

Paragraaf voor een zalenaccommodatie en een bowlingbaan

Inleiding

Op het bedrijventerrein 't Panhuis-Oost aan de Batterijenweg genummerd 19 te Kesteren ligt een bijzonder winkel- en horecacomplex. Op het terrein ligt enerzijds (linkerzijde) het Babypark en het Meubelpark de Bongerd en anderzijds (rechterzijde) Molen 'De Zwaluw'. In Molen 'De Zwaluw' zijn een restaurant en zalencomplex gevestigd.



Er zijn plannen om op het terrein van de Molen 'De Zwaluw' een nieuwe zalenaccommodatie met in de kelder een bowlingbaan te bouwen.

Deze paragraaf bestaat uit een vijftal onderdelen:

1. beschrijving van de huidige zalencentra en bowlingbanenaanbod in de regio;
2. het nieuwe ontspannings- en horecaprogramma;
3. het demografisch signalement;
4. onderbouwing met cijfers;
5. toets aan ladder van duurzame verstedelijking.

Beschrijving van het zalencentrum/partycentrum en bowlingbanenaanbod

Vooraf

Voor het beschrijven van het aanbod zal niet alleen worden gekeken naar het dorp Kesteren, maar gezien de reikwijdte van dit type functies naar de gehele gemeente Neder-Betuwe alsmede de naastgelegen gemeenten Buren en Overbetuwe.

Het aanbod

Er wordt aangesloten bij het databestand van Locatus¹, zij hanteert de termen partycentra (subbranche van de groep leisure / hoofdbranche horeca) en bowling (subbranche van de hoofdbranche ontspanning). Dit is het enige bureau dat beschikt over complete databestanden over bedrijven in Nederland. Echter, na een grondige inventarisatie blijkt dat dit bestand niet volledig is. Dit heeft er grotendeels mee te maken dat sommige locaties niet onder de noemer partycentrum vallen maar onder de noemer café-restaurant, terwijl deze wel ook over zalen beschikken. Wat betreft bowlingcentra, deze kunnen soms ook vallen onder de noemer partycentra. Er zijn op basis van internet (o.a. bowling-info.nl en de site Horeca DNA) en telefoongids ook andere aanbieders aangetroffen. Door een combinatie van de twee bestanden (eigen onderzoek en Locatus) is gepoogd een zo volledig mogelijk beeld te geven van het aanbod.

Kesteren

In Kesteren zijn twee zalencentra. Het complex Molen 'De Zwaluw' beschikt reeds over een aantal zalen en een restaurant. In dit complex zijn thans zes zalen, geschikt voor groepen tussen de 50 en 250 personen. Een grotere zaal ontbreekt op dit moment. Deze zalen zijn zowel gericht op de particuliere als op de zakelijke markt. In totaal zijn 590 personen in het complex het maximum, verdeeld over de zes zalen.

Naast de Molen 'De Zwaluw' is er in Kesteren een zalencomplex in combinatie met het dorps huis, aan de Nedereindsestraat. De locatie wordt uitgebaat door Vicary, deze zalen zijn voor particuliere en zakelijke klanten, het betreft een complex voor kleine en grote feesten en evenementen.

In Kesteren is momenteel geen bowlingbaan gevestigd.

Overige gemeente Neder-Betuwe

De Vicary heeft nog twee vestigingspunten in de gemeente Neder-Betuwe (beiden vallend onder de noemer café-restaurant). Het betreft Ochten (diverse zalen tot 500 personen) en in Dodewaard (diverse zalen tot 300 personen). Ook deze beide vestigingen zijn gecombineerd met een Dorps huis.

In de kern Echteld is een partycentrum gesitueerd, het betreft Kasteel Wijenburg. Dit is een evenementenlocatie (zeven zalen/salons) voor de zakelijke en particuliere markt met tevens een hotel.

Ook in het overig deel van de gemeente Neder-Betuwe is op dit moment geen bowlingbaan aanwezig.

¹ bron: Locatus, mei 2015



Dorpshuis Kesteren



Dorpshuis Dodewaard



Dorpshuis Ochten

Omgeving gemeente Neder-Betuwe

In de gemeente Buren is Partycentrum de Prinsenhof gevestigd in de kern Buren (Gld.).

In de gemeente Overbetuwe zijn meerdere partycentra: de Wanmolen in Zetten, de Gebroeders in Driel, Onder de toren in Elst (Gld.) en tot slot de Hoendrik in Herveld. Ook in deze gemeente kan het zo zijn dat er combinaties zijn met een dorps huis of zoals bovenstaand aangegeven kunnen er meer zalencentra/partycentra zijn die onder een andere noemer in de databestanden vallen.

Er is in de gemeente Buren geen bowlingbaan aanwezig. Volgens de cijfers van Locatus is er in de gemeente Overbetuwe ook geen bowlingbaan. Echter, bij naspeuring op internet is een bowlingbaan in Zetten gevonden, als onderdeel van een partycentrum. Het betreft hier de Wanmolen (8 banen, gecombineerd met een partycentrum met 3 zalen). Daarnaast zijn er bowlingbanen in Rhenen ('t Gastland, 4 bowlingbanen en twee kegelbanen) en Tiel (Bowlingcentrum Tiel met restaurant).



De Molen 'De Zwaluw'



Toegang tot het Babypark en de Molen 'De Zwaluw'

Ruimtelijke beoordeling van Molen 'De Zwaluw' Kesteren

De projectlocatie is gelegen op een bedrijventerrein, 't Panhuis Oost, aan de oostkant van het dorp Kesteren. De locatie is gelegen aan een doodlopende weg op het bedrijventerrein. De locatie is door de ligging nabij de provinciale weg goed bereikbaar vanuit Kesteren en andere delen van de gemeente. De locatie heeft een gezamenlijke entree met het Babypark/De Bongerd. Er is een duidelijke bewegwijzering op het terrein aangebracht. De huidige locatie van de Molen 'De Zwaluw' betreft een ruim opgezet en groen terrein met een zeer ruime parkeergelegenheid. Wat betreft de nieuwe ontwikkeling wordt aangesloten bij de bestaande horecagelegenheid met reeds de functie van zalencentrum.



Parkeerterrein van de Molen 'De Zwaluw'



Projectlocatie bij de Molen 'De Zwaluw'

Het nieuwe ontspannings- en horecaprogramma

Het nieuwe complex wordt gebouwd naast het bestaande complex van de Molen 'De Zwaluw'. Er komt een zaal voor circa 380 gasten. Het gebouw wordt maximaal 700 m². In de kelder van het gebouw zal een bowlingcentrum worden gerealiseerd. Dit centrum zal bestaan uit 6 bowlingbanen. Het nieuwe gebouw komt achter de huidige plek van het terras en deels op de huidige speeltuin. Het pand wordt ontwikkeld in de sfeer van het huidige pand van de Molen 'De Zwaluw'. Op het terrein zijn op dit moment reeds voldoende parkeerplaatsen. Ook de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het nieuwe pand zijn gelijk aan de huidige situatie.



Op dit moment is er bij Molen 'De Zwaluw' reeds zalengelegenheid voor 590 personen. De mensen zijn echter dan verdeeld over meerdere zalen. Er is vaak de behoefte bij de consument, blijkt uit de aanvragen, aan één grote zaal. Vandaar de plannen voor een zaal waar 380 personen in kunnen.

Het demografisch signalement

Het dorp Kesteren telt thans ca. 5.350 inwoners. Een deel van deze inwoners woont buiten de kern in verspreide huizen, in 2014 was dat ca. 445 inwoners. Het aantal inwoners van de gehele gemeente Neder-Betuwe bedroeg per 1 januari 2015 is ca. 22.728 inwoners.

De kern Kesteren kent een, ten opzichte van het landelijk gemiddelde, afwijkende bevolkingssamenstelling. Zo is er sprake van een grote gemiddelde huishoudensgrootte (van 2,85) en is er sprake van veel gezinnen met kinderen (+38%) en weinig eenpersoonshuishoudens. Daarnaast is er sprake van weinig allochtonen en een relatief lage gemiddelde leeftijd (-7%). Met name het aandeel 0-14 jarigen is zeer hoog (+35%).

Het woningbouwprogramma voor de kern Kesteren is omvangrijk, dit heeft te maken met de nieuwbouw in de nieuwe wijk Casterhoven aan de zuidkant van de kern, hier worden ca. 400 woningen gebouwd (52 hiervan zijn reeds opgeleverd, er is een restcapaciteit van 348 woningen). Daarnaast zijn er nog enkele kleinere woningbouwlocaties zoals het Veilingterrein en het Van Lodensteincollege. Op dit moment² zijn er plannen voor 405 woningen in de pijplijn. De start van de bouw van deze projecten is en was tussen 2013 en 2016. Voor deze analyse wordt uitgegaan dat deze woningen zijn opgeleverd in 2020³. Er is geen bevolkingsprognose voor de kern Kesteren beschikbaar, alleen voor de gehele gemeente Neder-Betuwe. Dit betreft richting 23.315 inwoners in 2020 en 23.555 in 2025⁴. Voor de kern Kesteren zal onderstaand een raming worden gedaan.

Op basis van het huidige lokaal woningbouwprogramma voor Kesteren (ca. 405 woningen), rekening houdend met demografische ontwikkelingen (vergrijzing, gezinsverdunning, etc.) en een geleidelijk

² bron: gemeente Neder-Betuwe mei 2015

³ er is geen opleverplanning beschikbaar bij de gemeente

⁴ IPB-Primos 2012 Plus

afnemende gemiddelde huishoudensgrootte tot (voorzichtigerwijs geschat op) ca. 2,0, wordt uitgegaan van ca. 6.160 inwoners in het jaar 2020⁵. Weliswaar zal de gemeente in totaal minder sterk groeien, mogelijk dat andere delen van de gemeente afnemen qua inwonertal en Kesteren sterker zal groeien.

Om een beeld te krijgen van de omvang van de regio is onderstaand een beeld gegeven van de omvang van omliggende gemeenten⁶: gemeente Buren (26.020 inwoners), gemeente Overbetuwe (46.665 inwoners), gemeente Rhenen (19.115 inwoners) en tot slot Tiel (41.775 inwoners).

Onderbouwing met cijfers

Het is niet mogelijk om distributieve gegevens op te stellen voor zowel de partycentra als de bowlingcentra. Er zijn geen gegevens over enkele basiszaken zoals bestedingscijfers, kooporiëntaties en vloerproductiviteiten (omzet per vierkante meter).

Om toch wat achtergronden te schetsen, onderstaand het volgende.

Partycentra

In heel Nederland zijn 1.143 party- en zalencentra⁷ (onderdeel van de drankensector), hiermee was er anno 2013 per 14.680 inwoners 1 partycentrum/zalencentrum (0,68 per 10.000 inwoners). In de gemeente Neder-Betuwe ligt dit aantal op 2. Ook hierbij geldt dat ook deze databank niet compleet is, zoals bovenstaand reeds is beschreven. Voor de gemeente Neder-Betuwe waren er per partycentrum 11.364 inwoners (0,88 per 10.000 inwoners). De 'partycentrum dichtheid' in de gemeente Neder-Betuwe ligt derhalve wat hoger dan landelijk. Dit zegt uiteraard nog niet zoveel, er zijn veel factoren die van invloed zijn op deze cijfers zoals in sommige delen van het land worden bijvoorbeeld meer feesten / festiviteiten gegeven (doordat het verenigingsleven groter is en de sociale cohesie sterker is) en is de afstand tot concurrentie in andere dorpen/gemeenten groter.

Aanbod naar (deel)sector [bedrijven] 2013		
Gemeente: Neder-Betuwe		
	Gemeente Neder-Betuwe	Nederland
Horecabedrijven, totaal	39	44.628
Zalen-/partycentrum	2	1.143

Andere cijfers zijn niet bekend over partycentra, zoals bestedingen in partycentra per hoofd, aantal bezoekers, vloerproductiviteiten, etc.

Bowling

Over bowling zijn wel enkele andere cijfers bekend. Het CBS⁸ bekijkt de dagtochten van de consument. Bowling valt onder 'overig uitgaan', tezamen met disco (er is geen onderscheid mogelijk). Gemiddeld bezoekt de consument (2007) 1 keer per jaar deze groep disco/bowling. Gemiddeld wordt € 24,51 uitgegeven. In totaal wordt er jaarlijks € 387 mln. besteed in deze sector (toegang, consumptie), waarvan € 94 mln. aan toegang en € 255 mln. aan consumpties en de rest aan reiskosten. Ca. 23% van deze dagtochten vindt plaats op zaterdag en 37% op een zondag. Het is een bezigheid die voor 98% met anderen wordt ondernomen. Opmerkelijk is dat 53% van deze dagtochten plaatsvindt op een afstand (tot bestemming) van minder dan 5 kilometer.

Onderwerpen		Dagtochten in %
		Uitgaan
		Overig uitgaan
		Disco, bowling
Kenmerken	Perioden	%
Minder dan 5 km	2006/'07	53
5 tot 15 km	2006/'07	29
15 tot 30 km	2006/'07	8
30 km of meer	2006/'07	10

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 1-6-2015

Bowlen wordt overigens als sport beoefend en als vrijetijdsbesteding. Uit cijfers (CBS, 2007) blijkt dat 5,4 procent van de Nederlandse bevolking (van 6 tot 79 jaar) deze sport beoefent. Bowling is bij mannen (6,1 procent) geliefder dan bij vrouwen (4,6 procent).

⁵ deze prognose kan afwijken op basis van veranderende bevolkingssamenstelling, maatschappelijke en economische ontwikkelingen en de voortgang in de woningbouwplannen

⁶ bron: CBS – peildatum 2014

⁷ bron: Kenniscentrum Horeca / Horeca DNA

⁸ bron: CBS Statline over 2006/2007

Andere cijfers zijn niet bekend over bowlingbanen, zoals aantal bowlingbanen per 10.000 inwoners in Nederland, aantal bezoekers, vloerproductiviteiten, etc.

Resumé

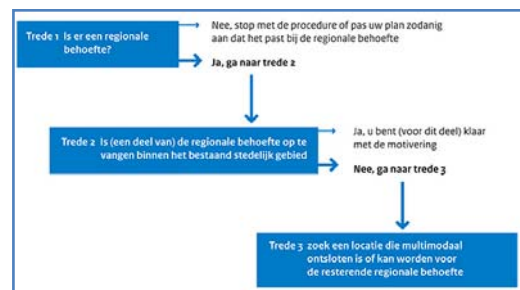
Er zijn onvoldoende ingrediënten om de distributieve ruimte te bepalen voor de beide componenten van het plan (zalencentrum en bowlingbaan). Er kan dan ook geen marktverschuiving worden bepaald.

De volgende opmerkingen kunnen worden gemaakt:

- De thans bekende plannen betreffen de toevoeging van een bowlingbaan én het uitbreiden van het bestaande zalencentrum met één zaal.
- De bowlingbaan zal de eerste bowlingbaan zijn in deze gemeente. Deze kan daarnaast ook een functie vervullen voor de gemeente Buren.
- Binnen het primaire marktgebied zullen er geen verschuivingen gaan optreden binnen de gemeente in de sector bowlingbanen.
- De omzet van de nieuwe bowlingbaan zal afkomstig zijn door minder afvloeiing naar banen buiten het primaire marktgebied en ook het ontstaan van een nieuwe klantenpopulatie die momenteel niet gaat vanwege de afstand naar andere banen.
- De projectplannen betreffen niet de uitbreiding van het aantal zalencentra, maar de toevoeging van één grote zaal aan een bestaand zalencomplex.
- De nieuwe zaal zal de beoogde omzet deels verkrijgen via verschuivingen binnen het complex van Molen De Zwaluw (klanten die al klant zijn, maar nu een grotere zaal willen), deels vanuit marktverschuivingen binnen de gemeente en deels marktverschuivingen ten koste van bedrijven die buiten de gemeente liggen.
- Het patroon van marktverschuivingen is zeer diffuus en de nieuwe zaal zal niet ten koste gaan van een andere zaal, maar over een veelheid van zalen worden verdeeld.
- In het directe marktgebied, de gemeente Neder-Betuwe, zijn diverse zalencentra. Er kan echter geen weging worden gemaakt wat de impact is van de extra zaal op specifiek één andere zaal, daarvoor zijn geen gegevens voor handen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit een aantal stappen om te komen tot een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke projecten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De belangrijkste vraag is of er behoefte is aan een plan en of deze behoefte eventueel op een andere/bestaande locatie is op te vangen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.



Onderstaand wordt ingegaan op de twee verschillende componenten voor het plan.

Bowlingbaan

Trede 1 (betreft regionale behoefte): Distributief gezien is de behoefte aan een bowlingbaan niet te peilen, omdat er geen distributieve gegevens en achtergronden aanwezig zijn. Met een distributieve analyse kan normaliter een beeld worden geschetst van een ruimtevraag. Er is echter wel een andere overweging te maken voor de beoordeling van deze ruimtevraag. In de gemeente Neder-Betuwe en ook de naastgelegen gemeente Buren, respectievelijk bijna 23.000 en 26.000 inwoners is momenteel géén bowlingbaan. Gezien het feit dat in Nederland de consument een bowlingbaan het liefst dichtbij huis bezoekt (< 5 km) is gekozen voor het peilen van de behoefte in het primaire marktgebied, de gemeente Neder-Betuwe (met als secundair marktgebied de gemeente Buren). De bowlingbanen die er zijn in de regio liggen veel verder weg (namelijk in Rhenen, Tiel en Zetten). Gezien het ontbreken van aanbod in de gemeente Neder-Betuwe is een behoefte aan een bowlingbaan overduidelijk en de aanvraag voor dit plan legitiem. Er zijn daarnaast geen nieuwe initiatieven bekend voor een bowlingbaan in deze regio. Daarbij vindt er een goede oplossing plaats van een benutting van de ruimte, doordat het bowlingcentrum in de kelder van een gebouw wordt geplaatst. Een optimale benutting van de ruimte. Er zal gepeild moeten worden of er geen leegstand is. Er zijn geen leegstaande bowlingbanen in de gemeente bekend. Een bowlingbaan is een dermate specifiek

gebouw dat niet makkelijk een uitwisseling met andere functies kan plaatsvinden. Doordat er geen bowlingbaan op dit moment is in de gemeente, is het ontstaan van leegstand niet aan de orde, echter ook niet op banen buiten de gemeente, daarvoor gaan eventuele markteffecten te verspreid plaatsvinden. Daarbij kan bovenstaande opmerking worden aangehaald. De herkomst van de klanten en omzet van de nieuwe bowlingbaan zullen zeer diffuus zijn, voor een deel zal deze zelfs komen van klanten die nu niet naar een bowlingbaan gaan omdat deze te ver weg zijn gelegen.

Trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking kan dan ook met ja worden beantwoord.

Trede 2 (betreft opvang elders in stedelijk gebied): De tweede trede is of deze behoefte kan worden opgelost binnen een bestaand stedelijk gebied. Zoals bovenstaand is aangegeven is een bowlingbaan een gebouw met een zeer specifiek karakter dat niet snel inwisselbaar is met een ander pand. Voor deze locatie wordt gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie is onderdeel van een bedrijventerrein aansluitend bij de kern Kesteren. Een dergelijk gebouw past ook minder goed of zelfs niet midden in een kleine dorpskern gezien de ruimtevraag en parkeerbehoefte. Op deze locatie kan daar wel goed in worden voorzien. Hierbij kan worden opgemerkt dat ook wordt aangesloten bij een bestaande vestiging van enerzijds een zalencentrum en anderzijds is er de combinatie met het Babypark/De Bongerd en de recreatieterreinen/campings ten oosten van het plangebied. Deze locaties zijn duidelijke publiekstrekken zeker ook voor gezinnen, een belangrijke doelgroep voor een bowlingbaan. Er kan combinatiebezoek plaatsvinden en de ruimtelijke condities van deze locatie zijn hier goed. Het betreft een voor de consument bekende plek in de gemeente, er is sprake van een goede bereikbaarheid en er is sprake van voldoende parkeergelegenheid. Daarbij zal het bowlingcentrum in een kelder worden geplaatst. Het zal derhalve geen vrijstaand gebouw worden. Ook deze trede 2 kan met ja worden beantwoord.

Er hoeft derhalve niet op trede 3 te worden ingegaan.

[Partycentrum/zalencentrum](#)

Bij het toetsen van deel twee van het projectplan aan de ladder voor duurzame verstedelijking geldt voor een groot deel dezelfde argumentatie als bovenstaand.

Trede 1 (betreft regionale behoefte): Ook hier kan de distributieve behoefte niet worden gepeild, omdat er geen distributieve gegevens aanwezig zijn. Alleen het feit dat er reeds veel zalen aanwezig zijn, wil niet zeggen dat er geen distributieve ruimte is. Distributieve ruimte wordt gepeild aan de hand van de binding van de bestedingen. Gezien de grote sociale cohesie in dorpen en veelal groot verenigingsleven is het aannemelijk dat er meer feestzalen zijn per 10.000 inwoners en de binding hoger zal liggen dan in andere delen van het land. De behoefte kan ook worden gepeild aan de vele aanvragen die de ondernemer krijgt, waar momenteel niet aan kan worden tegemoet gekomen. Op dit moment is er vaak vraag naar één grote zaal in plaats van de combinatie van meerdere kleinere zalen zoals dat op dit moment het geval is. Het is dan ook te verwachten dat er wel een regionale behoefte is aan een extra zaal van deze omvang (380 personen). Het aanbod aan zalen van deze omvang of zelfs groter is beperkt in de regio. De regionale behoefte is echter minder concreet in beeld te brengen als bovenstaand. Wel dient te worden opgemerkt dat dit projectplan geen toevoeging van een bedrijf is, maar de uitbreiding van een bestaand complex. Hierdoor zal de mogelijke concurrentie tussen zalen wat forser worden, maar dit zal zeker niet leiden tot leegstand elders.

Trede 2 (betreft opvang elders in stedelijk gebied): De tweede trede is of deze behoefte kan worden opgelost binnen een bestaand stedelijk gebied. Hiervoor geldt de motivatie zoals ook bovenstaand bij de bowlingbaan werd aangegeven. Nadrukkelijk dient te worden aangegeven dat wordt aangesloten bij een bestaand gebouw, een bestaand zalencentrum. Ook deze trede kan met ja worden beantwoord, zodat niet verder op trede 3 hoeft te worden ingegaan.
