

Distributieplanologische onderbouwing Van der Valk Gorinchem-Oost

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

Opdrachtgever: Gemeente Gorinchem

Rotterdam, 31 augustus 2016



Distributieplanologische onderbouwing Van der Valk Gorinchem-Oost

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

Opdrachtgever: Gemeente Gorinchem

Wilbert Kroesen

Rotterdam, 31 augustus 2016

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 Opbouw van het rapport	7
1.3 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	12
3 Actuele 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	16
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	18
4 Omzetverdringing en mogelijk leegstandsrisico hotel-restaurant	21
4.1 Omzetverdringing door het nieuwe 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 Actuele regionale behoefte bioscoop en amusino	27
5.1 Actuele regionale behoefte bioscoop	27
5.2 Actuele regionale behoefte amusino	29
5.3 Saldo aantal bezoekers binnenstad en mogelijk leegstandsrisico bioscoop	30
6 Werkgelegenheid	35
6.1 Directe structurele werkgelegenheid	35
6.2 Indirecte structurele werkgelegenheid	36
6.3 Tijdelijke werkgelegenheid	37
6.4 Saldo werkgelegenheid	37
7 Toetsing ladder duurzame verstedelijking	39
7.1 Toetsing eerste trede: actuele regionale behoefte	39
7.2 Tweede trede: situering in bestaand stedelijk gebied	41

Bijlages:

Bijlage I Omzetclaim en bezoekers hotel	45
Bijlage II Vestigingen Van der Valk hotels	47
Bijlage III Vergelijking Roxy en Hollywood	49
Bijlage IV Verzorgingsgebied Gorinchem	51
Bijlage V Combinatiebezoek binnenstad	53

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. In deze onderbouwing wordt getoetst in hoeverre de stedelijke ontwikkeling voldoet aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

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 voor de actuele regionale behoefte hoeft niet met een harde planvoorraad in het verzorgingsgebied van Gorinchem rekening te worden gehouden, naast de twee hotelontwikkelingen in de gemeente Gorinchem (te weten: hotel Van der Valk en het nieuwe hotel 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.

Conclusies en bevindingen hoofdstuk 3:
Voor het voorgenomen aantal nieuwe hotelkamers (140) is voldoende actuele 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 actuele 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 per saldo, 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 160 m2 mogelijke leegstandsrisico, gelijk aan 5% van de 113 aanwezige kamer/appartementen. Daar staan 140 nieuwe hotelkamers tegenover.
De omzetverdringing in de restaurants is equivalent aan 140 m2 in de restaurants, iets meer dan 1 bestaand restaurant. Daar staan 904 m2 nieuwe restaurantruimte tegenover.
Meer dan de helft (55%) van de omzetverdringing door de opening van het hotel-restaurant wordt weer terugverdiend door de afgeleide bestedingen van de hotelgasten in de binnenstad.
Het mogelijke leegstandsrisico dat lokaal wordt uitgeoefend door de opening van het nieuwe restaurant van Van der Valk (- 140 m2) zal niet optreden indien besloten zou worden om, na de opening van het nieuwe hotel-restaurant, 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 kleine behoefte van circa 60 m2 aan bruto vloeroppervlakte.

Conclusies en bevindingen hoofdstuk 5:

De actuele regionale behoefte aan bioscoopaanbod in de gemeente Gorinchem volstaat voor 983 zitplaatsen. Voor de toekomstige bezetting van dit functionele onderdeel zijn twee varianten onderzocht.

Bij de eerste variant gaat de Roxy-bioscoop in de binnenstad niet sluiten na de opening van Vue Cinema bij het Van der Valk hotel. De actuele regionale behoefte wordt bij deze variant benut.

Bij de tweede variant zou de Roxy-bioscoop na de opening van de nieuwe Vue Cinema sluiten. De nieuwe bioscoop krijgt dan 815 zitplaatsen. Bij deze variant wordt de actuele regionale behoefte aan bioscoopaanbod, gegeven het plan dat thans op tafel ligt, niet volledig benut.

De actuele 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 een mogelijk leegstandsrisico voor deze branche.

Bij de eerste variant voor de toekomstige bioscoopbezetting krijgt de binnenstad circa 20.000 bezoekers meer per jaar. Omdat er, zelfs na ingrijpende remodeling, een groot kwaliteitsverschil blijft tussen Roxy en Vue Cinema, kan sluiting van de Roxy na enkele jaren niet worden uitgesloten. In dat geval zal herbestemming van de locatie moeten worden onderzocht.

Bij de tweede variant krijgt de binnenstad mogelijk circa 37.000 bezoekers per jaar minder. Uit de passanten-enquêtes en enkele nota's over de Gorinchemse binnenstad blijkt echter dat het belang van de Roxy-bioscoop voor het functioneren van deze binnenstad beperkt is.

Conclusies en bevindingen hoofdstuk 6:

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling zal in totaal meer dan 160 fte's aan structurele werkgelegenheid toevoegen aan de arbeidsmarkt.

Dit kan gelijk gesteld worden aan 209 tot 233 banen.

De afname van de werkgelegenheid door omzetverdringing is hierin verdisconteerd.

Daarnaast zorgt de bouw voor 202 (of 210) fte aan tijdelijke werkgelegenheid.

Conclusies en bevindingen hoofdstuk 6:

Geconcludeerd wordt dat de actuele 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. Indien de Roxy-bioscoop in de binnenstad open blijft na de opening van de nieuwe bioscoop, leidt dit tot een verhoging van het aantal binnenstedelijke bezoekers.

De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied. Andere locaties binnen het bestaand stedelijk gebied zijn minder geschikt voor de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Zo wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking en is toetsing aan de derde trede niet meer aan de orde.

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 actuele 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 Opbouw van het rapport

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.

1.3 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 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.

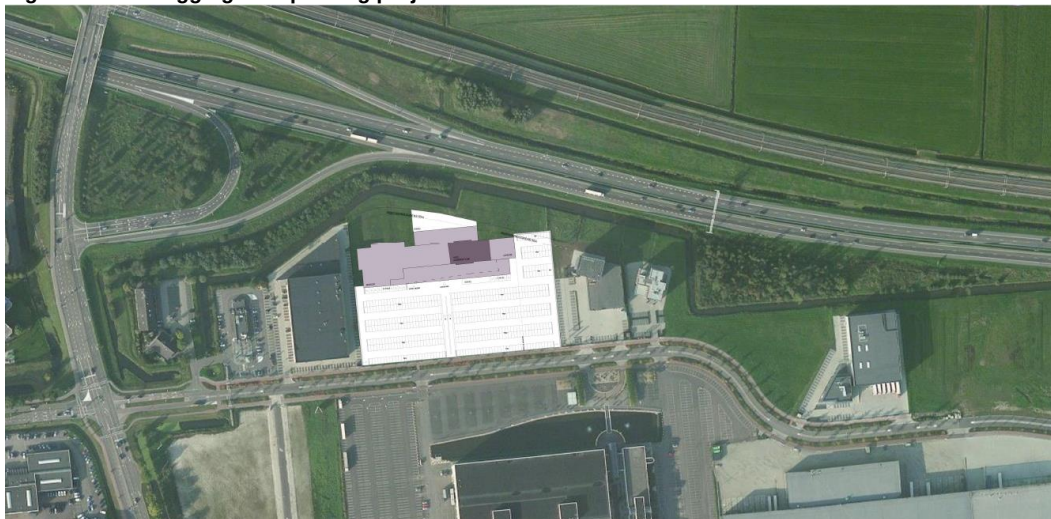
2 Projectvoorstel, locatiebepaling en harde planvoorraad verzorgingsgebied

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	3 ^{de} -12 ^{de} verdieping	140 kamers
Spa	13 ^{de} verdieping	635 m2
Restaurant	Begane grond	904 m2
Conferentiezalen	1 ^{ste} + 2 ^{de} verdieping	825 m2
Bioscoop	1 ^{ste} verdieping	584 zitplaatsen
Amusino	Begane grond	1.148 m2
Leisure		14.500 m2

(Bronnen: INBO Heerenveen 13 juni 2016)

Op de 13^{de} verdieping komt een spa alleen ten behoeve van de bezoekers van het hotel. Het amussino zal worden uitgebaat door Jack's Casino. De exploitant van de bioscoop wordt Vue Cinemas (voorheen: JT) die in de Gorinchemse binnenstad de Roxy-bioscoop uitbaat.

Het grootste deel van het functioneel programma van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling gaat bestaan uit het hotel-restaurant (met spa) 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	140 van circa 35 m2 (ruim ten opzichte van viersterrennorm 22 m2) met airconditioning en luxe badkamer
Restaurant	Twee restaurant-ruimtes met 'life cooking' en open keuken en bar
Conferentiezalen	Drie zalen (150 m2, 250 m2, 325 m2)
Services	Gratis gebruik van business center, internet en parkeren
Spa	Fitness en wellness inclusief zwembad, sauna's, stoomcabine en zonnebank, beautysalon en massageruimte
Eerste operationele jaar	Eerste volledig operationele jaar mogelijk 2018

(Bronnen: Van der Valk Hotels & Restaurants 2015, INBO Heerenveen 2016)

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 zitplaatsen), fitness studio Health Workers, een bowlingcentrum (met 10 banen) en een centrum voor karting, lasergames, paintball en indoor beach volleybal (met restaurant, circa 200 zitplaatsen).

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 2015 in aanbouw.

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. 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.

Figuur 2.2 Van der Valk hotels Nederland 2015



(Bron: Van der Valk Hotels & Restaurants 2015)

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 aan hetgeen kon worden gerealiseerd. 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.

Inmiddels was binnen de gemeente Gorinchem besluitvorming op gang gekomen over het al dan niet openen van een amushuis. De gemeente schreef een tender uit voor de realisatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling met (onder meer) een amushuis 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 amushuis 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 bouwfysiek gezien kan het totale programma goed op de planlocatie worden gerealiseerd.

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. Op de toekomstige bestemming van Hotel Gorinchem wordt nog gestudeerd. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan een discount hotel of een zorghotel, mede vanwege de nabijheid van het Beatrixziekenhuis. Andere bestemmingen, zoals (beschermde) wonen, zijn ook denkbaar.

2.3 Inventarisatie harde planvoorraad relevante regio

Bij de toetsing van de actuele 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 verzorgingsgebied¹ nagevraagd welke harde plannen bestaan ten aanzien van de realisatie van nieuwe hotels, bioscopen of amusino's. Plan betekent: er is een concreet plan dat een partij wil gaan realiseren.

Hard betekent: het geldende bestemmingsplan laat de realisatie van zo'n 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. 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. Enige tijd geleden heeft een ondernemer met de gemeente gesproken over de vestiging van een hotel, maar dit plan is van tafel.

Gorinchem: De eigenaar van hotel Bon'Apart wil Buiten de Waterpoort een nieuw hotel met 14 kamers bouwen. Het geldende bestemmingsplan laat realisatie van het hotel toe. Er zijn verder, naast de voorgenomen stedelijke ontwikkeling waarover dit rapport handelt, geen andere initiatieven bekend voor hotels, 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.

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. Een hotel met 7 kamers stond/staat te koop. De 'Visie Woudrichemse Waterkant' nodigt initiatiefnemers uit om de waterkant te optimaliseren tot een breed recreatiegebied. Wat voor soorten recreatie daar komen is niet volledig bekend. Er zal wel een kleinschalig restaurant komen. Volgens de gemeentelijke site verkeert dit plan nog in de fase van beleidsvorming.

¹ Dit zijn de gemeenten waarvan tijdens het Randstad Koopstromenonderzoek 2011 is vastgesteld dat de inwoners in relevante mate zijn georiënteerd op de niet-dagelijkse detailhandel in de gemeente Gorinchem. Zie daarvoor bijlage IV.

Werkendam (G.): In de gemeente zijn twee kleine hotels. Een regionaal bedrijventerrein wordt uitgeefbaar gemaakt. Hier kan een hotel komen, niet grootschalig. Het bestemmingsplan laat een dergelijk plan nog niet zondermeer toe. Er is op dit bedrijventerrein nog niets verkocht. Er zijn verder geen initiatieven bekend voor hotels, bioscopen of amusino's en geen geldend bestemmingsplan laat de realisatie van een dergelijk 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 actuele 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 actuele regionale behoefte hoeft niet met een harde planvoorraad in het verzorgingsgebied van Gorinchem rekening te worden gehouden, naast de twee hotelontwikkelingen in de gemeente Gorinchem (te weten: hotel Van der Valk en het nieuwe hotel 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.

3 Actuele regionale behoefte hotel-restaurant en conferentiezalen

De actuele regionale behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling vergt een cijfermatige onderbouwing van de behoefte aan deze ontwikkeling afgewogen tegen de actuele 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 amusementscentrum. 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 spa 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 actuele regionale behoefte, toegevoegd zouden kunnen worden.

3.1.1 Lokaal aanbod hotels

In Gorinchem zijn bijna 100 kamers en/of appartementen beschikbaar in de hotels/pensions en de particuliere verhuur (tabel 3.1). Een zeer klein deel (2%) wordt in de particuliere verhuur als bed & breakfast of op www.wimdu.nl en www.AirBNB.nl aangeboden. De bezettingsgraad van de particuliere verhuur pleegt rond 17% te liggen, veel lager dan die van kleine hotels (50-60%).

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 Logiesaanbod in de gemeente Gorinchem (oktober 2015)

	Sterren	Aantal kamers	Prijs per nacht	Locatiesoort
Hotel Gorinchem	4 sterren	25 kamers	€ 76	Stadsrand (west)
Hotel Campanile	3 sterren	53 kamers	€ 41-50	Stadsrand (oost)
Hotel Le Bon 'Apart	3 sterren	10 kamers	€ 85-95	Binnenstad
Hotel Klein Loevestein		4 kamers	vanaf € 92	Binnenstad
Pension Willy		6 kamers	€ 40-60	Binnenstad
BB Goud + Zilver		3 app. (50-60 m2)	€ 128-133	Binnenstad
BB City Apartments		2 appartementen	€ 85	Binnenstad
Bed en Breakfast 4 U		1 app., 1 kamer	€ 40	Binnenstad
BB de Goesting		1 tuinhuis	€ 60	Binnenstad
BB Pakhuis Handelslust		100 m2 (6 pers.)	€ 135	Binnenstad
BB Hotel Homes		1 app., 1 kamer	€ 99	Binnenstad
AirBNB + Wimdu		3 appartementen	€ 50, 128-133)	Binnenstad
AirBNB + Wimdu		1 boot	€ 75	Linge
Totaal hotel/pension (5)		98 kamers		
Totaal part. verhuur (10)		2 k., 13 app.		

(Bronnen: web sites van de diverse ondernemingen, bewerking Ecorys 2015)

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 als gekeken wordt naar het aantal inwoners en het aantal werknemers (tabel 3.2).

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 (61.693)	5,5 kamers per 1.000 inwoners Nederland exclusief Amsterdam	340 kamers haalbaar
Standardsconsumenten verzorgingsgebied (61.693)	6,3 kamers per 1.000 inwoners markten met circa 50.000 inw.	390 kamers haalbaar
Aantal werknemers (20.715 ²)	13,7 kamers per 1.000 f.t.e.'s Nederland exclusief Amsterdam	285 kamers haalbaar
Haalbaar aantal kamers (gem.)		340 kamers
Aanwezig aantal kamers		113 kamers + appartementen
Uitbreidingscapaciteit kamers		227 kamers

(Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering HINC databank 2013)

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

Tabel 3.2 leert dat er zo'n 227 kamers kunnen worden toegevoegd aan de logiesvoorraad. Met de realisatie van hotel Van der Valk worden er 140 kamers toegevoegd. Daarmee blijft een respotentieel van 87 mogelijk toe te voegen kamers over, bijvoorbeeld voor het nieuwe kleinschalige hotel Buiten de Waterpoort³. Indien besloten zou worden om, na de opening van het hotel van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, Hotel Gorinchem (25 kamers) te sluiten, blijft een respotentieel van 112 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 actuele 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 actuele 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.

Tabel 3.3 Restaurants in Gorinchem, Zuid-Holland en Nederland

	Gorinchem, per standaardconsument	Zuid-Holland, per inwoner	Nederland, per inwoner
Vestig. /1.000 inw:			
Bistro	0,05 (3)	0,08	0,08
Restaurant	0,24 (15)	0,38	0,40
Café-restaurant	--	0,14	0,17
Wegrestaurants	--	<0,01	0,01
Restaurants (subtot.)	0,29 (18)	0,61	0,66
M2 vvo restaurant	2.368 m2	--	--
M2 vvo per inwoner	0,04 m2	0,09 m2 per inw.	0,11 m2 per inw.
M2 vvo per restaurant	132 m2	154 m2 per vest.	165 m2 per vest.

(Bron: www.HINC.databank.nl 2014, bewerking Ecorys 2015)

De restaurants in Gorinchem bedienen niet alleen de 35.227 inwoners van deze gemeente, maar verwelkomen regelmatig ook inwoners van andere gemeenten in het verzorgingsgebied. In bijlage IV wordt de regionale verzorgingsfunctie doorerekend in standaardconsumenten, te weten: circa 61.700 standaardconsumenten.

³ Het nieuwe hotel Buiten de Waterpoort gaat 14 kamers (480 m2) plus bar (180 m2) bevatten. Vanaf het terras en de bar kan worden uitgekeken over de Merwede. De nog aanwezige bebouwing meet 316 m2.

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. Als gekeken wordt naar het aantal m2 restaurant⁴ per standaardconsument en het aantal m2 vloeroppervlakte per restaurant blijft er eveneens nog een flinke inhaalslag te maken.

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 Zuid-Holland	Doel: gemiddelde Nederland
Haalbaar aantal restaurants	37	41
Haalbaar aantal m2 restaurant	5.550 m2	6.750 m2
Aantal restaurants in Gorinchem	18	18
Aantal m2 restaurant in Gorcum	2.368 m2	2.368 m2
Toenamecapaciteit restaurants	19	23
Uitbreidingscapaciteit m2 restaur.	3.182 m2	4.382 m2

(Bron: www.HINC.databank.nl 2014, bewerking Ecorys 2015)

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 (904 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).

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 JT-bioscoop in de binnenstad en A15 Karting en Hotel Campanile naast het nieuwe hotel. Daarnaast kan zeer kleinschalig worden vergaderd in onder andere hotel Klein Loevestein, bij 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 3.7.

Het nieuwe van der Valk hotel gaat 3 zalen van respectievelijk 150 m2, 350 m2 en 325 m2 aanbieden, in totaal circa 825 m2. Het is niet bekend of de 3 conferentiezalen van Hotel Van der Valk vervangend worden voor de 3 zalen van Hotel Gorinchem, in totaal circa 360 m2. Als dit wel het geval zou zijn, gaat het per saldo om een uitbreiding van circa 465 m2.

⁴ Het A15 wereldrestaurant (460 stoelen) ging in het jaar 2010 open en is door de HINC databank (2013) meegeteld.

Tabel 3.7 Aanbieders van conferentiezalen gemeente Gorinchem (oktober 2015)

	Zalen	Capaciteit
Hotel Gorinchem	5 zalen (gedeeltelijk te combineren)	Zaal 1: 16 m2 Zaal 2: 25 m2 Zaal 3: 70 m2 (24-60 zitplaatsen) Zaal 4: 100 m2 (30-80 zitplaatsen) Zaal 5: 150 m2 (35-120 zitplaatsen) Subtotaal maximaal 300 zitplaatsen
Evenementenhal Gorinchem	13 zalen plus beursaal (40.000 m2)	Vergaderzaal 1: 20-60 zitplaatsen Vergaderzaal 2: 10-18 zitplaatsen Vergaderzaal 3: maximaal 10 zitpl. Vergaderzaal 4: 30-100 zitplaatsen Vergaderzaal 5: 12-18 zitplaatsen Vergaderzaal 6: 12-32 zitplaatsen Vergaderzaal 7: 10-26 zitplaatsen Subtot. vergaderzalen: max. 265 zitp. Zaal 1: maximaal 400 personen Congreszaal 1: max. 1.200 (1.800 m2) Congreszaal 2: max. 1.200 (1.800 m2) Subtot. conferentiezalen: 3.065 zitpl.
Capaciteit conferentiezalen		Maximaal 3.400 zitplaatsen

(Bronnen: web sites Hotel Gorinchem en Evenementenhal Gorinchem, bewerking Ecorys 2015)

De verhouding tussen het maximaal aantal personen dat nu geaccommodeerd kan worden op de 360 m2 van Hotel Gorinchem (volgens haar web site: voor bijna 300 personen) en op de 825 m2 van het nieuwe Van der Valk hotel (volgens het ontwerp van INBO: 500 personen) maakt duidelijk dat de conferentiezalen van het nieuwe hotel van meer ruimte per persoon uitgaan (1,20 versus 1,65 is +35-40% m2 per persoon), een kwaliteitsinvestering die de kwantiteitstoename voor een kwart verklaart.

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 en bij het hotel komen 459 of 530 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.

Conclusies en bevindingen:

Voor het voorgenomen aantal nieuwe hotelkamers (140) is voldoende actuele 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 actuele 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 door het nieuwe 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 (€)	€ 3.035.000,--	€ 3.217.500,--	n.b.
Omzetbijdrage per jaar (%)	35%	37%	n.b.
M2 vloeroppervlakte (m2)	6.370 m2	904 m2	825 m2
Vloerproductiviteit	€ 475 per m2	€ 3.560 per m2	n.b.

(Bron: bijlage I, tabel I.1)

Uit bijlage I (tabel I.1) is in tabel 4.1 overgenomen 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	Restaurants	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%

(Bronnen: CBS 2015, Randstad koopstromenonderzoek 2011, bewerking Ecorys 2015)

Aan de hand van omzetstatistiek van het CBS, ervaringsgetallen over de geografische omzetherkomst van 4 sterren hotels aan snelwegen en de gegevens over de geografische herkomst van de omzet van voorzieningen in Gorinchem zoals uitgewerkt in bijlage IV is in tabel 4.2 afgeleid hoe de omzet van het hotel, de restaurant en de conferentiezalen naar verwachting zal gaan bestaan uit

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 (I/A12), bezoekers Evenementenhal van buiten de regio etc. Het verblijfstoerisme (individueel, toergroepen, goed voor circa 35% van de omzet van 4 sterren hotels in ons land) valt vooral in deze categorie (HOSTA 2014).

omzet van buitenlandse oorsprong, omzet van bovenregionale oorsprong uit Nederland (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 (€)	€ 3.035.000,--	€ 3.217.500,--	n.b.
Omzetdeel lokaal	< 5%	15-20%	5-10%
Omzetverdringing lokaal	€ 75.000,--	€ 565.000,--	n.b.

(Bron: bewerking Ecorys 2015)

In tabel 4.3 is geraamd welk deel van de omzet van het hotel en het restaurant van lokale dan wel regionale herkomst zal zijn. Er wordt van uit gegaan dat deze omzet op dit moment wordt gerealiseerd door de logiesaccommodatie-aanbieders 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 regionaal + lokaal	€ 75.000,--	€ 565.000,--	n.b.
Vloerproductiviteit (tabel 4.1)	€ 475 per m2	€ 3.560 per m2	n.b.
Leegstandsrisico	160 m2	560 m2	n.b.

(Bron: bewerking Ecorys 2015)

De realisatie van de 140 nieuwe hotelkamers leidt tot een theoretisch risico dat circa 160 m2 aan lokaal aanwezige logiesaccommodatie leeg kan komen te staan. Dit is min of meer gelijk aan ongeveer 6 kamers op het bestaande totaal van 113 kamers en appartementen (circa 5%). Indien na de opening van het nieuwe hotel het bestaande Hotel Gorinchem (25 kamers) wordt onttrokken aan de bestaande voorraad, zal er geen sprake zal zijn van enig leegstandsrisico voor de bestaande logiesaccommodatie in de gemeente Gorinchem.

De realisatie van de 904 m2 nieuwe restaurantruimte roept het theoretisch risico op dat bruto circa 560 m2 aan lokaal aanwezige restaurantruimte wellicht leeg kan komen. 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 eventuele lokale omzetverdringing en eventueel leegstandsrisico.

De medaille van het leegstandsrisico heeft nog een andere zijde, namelijk de zijde van de afgeleide bestedingen van hotelgasten in de Gorinchemse binnenstad. De afgeleide bestedingen verkleinen het bruto leegstandsrisico van $160 + 560 = 720$ m2. De volgende paragraaf handelt 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, winkeluitgaven en entree voor musea.

Uitgangspunt van tabel 4.5 is de prognose van het jaarlijks aantal gasten van het hotel (zie: bijlage II). Circa 48.500 overnachtingen per jaar kunnen worden verwacht. Dit komt neer op circa 30.150 gasten per jaar, waarvan 55% 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	30.150
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	€ 1.392.500,-- (€ 13,02)
Netto afgeleide bestedingen vervoer op bestemming	€ 124.500,-- (€ 4,13)
Netto afgeleide bestedingen excursies en entree	€ 302.000,-- (€ 10,02)
Netto afgeleide bestedingen detailhandel	€ 598.000,-- (€ 19,83)
Netto afgeleide bestedingen overig	€ 185.000,-- (€ 6,14)
Netto afgeleide bestedingen hotelgasten per jaar	€ 1.602.000,--

(Bron: NBTC NIPO Continu Vakantie Onderzoek 2013, bewerking Ecorys 2015)

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 amusino's. In hoofdstuk 5 wordt daarom voor de omzet van bioscoop en het amusino een ander afgeleid omzeteffect opgevoerd.

Op basis van het netto-bestedingsbedrag is de afgeleide besteding geraamd op € 1.600.000 per jaar. De hotelgasten besteden dit bedrag deels in de gemeente Gorinchem en deel 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 30.170 hotelgasten (goed voor 48.500 overnachtingen) de Gorinchemse

binnenstad gaat bezoeken. Het gaat dan om circa 6.025 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 1,3 tot 1,4% toenemen door de realisatie van het nieuwe hotel. Misschien relatief weinig in verhouding tot het aantal passanten in de Hoogstraat, maar relatief veel in verhouding tot bijvoorbeeld het aantal bezoekers per jaar van het Gorcums Museum (2014: circa 17.000).

Deze circa 6.025 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 € 280.000 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	€ 69.000,--
Netto afgeleide bestedingen vervoer op bestemming	€ 22.000,--
Netto afgeleide bestedingen excursies en entrees	€ 53.000,--
Netto afgeleide bestedingen detailhandel	€ 105.000,--
Netto afgeleide bestedingen overig	€ 33.000,--
Netto afgeleide bestedingen hotelgasten per jaar	€ 280.000,--

(Bronnen: NBTC NIPO Continu Vakantie Onderzoek 2013, bewerking Ecorys 2015)

Als dit laatste getal wordt gedeeld door de uitgerekende mate van omzetverdringing van het hotel en het restaurant (tabel 4.3: € 75.000 + € 565.000 = € 640.000) blijft een saldo aan mogelijke omzetverdringing binnen de gemeente over van € 640.000 - € 280.000 = € 360.000 per jaar. Meer dan de helft (55%) 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 € 565.000 min circa € 70.000 is bijna € 500.000. Gedeeld door € 3.560 per m² (tabel 4.4) is dit per saldo gelijk aan circa 140 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 € 210.000 omzet vooruit. Gedeeld door dezelfde € 3.560 per m² komt dit neer op 60 m² extra vloeroppervlakte.

Het leegstandsrisico valt dan per saldo als volgt uit: -160 m² in hotel/logies (hier staan 140 nieuwe hotelkamers tegenover), - 140 m² restaurant (hier staat 904 m² nieuw restaurant tegenover) en + 60 m² overige commerciële vloeroppervlakte in de binnenstad komt per saldo neer op -240 m² aan mogelijk netto leegstandsrisico.

Conclusies en bevindingen:
De opening van het nieuwe hotel-restaurant leidt per saldo, 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 160 m2 mogelijk leegstandsrisico, gelijk aan 5% van de 113 aanwezige kamer/appartementen. Daar staan 140 nieuwe hotelkamers tegenover.
De omzetverdringing in de restaurants is equivalent aan 140 m2 in de restaurants, iets meer dan de grootte van het gemiddelde restaurant in Gorinchem. Daar staan 904 m2 nieuwe restaurantruimte tegenover.
Meer dan de helft (55%) 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 (- 140 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 60 m2 aan bruto vloeroppervlakte.

5 Actuele 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 actuele regionale behoefte voor het aanbod dat men wil gaan realiseren en welke mogelijke leegstandsrisico's kunnen worden opgeroepen?

5.1 Actuele regionale behoefte bioscoop

In Gorinchem en omgeving zijn twee bioscopen aanwezig: JT Roxy 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 eigen Roxy biedt niet de gewenste kwaliteit dichtbij huis. Verbetering van het lokaal bioscoopaanbod lijkt gewenst.

Daarom wil de exploitant van de Roxy (Vue Cinemas) een nieuwe bioscoop 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 circa 584 zitplaatsen verdeeld over 4 zalen. Daarbij worden twee varianten onderzocht, te weten: wel of geen sluiting van Roxy na de opening van de nieuwe bioscoop bij hotel Van der Valk.

In tegenstelling tot Hollywood kunnen in de nieuwe bioscoop, bij beide varianten, 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.

Bepalend voor de omzetclaim van een nieuwe bioscoop is de berekening aantal zitplaatsen x gemiddeld aantal bezoeken per jaar x recette per zitplaats. De onbekende variabele is dan het aantal bezoeken per jaar dat in het verzorgingsgebied haalbaar is. In Nederland ging men in 2014 1,82 keer per inwoner naar de bioscoop. Het aantal bioscoopbezoeken per inwoner per jaar neemt 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 gemeenten⁷ waar een nieuwe bioscoop werd geopend (tabel 5.1).

⁷ Het ging om Amersfoort, Apeldoorn, Assen, Hoofddorp/Haarlemmermeer, Hoorn, Kerkrade/Heerlen en Zaandam/Zaanstad.

Tabel 5.1 Mogelijke toename bioscoopbezoeken per jaar in Gorinchem

	Bezoeken per inwoner na opening nieuwe bioscoop	Standaardisatie naar gemiddeld bezoeken per inwoner Nederland	Haalbaar aantal bezoeken per jaar in Gorinchem
Twee jaar voor opening	1,19 x	1,09 x	38.550
Een jaar voor opening	1,10 x	1,02 x	35.750
Jaar van opening	2,05 x	1,89 x	66.625
Een jaar na opening	2,61 x	2,40 x	84.750
Twee jaar na opening	2,91 x	2,69 x	94.925
Bezoeken per jaar	1,97 x	1,82 x	64.125

(Bronnen: jaarverslag 2013 en 2014 van Nederlandse Vereniging van Bioscoopexploitanten, bewerking Ecorys 2015)

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 jaren daarna min of meer te stabiliseren. Bij de bepaling van het haalbaar aantal zitplaatsen in Gorinchem (tabel 5.2) is uitgegaan van een groei van naar schatting 1,1 bezoeken per jaar per inwoner aan een bioscoop naar uiteindelijk gemiddeld 2,7 bezoeken per jaar per inwoner. Het laatste getal is overigens gelijk aan het gemiddeld aantal bezoeken per jaar per inwoner in de provincie Zuid-Holland in 2014.

Tabel 5.2 Haalbaar aantal zitplaatsen bioscopen Gorinchem

	Omzet, bezoekers, zitplaatsen
Inwoners gemeente Gorinchem	35.227 inwoners
Haalbaar aantal bezoeken per inwoner	2,69 x per jaar
Haalbaar aantal bezoekers per jaar	94.925 bezoeken
Bruto recette per bezoeker in Nederland ⁸	€ 8,08
Omzet food & beverage per bezoeker ⁹	€ 3,50
Omzetspotentie bioscopen Gorinchem	€ 1.100.000,--
Lokale binding omzetspotentie (%)	76%
Lokale binding omzetspotentie (€)	€ 835.000,--
Toevloeiing van omzet rest regio (%)	54%
Toevloeiing van omzet van elders (€)	€ 979.000,--
Lokale omzetclaim bioscopen Gorinchem	€ 1.813.000,--
Aantal overnachtingen Van der Valk buiten regio	92,5% x 48.500
Percentage overnachters dat bioscoop bezoekt	10-15%
Bioscoopbezoekers vanwege hotel per jaar	3.475 bezoekers
Bruto recette en food & beverage per bezoeker	€ 8,08 + € 3,50
Afgeleide besteding hotelgasten in bioscoop	€ 40.000,--
Totaal omzetclaim bioscopen Gorinchem	€ 1.853.000,--
Gemiddelde recette per zitplaats Nederland ¹⁰	€ 1.925 (NVB 2014)
Haalbaar aantal zitplaatsen bioscopen Gorinchem	983 zitplaatsen

(Bronnen: Nederlandse Vereniging Bioscoopexploitanten 2014, Randstad koopstromenonderzoek 2011)

Tabel 5.2 geeft aan dat de actuele regionale behoefte wijst op een capaciteit van circa 983 zitplaatsen in de Gorinchemse bioscopen. Binnen het verzorgingsgebied van Gorinchem is geen andere bioscoop aanwezig of voorzien dan de bestaande Roxy en de toekomstige bioscoop bij hotel Van der Valk.

⁸ Bij bioscopen wordt 40% van de recette van de bioscopen afgedragen aan de distributeurs van films.

⁹ Bron: "Ondernemersplan Schaffelaar Cinema Barneveld", Barneveld september 2013. Volgens Stichting Filmonderzoek wordt niet geregistreerd hoeveel de bezoeker uitgeeft aan het buffet. Servicebioscopen realiseren meer omzet uit food & beverage.

¹⁰ Recette gedeeld door zitplaatsen bioscopen en filmtheaters in Nederland 2014, Jaarverslag NVB p. 26,

Tabel 5.3 Verdeling actuele regionale behoefte bioscopen over Gorinchemse bioscopen

	Variant 1 (Roxy blijft open)	Variant 2 (Roxy gaat sluiten)
Haalbaar aantal zitplaatsen	983 zitplaatsen	983 zitplaatsen
Bestaand zitplaatsen Roxy	421 zitplaatsen	n.v.t.
Zitplaatsen nieuwe bioscoop	584 zitplaatsen	584 zitplaatsen
Resterende capaciteit	-22 zitplaatsen	399 zitplaatsen

(Bron: Ecorys 2016)

In tabel 5.3 wordt aangegeven wat dit impliceert voor de verdeling van deze capaciteit bij twee varianten voor de toekomstige invulling van het bioscoopaanbod in Gorinchem. Bij de eerste variant blijft de Roxy open en zal bij hotel Van der Valk een nieuwe bioscoop openen met 584 zitplaatsen. Bij deze variant wordt de actuele regionale behoefte aan zitplaatsen in bioscopen in Gorinchem volledig ingevuld. De tweede kolom van tabel 5.3 komt uit op een klein 'overschot' van 22 zitplaatsen, gelijk aan circa 2% van het haalbaar aantal zitplaatsen. Dit is gelijk aan de statistische afwijkingsmarge die in ons land meestal wordt aangehouden bij de beoordeling van prognoses.

Bij de tweede variant sluit de Roxy na de opening van de nieuwe bioscoop bij hotel Van der Valk. De nieuwe bioscoop zou dan 983 zitplaatsen kunnen krijgen. Het plan voorziet echter in 584 zitplaatsen. Bij deze variant wordt de actuele regionale behoefte aan zitplaatsen in bioscopen in Gorinchem slechts voor circa 60% ingevuld.

In paragraaf 5.3 wordt bekeken in hoeverre de opening van de nieuwe bioscoop bij de afslag Gorinchem-Oost leidt tot significante afname van het bezoekersaantal van de binnenstad en daarmee tot een bepaald mogelijk leegstandsrisico. Voor de volledigheid worden de effecten van beide varianten daarbij doorgerekend.

5.2 Actuele 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 (bijlage IV) 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.

In tabel 5.4 wordt berekend welke omzet dit onderdeel van het functionele programma van het nieuwe hotel Van der Valk per jaar kan gaan verwachten. Aan de hand van deze omzetclaim wordt in paragraaf 5.3 berekend naar combinatiebezoek met de binnenstad en wordt in het volgende hoofdstuk bekeken welke werkgelegenheid het amusino oproept. Daarbij zal worden uitgegaan van circa 44.500 bezoekers aan het amusino uit het Gorinchemse verzorgingsgebied en circa 4.500 extra bezoekers vanwege de aanwezigheid van het hotel. In totaal: 49.000 bezoekers per jaar.

Tabel 5.4 Omzetclaim per jaar amusino in hotel Van der Valk Gorinchem

	Omzetclaim amusino
Inwoners Gorinchem	35.227
Besteding kans-/behendigheidspele per bezoeker	€ 45,50 ¹¹
Besteding food & beverage per bezoeker	€ 2,25 ¹²
Lokale omzetpotentie amusino's	€ 1.922.500,--
Lokale binding omzetpotentie (%)	76%
Lokale binding omzetpotentie (€)	€ 1.460.000,--
Toevloeiing van omzet van elders (%)	54%
Toevloeiing van omzet van elders (€)	€ 672.000,--
Lokale omzetclaim amusino hotel Van der Valk	€ 2.133.000,--
Aantal overnachtingen Van der Valk buiten regio	92,5% x 48.500
Percentage overnachters dat amusino bezoekt	10%
Bioscoopbezoekers vanwege hotel per jaar	4.485 bezoekers
Besteding per bezoeker	€ 91,00 + € 4,50 ¹³
Afgeleide besteding hotelgasten in bioscoop	€ 427.500,--
Totaal omzetclaim amusino hotel Van der Valk	€ 2.561.500,--

(Bronnen: zie voetnoten, Randstad koopstromen 2011, bewerking Ecorys)

Omdat er geen ander amusino in het verzorgingsgebied van Gorinchem is gevestigd, is er 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 (1.148 m2).

5.3 Saldo aantal bezoekers binnenstad en mogelijk leegstandsrisico bioscoop

De opening van de nieuw bioscoop in de voorgenomen stedelijke ontwikkeling beïnvloedt het aantal bezoekers van de binnenstad. In deze paragraaf wordt uitgerekend in hoeverre dit effect anders uitpakken bij de eerste variant (geen sluiting Roxy) dan bij de tweede variant (sluiting Roxy).

Tabel 5.5 Bestaand en haalbaar aantal bioscoopbezoekers Gorinchem

	Raming bestaand aantal bezoekers bioscoop Roxy	Haalbaar aantal bezoekers per jaar
Inwoners Gorinchem	35.227 inwoners	35.227 inwoners
Aantal bezoeken per jaar	1,09 x per jaar (tabel 5.1)	2,69 x per jaar (tabel 5.1)
Aantal bezoekers per jaar	38.400 bezoekers	94.760 bezoekers
Lokale binding Gorinchem (76%)	29.182 bezoekers	72.018 bezoekers
Toevloeiing overig regio (54%)	34.257 bezoekers	84.543 bezoekers
Hotelgasten		4.485 bezoekers (tabel 5.3)
Geraamd bezoekers per jaar	63.450 bezoekers	161.050 bezoekers
Zitplaatsen	421 zitplaatsen	983 zitplaatsen
Bezoekers per zitplaats	150,7 bez. per zitplaats	163,8 bez. per zitplaats

(Bron: Ecorys 2015)

¹¹ Gemiddelde besteding per bezoeker volgens Kansspelautoriteit: "Marktscan Analyse van de Nederlandse kansspelmarkt 2013" en KPMG "Speelautomaten Kengetallenonderzoek 2012".

¹² Veel food wordt gratis verstrekt aan gasten van amusino's. Funplaza 2015 zegt dat dit bedrag gelijk is aan zo'n 5% van besteding kans- en behendigheidspele. Volgens Jaarverslag 214 realiseert Holland Casino 4% van haar omzet uit food & beverage. Alleen Holland Casino mag alcohol verkopen. FoodClicks heeft bij het Nationaal Formule Onderzoek 2013 een gemiddelde besteding aan food & beverage van € 8,20 per bezoeker in bioscopen, theaters en casino's samen gemeten.

¹³ Buitenlandse gasten besteden meer dan streekbewoners en binnenlandse zakelijke gasten. Gerekend is met de gemiddelde besteding per bezoek van Holland Casino: het dubbele van de gemiddelde besteding van bezoekers van amusementscentra.

Als uitgangspunt wordt in tabel 5.5 het geraamd aantal bezoekers van de Roxy vergeleken met dat van het toekomstig bioscoopaanbod. Helaas is noch het bestaand aantal bezoeken aan de Roxy-bioscoop noch de geografische herkomst van de bezoekers van de Roxy bekend. In tabel 5.3 wordt aangenomen dat de gemiddelde inwoner van Gorinchem op dit moment bijna 1,1 x per jaar de bioscoop bezoekt en dat 54% van de bezoekers van buiten Gorinchem komt (tabel IV.2).

In tabel 5.6 is geraamd voor de variant waarbij de Roxy na de opening van de nieuwe bioscoop niet zal sluiten welk effect dit zal hebben op het aantal bezoekers van de binnenstad. Hierbij is verondersteld dat de beide bioscopen samen het maximum aantal bezoekers gaan aantrekken (161.050). Door het verschil in kwaliteit gaat de nieuwe bioscoop per zitplaats meer bezoekers aantrekken dan de Roxy. Aangenomen wordt dat de nieuwe bioscoop ongeveer 10% meer bezoekers per zitplaats zal gaan aantrekken dan het gemiddelde dat is bepaald in de derde kolom van tabel 5.5. Dit komt neer op 110% x 163,8 x 584 zitplaatsen is circa 105.225 bezoekers. De Roxy kan dan op 161.050 min 105.225 is circa 55.825 bezoekers per jaar rekenen.

Tabel 5.6 Netto-toename bezoekers Gorinchemse binnenstad indien Roxy niet sluit

	Bezoekers Bioscopen	Bezoekers amusino	Bezoekers binnenstad
Bruto aantal bezoekers per jaar	161.150		
Bezoekers Vue Cinema Vd Valk	105.225	49.150	
Combinatiebezoek hotelgasten	- 3.475 (tabel 5.2)	-4.875 (tabel 5.3)	
Bezoekers uit stad en streek		44.275	
Combinatie bioscoop + casino		ca. 10% (4.425)	
Netto aantal bezoekers	101.750	39.820	141.570
Gaat ook naar binnenstad			20% (figuur 4.1)
Bezoekers binnenstad			+ 28.325
Bezoekers Roxy-bioscoop nu	63.450		
Bezoekers Roxy-bioscoop straks	55.825		- 7.625
Toename bezoekers binnenstad			+ 20.700

(Bron: Ecorys 2015)

Deze variant pakt voor het toekomstig aantal bezoekers van de binnenstad positief uit. Het aantal bezoekers van de binnenstad stijgt bij deze variant met bijna 20.000 per jaar, gelijk aan zo'n 5% van het aantal passanten op de drukste locatie van de Gorinchemse binnenstad dat dat het Binnenstadmanagement Gorinchem over 2014 heeft vastgesteld, te weten 400-450.000 bezoekers.

Tabel 5.7 Netto-afname bezoekers Gorinchemse binnenstad indien Roxy sluit

	Bezoekers Vue Cinema	Bezoekers amusino	Bezoekers binnenstad
Bruto aantal bezoekers per jaar	95.675	49.150	
Combinatiebezoek hotelgasten	- 3.475 (tabel 5.2)	-4.875 (tabel 5.3)	
Bezoekers uit stad en streek	92.200	44.275	
Combinatie bioscoop + casino		ca. 10% (4.425)	
Netto aantal bezoekers	92.200	39.820	132.025
Gaat ook naar binnenstad ¹⁴			20% (figuur 4.1)
Bezoekers binnenstad			+ 26.400
Bezoekers Roxy-bioscoop			- 63.450
Afname bezoekers binnenstad			- 37.050

(Bron: Ecorys 2015)

¹⁴ Voor een toelichting bij het percentage combinatiebezoek bioscoop/amusino en binnenstad wordt verwezen naar bijlage V.

In tabel 5.7 wordt dit effect voor de variant waarbij de Roxy na de opening van de nieuwe bioscoop zal sluiten doorgerekend. Bij deze variant zal het aantal bezoekers per zitplaats per jaar door de verhoogde kwaliteit weliswaar toenemen, maar omdat 584 zitplaatsen worden gerealiseerd en niet het maximale aantal van 983 zitplaatsen (bijna 60%) zal een proportioneel deel van het totaal haalbaar aantal bezoekers per jaar komen, dat wil zeggen circa 95.675 bezoekers. Bij deze variant komt het aantal bioscoopbezoekers per jaar lager uit dan bij de variant waarbij Roxy niet sluit.

Voor de tweede variant geldt dat de binnenstad 55-60% kwijt van de huidige meerwaarde van de Roxy voor de binnenstad (37.050/63.450) kwijt zal raken door de sluiting van de Roxy-bioscoop na de opening van een nieuwe, grotere Vue Cinema bij hotel van der Valk. Het gaat om 8 tot 9% van het aantal passanten dat dat het Binnenstadmanagement Gorinchem op het drukste punt in de binnenstad over 2014 heeft vastgesteld, te weten 400-450.000 bezoekers.

Er mag niet te snel victorie worden gekraaid. De kwaliteit van de Roxy-bioscoop zal, zelfs na een eventuele ingrijpende modernisering, minder blijven dan die van Vue Cinema bij het Van der Valk hotel. De consument kiest waar voor zijn geld. Daarom kan niet uitgesloten worden dat in de loop van de tijd het aantal bezoekers van de Vue Cinema zal gaan stijgen ten koste van die van de Roxy-bioscoop. Na enkele jaren kan sluiting van de Roxy niet worden uitgesloten. Mede hierom heeft Vue Cinemas¹⁵ aangegeven dat de bioscoopexploitatie van de Roxy na de opening van de nieuwe bioscoop zou moeten beëindigen. Na deze sluiting zou de locatie een andere, nader te bepalen bestemming moeten krijgen.

Het is niet bekend wat de gemiddelde besteding per bioscoopbezoeker in restaurants en dergelijke buiten de bioscoop is¹⁶. Daarom kunnen de afgeleide bestedingen van de bezoekers van de Roxy in de binnenstad niet worden geraamd¹⁷ en is het niet mogelijk om (voor beide varianten) het indirect mogelijk leegstandsrisico (dat wil zeggen: het leegstandsrisico in de omgeving van de Roxy) te ramen dat door opening van de nieuwe bioscoop en de eventuele sluiting van de Roxy wordt opgeroepen. Er is nog niets bekend over een eventuele toekomstige bestemming van de Roxy-locatie. De nieuwe bestemming kan weer nieuwe afgeleide bestedingen oproepen.

Bij deze overwegingen is relevant dat twee bronnen het aannemelijk maken te veronderstellen dat de Roxy-bioscoop van ondergeschikt belang is voor het functioneren van de Gorcumse binnenstad.

Op de eerste plaats wordt tijdens de jaarlijkse passantenenquêtes¹⁸ van de Stichting Binnenstadsmanagement ("De binnenstad bezocht", Areaal 2014) gevraagd naar de redenen voor het bezoek aan de binnenstad. Een klein deel van de bezoekers (2011: 6,5%, 2012: 3,1%, 2013: 1,7% en 2014: 2,5%) geeft aan dat men in de binnenstad is om toeristische redenen. Daaronder wordt verstaan: toerisme, theater, bioscoop of museum. Het bioscoopbezoek maakt dus een fractie uit van deze kleine fractie.

Op de tweede plaats kennen de beleidsnota's over de toekomst van de Gorinchemse binnenstad relatief weinig betekenis toe aan de Roxy-bioscoop en aan haar locatie binnen de binnenstad.

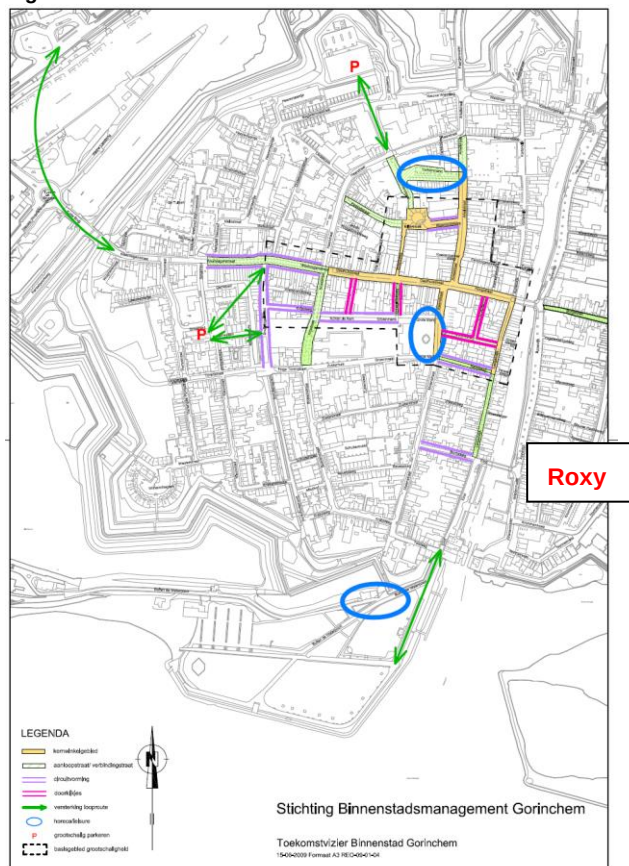
¹⁵ Vue Cinemas/JT is huurder (tot 2018) en A.P.M. de Wit Onroerend Goed B.V. is eigenaar van het pand.

¹⁶ De Stichting Filmonderzoek meet de besteding van de bezoeker buiten de bioscoop niet. Het varieert te sterk per bioscoop: hoe ligt het bij middagvoorstellingen en bij avondvoorstellingen (winkels dicht), hoe ver is het van de bioscoop naar restaurants en winkels, wat is de kwaliteit en capaciteit van het buffet van de bioscoop en hoe ver reizen de bezoekers na de film naar een bepaald restaurant (bijvoorbeeld McDonald's) of een andere bestemming (bijvoorbeeld A15 karting)?

¹⁷ Dit kan eventueel ter plaatse met bezoekersenquêtes worden gemeten.

¹⁸ Deze passantenenquêtes worden vooral overdag gehouden. Bioscopen trekken meer bezoekers in de avonden.

Figuur 5.1 Toekomstvizier binnenstad Gorinchem



(Bron: Stichting Binnenstadsmanagement Gorinchem 2009)

De nota “Toekomstvizier Binnenstad Gorinchem” van de Stichting Binnenstadsmanagement geeft aan dat de locatie van de Roxy aan de Appeldijk (zie: figuur 4.1) buiten het ruimtelijke krachtenveld van de binnenstad (circuitvorming, aanloopstraten, looproutes) ligt. Ook de “Leisurenota 2008-2013” van de gemeente, met de bijbehorende kaart van de binnenstad, kent geen betekenis toe aan de Roxy-locatie voor het leisure-aanbod in de binnenstad en in de totale gemeente.

Conclusies en bevindingen

De actuele regionale behoefte aan bioscoopaanbod in de gemeente Gorinchem volstaat voor 983 zitplaatsen. Voor de toekomstige bezetting van dit functionele onderdeel van de stedelijke ontwikkeling zijn twee varianten onderzocht.

Bij de eerste variant gaat de Roxy-bioscoop in de binnenstad niet sluiten na de opening van Vue Cinema bij het Van der Valk hotel. De actuele regionale behoefte aan bioscoopaanbod wordt bij deze variant benut.

Bij de tweede variant zou de Roxy-bioscoop na de opening van de nieuwe Vue Cinema sluiten. Bij deze variant wordt de regionale behoefte aan bioscoopaanbod, gegeven het plan dat thans op tabel ligt, niet volledig benut.

De actuele 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.

Bij de eerste variant voor de toekomstige bioscoopbezetting krijgt de binnenstad circa 20.000 bezoekers per jaar meer. Omdat er, zelfs na ingrijpende remodelling, een groot kwaliteitsverschil blijft tussen Roxy en Vue Cinema, kan sluiting van de Roxy na enkele jaren niet worden uitgesloten. In dat geval zal herbestemming van de locatie moeten worden onderzocht.

Bij de tweede variant voor de toekomstige bioscoopbezetting krijgt de binnenstad mogelijk circa 37.000 bezoekers per jaar minder. Uit de passantenenquêtes en enkele nota's over de Gorinchemse binnenstad blijkt echter 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.

Tabel 6.1 Bruto directe structurele werkgelegenheid voorgenumen stedelijke ontwikkeling

	Horeca	Bioscoop 1 ^e variant	Bioscoop 2 ^e variant	Amusino
Omzetclaim per jaar	€ 8.680.000,-- (tabel I.1)	€ 1.225.000,-- ¹⁹	€ 1.115.000,-- ²⁰	€ 2.561.500,-- (tabel 5.3)
Productiewaarde per fte per jaar	€ 87.167 ²¹	€ 145.000,--	€ 145.000 ²²	€ 130.000 ²³
Bruto directe struct. arbeidsplaatsen	+ 99,6	+ 8,4	+ 7,7	+ 19,7 ²⁴

(Bronnen: zie voetnoten, bewerking Ecorys 2015)

Het directe bruto werkgelegenheidseffect van de ontwikkeling komt neer op 127-128 fte's.

Tabel 6.2 Netto structurele directe werkgelegenheid hotel Van der Valk Gorinchem

	Horeca	Bioscoop 1 ^e variant	Bioscoop 2 ^e variant	Amusino
Bruto directe struct. werkgelegenheid	+ 99,6	+ 8,4	+ 7,7	+ 19,7
Omzetverdringing hotels (tabel 4.3)	- 0,9			
Omzetverdringing restaur. (tabel 4.3)	- 6,5			
Omzetverdringing conferentiezalen	n.b.			
Omzetverdringing Roxy bioscoop		- 0,6	- 5,0	
Omzetverdringing amusino				n.v.t.
Netto struct. directe arbeidsplaatsen	+ 92,2	+ 7,8	+ 2,7	+ 19,7

(Bronnen: zie de genoemde tabellen, bewerking Ecorys 2015)

¹⁹ Indien Roxy niet sluit na opening nieuwe bioscoop: 105.225 gedeeld door 161.050 bezoekers (tabel 5.6) maal € 1.813.000 (tabel 5.2) plus € 1.853.000,-- min € 1.813.000 vanwege bioscoopbezoek door hotelgasten (tabel 5.2).

²⁰ Indien Roxy wel sluit na opening nieuwe bioscoop: 95.675 gedeeld door 161.050 bezoekers (tabel 5.6) maal € 1.813.000 (tabel 5.2) plus € 1.853.000,-- min € 1.813.000 vanwege bioscoopbezoek door hotelgasten (tabel 5.2).

²¹ Bron: CBS: "Nationale rekeningen 2013".

²² Bron: SEO: "Economische kerngegevens Nederlandse film" (Amsterdam 2012) en Nederlandse Vereniging van Bioscoop-exploitanten: "Jaarverslag 2012" (Amsterdam 2013).

²³ Bron: Holland Casino: "Jaarverslag Holland Casino 2013" (2014), p. 4.

²⁴ Het amusino in Hotel van der Valk de Witte Bergen in Eemnes krijgt 25 arbeidsplaatsen (Gooi & Eemlander 11-11-2015).

Met de realisatie van het nieuwe hotel, bioscoop en amusino worden netto 115-120 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	€ 69.000,-	+ 0,8
Netto afgeleide bestedingen vervoer op bestemming	€ 22.000,-- ²⁵	+ 0,2
Netto afgeleide bestedingen excursies en entrées	€ 53.000,-- ²⁶	+ 0,5
Netto afgeleide bestedingen detailhandel	€ 105.000,-- ²⁷	+ 0,6
Netto afgeleide bestedingen overig	€ 33.000,-- ²⁸	+ 0,2
Netto afgeleide best. hotelgasten in binnenstad	€ 280.000,--	+ 2,3

(Bronnen: zie voetnoten, bewerking Ecorys 2015)

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).

Tabel 6.4 Netto indirecte structurele werkgelegenheid hotel Van der Valk Gorinchem

	Horeca	Bioscoop 1 ^e variant	Bioscoop 2 ^e variant	Amusino
Netto directe structurele werkgelegenheid	92,2	7,8	2,7	19,7
Multiplier indirecte werkgelegenheid	1,37 ²⁹	2,17	2,17 ³⁰	1,28 ³¹
Netto indirecte structurele werkgelegenheid	34,1	9,1	3,2	5,5

(Bronnen: zie voetnoten, bewerking Ecorys 2015)

²⁵ Tegen productiewaarde per fte per jaar in de dienstverlening 2014 CBS (€ 108.000,--).

²⁶ Idem.

²⁷ Tegen productiewaarde per fte per jaar in de detailhandel 2014 CBS (€ 181.000,--).

²⁸ Tegen productiewaarde overige bedrijfssectoren per fte per jaar 2013 CBS (€ 177.500,--).

²⁹ Deze multiplier wordt in de toeristisch-recreatieve marktonderzoeken over werkgelegenheid voor de horeca toegepast.

³⁰ 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.

³¹ Bron: "Jaarverslag Holland Casino 2014."

De indirecte werkgelegenheid komt uit op 2,3 extra fte banen vanwege de afgeleide bestedingen in de binnenstad door hotelgasten en op 43-49 extra fte banen vanwege de inkoop bij leveranciers. In totaal gaat het om 45 tot 51 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 actuele kengetallen³² kan de kostprijs (casco) exclusief grondprijs, btw en tegen prijspeil 1-1-2015 van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling worden geraamd op € 27,3 miljoen aan bouwkosten en € 4,4 miljoen aan terreininrichtingskosten. In totaal: € 31,6 miljoen. Indien in de tweede fase het parkeerdek wordt gerealiseerd, komt hier circa € 1,0 miljoen bij.

Uitgaande van een gemiddelde omzet per werknemer in de bouwsector Business & Utiliteit van € 310.000 per jaar³³ wordt de directe tijdelijke werkgelegenheid geschat op circa 102 fte, of (inclusief de tweede fase) op circa 105 fte tijdelijke arbeidsplaatsen.

Via de inschakeling van toeleverende bedrijven zal de indirecte tijdelijke werkgelegenheid nog eens eenzelfde aantal arbeidsplaatsen opleveren³⁴. In totaal komt de tijdelijke werkgelegenheid daarmee uit op 202 (of 210) 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 158,5 structurele arbeidsplaatsen en 210 tijdelijke arbeidsplaatsen. Dit betreft zowel directe als indirecte werkgelegenheid (tabel 6.6).

Tabel 6.6 Netto werkgelegenheid hotel Van der Valk Gorinchem: fte's

	Horeca	Bioscoop	Amusino	Totaal
Netto structurele werkgelegenheid	92,2	2,7 – 7,8	19,7	114,6-119,7
Indirecte struct. werk. afgeleide b.				2,3
Indirecte struct. werk. inkoop	34,1	3,2 – 9,1	5,4	42,7-48,6
Totaal struct. werkgelegenheid	126,3	5,9 – 16,9	25,1	160-170
Tijdelijke werkgelegenheid bouw				202-210

(Bron: Ecorys 2015)

De arbeidsplaatsen zijn berekend op full-time equivalenten. Het werkelijk aantal werkzame personen zal hoger uitvallen doordat veel werkgelegenheid in deeltijd is (tabel 6.7).

Tabel 6.7 Netto structurele werkgelegenheid hotel Van der Valk Gorinchem: aantal banen

	Horeca	Bioscoop	Amusino	Totaal structur.
Netto werkgeel. fte	126,3	5,9-16,9	25,1	160-170
Deeltijdfactor	1,30	2,17	1,28	
Netto werkgeel. banen	164,2	12,8-36,7	32,1	209-233

(Bronnen: Koninklijke Horeca Nederland 2013, Eurostat Business Statistics 2009, Holland Casino 2014)

³² Bronnen: "Bouwkostenkompas 2014" en "(Her)bouwkosten bedrijfspanden" Vastgoedmarkt 2015.

³³ Bron: EIM: "Bedrijfseconomische kerncijfers b&u- en gww-bedrijven 2013".

³⁴ KPMG: "Economische effecten NL.C (2004): in de bouw 1 fte indirecte werkgelegenheid per 1 fte directe werkgelegenheid.

In totaal zullen, afgezien van de tijdelijke arbeidsplaatsen tijdens de bouw maar inclusief de 2,3 fte indirecte structurele werkgelegenheid (= 3,1 banen) vanwege afgeleide bestedingen van hotelgasten in de binnenstad, in totaal 209 tot 233 mensen een nieuwe baan vinden als de voorgenomen stedelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd.

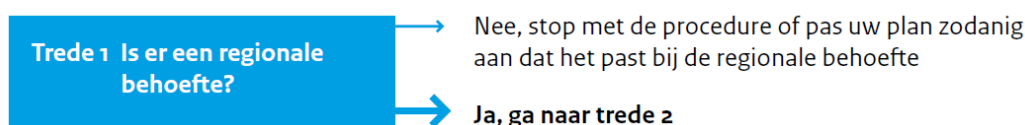
Conclusies en bevindingen:
De voorgenomen stedelijke ontwikkeling zal in totaal meer dan 160 fte's aan structurele werkgelegenheid toevoegen aan de arbeidsmarkt
Dit kan gelijk gesteld worden aan 209 tot 233 banen.
De afname van de werkgelegenheid door omzetverdringing is hierin verdisconteerd.
Daarnaast zorgt de bouw voor 202 (of 210) 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 bestemmingplan 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 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: actuele regionale behoefte

In de eerste trede van de ladder moet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling tegen het licht van de actuele regionale behoefte worden gehouden. De toetsing van de actuele 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 (Den Haag, november 2013) onderscheidt de functies wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. In het geval van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling gaat het om overige stedelijke voorzieningen (p.19), 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. Bij de bioscoop en het amusino komt het verzorgingsgebied sterk overeen met dat van (streek-verzorgende) voorzieningen in Gorinchem (bijlage IV). Daarentegen gaat het hotel haar gasten uit het hele land en uit het buitenland trekken. Het restaurant en het conferentiezalen hebben hierdoor een andere geografische omzetherkomst dan de bioscoop en het amusino.

Tabel 7.1 Verzorgingsgebied van de voorzieningen in voorgenomen stedelijke ontwikkeling

	Hotel	Restaurant	Conferentie-zalen	Bioscoop	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%

(Bronnen: 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 actuele regionale behoefte aan (extra) aanbod aan hotel, restaurant, bioscoop en amusementsvoorzieningen in de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Geen relevante harde planvoorraad in regio, buiten Gorinchem

Als uitgangssituatie voor de toetsing van de actuele 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 actuele 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 227 kamers worden toegevoegd. Het nieuwe hotel Van der Valk claimt 140 kamers van deze uitbreidingscapaciteit. Daarmee resteert een uitbreidingscapaciteit van circa 87 kamers voor overige hotelplannen, waaronder de bouw van een hotel met 14 kamers Buiten de Waterpoort in de binnenstad.

In tabel 4.4 komt het mogelijk leegstandrisico van de opening van het nieuwe hotel voor lokale logies-accommodatie uit op circa 160 m². De 160 m² aan mogelijk leegstandrisico (dit is: mogelijke leegstand die kan gaan optreden na de opening van het nieuwe hotel bij de lokale logiesaccommodatie) is equivalent aan 6 kamers op het totaal van 113 aanwezige kamers en appartementen (5%). Daar staan 140 nieuwe hotelkamers tegenover. In het geval dat na de opening van het nieuwe hotel het bestaande Hotel Gorinchem (25 kamers) zal worden gesloten en herbested, zal er geen sprake van lokaal leegstandrisico voor deze functie zijn, in zoverre deze direct wordt opgeroepen door de opening van het nieuwe hotel-restaurant.

Toetsing actuele regionale behoefte restaurants

In paragraaf 3.2.2 is de actuele 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 (904 m²).

In tabel 4.4 komt het mogelijk leegstandrisico van de opening van het nieuwe hotel voor lokale logiesaccommodatie uit op circa 160 m². Na vermindering wegens de afgeleide bestedingen van hotelgasten in de restaurants in de Gorinchemse binnenstad, resulteert 140 m² per saldo leegstandrisico 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 leegstandrisico voor de restaurants in de gemeente Gorinchem, in zoverre deze direct wordt opgeroepen door de opening van het nieuwe hotel-restaurant.

Toetsing actuele 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 leegstandrisico.

Toetsing actuele regionale behoefte bioscoop

In paragraaf 5.1 werd de actuele 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 actuele regionale behoefte bedraagt 983 zitplaatsen in de Gorinchemse bioscopen.

Voor de toekomstige bezetting van de bioscopen in Gorinchem zijn twee varianten onderzocht. De eerste variant voorziet er in dat de bestaande Roxy-bioscoop in de binnenstad open blijft na de opening van de nieuwe bioscoop in de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Bij deze variant neemt het aantal binnenstedelijke bezoekers iets toe. De tweede variant voorziet in de sluiting van de Roxy-bioscoop na de opening van een nieuwe bioscoop in de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Bij de tweede variant wordt de actuele regionale behoefte niet volledig benut. Het aantal binnenstedelijke bezoekers neemt bij deze variant iets af.

Aangetekend moet worden dat in dit geval de sluiting van de Roxy na enkele jaren niet kan worden uitgesloten. Herbesteding van de locatie moet dan worden onderzocht.

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 leisurenota 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 actuele regionale behoefte amusement

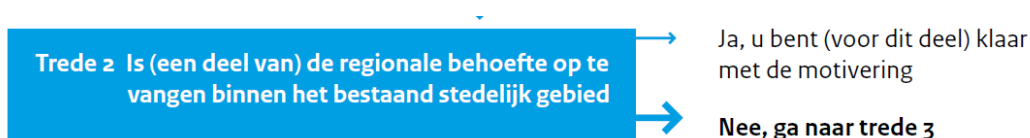
In paragraaf 5.2 is de actuele regionale behoefte voor de branche amusement beoordeeld. De omzetmogelijkheden voor deze branche werden aan de hand van een distributieplanologische berekening bepaald. Omdat er geen ander amusement in het verzorgingsgebied van Gorinchem is gevestigd, is er geen sprake van enig leegstandsrisico voor deze branche ten gevolge van de opening van het amusement in het nieuwe hotel.

Algemene conclusie toetsing actuele regionale behoefte stedelijke ontwikkeling

Geconcludeerd wordt dat de actuele regionale behoefte volstaat voor de functionele onderdelen van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Voor de bioscoop zal gekozen moeten worden voor één van beide varianten. De mogelijke leegstandsrisico's die de opening van het nieuwe hotel-restaurant en de bioscoop oproepen voor het lokaal aanwezige aanbod in hotels/logies, restaurants en de overige zaken in de binnenstad zijn relatief beperkt. In het geval dat besloten zou worden dat Hotel Gorinchem een andere bestemming krijgt na de opening van het nieuwe hotel-restaurant, bestaat in het geheel geen leegstandsrisico voor hotel/logies, restaurant en conferentiezalen.

7.2 Tweede trede: situering in bestaand stedelijk gebied

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



In paragraaf 2.2 werd geschetst hoe het proces van de locatiebepaling van de planlocatie is verlopen.

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 mogelijk te maken. Dit sluit aan bij de bestemmingen van ter plaatse aanwezige voorzieningen: naast kantoren divers leisure-aanbod (zie: 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 actuele 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 2.3 en wordt negatief beantwoord.

Artikel 3.6.1, tweede lid ad c van het Bro stelt dat, indien uit de beschrijving bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op (andere) locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. De voorgenomen stedelijke ontwikkeling valt binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee is de noodzaak vervallen om te beschrijven in hoeverre in de actuele regionale behoefte wordt voorzien in andere locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Conclusies en bevindingen:

Geconcludeerd wordt dat de actuele 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. Indien voor de bioscopen geopteerd wordt voor de eerste variant, waarbij de Roxy-bioscoop in de binnenstad open blijft, leidt deze variant tot een verhoging van het aantal binnenstedelijke bezoekers.

De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied. Andere locaties binnen het bestaand stedelijk gebied zijn minder geschikt voor de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Zo wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking en is toetsing aan de derde trede niet meer aan de orde.

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 vijf 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)	€ 8.680.000,-- (€ 62.000,--)	
Overnachtende gasten hotel per jaar, logies (haalbare bezettingsgraad Van der Valk Gorinchem) (bezettingsgraad logiesaccommodaties NL CBS juli 2015) (aantal overnachtingen per gast CBS 2 ^e kwartaal 2015) (gemiddeld aantal overnachtingen per kamer 3,4,5 sterren hotels Horwath HOSTA 2015) (prijs per kamer per overnachting NL Horwath 2015)	€ 3.035.000,-- 60% ³⁵ 54% € 99,00	48.500 overnachters 30.150 gasten 1,61 346,7
Zakelijke overnachtingen (% zak. overnachtingen 4-sterrenhotels Nederland 2014)	€ 1.680.000,-- 55,4%	26.900 overnachters
Particuliere overnachtingen	€ 1.355.000	21.650 overnachters
Omzetdeel food & beverage ³⁶	€ 4.250.000,--	
Waarvan omzetdeel food & beverage restaurant	€ 3.217.500,--	
Waarvan omzetdeel food & beverage hotel, vergadercentrum, catering bioscoop en catering amusino	€ 1.032.500,--	
Overige omzet, w.o. verhuur conferentiezalen	€ 1.395.000,--	

(Bronnen: zie verwijzingen in de tabel en in de voetnoten)

De vier dik gedrukte getallen in de tweede en derde kolom van tabel I.1 worden bij de berekeningen in dit rapport gebruikt. De omzetclaim van bijna € 8,7 miljoen per jaar ligt iets onder de gemiddelde omzet van de 66 Van der Valk hotels in Nederland in 2014 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 140 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).

³⁵ 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).

³⁶ Het jaarrapport 2015 van het FoodServiceInstituut, het onderzoeksinstituut van de bedrijven in ons land die voeding verkopen (detailhandel, horeca en zorg) 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 (eveneens 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 2015)

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 zitplaatsen Zaal 2: 120 zitplaatsen Zaal 3: 118 zitplaatsen Totaal: 421 zitplaatsen	Zaal 1: 144 zitplaatsen Zaal 2: 144 zitplaatsen Zaal 3: 144 zitplaatsen Zaal 4: 144 zitplaatsen Totaal: 575 zitplaatsen
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: € 8,90	Standaard: € 8,10
Bezoekers 2011	n.b.	12.000
Bezoekers 2012		146.000
Bezoekers 2013		175.000
Bezoekers 2014		193.000
Recette 2011	n..b	€ 101.000
Recette 2012		€ 1.196.000
Recette 2013		€ 1.434.000
Recette 2014		€ 1.563.000
Economische veroudering	Gedateerd	Eigentijds
Soort locatie	Binnenstadsrand, buiten de loop	Solitair, aan provinciale weg centraal t.o.v. dorpen

(Bronnen: Nederlandse Vereniging van Bioscoopexploitanten 2015, FilmNieuws 2015, Ecorys 2015)

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 juli 2015 telde de gemeente Gorinchem 35.227 inwoners. De laatste twee jaren lieten een vrijwel stationair beeld zien, met een lichte groei van circa 100 inwoners per jaar. Als gevolg van de realisatie van 1.400 woningen in Hoog Dalem tot en met het jaar 2025 zal het aantal inwoners van het stadsdeel Gorinchem-Oost nog met ruim 2.000 inwoners toenemen. Verwacht wordt dat deze nieuwbouw er voor zal zorgen dat het aantal inwoners van de gemeente in stand blijft, namelijk circa 35.225 inwoners. De Primosmodellen prognosticeren ook dat Gorinchem tot 2020 nagenoeg even veel inwoners zal behouden (35.069 inwoners). Deze drie bronnen laten een vrij opmerkelijke mate van overeenkomst zien.

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 (in 2016 wordt een nieuw koopstromenonderzoek uitgevoerd in de Randstad)
- 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

	Percentage omzet niet-dagelijkse detailhandel	Bezoekers centrum Gorinchem	Woonplaats werkenden Gorinchem
Gorinchem	46%	43%	39%
Giessenlanden	16%	18%	8%
Leerdam	4%	3%	3%
Lingewaal	5%	5%	n.b.
Zederik	3%	2%	2%
Molenwaard	4%	7%	5%
Hard.-Giessendam	4%	5%	5%
Woudrichem	4%	5%	n.b.
Werkendam	8%	9%	n.b.
Overig Zuid-Holland			14%
Overig/elders	6%	4%	24%
Totaal Gorinchem	100%	100%	100%

(Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2011, 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 amusementscentrum.

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 januari 2015	Toerekening	Standaard- consumenten
Gorinchem	35.227	76 % binding	26.775
Overige gemeentes	147.491	48% omzet	31.425
Overig / toerisme		6% omzet	3.490
Totaal Gorinchem	182.718		61.695

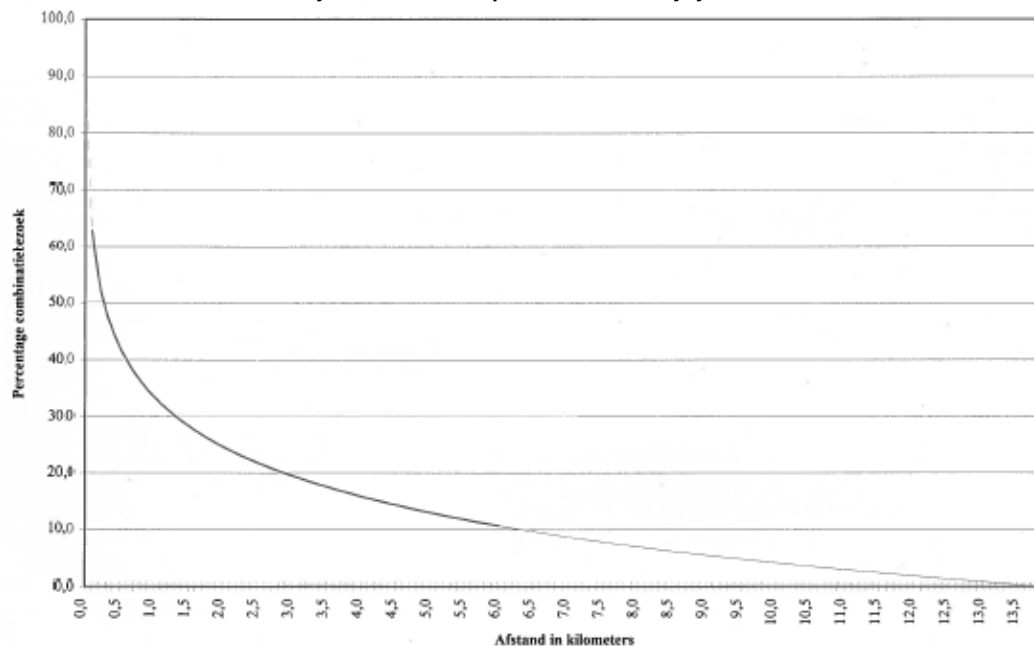
(Bron: genoemde gemeentes 2015, Koopstromenonderzoek Randstad 2011, bewerking Ecorys 2015)

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 hotel en restaurant. De voorzieningen in Gorinchem steunen op een draagvlak van circa 61.695 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 Gorinchemse 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 van Van der Valk tijdens hun verblijf genegen zal zijn om ten minste één maal de Gorinchemse binnenstad op te zullen 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