vervoer naar bestemming	€ 16,22
Minus: verblijfsaccommodatie	€ 78,55
Netto besteding per hotelgast buiten het hotel	€ 73,73
Netto afgeleide bestedingen in cafés en restaurants	€ 406.500,-- (€ 13,02)
Netto afgeleide bestedingen vervoer op bestemming	€ 129.000,-- (€ 4,13)
Netto afgeleide bestedingen excursies en entree	€ 312.000,-- (€ 10,02)
Netto afgeleide bestedingen detailhandel	€ 619.000,-- (€ 19,83)
Netto afgeleide bestedingen overig	€ 192.000,-- (€ 6,14)
Netto afgeleide bestedingen hotelgasten per jaar	€ 1.658.000,--

Bron: NBTC NIPO Continu Vakantie Onderzoek 2013, bewerking Ecorys 2018

Om een raming van de afgeleide bestedingen op te kunnen stellen is in tabel 4.5 de (gemiddelde) besteding per hotelgast in Zuid-Holland per verblijf toegepast. De kosten van logies en van het vervoer naar het hotel zijn buiten beschouwing gelaten. De bron geeft niet de besteding van hotelgasten in bioscopen en amusementsgelegenheden. In hoofdstuk 5 wordt daarom voor de omzet van bioscoop en het amusement een ander afgeleid omzetteffect opgevoerd.

Op basis van het netto-bestedingsbedrag is de afgeleide besteding geraamd op € 1.650.000 per jaar. De hotelgasten besteden dit bedrag deels in de gemeente Gorinchem en deels elders, want toeristen (ook zakelijke toeristen en zeker buitenlandse toeristen) plegen rond te trekken.

4.2.2 Combinatiebezoek: extra bezoekers en omzet binnenstad

In hoeverre stijgt het aantal bezoekers aan de Gorinchemse binnenstad als het nieuwe Van der Valk hotel, met restaurant en conferentiezalen, wordt gerealiseerd?

In bijlage V wordt toegelicht hoe de mate van combinatiebezoek tussen een commerciële publieke voorziening aan de stadsrand en de binnenstad kan worden geraamd. Uit de figuur in deze bijlage blijkt dat 20% van de circa 31.170 hotelgasten (goed voor 53.390 overnachtingen) de Gorinchemse

binnenstad zullen gaan bezoeken. Het gaat dan om circa 6.235 nieuwe bezoekers aan de Gorinchemse binnenstad.

Op grond van de passantentellingen 2014 van het Binnenstadsmanagement Gorinchem (zie: www.bsmgorinchem.nl) en de gemiddelde verdeling van passanten in de Nederlandse binnensteden over de zeven dagen per week is bepaald dat per jaar 400-450.000 bezoekers het drukste punt van de Gorinchemse binnenstad passeren. Het jaarlijks aantal bezoekers van deze binnenstad zal met 1,4 tot 1,5% toenemen door de realisatie van het nieuwe hotel. Misschien relatief weinig in verhouding tot het aantal passanten in de Hoogstraat, maar relatief toch relevant, bijvoorbeeld in verhouding tot het aantal bezoekers per jaar van het Gorcums Museum, te weten ruim 18.000 bezoekers in 2016.

Deze circa 6.235 nieuwe binnenstadbezoekers zullen samen 15-20% besteden van het in tabel 4.6 totaal aan geraamde afgeleide bestedingen per jaar. Dit komt neer op circa € 290.000 per jaar aan extra bestedingen in de Gorinchemse binnenstad. Vooral de cafés en restaurants zullen daarbij profiteren, naast de detailhandel.

Tabel 4.6 Bestedingen hotelgasten Van der Valk buiten het hotel in de Gorinchemse binnenstad

Besteding hotelgasten	
Netto afgeleide bestedingen in cafés en restaurants	€ 71.000,--
Netto afgeleide bestedingen vervoer op bestemming	€ 22.500,--
Netto afgeleide bestedingen excursies en entrees	€ 55.000,--
Netto afgeleide bestedingen detailhandel	€ 108.000,--
Netto afgeleide bestedingen overig	€ 33.500,--
Netto afgeleide bestedingen hotelgasten per jaar	€ 290.000,--

Bron: NBTC NIPO Continu Vakantie Onderzoek 2013, bewerking Ecorys 2018

Als dit laatste getal wordt gedeeld door de uitgerekende mate van omzetverdringing van het hotel en het restaurant (tabel 4.3: € 152.500 + € 563.000 = € 715.500) blijft een saldo aan mogelijke omzetverdringing binnen de gemeente over van € 715.500 - € 290.000 = € 425.500 per jaar. Een deel (40%) van de omzetverdringing door de opening van het hotel-restaurant wordt weer terugverdiend door de afgeleide bestedingen van de hotelgasten in de binnenstad.

Per saldo wordt het leegstandsrisico daarmee in de restaurants verminderd van circa € 563.000 min circa € 71.000 is bijna € 492.000. Gedeeld door € 3.575 per m² (tabel 4.4) is dit per saldo gelijk aan circa 137 m² restaurantruimte. Dit is iets meer dan de gemiddelde oppervlakte van 132 m² per restaurant in Gorinchem (tabel 3.3).

De diverse overige branches in de Gorinchemse binnenstad gaan daarnaast € 219.000 omzet vooruit. Gedeeld door dezelfde € 3.575 per m² komt dit neer op 61 m² extra vloeroppervlakte.

Het leegstandsrisico valt dan per saldo als volgt uit: - 245 m² in hotel/logies (hier staan 154 nieuwe hotelkamers tegenover), - 137 m² restaurant (hier staat circa 900 m² nieuw restaurant tegenover) en + 61 m² overige commerciële vloeroppervlakte in de binnenstad, komt per saldo neer op - 321 m² aan mogelijk netto leegstandsrisico.

Het gaat hier, in verhouding tot de totale hoeveelheid horeca in Gorinchem, om een uiterst bescheiden leegstandsrisico. Er is beslist geen sprake van een onaanvaardbaar hoog leegstandsrisico, dat strijdig zou zijn aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusies en bevindingen:

De opening van het nieuwe hotel-restaurant leidt, als ook rekening wordt gehouden met de afgeleide bestedingen van hotelgasten in de binnenstad, tot een omzetverdringing in hotels/logies en restaurants.

De omzetverdringing in de hotels/logies is equivalent aan 245 m2 mogelijk leegstandsrisico, gelijk aan circa 11 op de in totaal 107 aanwezige kamers en suites. Daar staan 154 nieuwe hotelkamers tegenover.

De omzetverdringing in de restaurants is equivalent aan 157 m2 in de restaurants, iets meer dan de grootte van het gemiddelde restaurant in Gorinchem. Daar staan circa 900 m2 nieuwe restaurantruimte tegenover.

Ongeveer 40% van de omzetverdringing door de opening van het hotel-restaurant wordt weer terugverdiend door de afgeleide bestedingen van de hotelgasten in de binnenstad.

Het mogelijk netto leegstandsrisico dat lokaal wordt uitgeoefend door de opening van het nieuwe restaurant van Van der Valk (- 137 m2) zal niet optreden indien besloten wordt om, na de opening van het nieuwe hotel-restaurant in de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, het restaurant van Hotel Gorinchem te sluiten.

De afgeleide bestedingen van de hotelgasten in de binnenstad in de overige branches zal daarnaast zorgen voor een zeer kleine behoeftetoename van circa 61 m2 aan bruto vloeroppervlakte.

Het leegstandsrisico is uiterst bescheiden. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar hoog leegstandsrisico, dat strijdig zou kunnen zijn aan een goede ruimtelijke ordening.

5 Regionale behoefte bioscoop en amusino

Ook voor de bioscoop en het amusino vergt de toetsing van de ladder duurzame verstedelijking een cijfermatige onderbouwing van de vraag- en aanbodverhoudingen. Bestaat voor deze twee branches voldoende regionale behoefte voor het aanbod dat men wil gaan realiseren en welke mogelijke leegstandsrisico's kunnen worden opgeroepen?

5.1 Regionale behoefte bioscoop

In Gorinchem en omgeving zijn twee bioscopen aanwezig: de Roxy-bioscoop in de Gorinchemse binnenstad en Hollywood in Almkerk. In bijlage III worden deze bioscopen vergeleken.

Servicebioscoop Hollywood trekt veel bezoekers uit Gorinchem, ondanks de afstand. De inwoners van Gorinchem plegen ook de multiplex bioscopen in Rotterdam-Zuid, Breda en Antwerpen te bezoeken. De Roxy biedt niet de gewenste kwaliteit dichtbij huis. Verbetering van het lokaal bioscoopaanbod lijkt gewenst.

Daarom wordt overwogen om een nieuwe bioscoop te openen bij het nieuwe hotel Van der Valk bij de afslag Gorinchem-Oost. In dit hoofdstuk wordt de in de toekomst haalbare bioscoopbezetting onderzocht, uitgaande van een nieuwe bioscoop met zo'n 1.250 stoelen verdeeld over 7 zalen. De Roxy in het centrum zal sluiten na de opening van de nieuwe bioscoop.

In tegenstelling tot Hollywood kunnen in de nieuwe bioscoop ook (kleine) films voor een klein publiek worden vertoond. De toekomstige omvang van de zalen sluit hierop aan. Dit is interessant voor het deel van het publiek dat gericht is op het aanbod in de filmtheaters/huizen. Bovendien zal aan de nieuwe bioscoop een imax-zaal worden toegevoegd.

Special feature: imax-zaal

Bioscoopbedrijven investeren veel in bijzondere technieken en concepten (zoals Dolby Cinema, imax en 4DX) en in verdere verbetering van de algemene kwaliteit. De nieuwe bioscoop in Gorinchem zal worden uitgerust met een imax-zaal. Het wordt een grote zaal met 334 stoelen: een kwart van het totaal aantal stoelen. In een imax-zaal worden films op een veel groter scherm weergegeven dan normaal. Een standaard imax-scherm is 22 meter breed en 16 meter hoog. Door de hoge resolutie van de film is het beeld toch nog scherp.

In ons land zijn 6 bioscopen van Pathé uitgerust met een imax-zaal, naast het Omniversum in Den Haag. Kinopolis, ook actief in ons land, exploiteert in België één imax-zaal. Door het relatief geringe aantal imax-zalen in ons land, zal de toevoeging van zo'n faciliteit aan de nieuwe bioscoop in Gorinchem een verruimende invloed uitoefenen op de reikwijdte van het verzorgingsgebied. Gorinchem krijgt er zo, als het ware, een toeristische attractie bij. Het is niet bekend hoe groot dit verruimende effect is. In deze paragraaf wordt er van uitgegaan dat de imax-zaal voor circa 20% extra bezoekers kan gaan zorgen. De imax-zaal wordt één van de aspecten van de kwalitatieve meerwaarde van de nieuwe multiplexbioscoop voor het Gorinchemse voorzieningenapparaat.

Het aantal bezoekers dat de imax-zaal als toeristische attractie dan extra zal gaan aantrekken (40.000 tot 45.000 per jaar) is min of meer gelijk aan het bezoekersaantal van een middelgrote toeristische attractie. Voor de middelgrote attracties wordt veelal een ondergrens van ten minste 25.000 bezoekers per jaar aangehouden. De musea trokken gemiddeld 49.500 bezoekers in 2016

(CBS 2018) en de theaters gemiddeld 88.500 bezoekers in 2015 (VSCD 2018). De grote toeristische attracties trekken veel meer bezoekers per jaar. De 50^{ste} attractie van de top-50 van toeristische attracties in ons land (Thialf), had in 2016 bijvoorbeeld bijna 350.000 bezoekers.⁷

Toename bioscoopbezoek door opening multiplex bioscopen

Het gaat goed met het bioscoopbezoek in Nederland. Het bioscoopbezoek is in het afgelopen jaar 2017 volgens de Nederlandse Vereniging van Bioscopen en Filmtheaters (NVBF) voor het tiende achtereenvolgende jaar gestegen. Het gemiddeld aantal bezoeken per hoofd van de bevolking kwam hiermee uit op 2,10 keer per jaar; dit is het hoogste gemiddelde sinds 1978.

Het aantal bioscoopbezoeken per inwoner per jaar neemt lokaal toe, als in de kwaliteit van het bioscoopaanbod wordt geïnvesteerd. Ecorys onderzocht de ontwikkeling van het aantal bezoeken per inwoner per jaar in een aantal gemeenten⁸ waar een nieuwe multiplexbioscoop werd geopend (tabel 5.1). In het jaar voor de opening daalt het aantal bezoeken aan de bioscopen, in afwachting van de oplevering van de nieuwe accommodatie. Het aantal bezoeken per jaar blijft de eerste twee jaren na opening doorgroeien, om in de drie daarop volgende jaren nog wat uit te groeien.

Tabel 5.1 Toename bezoekfrequentie per inwoner per jaar opening multiplexbioscopen

	Bezoeken per inwoner na opening nieuwe multiplex	Haalbaar aantal bezoeken per jaar in Gorinchem
Twee jaar voor opening	1,13 x	
Een jaar voor opening	1,10 x	
Jaar van opening	1,88 x	112.750
Een jaar na opening	2,59 x	155.350 (+ 35-40%)
Tweede jaar na opening	3,17 x	190.135 (+ 20-25%)
Derde jaar na opening	(+ 1,0%)	192.035
Vierde jaar na opening	(+ 5,0%)	201.640
Vijfde jaar na opening	(2,5-5,0%)	209.200
Bezoekfrequentie, gem. per jaar	2,18 x	
(Bezoekfrequentie NL 2017)	(2,10 x)	

Bron: jaarverslagen NVBF 2013, 2014, 2015 en 2016; NVBF 2017; bewerking Ecorys

De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in de tweede kolom van tabel 5.1. Uit deze bezoekfrequenties volgen de prognoses voor het per jaar in Gorinchem haalbaar aantal bezoekers, op grond van het aantal standaardconsumenten (59.980). Na de opening van de concurrerende bioscoop Hollywood, primair verzorgend voor het omliggend landelijk gebied, is overigens een ander patroon van groei en uitgroei van het aantal bezoekers opgetreden (bijlage III).

Aanpassing van de wijze van berekening

De methode die hier wordt gevolgd is gelijk aan de methode die in eerdere hoofdstukken is gevolgd voor de bepaling van de regionale behoefte aan hotelkamers, restaurants. Deze methode wijkt in drie opzichten af van de methode in de eerste versie van dit rapport (31-9-2016).

Nu wordt als basisgetal niet meer gerekend met het aantal inwoners van de gemeente Gorinchem (nu: 36.304, zie bijlage IV) maar met het aantal standaardconsumenten van Gorinchem (59.980). Met dit laatste is de regionale verzorgingsfunctie van Gorinchem verdisconteerd (in tabel 5.2 van de eerste versie werd gerekend met binding en toevloeiing). Bovendien behoefte niet meer te worden gestandaardiseerd naar de gemiddelde bezoekfrequentie van de Nederlandse bioscopen, die inmiddels is verhoogd van 1,82 keer per jaar (eerste versie, tabel 5.1) naar 2,10 keer per jaar.

⁷ NBTC: "Factsheet top 50 dagattracties 2016"

⁸ Amersfoort, Apeldoorn, Assen, Hoofddorp/Haarlemmermeer, Hoorn, Kerkrade/Heerlen en Zaandam/Zaanstad

Verder wordt het haalbaar aantal bioscoopstoelen nu direct bepaald door het haalbaar aantal bioscoopbezoeken per jaar te delen door een norm, namelijk de gemiddelde bezetting per bioscoopstoel in Nederland volgens de NVBF. De tussenstap van het haalbaar aantal bioscoopbezoeken naar omzet (eerste versie, tabel 5.2) om daarna te delen door de omzet per bioscoopstoel, is daarmee niet meer nodig. De nieuwe methode sluit aan op de methode die in recente marktonderzoeken over de versterking van bioscopen elders in het land wordt gehanteerd.

Haalbaar aantal bioscoopstoelen

Vijf jaar na de opening van de nieuwe multiplex bioscoop (de eerste helft van de planduur van 10 jaar van het bestemmingsplan) kunnen, op grond van het gegeven aantal standaardconsumenten en de ontwikkeling van de bezoekfrequentie na de opening van een multiplexbioscoop, circa 209.200 bioscoopbezoekers per jaar worden verwacht.

Dit aantal bioscoopbezoekers per jaar kan voor twee factoren worden verhoogd. Op de eerste plaats kan het aantal bioscoopbezoekers per jaar met zo'n 20% worden verhoogd vanwege de verruiming van de geografische aantrekkingskracht van deze voorziening door de toevoeging van een imax-zaal, als middelgrote toeristische attractie. Op de tweede plaats mag er van worden uitgegaan dat één op de zes overnachtende hotelgasten de bioscoop zal gaan bezoeken. In tabel 5.2 wordt berekend hoeveel stoelen daarmee haalbaar zijn in de nieuwe bioscoop.

Tabel 5.2 Haalbaar aantal stoelen bioscopen Gorinchem

	Bezoekers, stoelen
Haalbaar aantal bezoekers o.g.v. aantal standaardconsumenten	209.200 bezoeken
Extra bezoekers vanwege de imax-zaal (toeristische attractie)	41.850 bezoekers
Haalbaar aantal bezoekers per jaar, inclusief imax-zaal	251.050 bezoekers
Aantal overnachtingen hotel Van der Valk	53.390 overnachtingen
Percentage overnachters hotel dat bioscoop/imax bezoekt	1 op de 6
Bioscoopbezoekers vanwege hotel per jaar	8.900 bezoekers
Totaal haalbaar aantal bioscoopbezoekers per jaar	259.950 bezoekers
Norm = gemiddeld aantal bezoeken per bioscoopstoel in Nederland	220 bez. per stoel
Haalbaar aantal stoelen bioscopen Gorinchem	1.180 stoelen

Bron: bewerking Ecorys

In tabel 5.2 is uitgerekend dat in Gorinchem bijna 1.200 bioscoopstoelen haalbaar zijn, op basis van 220 bezoekers per stoel, het landelijk gemiddelde van de Nederlandse bioscopen in 2016.

Volgens het laatste ontwerp van architect INBO zou de nieuwe bioscoop circa 1.250 stoelen kunnen krijgen. Gegeven de afwijkingsmarge van prognoses met enkele procenten, kan worden gesteld dat de regionale behoefte van bijna 1.200 stoelen voldoet om het voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziene aantal bioscoopstoelen mogelijk te gaan maken.

De resulterende bijna 260.000 bezoekers per jaar voor de nieuwe bioscoop in Gorinchem, met circa 1.250 stoelen en een grote imax-zaal op een centraal binnen het stedelijk gebied van Gorinchem gelegen locatie met voldoende parkeerplaatsen, kan (desgewenst) worden vergeleken met de 218.000 bezoekers in 2016 van concurrent Hollywood in Almkerk, met 575 stoelen en een beperkt aantal parkeerplaatsen, midden in een landelijk gebied.

In paragraaf 5.3 wordt bekeken in hoeverre de opening van de nieuwe bioscoop bij de afslag Gorinchem-Oost, in combinatie met de sluiting van de Roxy in de binnenstad, leidt tot een significante afname van het bezoekersaantal van de binnenstad en daarmee tot een bepaald mogelijk leegstandsrisico.

5.2 Regionale behoefte amusino

In Gorinchem is géén casino, amusementscentrum of amusino gevestigd. Ons land telt op dit moment één vestiging in deze branche per 41.680 inwoners. Het aantal standaardconsumenten van de voorzieningen in Gorinchem (59.980) volstaat voor ten minste één vestiging. In onder meer Sassenheim, Eindhoven, Gilze-Rijen, Hoofddorp (De Brug A4) en Hoorn zit Van der Valk ook met een amusino onder één dak.

Tabel 5.3 Haalbaar aantal kansspelautomaten amusino hotel Van der Valk Gorinchem

	Amusino
Aantal standaardconsumenten Gorinchem	59.980
Aantal overnachtingen hotel Van der Valk	53.390
Percentage overnachters dat amusino bezoekt	10%
Extra draagvlak amusino door hotelgasten	5.340
Draagvlak voor amusino hotel Van der Valk	63.320
Bruto-spelresultaat kansspelautomaten per inwoner	€ 41,50
Bruto-spelresultaat amusino Hotel Gorinchem	€ 2.628.000,--
Norm = bruto-spelresultaat per kansspelautomaat	€ 18.570,--
Haalbaar aantal kansspelautomaten amusino	142

Bron: Kansspelautoriteit "Marktscan Analyse van de Nederlandse kansspelmarkt 2015" pagina 68; bewerking Ecorys

De bovenstaande berekening heeft als uitkomst dat er circa 142 kansspelautomaten haalbaar zouden zijn. Aan de toekomstige exploitant van het amusino is een exploitatievergunning voor 200 kansspelautomaten gegund. Het is niet bekend in hoeverre de exploitant de volledige capaciteit van de vergunning volledig kan en zal gaan toepassen op de beschikbare 900 m2 vloeroppervlakte.

Omdat er geen ander amusino in het verzorgingsgebied van Gorinchem is gevestigd, is er echter geen sprake van enig leegstandsrisico voor deze branche in de regionale omgeving ten gevolge van de opening van het amusino in hotel Van der Valk in Gorinchem-Oost.

5.3 Saldo aantal bezoekers binnenstad en mogelijk leegstandsrisico bioscoop

De opening van de nieuwe bioscoop bij hotel Van der Valk en de daarmee verbonden sluiting van de Roxy-bioscoop in de binnenstad beïnvloeden het aantal bezoekers van de binnenstad. In deze paragraaf wordt nagegaan hoe sterk dit effect uitpakt indien een bioscoop van de voorziene grootte wordt gerealiseerd.

Daarvoor dient het jaarlijks aantal bezoekers van de Roxy in de binnenstad bekend te zijn. Vue Cinemas heeft de volgende ontwikkeling van het jaarlijks aantal bezoekers van de Vue Cinema in Gorinchem doorgegeven: in 2014 circa 50.000 bezoekers, in 2015 circa 41.000 bezoekers (- 18%) en in 2016 circa 38.000 bezoekers (- 7,5%). Op grond van deze reeks mag verwacht worden dat het aantal bezoekers, tot de opening van de nieuwe multiplexbioscoop, nog zal afnemen. Bij de volgende effectberekening wordt echter uitgegaan van circa 38.000 bezoekers per jaar.

In tabel 5.4 wordt aangegeven van welke aantallen binnenstadsbezoekers kan worden uitgegaan bij de bepaling van het effect van de sluiting van de Roxy in de binnenstad en de opening van de nieuwe bioscoop bij hotel Van der Valk.

Tabel 5.4 Effect bezoekers Gorinchemse binnenstad na sluiting Roxy en opening nieuwe bioscoop

Bezoekers	
Aantal bezoekers nieuwe bioscoop over 5 jaar	259.950 (tabel 5.1)
Combinatiebezoek hotelgasten (dubbeltelling)	- 8.900 (tabel 5.1)
Bezoekers uit stad en streek	251.050 bezoekers
Gaat ook naar binnenstad ⁹	20%
Bezoekers horeca in binnenstad	+ 50.210 bezoekers
Bezoekers Roxy-bioscoop per jaar	- 38.000 bezoekers
Bezoekt daarna horeca in binnenstad	25-30%
Bezoekt daarna horeca in binnenstad	- 10.450 bezoekers
Saldo bezoekers horeca binnenstad	+ 27.550 bezoekers

Bron: Vue Cinemas 2017, Continu Vrijetijdsonderzoek 2016, bewerking Ecorys

In tabel 5.4 wordt het effect op het aantal bezoekers van de binnenstad van de opening van de nieuwe bioscoop bij Van der Valk en de sluiting van de Roxy in de binnenstad doorgerekend. Voor het deel van de bioscoopbezoekers dat na het bezoek aan de nieuwe bioscoopbezoek de binnenstad zal bezoeken, wordt verwezen naar bijlage V. Dit deel van de berekening is gecorrigeerd voor de mogelijke dubbeltelling van combinatiebezoek tussen de hotelgasten en de binnenstad en combinatiebezoek tussen de bioscoopbezoekers en de binnenstad.

Hoewel het niet exact bekend wat de gemiddelde besteding per bioscoopbezoeker in de horeca en dergelijke buiten een bioscoop in een binnenstad is, is uit het Continu VrijeTijdsOnderzoek van de NBTC, Sociaal Cultureel Planbureau en TNS-Nipo gebleken dat het combinatiebezoek tussen bioscopen en de horeca in een binnenstad 25-30% bedraagt.

In tabel 5.4 is aan de hand van dit percentage geraamd hoe sterk het aantal bezoekers aan de horeca in de binnenstad zal afnemen door de sluiting van de Roxy. Bij dit deel van de berekening is uitgegaan van het aantal bezoekers van de Roxy in het jaar 2016.

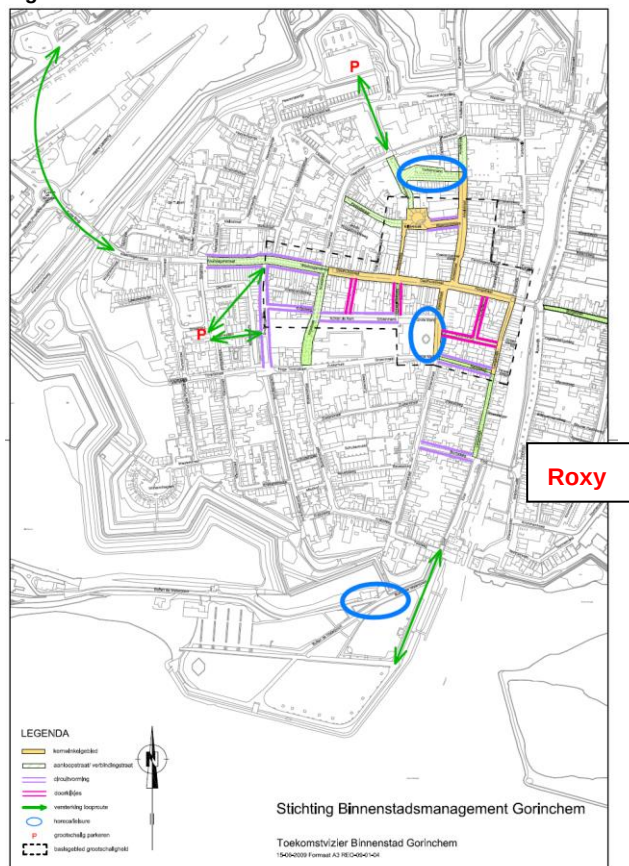
Per saldo zal de horeca in de binnenstad er per saldo circa 27.550 bezoekers per jaar op vooruit gaan. Dit getal is gelijk aan 6 tot 7% van het aantal passanten dat dat het Binnenstadmanagement Gorinchem het laatst op het drukste punt in de binnenstad (over 2014) heeft vastgesteld, te weten 400-450.000 bezoekers.

Bij het Continu VrijeTijdsOnderzoek is verder vastgesteld dat de gemiddelde bezoeker van een bioscoop die tijdens dezelfde trip in de binnenstad komt, in die binnenstad gemiddeld € 10,50 uitgeeft, vooral in de horeca. De toename met per saldo circa 27.550 bezoekers kan daarmee gelijk worden gesteld aan een extra omzet van circa € 290.000 per jaar. Deze omzet is equivalent aan zo'n 80 m2 bvo horeca, ongeveer gelijk aan een klein nieuw café.

Enkele openbare bronnen maken het aannemelijk dat de Roxy van ondergeschikt belang is voor het functioneren van de Gorcumse binnenstad. Volgens de passantenenquêtes van de Stichting Binnenstadmanagement is een klein deel van de bezoekers (2011: 6,5%, 2012: 3,1%, 2013: 1,7% en 2014: 2,5%) in deze binnenstad om toeristische redenen. Daaronder wordt verstaan: toerisme, theater, bioscoop of museum. Het bioscoopbezoek maakt een fractie uit van deze kleine fractie.

⁹ Voor een toelichting bij het percentage combinatiebezoek bioscoop/amusino en binnenstad wordt verwezen naar bijlage V.

Figuur 5.1 Toekomstvizier binnenstad Gorinchem



Bron: Stichting Binnenstadsmanagement Gorinchem 2009

Verder geeft de nota “Toekomstvizier Binnenstad Gorinchem” van deze stichting aan dat de locatie van de Vue Cinema in de binnenstad aan de Appeldijk buiten het eigenlijke ruimtelijke krachtenveld van de binnenstad ligt (circuitvorming, aanloopstraten, looproutes).

Ook de “Leisurennota 2008-2013” van de gemeente, met de bijbehorende kaart van de binnenstad, kent geen betekenis toe aan de Vue Cinema in de binnenstad voor het leisure-aanbod in de binnenstad en in de totale gemeente.

Conclusies en bevindingen

De regionale behoefte aan bioscoopaanbod in de gemeente Gorinchem volstaat voor bijna 1.200 stoelen.

De regionale behoefte aan amusementscentrum laat de opening van een amusementscentrum in de voorgenomen stedelijke ontwikkeling toe. Omdat er geen ander amusementscentrum, casino of amusementscentrum binnen het verzorgingsgebied bestaat, zal er geen sprake zijn van leegstandsrisico voor deze branche.

Na de opening van de nieuwe bioscoop en de sluiting van de Roxy krijgt de binnenstad circa 27.550 bezoekers per jaar meer. Dit is goed voor circa 80 m2 aan nieuw horeca-aanbod.

Uit de passantenenquêtes en enkele nota's over de Gorinchemse binnenstad blijkt dat het belang van de Roxy en haar locatie voor het functioneren van de binnenstad beperkt is.

6 Werkgelegenheid

De overweging wat een stedelijke ontwikkeling gaat opleveren aan werkgelegenheid is bij de beoordeling van nut en noodzaak van zo'n ontwikkeling vaak van belang. Hoeveel mensen (fte) gaan werken bij de onderdelen van het functionele programma van het nieuwe Van der Valk hotel-restaurant en hoeveel banen gaat deze ontwikkeling kosten bij de bestaande concurrentie in de gemeente Gorinchem? De structurele werkgelegenheid wordt behandeld in paragraaf 6.1 (directe werkgelegenheid bij de te vestigen bedrijven) en paragraaf 6.2 (indirecte werkgelegenheid bij toeleveranciers van deze bedrijven en afgeleide bestedingen). De tijdelijke werkgelegenheid (de bouwactiviteiten) komt aan de orde in paragraaf 6.3.

6.1 Directe structurele werkgelegenheid

Bij de directe structurele werkgelegenheid gaat het om de werkgelegenheid die verbonden is met het hotel, de restaurants, het conferentiezalen, de bioscoop en het amusino. De directe structurele werkgelegenheid wordt berekend op basis van de omvang van de te verwachten omzet van het hotel (inclusief restaurants en conferentiezalen) en de gemiddelde productiewaarde per werknemer (fte) in de branches horeca, bioscopen en amusino's.

Voor de omzet van de nieuwe bioscoop is van de volgende berekening uitgegaan: het verwacht aantal bezoekers nieuwe bioscoop per jaar is 259.950 (tabel 5.2) en de recette per bezoeker bedraagt € 8,38 (NVBF 2018) naast gemiddeld € 3,50 per bezoeker voor food & beverage.

Tabel 6.1 Bruto directe structurele werkgelegenheid voorgenomen stedelijke ontwikkeling

	Horeca	Bioscoop	Amusino
Omzetclaim per jaar (amusino: bruto-spelresultaat)	€ 9.548.000,-- tabel I.1	€ 3.088.000,--	€ 2.628.800,-- tabel 5.3
Productiewaarde per fte per jaar	€ 87.167 ¹⁰	€ 145.000 ¹¹	€ 130.000 ¹²
Bruto directe struct. arbeidsplaatsen	+ 109,5	+ 21,3	+ 20,2

Bron: zie voetnoten, bewerking Ecorys

Het directe bruto werkgelegenheidseffect van de ontwikkeling komt neer op circa 151 fte's.

¹⁰ Bron: CBS "Nationale rekeningen 2013"

¹¹ Bron: SEO "Economische kerngegevens Nederlandse film" 2012 en NVBF "Jaarverslag 2012".

¹² Bron: Holland Casino "Jaarverslag Holland Casino 2013", p. 4.

Tabel 6.2 Netto structurele directe werkgelegenheid hotel Van der Valk Gorinchem

	Horeca	Bioscoop	Amusino
Bruto directe struct. werkgelegenheid	+ 109,5	+ 21,3	+ 20,2
Omzetverdringing hotels (tabel 4.3)	- 1,7		
Omzetverdringing restaurants (tabel 4.3)	- 6,5		
Omzetverdringing conferentiezalen	n.b.		
Omzetverdringing Roxy bioscoop		- 3,1	
Omzetverdringing amusino			n.v.t.
Netto directe struct. arbeidsplaatsen	+ 101,3	+ 18,2	+ 20,2

Bron: zie genoemde tabellen, bewerking Ecorys

Met de realisatie van het nieuwe hotel, bioscoop en amusino worden netto circa 140 arbeidsplaatsen (in fte's) aan directe structurele werkgelegenheid toegevoegd.

6.2 Indirecte structurele werkgelegenheid

Indirecte structurele werkgelegenheid staat voor vaste banen die ontstaan omdat bedrijven die zich zullen vestigen in een nieuwe stedelijke ontwikkeling producten en diensten gaan inkopen bij leveranciers en omdat de bezoekers van deze bedrijven ook elders in de gemeente geld afgeleid kunnen gaan besteden. Indirecte structurele werkgelegenheid wordt uitgerekend met multipliers. De multiplier verschilt per bedrijfssector en per branche. Een multiplier van 0,28 in de detailhandel wil bijvoorbeeld zeggen dat 1 baan in de detailhandel 0,28 extra banen oplevert in andere branches.

In het geval van het Van der Valk hotel-restaurant staan de berekende afgeleide bestedingen van de hotelgasten in de Gorinchemse binnenstad (tabel 4.6) gelijk aan de in tabel 6.3 aangegeven indirecte structurele werkgelegenheid.

Tabel 6.3 Netto indirecte structurele werkgelegenheid afgeleide bestedingen hotelgasten binnenstad

	Besteding hotelgasten	Werkgelegenheid
Netto afgeleide bestedingen in cafés en restaurants	€ 71.000,-	+ 0,8
Netto afgeleide bestedingen vervoer op bestemming	€ 22.500,-- ¹³	+ 0,2
Netto afgeleide bestedingen excursies en entrées	€ 55.000,-- ¹⁴	+ 0,5
Netto afgeleide bestedingen detailhandel	€ 108.000,-- ¹⁵	+ 0,6
Netto afgeleide bestedingen overig	€ 33.500,-- ¹⁶	+ 0,2
Netto afgeleide best. hotelgasten in binnenstad	€ 290.000,--	+ 2,3

Bron: zie voetnoten, bewerking Ecorys

Verder ontstaat indirecte werkgelegenheid omdat de bedrijven die gevestigd worden in de nieuwe stedelijke ontwikkeling producten en diensten inkopen bij leveranciers, zoals schoonmaakbedrijven, beveiligingsbedrijven, parkeerbeheerders, wasserijen etc. (tabel 6.4).

De programmawijziging voor de bioscoop leidt ook tot een verhoging van de netto indirecte structurele werkgelegenheid, in verhouding tot beide varianten die in het DPO zijn onderscheiden.

¹³ Tegen productiewaarde per fte per jaar in de dienstverlening 2014 CBS (€ 108.000,--).

¹⁴ Idem.

¹⁵ Tegen productiewaarde per fte per jaar in de detailhandel 2014 CBS (€ 181.000,--).

¹⁶ Tegen productiewaarde overige bedrijfssectoren per fte per jaar 2013 CBS (€ 177.500,--).

Tabel 6.4 Netto indirecte structurele werkgelegenheid hotel Van der Valk Gorinchem

	Horeca	Bioscoop	Amusino
Netto directe structurele werkgelegenheid	101,3	18,2	20,2
Multiplier indirecte werkgelegenheid	1,37 ¹⁷	2,17 ¹⁸	1,28 ¹⁹
Netto indirecte struct. werkgelegenheid	37,5	21,3	5,7

Bron: zie voetnoten, bewerking Ecorys

De indirecte werkgelegenheid komt uit op 2,3 extra fte banen vanwege de afgeleide bestedingen in de binnenstad door hotelgasten en op 64,5 extra fte banen vanwege de inkopen bij leveranciers. In totaal gaat het om circa 66,8 fte's aan indirecte structurele werkgelegenheid.

6.3 Tijdelijke werkgelegenheid

Bij de schatting van de tijdelijke werkgelegenheid wordt uitgegaan van investeringsbedragen voor de bouwtechnische realisatie van het nieuwe hotel. Op grond van kengetallen²⁰ kan de kostprijs (casco) exclusief grondprijs, btw en tegen prijspeil 1-1-2015 van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling worden geraamd op € 32,1 miljoen aan bouwkosten en terreininrichtingskosten.

Uitgaande van een gemiddelde omzet per werknemer in de bouwsector Business & Utiliteit van circa € 310.000 per jaar²¹ wordt de directe tijdelijke werkgelegenheid geschat op circa 103,5 fte.

Via de inschakeling van toeleverende bedrijven zal de indirecte tijdelijke werkgelegenheid nog eens eenzelfde aantal arbeidsplaatsen opleveren²². In totaal komt de tijdelijke werkgelegenheid daarmee uit op circa 207 fte aan tijdelijke arbeidsplaatsen.

6.4 Saldo werkgelegenheid

Het totale netto werkgelegenheidseffect van de realisatie van het nieuwe hotel Van der Valk bij afslag Gorinchem-Oost, inclusief de bioscoop en het amusino, bedraagt circa 204 structurele arbeidsplaatsen en circa 207 tijdelijke arbeidsplaatsen. Dit betreft zowel directe als indirecte werkgelegenheid (tabel 6.5).

Tabel 6.5 Netto werkgelegenheid hotel Van der Valk Gorinchem: fte's

	Horeca	Bioscoop	Amusino	Totaal
Netto directe struct. werkgelegenh.	101,3	18,2	20,2	139,7
Indirecte struct. werkg. afgeleide b.				2,3
Indirecte struct. werkg. inkopen	37,5	21,3	5,7	64,5
Totaal struct. werkgelegenheid	138,8	39,5	25,9	204,2
Tijdelijke werkgelegenheid bouw				207,0

Bron: bewerking Ecorys 2018

¹⁷ Deze multiplier wordt in de toeristisch-recreatieve marktonderzoeken over werkgelegenheid voor de horeca toegepast.

¹⁸ Bron: Oxford Economics: "Economic contribution of the Dutch film and audio-visual industry" (2010) en SEO: "Economische kerngegevens Nederlandse film" (Amsterdam 2012), beide bronnen gebruiken de LISA-databank.

¹⁹ Bron: "Jaarverslag Holland Casino 2014"

²⁰ Bronnen: "Bouwkostenkompas 2014" en "(Her)bouwkosten bedrijfspanden" Vastgoedmarkt 2015.

²¹ Bron: EIM: "Bedrijfseconomische kerncijfers b&u- en gww-bedrijven 2013".

²² KPMG: "Economische effecten NL.C (2004): in de bouw 1 fte indirecte werkgelegenheid per 1 fte directe werkgelegenheid.

De arbeidsplaatsen zijn berekend op full-time eenheden. Het werkelijk aantal werkzame personen zal hoger uitvallen doordat veel werkgelegenheid in deeltijd is (tabel 6.6).

Tabel 6.6 Netto structurele werkgelegenheid hotel Van der Valk Gorinchem: aantal banen

	Horeca	Bioscoop	Amusino	Totaal structur.
Netto werkgel. fte	138,8	39,5	25,9	204,2
Deeltijdfactor	1,30	2,17	1,28	
Netto werkgel. banen	180,4	85,7	33,2	299,3

Bron: Koninklijke Horeca Nederland 2013, Eurostat Business Statistics 2009, Holland Casino 2014

In totaal zullen, afgezien van de tijdelijke arbeidsplaatsen tijdens de bouw, in totaal 300 mensen een nieuwe baan vinden als de voorgenomen stedelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd.

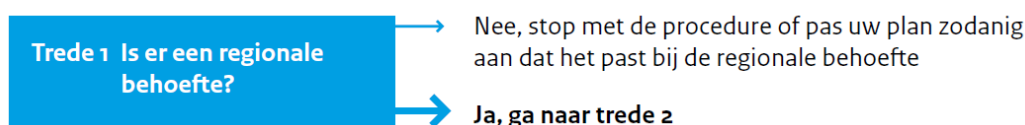
Conclusies en bevindingen:
De voorgenomen stedelijke ontwikkeling zal in totaal circa 204 fte's aan structurele werkgelegenheid toevoegen aan de arbeidsmarkt.
Dit kan gelijk gesteld worden aan circa 300 banen.
De afname van de werkgelegenheid door omzetverdringing is hierin verdisconteerd.
Daarnaast zorgt de bouw voor circa 207 fte aan tijdelijke werkgelegenheid.

7 Toetsing ladder duurzame verstedelijking

In uitspraken van de Raad van State wordt gesteld dat, indien in een bestemmingsplan bebouwing voor een voorgenomen stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die het maximum bebouwd oppervlak uit het geldend bestemmingsplan niet overschrijdt, er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op de planlocatie geldt de bestemming Gemengd I en op basis daarvan is bebouwing toegestaan. De nieuwe bestemming leidt, voor zover bekend, niet tot vergroting van het maximaal bebouwd oppervlak. Wel is er sprake van verruiming van de bestemming en zal een hogere bouwhoogte worden toegelaten. Daarom is een toetsing van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking nodig.

7.1 Toetsing eerste trede: regionale behoefte

In de eerste trede van de ladder moet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling tegen het licht van de regionale behoefte worden gehouden. De toetsing van de regionale behoefte van de diverse functionele onderdelen van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling (tabel 2.1) kwam aan de orde in het derde, vierde en vijfde hoofdstuk van dit rapport.



De handreiking ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu onderscheidt de functies wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. In het geval van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling gaat het om overige stedelijke voorzieningen, waaronder bijvoorbeeld onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoor sport en leisure vallen.

Afbakening verzorgingsgebied

Bij de toetsing van deze eerste trede dient het verzorgingsgebied te worden afgebakend. Voor het amusino komt het verzorgingsgebied sterk overeen met dat van (streekverzorgende) voorzieningen in Gorinchem (bijlage IV). Daarentegen gaat het hotel gasten uit het gehele land en het buitenland trekken en zal de imax-zaal van de bioscoop, als middelgrote toeristische attractie, ook een ruimere geografische reikwijdte krijgen. De diverse programma-onderdelen van de ontwikkeling hebben hierdoor een verschillende geografische bezoekersherkomst.

Tabel 7.1 Verzorgingsgebied van de voorzieningen in voorgenomen stedelijke ontwikkeling

	Hotel	Restaurant	Conferentie-zalen	Bioscoop (exclusief imax-zaal)	Amusino
Lokaal – Gorinchem	< 5%	15-20%	5-10%	43%	43%
Regionaal – streek	< 5%	15-20%	5-10%	53%	53%
Overig Nederland	40-45%	33%	65%	2%	2%
Buitenland	50%	33%	20%	2%	2%
Totaal herkomst	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: tabel 4.2, tabel 5.1 en tabel 5.3

Tabel 7.1 geeft een overzicht van het verschil in verzorgingsgebied. Hieronder worden conclusies getrokken ten aanzien van de toetsing van de regionale behoefte aan (extra) aanbod aan hotel, restaurant, bioscoop en amusementsvoorziening in de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Geen relevante harde planvoorraad in regio, buiten Gorinchem

Als uitgangssituatie voor de toetsing van de regionale behoefte is relevant dat er in de andere gemeenten van het verzorgingsgebied van Gorinchem géén andere plannen voor de vergroting en verbetering van concurrerende stedelijke voorzieningen bestaan dan twee hotelplannen in de gemeente Gorinchem (Hotel Van der Valk en hotel Buiten de Waterpoort).

Toetsing regionale behoefte hotel

In paragraaf 3.1.2 werd getoetst wat de uitbreidingscapaciteit is van het aantal hotelkamers in de gemeenten Gorinchem. In totaal kunnen circa 220 kamers worden toegevoegd. Het nieuwe hotel Van der Valk claimt 154 kamers van deze uitbreidingscapaciteit en het hotel Buiten de Waterpoort 14 kamers. Daarmee resteert een uitbreidingscapaciteit van circa 52 kamers voor overige eventuele hotelplannen in de toekomst.

In tabel 4.4 komt het mogelijk leegstandsrisico van de opening van het nieuwe hotel voor lokale logies-accommodatie uit op circa 245 m². De 245 m² aan mogelijk leegstandsrisico (dit is: mogelijke leegstand die kan gaan optreden na de opening van het nieuwe hotel bij de lokale logiesaccommodatie) is equivalent aan circa 11 kamers op het bestaande totaal van 107 kamers en suites (10%). Daar staan 154 nieuwe hotelkamers tegenover. In het geval dat na de opening van het nieuwe hotel het bestaande Hotel Gorinchem (25 kamers) zal worden gesloten en herbestemd, zal er geen sprake van lokaal leegstandsrisico voor deze functie zijn, in zoverre deze direct wordt opgeroepen door de opening van het nieuwe hotel-restaurant.

Toetsing regionale behoefte restaurants

In paragraaf 3.2.2 is de regionale behoefte aan restaurants bepaald door de lokaal aanwezige oppervlakte aan restaurants te confronteren met de in Zuid-Holland en Nederland gemiddeld per inwoner aanwezige restaurantoppervlakte per inwoner. De kwantitatieve uitbreidingscapaciteit volstaat ruimschoots voor het nieuwe restaurant (900 m²).

In tabel 4.4 komt het mogelijk leegstandsrisico van het nieuwe restaurant uit op circa 157 m². Na vermindering wegens de afgeleide bestedingen van hotelgasten in de restaurants in de binnenstad (goed voor circa 61 m²) resulteert -97 m² per saldo leegstandsrisico voor restaurants. Dit is iets meer dan de gemiddelde grootte van 1 restaurant in Gorinchem. Indien na de opening van het nieuwe hotel-restaurant het bestaande restaurant van Hotel Gorinchem wordt gesloten, zal er geen sprake zijn van mogelijk leegstandsrisico voor de restaurants in de gemeente Gorinchem, in zoverre deze direct wordt opgeroepen door de opening van het nieuwe hotel-restaurant.

Toetsing regionale behoefte conferentiezalen

In paragraaf 3.3 is het lokale aanbod aan conferentiezalen in beeld gebracht. Afgezien van de Evenementenhal zien overige verhuurders van vergaderruimte dit vooral als een extra bron van inkomsten en niet zozeer als primaire bedrijfsactiviteit. De conferentiezalen van de Evenementenhal worden direct concurrerend met die van het nieuwe hotel Van der Valk. Beide bedrijven voeren overleg over samenwerking in dit opzicht. In geval dat de conferentiezalen van Hotel Gorinchem worden gesloten na de opening van de nieuwe conferentiezalen van Hotel Van der Valk zal er geen sprake zijn van omzetverdringing noch leegstandsrisico.

Toetsing regionale behoefte bioscoop

In paragraaf 5.1 werd de regionale behoefte in de bioscoopbranche onder de loep genomen. Ook in Gorinchem zal de investering in de kwaliteitsverhoging van het bioscoop-aanbod leiden tot verhoging van het aantal bezoeken aan bioscopen per inwoner per jaar. De regionale behoefte (inclusief het effect van de imax-zaal) bedraagt bijna 1.200 stoelen in de Gorinchemse bioscopen.

Inmiddels is overeengekomen dat de Roxy-bioscoop in de binnenstad na de opening van de nieuwe bioscoop bij hotel Van der Valk zal worden gesloten, waarna de locatie een andere bestemming zal gaan krijgen. Per saldo zal het aantal binnenstedelijke bezoekers toenemen. De extra bestedingen van de bioscoopbezoekers die daarna de horeca in de binnenstad zullen bezoeken, is equivalent aan circa 80 m2 horeca.

De jaarlijkse passantenenquêtes in de binnenstad duiden op een beperkte betekenis van deze bioscoop voor het functioneren van de binnenstad. Bovendien wijzen het visiedocument van het Gorcums binnenstadmanagement en de leisuurenota van de gemeente Gorinchem niet op een groot belang van deze bioscoop en van haar locatie voor het toekomstig functioneren van deze binnenstad in het bijzonder en van het gemeentelijke leisure-aanbod in het algemeen.

Toetsing regionale behoefte amusino

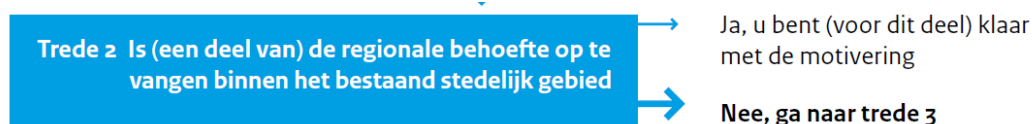
In paragraaf 5.2 is de regionale behoefte voor de branche amusino's beoordeeld. Omdat er geen ander amusino in het verzorgingsgebied van Gorinchem is gevestigd, is er geen sprake van enig leegstandsrisico voor deze branche ten gevolge van de opening van het amusino.

Algemene conclusie toetsing regionale behoefte stedelijke ontwikkeling

Geconcludeerd wordt dat de regionale behoefte volstaat voor de functionele onderdelen van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Het horeca-aanbod van de nieuwe stedelijke ontwikkeling roept beslist geen onaanvaardbaar hoog leegstandsrisico op, dat strijdig zou zijn aan een goede ruimtelijke ontwikkeling. Per saldo komt het eventuele leegstandsrisico van de ontwikkeling zelfs vrijwel op nihil uit.

7.2 Tweede trede: alternatieve mogelijkheden via transformatie of anderszins

Bij de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden afgewogen of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.



De 'Verordening Ruimte 2014' van de provincie Zuid-Holland omschrijft, mede conform artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h Bro, bestaand stads- en dorpsgebied als volgt: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

De planlocatie voldoet aan deze omschrijving. De plankaart bij de 'Structuurvisie 2015 Gorinchem' (2009) geeft aan dat de planlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Gorinchem ligt.

Verder wijst kaart 20 'Laag van stedelijke occupatie' van de 'Visie Ruimte en Mobiliteit' (1 juli 2015) van de provincie Zuid-Holland uit dat de planlocatie binnen het op deze kaart in roze aangegeven gebied "steden en dorpen" ligt.

De bestemming van de planlocatie is op dit moment gemengd bedrijventerrein. De bestemming moet worden gewijzigd om de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en daarmee ook de nieuwe bioscoop, mogelijk te maken. Dit sluit aan bij de bestemmingen van ter plaatse aanwezige voorzieningen: naast kantoren divers leisure-aanbod (paragraaf 2.1). Na de uitontwikkeling van bedrijventerrein Gorinchem-Oost II en voltooiing van de nieuwe woonwijk Hoog Dalem ten zuiden van dit bedrijventerrein valt de planlocatie volledig binnen de bebouwde kom.

Het tweede deel van artikel 3.6.1, tweede lid, van het Bro vraagt, indien er sprake is van voldoende regionale behoefte, in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Deze vraag werd besproken in paragraaf 2.2 en wordt, ook voor het programma-onderdeel bioscoop, negatief beantwoord.

Conclusies en bevindingen:

Geconcludeerd wordt dat de regionale behoefte aan de functionele onderdelen van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling volstaat. Daarmee wordt voldaan aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De diverse analyses hebben niet geleid tot significante leegstandsrisico's. Het mogelijk leegstandsrisico voor de lokale hotels is beperkt en voor restaurants niet aanwezig. In het geval besloten zou worden dat Hotel Gorinchem een niet-hotel bestemming krijgt na de opening van het nieuwe hotel-restaurant, bestaat geen leegstandsrisico meer voor hotels, restaurants en conferentiezalen. De Roxy-bioscoop zal, na de opening van de nieuwe bioscoop, worden gesloten en herbestemd.

De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied. Andere locaties binnen het bestaand stedelijk gebied zijn minder geschikt voor de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Zo wordt ook voldaan aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bijlage I Omzetclaim en bezoekers hotel

Als uitgangspunt voor diverse berekeningen in dit rapport (zoals voor de bestedingen van de hotelgasten in het amusino en de bioscoop of voor de bestedingen van de hotelgasten in de Gorinchemse binnenstad) moet worden uitgegaan van een omzetclaim voor het nieuwe hotel-restaurant. Een omzetclaim is een prognose van de jaaromzet (exclusief btw). Bij het opstellen van de volgende omzetclaim is gebruik gemaakt van nationale statistische gemiddeldes voor een vier sterren hotel in de provincie Zuid-Holland. In tabel I.1 zijn de toegepaste gemiddeldes tussen accolades geplaatst.

Tabel I.1 Omzetclaim en verwacht aantal bezoekers per jaar hotel Van der Valk Gorinchem

	Omzetdeel	Aantal personen
Omzetclaim Van der Valk Gorinchem per jaar (gemiddelde omzet per kamer 4 sterren NL CBS 2014)	€ 9.548.000,-- (€ 62.000,--)	
Overnachtende gasten hotel per jaar, logies (haalbare bezettingsgraad Van der Valk Gorinchem)	€ 3.372.600,-- 60% ²³	53.390 overnachters 31.220 gasten
(bezettingsgraad logiesaccommodaties NL CBS juli 2015)	54%	
(overnachtingen per gast CBS 1 ^{ste} , 2 ^{de} en 3 ^{de} kwartaal 2017)		1,71
(aantal overnachtingen per kamer 3,4,5 sterren hotels HOSTA 2015)		346,7
(prijs per kamer per overnachting NL Horwath 2016)	€ 100,--	
Zakelijke overnachtingen (% zak. overnachtingen 4-sterrenhotels Nederland 2017)	€ 1.561.000,-- 46,3%	24.710 overnachters
Particuliere overnachtingen	€ 1.811.500,--	28.680 overnachters
Omzetdeel food & beverage ²⁴	€ 4.350.000,--	
Waarvan omzetdeel food & beverage restaurant	€ 3.217.500,--	
Waarvan omzetdeel food & beverage hotel, conferentie-zalen, catering bioscoop en catering amusino	€ 1.132.500,--	
Overige omzet, w.o. verhuur conferentiezalen	€ 1.825.400,--	

Bron: zie verwijzingen in de tabel en in de voetnoten

De dik gedrukte getallen in de tweede en derde kolom van tabel I.1 worden bij de berekeningen in dit rapport gebruikt. De omzetclaim van € 9,5 miljoen per jaar ligt boven de gemiddelde omzet van de 68 Van der Valk hotels in Nederland in 2016 volgens het vakblad 'Misset Horeca', namelijk € 8,9 miljoen per vestiging. Het gemiddelde Van der Valk Hotel heeft circa 137 kamers, volgens Horwath HTL (2014).

Het nieuwe hotel in Gorinchem gaat met haar 154 kamers vrijwel een gemiddelde omvang krijgen. Er is geen reden om te veronderstellen dat Van der Valk de aangegeven omzetclaim op de locatie in Gorinchem niet zou kunnen behalen, mede gezien de ervaringen op soortgelijke locaties in vergelijkbare verzorgingsgebieden (Goes, Tiel, Hoorn).

²³ In diverse marktonderzoeken over nieuwe Van der Valk hotels wordt uitgegaan van een haalbare bezettingsgraad van 60% in het eerste operationele jaar oplopend tot 67% in het vijfde en eerste stabiele jaar. Zie bijvoorbeeld Horwath HTL: "Actualisatie haalbaarheidsstudie Van der Valk Deventer" (2013, p. 43).

²⁴ Het jaarrapport 2015 van het FoodServiceInstituut zegt dat Van der Valk in 2014 in ons land gemiddeld € 4,25 miljoen (exclusief btw) per vestiging heeft omgezet aan verkoop van voedings- en genotmiddelen. Uitgegaan is van 66 vestigingen. Horwath HTL geeft voor de nieuwe Van der Valk in Deventer (bij 140 kamers) circa € 4.052.000,-- aan omzet per jaar voor food & beverage.

Bijlage II Vestigingen Van der Valk hotels

VALK HOTELS
NEDERLAND

VAN DER VALK HOTELS & RESTAURANTS

Op deze kaart vindt u eenvoudig de locatie van het Van der Valk Hotel of Restaurant van uw keuze. Wilt u reserveren of wilt u meer informatie? Kijk op www.valkexclusief.nl, ook voor de overige Van der Valk hotels en restaurants.



Bron: magazine "Van der Valk exclusief" herfst 2017

Bijlage III Vergelijking Roxy en Hollywood

In Gorinchem en omgeving zijn twee bioscopen aanwezig: JT Roxy in de Gorinchemse binnenstad en Hollywood in Almkerk. De bioscopen liggen op 20 autoreisminuten (12 kilometer) van elkaar. Het grootste deel van de bioscoopbezoekers heeft een reistijd van 10 tot 20 minuten (Stichting Filmonderzoek 2013).

Tabel III.1 Voor hotel Van der Valk Gorinchem relevante bioscopen

	JT theater Roxy Gorinchem binnenstad	Hollywood Almkerk buitengebied
Soort bioscoop	Klassieke bioscoop Smalle en diepe zalen Gewoon scherm	Service-bioscoop Brede en ondiepe zalen Breed en hoog scherm
Zalen	Zaal 1: 183 stoelen Zaal 2: 120 stoelen Zaal 3: 118 stoelen Totaal: 421 stoelen	Zaal 1: 144 stoelen Zaal 2: 144 stoelen Zaal 3: 144 stoelen Zaal 4: 144 stoelen Totaal: 575 stoelen
Parkeercapaciteit	Geen (betaald parkeren in parkeergarages op afstand)	Voldoende, eigen terrein, maaiveld, daglicht, gratis
Foyer	Zeer beperkt; bediening voor en na voorstelling en tijdens pauzes	Ruim, licht, prettig; bediening tijdens voorstelling
Prijsindicatie	Standaard: € 9,50 (2018)	Gemiddeld: € 8,45 (2016)
Bezoekers 2011	n.b.	12.000
Bezoekers 2012	n.b.	146.000
Bezoekers 2013	n.b.	175.000 (+ 20%)
Bezoekers 2014	50.000	193.000 (+ 10%)
Bezoekers 2015	41.000 (- 18%)	222.000 (+ 15%)
Bezoekers 2016	38.000 (- 8%)	218.000 (- 2%)
Recette 2011	n.b.	€ 101.000
Recette 2012	n.b.	€ 1.196.000
Recette 2013	n.b.	€ 1.434.000 (+ 20%)
Recette 2014	n.b.	€ 1.563.000 (+ 9%)
Recette 2015	n.b.	€ 1.879.000 (+ 20%)
Recette 2016	n.b.	€ 1.844.000 (- 2%)
Economische veroudering	Gedateerd	Eigentijds
Soort locatie	Binnenstadsrand, buiten de loop	Solitair, aan provinciale weg centraal t.o.v. dorpen

Bron: NVBF 2016, FilmNieuws 2015, Vue Cinemas 2016, Ecorys 2018

Servicebioscoop Hollywood trekt veel bezoekers uit Gorinchem, ondanks de afstand. De inwoners van Gorinchem plegen ook de multiplex bioscopen in Rotterdam-Zuid, Breda en Antwerpen te bezoeken. De Roxy biedt klaarblijkelijk niet de gewenste kwaliteit dichtbij huis. Verbetering van het lokaal bioscoopaanbod lijkt gewenst.

Bijlage IV Verzorgingsgebied Gorinchem

Op 1 december 2017 telde de gemeente Gorinchem 36.304 inwoners. De laatste jaren lieten een vrijwel stationair beeld zien, met een lichte groei. Vooral als gevolg van de realisatie van in totaal 1.400 woningen in Hoog Dalem tot en met het jaar 2025 zal het aantal inwoners van het stadsdeel Gorinchem-Oost enigszins inwoners toenemen. De “Kernprognose 2016-2060” van ABF/Primos, CBS en PBL laten zien, dat Gorinchem nagenoeg even veel inwoners zal behouden. Voor over 5 jaar (2022) worden 300 inwoners meer verwacht dan in 2017 en over 10 jaar (2027) circa 100 inwoners meer dan in 2017.

De gemeente Gorinchem heeft een streekverzorgende functie. Per soort voorziening is sprake van een eigen oriëntatiepatroon van de inwoners van de gemeentes in de omtrek. In tabel IV.1 zijn gegevens bij elkaar gebracht van drie bronnen over de mate van gerichtheid van deze inwoners op voorzieningen in de gemeente Gorinchem:

- de herkomst van de omzet van de niet-dagelijkse detailhandel in de gehele gemeente
- de geografische herkomst van de bezoekers van de Gorinchemse binnenstad
- de woonplaats van de werkenden in Gorinchem (pendel).

Tabel IV.1 Geografisch verzorgingsgebied van voorzieningen in Gorinchem

	% omzet 2011-2016 niet-dagelijkse detailhandel	Bezoekers centrum Gorinchem	Woonplaats werkenden Gorinchem
Gorinchem	46% - 46%	43%	39%
Giessenlanden	13% - 13%	12%	8%
Leerdam	4% - 3%	3%	3%
Lingewaal	5% - 6%	8%	n.b.
Zederik	3% - 4%	4%	2%
Molenwaard	4% - 4%	4%	5%
Hard.-Giessendam	4% - 4%	5%	5%
Woudrichem	4% - 3%	2%	n.b.
Werkendam	8% - 9%	9%	n.b.
Overig Randstad	9% - 8%		14%
Overig/toeristisch	<1%	6%	24%
Totaal Gorinchem	100%	100%	100%

Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2011 en 2016, Binnenstadsmanagement Gorcum 2011, gemeente Gorinchem 2015

In dit rapport wordt de geografische omzetherkomst van de niet-dagelijkse detailhandel gebruikt als voorspeller voor de omzetherkomst van de bioscoop en het amusino.

In tabel IV.2 is het aantal inwoners van de gemeenten in het Gorinchemse verzorgingsgebied teruggerekend, met behulp van een in de distributieplanologie in gebruik zijnde methode, tot een aantal standaardconsumenten.

Tabel IV.2 Aantal standaardconsumenten voor voorzieningen in Gorinchem

	Inwoners 1 december 2017	Toerekening	Standaard- consumenten
Gorinchem	36.304	76% binding	27.590
Overige gemeentes	149.545	46% omzet	27.590
Overig / toerisme		8% omzet	4.800
Totaal Gorinchem	185.849		59.980

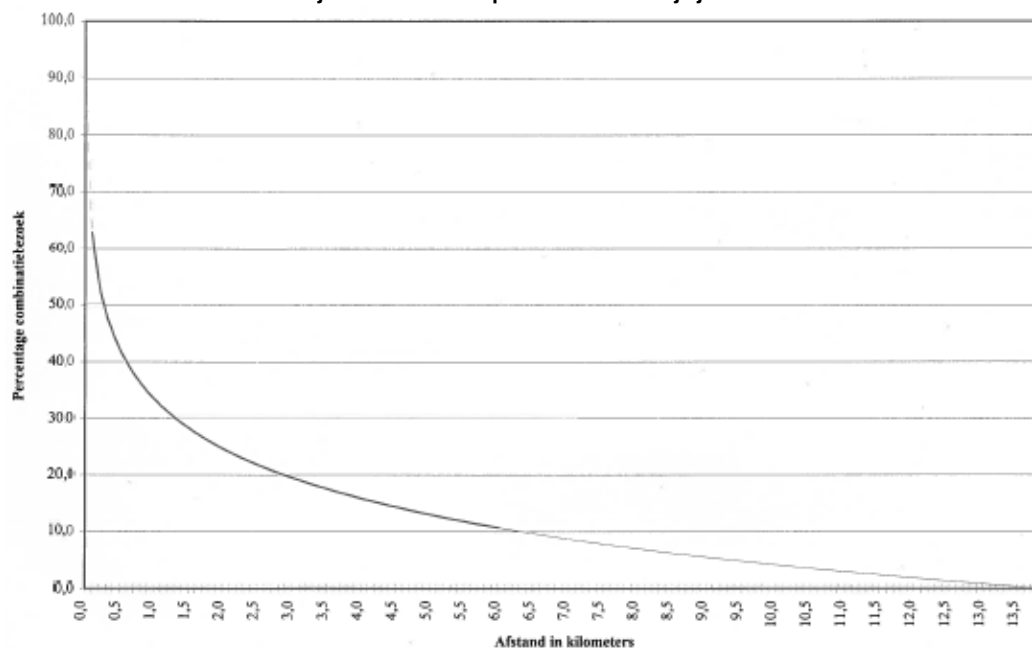
Bron: genoemde gemeentes 2018, Koopstromenonderzoek Randstad 2016

Een standaardconsument is een (theoretische) inwoners die volledig (voor 100%) is georiënteerd op een bepaalde locatie van voorzieningen. Het aantal standaardconsumenten wordt gezien als het aantal inwoners van het verzorgingsgebied dat aan de basis ligt van de berekening van de uitbreidingscapaciteit voor het hotel, de restaurant, de bioscoopstoelen en het amusementsgebied. De voorzieningen in Gorinchem steunen op een draagvlak van circa 59.980 standaardconsumenten.

Bijlage V Combinatiebezoek binnenstad

Ecorys heeft met behulp van een reeks van metingen over het optreden van combinatie-bezoek tussen een commerciële grootschalige publieksvoorziening aan de rand van een stedelijke woonkern en de dichtstbij gelegen binnenstad, tijdens één trip, figuur 4.1 afgeleid. De afstand blijkt de kritische factor: hoe korter de tussenliggende afstand, hoe hoger het percentage combinatie-bezoek zal zijn. Deze gradiënt heeft keer op keer bewezen tot valide prognoses van het percentage combinatiebezoek te leiden.

Figuur V.1 Percentage bezoekers van grootschalige leisure of grootschalige detailhandel gesitueerd aan de rand van een stad dat tijdens dezelfde trip ook de dichtstbijzijnde binnenstad bezoekt



Bron: Ecorys 2015

De afstand tussen de locatie van het nieuwe hotel-restaurant (Franklinweg 3) en het drukste punt van de binnenstad (de ingang van de HEMA, Hoogstraat 90) is volgens www.googlemaps.nl circa 3,0 kilometer per auto. Indien deze afstand in figuur V.1 wordt opgezocht, blijkt dat 20% van de hotelgasten ten minste één maal tijdens het verblijf de binnenstad zal willen gaan bezoeken. Dit percentage kan tevens worden aangehouden voor de kans dat de bioscoopbezoekers, na het bioscoopbezoek, de horeca in de binnenstad zal willen gaan bezoeken.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas