

LADDERONDERBOUWING GEMEENSCHAPSHUIS EN BRASSERIE PUTH

17 FEBRUARI 2023



LADDERONDERBOUWING GEMEENSCHAPSHUIS EN BRASSERIE PUTH

17 FEBRUARI 2023

Status:

Definitief eindrapport

Datum:

17 februari 2023

Een product van:

Stedelijke Planning deel van Sweco Nederland BV
Postbus 203
3730 AE De Bilt
088 - 8116600
www.sweco.nl
BSP@sweco.nl

Team Gebiedsontwikkeling en strategie

Annemarie van Hees MSc
Arjen van Tellingen MSc
Erik Overgaag MSc

Voor meer informatie: Erik Overgaag MSc, erik.overgaag@sweco.nl

Review:

Drs. Jan Nico Wigboldus

In opdracht van:

Gemeente Beekdaelen



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Sweco Nederland BV©.

Projectnummer: 20210243

Referentie: 20210243 Ladderonderbouwing Gemeenschapshuis en brasserie Puth 170223

INLEIDING	5
1 CONTEXTANALYSE	6
2 BELEID	10
3 LADDERONDERBOUWING MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE (GEMEENSCHAPSHUIS)	13
3.1 VRAAG	
3.2 AANBOD	
3.3 BEHOEFTE EN LADDERRUIMTE	
3.4 RUIMTELIJKE EFFECTEN	
4 LADDERONDERBOUWING HORECAFUNCTIE (BRASSERIE)	19
4.1 VRAAG	
4.2 AANBOD	
4.3 BEHOEFTE EN LADDERRUIMTE	
4.4 RUIMTELIJKE EFFECTEN	
BIJLAGE 1 UITGANGSPUNTEN VOOR DISTRIBUTIEVE BEREKENING	

INLEIDING

De gemeente Beekdaelen heeft het plan om de locatie van de voormalige voetbalvelden aan de Sittarderweg in Puth te herinrichten. Naast een speeltuin en evenemententerrein wordt een gemeenschapshuis ontwikkeld waar diverse verenigingen uit Puth hun activiteiten kunnen ontplooiën. Daarnaast omvat het plan een zelfstandige horecavoorziening (brasserie) met bijbehorend terras. De gemeente laat een bestemmingsplan opstellen dat de realisatie van een gemeenschapshuis en een zelfstandige horecavoorziening (brasserie), beide met bijbehorende voorzieningen, juridisch-planologisch mogelijk maakt.



FIGUUR 1 IMPRESSIE GEMEENSCHAPSHUIS EN BRASSERIE PUTH

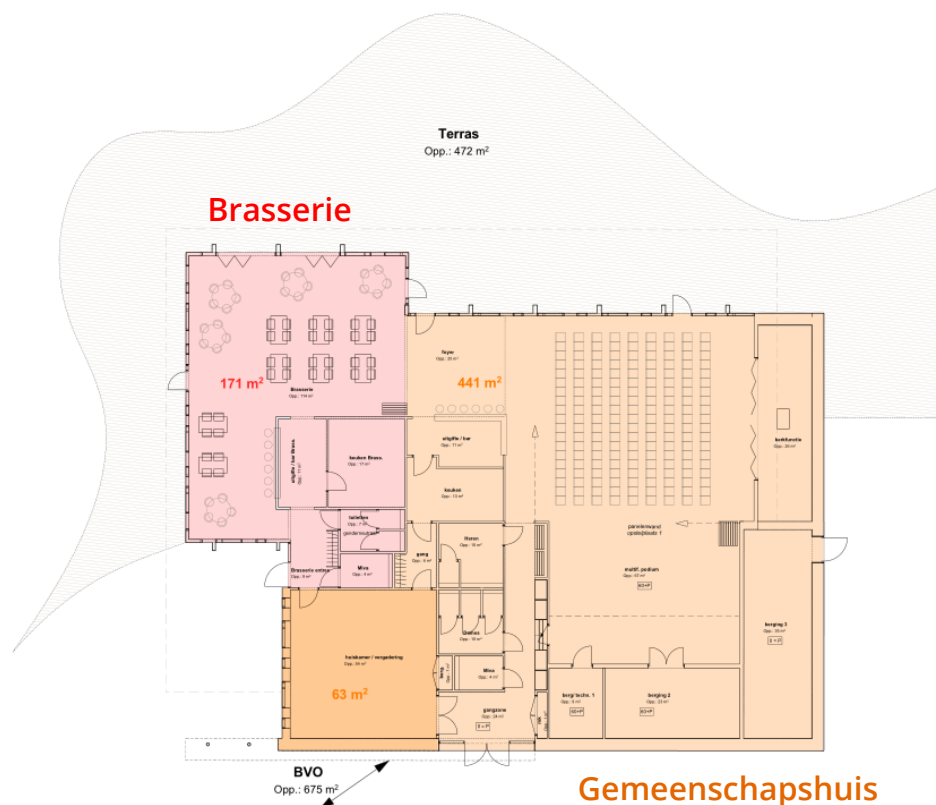
Bron: Frenken | Scholl Architecten (2022)

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is een onderbouwing van de maatschappelijke functie (gemeenschapshuis) en horecafunctie (brasserie) aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) noodzakelijk. De gemeente heeft daarom aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd voor de ontwikkeling van een gemeenschapshuis met brasserie in Puth een Ladderonderbouwing op te stellen.

1 CONTEXTANALYSE

PROJECTBESCHRIJVING >>

In het noorden van de kern Puth langs de Sittarderweg zijn voormalige voetbalvelden en een voetbalkantine gelegen, welke deel uitmaakten Sportpark in 't Veldje. Door een fusie van verenigingen is het sportpark overbodig geworden. De voetbalkantine op het terrein wordt nu alleen nog gebruikt voor opslag. Voor de beoogde ontwikkeling zal de kantine worden gesloopt en wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met een gemeenschapshuis en brasserie. De totale omvang van het gebouw bedraagt 675 m² bvo. Voor de laddertoets gaan wij uit van 504 m² bvo gemeenschapshuis en 171 m² bvo horeca (brasserie). Zie ook de onderstaande plattegrond (Figuur 2).

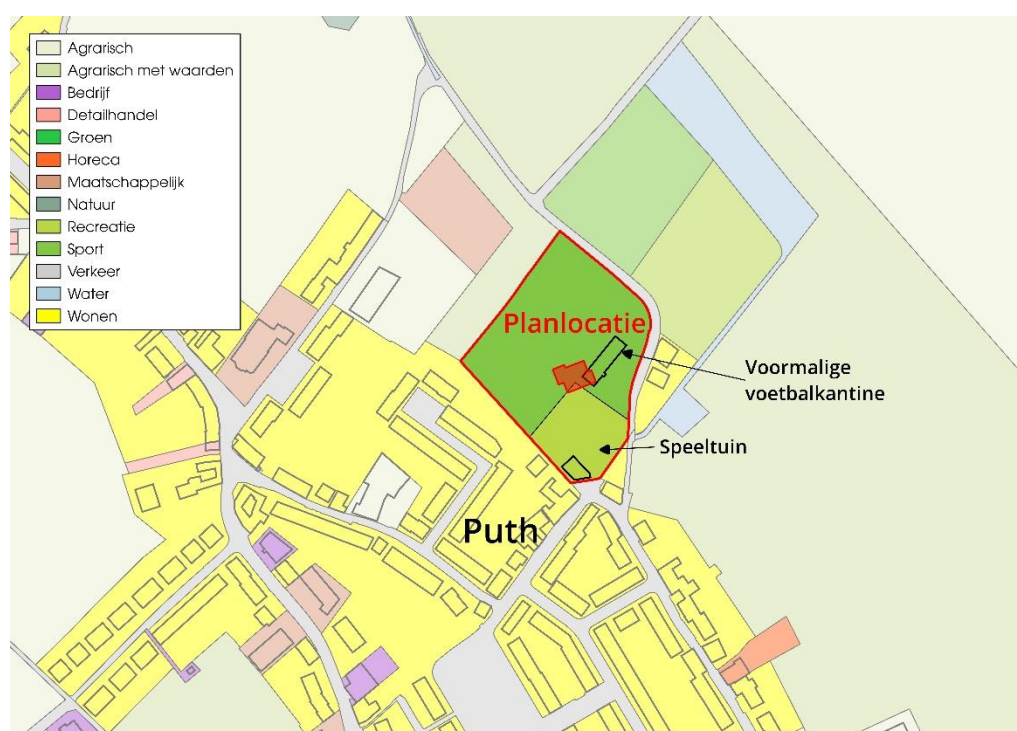


FIGUUR 2 PLATTEGROND GEMEENSCHAPSHUIS EN BRASSERIE

Bron: Frencken | Scholl Architecten (2022); bewerking Bureau Stedelijke Planning

LOCATIE >>

In het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied Schinnen uit 2013) is het plangebied aan de Sittarderweg, waar het gemeenschapshuis met brasserie is voorzien, bestemd als 'sport' en 'recreatie'. Op basis van jurisprudentie¹ over het begrip 'bestaand stedelijk gebied' kunnen de bestemmingen 'sport' en 'recreatie' worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende stedelijke voorzieningen. Verder sluit het plangebied (met de daarop al aanwezige bebouwing) ten oosten en ten zuiden aan op andere intensiever bebouwde stedelijke functies. Daarmee is het plangebied aan te merken als bestaand stedelijk gebied. Door de ligging binnen bestaand stedelijk gebied is alleen een onderbouwing van de behoefte aan de te realiseren functies noodzakelijk².



FIGUUR 3 PLANGEBIED IN HET VIGEREND BESTEMMINGSPLAN MET INDICATIE OMVANG BEBOUWING

Bron: Ruimtelijke Plannen (2021) bewerking Bureau Stedelijke Planning

ONDERZOEKSGEBIED (+KENMERKEN) >>

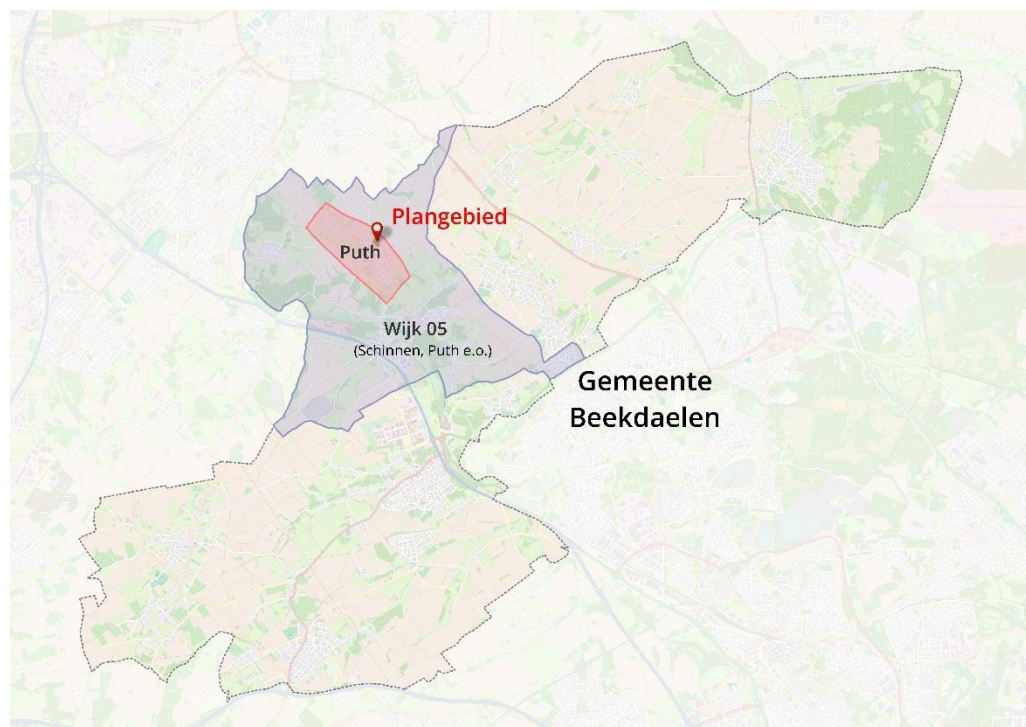
- **Het gemeenschapshuis** vervult primair een functie voor de verenigingen en inwoners van Puth. In landelijke gebieden komen gemeenschaps- of dorpshuizen vaker voor dan buurthuizen/wijkcentra in steden. Wel zijn dorpshuizen over het algemeen bescheidener qua omvang. Er wordt voor de maatschappelijke functie (het gemeenschapshuis) daarom een

¹ ABRvS 20 mei 2015; ECLI:NL:RVS:2015:1581; ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:946; ABRvS, 25 april 2018; ECLI:NL:RVS:2018:1371

² ABRvS 20 januari 2016; ECLI:NL:RVS:2016:125; Bro Artikel 3.1.6 lid 2

vergelijking gemaakt met gemeenschapshuizen in andere kernen binnen de gemeente Beekdaelen.

- **De horeca (brasserie)** vervult primair een functie voor de inwoners van Puth en secundair voor de omliggende kernen Schinnen, Nagelbeek-Hegge, Sweikhuizen, Thull, Hommert (gedeeltelijk) en Verspreide huizen (samen de CBS-wijk: Wijk05). De mogelijke effecten op de reeds aanwezige horeca zullen hier het sterkst worden gevoeld. Naast de inwoners wordt ook de nodige vraag verwacht vanuit wandelaars en fietsers (toeristen) die langs Puth komen. Nabij de projectlocatie liggen een aantal populaire wandel- en fietstochten (zie Figuur 5). Het Pieterpad en de NS-wandeling Limburgs Plateau liggen op ca. 200 meter afstand. De fietsroute Beekdaelen route komt vlak langs Puth (op ca. 1 kilometer) en de mountainbikeroute Hel van Zuid-Limburg gaat over het terrein. Tot slot kijken we ook naar de aanbodverdeling van horeca over de gehele gemeente Beekdaelen.



FIGUUR 4 ONDERZOEKSGBIED

Bron: CBS (2021) bewerking Bureau Stedelijke Planning

- In het primaire onderzoeksgebied (de kern Puth) wonen 2.005 inwoners³. De provinciale bevolkingsprognose⁴ gaat uit van een kleine krimp tot 1.985 inwoners in 2031. In het secundaire onderzoeksgebied Wijk05 wonen 4.490 inwoners en in 2031 naar verwachting 4.400.
- In zowel het primair als het secundair onderzoeksgebied wonen relatief veel ouderen en weinig 15- tot 45-jarigen (Tabel 1). De huishoudens zijn relatief groot ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

³ CBS, 1 januari 2021

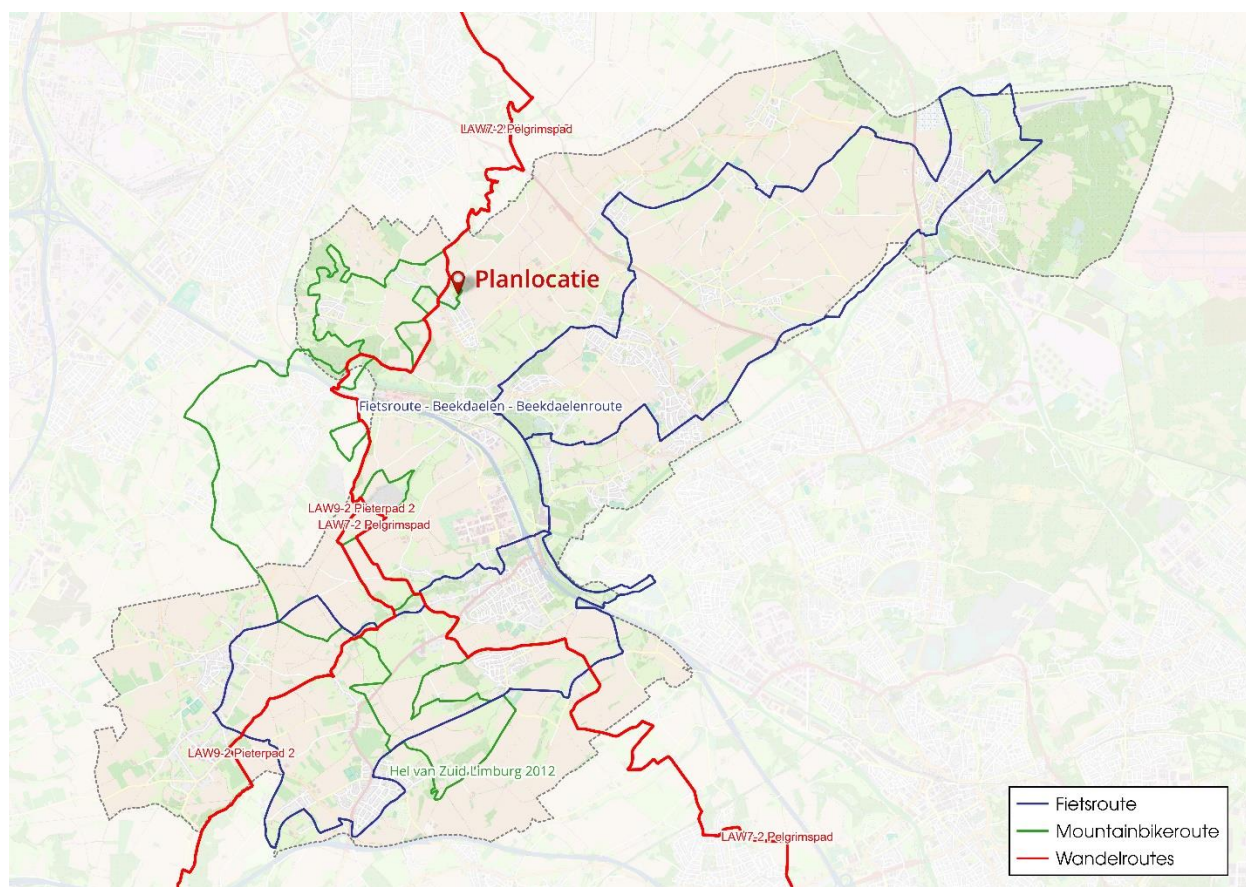
⁴ Bron Etil Research Group via Provincie Limburg Dataportaal, 2021

- De inwoners hebben relatief veel te besteden. Het gemiddeld inkomen per inwoner in het primaire onderzoeksgebied ligt 5% hoger dan landelijk gemiddeld en in het secundaire onderzoeksgebied 6% hoger.

	INW.	0-15	15-25	25-45	45-65	65+	GEM. HH. GROOTTE	GEM. INK. PER INW.
Primair onderzoeksgebied (Puth)	2.005	15%	9%	22%	31%	23%	2,3	€ 27.300
Secundair onderzoeksgebied (overige kernen Wijk05)	4.490	14%	10%	20%	31%	25%	2,2	€ 27.600
Gemeente Beekdaelen	36.065	13%	10%	20%	31%	26%	2,2	€ 26.600
Nederland		15%	12%	25%	28%	20%	2,1	€ 26.100

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN ONDERZOEKSGBIED

Bron: CBS Statline 2021; inkomen betreft 2018 (meest recente cijfers), percentages afgerond op gehele getallen



FIGUUR 5 FIETS-, MOUNTAINBIKE- EN WANDELROUTES IN DE NABIJHEID VAN PUTH

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

2 BELEID

STRATEGISCHE VISIE GEMEENTE BEEKDAELEN 'LEVEN EN WERKEN IN HET LANDSCHAP' (2017) >>

De strategische visie van de gemeente Beekdaelen 'Leven en werken in het landschap' uit 2017, is uitgewerkt in vier strategische ontwikkelperspectieven:

- **Excellent wonen en vitale kernen**
De gemeente Beekdaelen investeert in het organiseren van een toereikend voorzieningenniveau per kern, met een adequate zorgverlening en maatschappelijke participatie.
- **Landschappelijke ontwikkeling als kans voor lokale en regionale opgaven**
De gemeente Beekdaelen hecht veel waarde aan haar landelijk karakter.
- **Duurzame economische ontwikkeling**
De gemeente Beekdaelen wil een goede balans tussen sociaal-maatschappelijke functies, economische belangen en gezondheid.
- **Een nieuwe relatie tussen gemeente en gemeenschap**
De gemeente Beekdaelen waardeert burgerinitiatieven en legt het eigenaarschap van de ontwikkelingen zo veel mogelijk bij deze initiatiefnemers.

DORPSONTWIKKELINGSPLAN GEMEENTE SCHINNEN (2014) >>

- De gemeente Schinnen, die in 2019 is opgegaan in de gemeente Beekdaelen, streeft naar behoud van één gemeenschapshuis per kern. Deze moeten een multifunctioneel karakter nastreven.
- De gemeente streeft naar het kostendekkend exploiteren van de accommodaties waarbij het principe 'de gebruiker betaalt' van toepassing is.
- De gemeenschapshuizen moeten als ontmoetingsplek centraal staan in de kernen. Het maatschappelijke doel en exploitatiemogelijkheden van de gemeenschapshuizen moeten daarbij in balans zijn.
- Beheerders en verenigingen gaan met elkaar in overleg over de behoefte en invulling van de gemeenschapsruimten (activiteiten, frequentie, tijdstip, etc.). De gemeente neemt hierin een faciliterende rol aan.

HARMONISATIE ACCOMMODATIEBELEID BEEKDAELEN 2021 >>

Door de herindeling is de nieuwe gemeente Beekdaelen verplicht om een nieuw uniform accommodatiebeleid op te stellen.

- In het geharmoniseerde accommodatiebeleid Beekdaelen staan de volgende zaken:
 - Beleid en de regelgeving rondom accommodaties zodat dezelfde regels van toepassing zijn binnen alle kernen, dorpen en buurten van Beekdaelen.
 - Uniformering van de tarieven voor gemeentelijke accommodaties bij gelijksoortige accommodatietypen.
- De visie op het accommodatiebeleid bestaat uit de volgende aspecten:
 - Accommodaties bieden huisvesting en faciliteiten aan inwoners en eventueel andere gebruikers om elkaar te ontmoeten, om te recreëren en de vrije tijd te besteden, om te sporten, e.d. Vanuit deze functie zijn accommodaties van belang voor de leefbaarheid en sociale cohesie binnen de gemeente, alsook voor het welzijn en de gezondheid van inwoners.
 - Er ligt een taak voor de gemeente als lokale overheid om deze voorwaarden te creëren en in stand te houden. Echter: een en ander dient wel betaalbaar te zijn, op korte én op lange termijn.
 - Het is van belang dat er binnen de gemeentegrenzen een voldoende en gevarieerd aanbod van accommodaties aanwezig is; het gemeentebestuur heeft daarin een faciliterende rol.
- Accommodaties zijn géén doel op zich, maar zijn een middel om bepaalde (maatschappelijke) doelen te bereiken. In algemene zin dienen accommodaties de leefbaarheid in de kernen c.q. gemeente en meer specifiek de sociale cohesie onder inwoners te bevorderen.
- De maatschappelijke accommodaties staan ten dienste van de gemeenschap Beekdaelen en niet perse aan één gebruiker. Multifunctionele inzet van ons vastgoed vergroot niet alleen het maatschappelijke rendement, maar ook de cohesie, de binding en de leefbaarheid van de kern.

HORECABELEID >>

De gemeente Beekdaelen heeft geen apart beleid met betrekking tot horeca. In verschillende visies en beleidsstukken zijn wel een aantal uitgangspunten voor de horeca opgenomen.⁵

- Voor de kwaliteit en vitaliteit van dorpskernen is de combinatie van winkels met horeca en andere voorzieningen als cultuur en recreatie van groot belang. Dat betekent ook dat nieuwe horeca buiten de hoofdstructuur van invloed kunnen zijn op de centra. In Puth is geen sprake van een duidelijke hoofdstructuur waardoor dit niet het geval is.
- Nieuwe horeca draagt bij aan de vrijetijdseconomie. Dit levert economische meerwaarde op maar ook de inwoners zelf kunnen hiervan profiteren.
- De ‘kracht van Zuid-Limburg’ is onder andere het Bourgondische karakter en de aanwezigheid van een goed verspreid en heel divers horeca-aanbod.

⁵ Omgevingsvisie Limburg (2021), Ons Beekdaelen maken we samen Opbrengst van de gesprekken tussen de drie gemeenteraden en samenwerking (2018), Destinatie Marketing Beekdaelen (2019), Bestemming Zuid-Limburg 2030, visie Vrijetijdseconomie (2019) en Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (2017)

Deze kracht ontbreekt momenteel in Puth waar het aanbod relatief laag is en niet divers.

- De regio (Westelijke Mijnstreek) kent minder grote toeristenstromen dan het Heuvellandschap en Maastricht, maar timmert aan de weg. In de Westelijke Mijnstreek nam de werkgelegenheid in toerisme en recreatie de afgelopen jaren relatief het meest toe van heel Zuid-Limburg. Nieuwe kwalitatief goede horeca sluit aan op de behoefte van de toeristen.
- Met de huidige bestemming 'sport' en 'recreatie' is horeca alleen mogelijk in de vorm van een kantine. Met het nieuwe bestemmingsplan moet opzichzelfstaand horeca mogelijk worden gemaakt.

Conclusie t.a.v. het beleid

- Het voorliggende plan heeft een multifunctioneel karakter door de combinatie van het gemeenschapshuis en de brasserie. Dit draagt bij aan cohesie, de binding en de leefbaarheid.
- Het gemeenschapshuis in combinatie met de brasserie draagt bij aan een toereikend voorzieningenniveau in Puth en de gemeente. Ook wordt op deze manier gestreefd naar een kostendekkende exploitatie van de accommodatie.
- Nieuwe horeca draagt bij aan de vitaliteit en kwaliteit van Puth waar zowel de toeristen als inwoners van kunnen profiteren.

Het gemeenschapshuis en de brasserie sluiten aan bij het gemeentelijk beleid. Het voldoet en draagt bij aan de eisen die gesteld zijn.

3 LADDERONDERBOUWING MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE (GEMEENSCHAPSHUIS)

In dit hoofdstuk worden aan de hand van trends en ontwikkelingen en een confrontatie van vraag en aanbod getoetst of er Ladderruimte is voor een brede maatschappelijke voorziening (in de vorm van een gemeenschapshuis) in Puth. Onder een gemeenschapshuis (ook wel dorpshuis) worden accommodaties verstaan die een ontmoetingsplaats vormen voor bewoners en ruimte bieden aan plaatselijke verenigingen die daar hun thuisbasis hebben. Daarmee heeft een gemeenschapshuis een belangrijke maatschappelijke functie die zorgt voor binding tussen haar inwoners en levendigheid in de kern.

3.1 VRAAG

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN >>

 Veranderende bevolking De samenleving verandert: door veranderingen in de bevolkingssamenstelling (individualisering, vergrijzing, ontgroening) veranderen ook de behoeften, leefstijlen en tijdsbesteding van mensen. De ouderen dragen veelal het verenigingsleven. De afstand tussen verschillende inwonersgroepen kan hierdoor vergroten. Een bruisend gemeenschapshuis kan bijdragen aan ontmoeting en sociale cohesie en het tegengaan van vereenzaming.	Ruimtelijke kwaliteit De aanwezigheid van groen en aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplekken zijn in toenemende mate van belang voor de sfeer in dorpskernen. Door de mix aan voorzieningen binnen een hoogwaardige openbare en groene ruimte c.q. omgeving wordt ontmoeting en daarmee sociale cohesie gestimuleerd. Dit is meer en meer belangrijk voor een goed functionerend cluster en voor het welzijn van bewoners. ★★★
 Verenigingsleven Waar vroeger de sociale structuren in een dorp in belangrijke mate werden bepaald door het verenigingsleven, is dat tegenwoordig minder vanzelfsprekend. Verenigingen spelen een grote rol in Puth. Verenigingen zijn belangrijke dragers van de lokale identiteit. Inwoners zijn trots op hun verenigingen.	Maatschappelijke voorzieningen als dragers In dorpskernen is de combinatie van maatschappelijke voorzieningen met andere functies zoals horeca steeds belangrijker. Op deze manier versterken de voorzieningen elkaar en ontstaat een kloppend hart van het dorp. Ook draagt het bij aan een gezonde exploitatie. 

INWONERS >>



De gebruikers voor het gemeenschapshuis zijn primair de inwoners en verenigingen van Puth (Tabel 2). Puth telt circa 2.005⁶ inwoners. De inwoners gebruiken het gemeenschapshuis onder meer voor:

- Festiviteiten (carnaval, schutterijfeest)
 - Toneelvoorstellingen
 - Uitvoeringen van de harmonie
 - Huiskamer voor ouderen (professionele dagbesteding met eetvoorziening om isolement tegen te gaan)
 - Overige dorpsfeesten zoals Burendag en het Buurtfeest
- Verder kan de accommodatie onder meer gebruikt worden voor andere bijeenkomsten, activiteiten en vergaderingen.

VERENIGINGEN >>



De verenigingen die het gemeenschapshuis gebruiken staan in Tabel 2. Daarbij staat de aard van het gebruik vermeld. Het gebruik per vereniging is niet uitputtend. Het gemeenschapshuis wordt bijvoorbeeld ook gebruikt voor vergaderingen, kleine bijeenkomsten en andere activiteiten.

GEBRUIKER	AARD GEBRUIK
HARMONIE/FANFARE St. Caecilia (incl. jeugdfanfare)	• Repetities • 8x per jaar uitvoering voor circa 200 personen • Opleiding (jeugdfanfare) • 60 m² nodig
KBO (Katholieke Bond voor Ouderen / Seniorenvereniging Puth)	• Middagbijeenkomst met 15 personen • Avondbijeenkomst met 30-40 personen • 2x per jaar grote bijeenkomst met 100 personen • 2x per jaar dag van ouderen met 150 personen • 2x per jaar paas-/kerststukjes maken met 20 personen
SCHUTTERIJ St. Sebastianus	• 1x per paar jaar een weekend Zuid-Limburgs Schuttersfeest (> 10.000 personen) met festiviteitenpaviljoen • 1x per week oefeningen • 3x per jaar Koningsschieten met 50-100 personen • 1x per jaar Fair Culinair
TONEELVERENIGING Voor 't Voetlicht	• 1x repetitie met 25-30 personen • 3x per jaar uitvoering voor circa 200 personen • 10x per jaar uitvoering (speelzondag) voor 30 personen • 2 x 3 m² (berging) gevraagd

⁶ CBS, 2021

	• 1x per week repetities
VROUWENBOND	• 1x per maand bewegingsruimte met 30-35 personen
DE ZONNEBLOEM	• 1x per week bijeenkomst met 15-20 personen • 6x per jaar bijeenkomst met 30-35 personen • 2x per jaar (Pasen/Kerst) bijeenkomst met 100 personen • Opbergkast gevraagd • Multi-uitgifteruimte
CARNAVALSVERENIGING De Pötters (incl. mansluujzitting / vrouwluujzitting)	• 3x per jaar voor carnaval • 3 dagen carnaval (feest, receptie en uitvoering) met 200 personen • 1x per jaar optocht • Garderobe grote evenementen • Voldoende bergruimte • Berging 3 x 4 m² gevraagd

TABEL 2 VERENIGINGEN EN AARD GEBRUIK

Bron: Gemeente Beekdaelen (2021) bewerking Bureau Stedelijke Planning

3.2 AANBOD

(MAATSCHAPPELIJK) AANBOD IN PUTH >>

Momenteel heeft Puth al een gemeenschapshuis in de vorm van een zaal achter Grand-café / Brasserie **Oud-Limburg**. Het pand heeft een horecabestemming, dateert van 1917 en omvat een café / brasserie, gemeenschapshuis en woning (samen 570 m² groot). Het deel van het pand dat als gemeenschapshuis gebruikt wordt, is circa 345 m² groot. De zaal (ook wel de fanfarezaal genoemd) wordt momenteel gebruikt door de fanfare, de vrouwenbond, de toneel- en de carnavalsvereniging. Andere verenigingen zijn inmiddels uitgeweken, om een aantal redenen:

- de accommodatie is te klein;
- de bereikbaarheid is matig;
- de accommodatie heeft te weinig parkeerruimte;
- de entree vindt via de nooduitgang plaats;
- de garderobe is tegelijkertijd rokersruimte.

In een eerder stadium van de planvorming rondom het gemeenschapshuis heeft de voormalige gemeente Schinnen aangegeven de accommodatie Oud-Limburg op termijn af te stoten.⁷

Andere accommodaties die momenteel worden gebruikt door de verenigingen zijn:

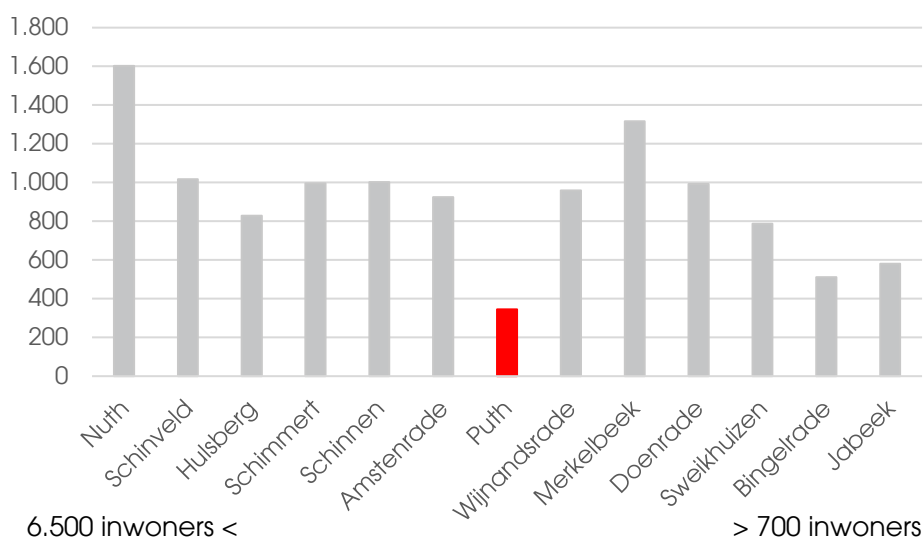
⁷ Gemeente Schinnen (2018) Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Gemeenschapshuis Puth"

- **Gymzaal Trefputh:** De opkomstruimte van de gymzaal wordt gebruikt door de ouderenvereniging. Feitelijk is deze ruimte niet voor dergelijke maatschappelijke activiteiten geschikt.
- **Café B&Bie Laurengske:** Café wordt gebruikt door de schutterij om een drankje na te doen. Bij de kroeg bevindt zich een zaal waarvan het maatschappelijk gebruik nihil is.
- **Oude voetbalkantine VV Puth:** Op de locatie waar het nieuwe gemeenschapshuis gepland is, staat de voormalige voetbalkantine van VV Puth. De kantine wordt momenteel gebruikt als opslag door de schutterij en zal worden ingepast in de nieuwe accommodatie.

VERGELIJKING MET ANDERE KERNEN IN GEMEENTE BEEKDAELEN >>

Het huidige gemeenschapshuis in Puth biedt met circa 345 m² circa 0,17 m² per inwoner. Het aanbod gemeenschapshuizen in Puth (2.000 inwoners) ligt daarmee onder dat van Jabeek en Bingelrade die slechts 700-800 inwoners tellen (Figuur 6).

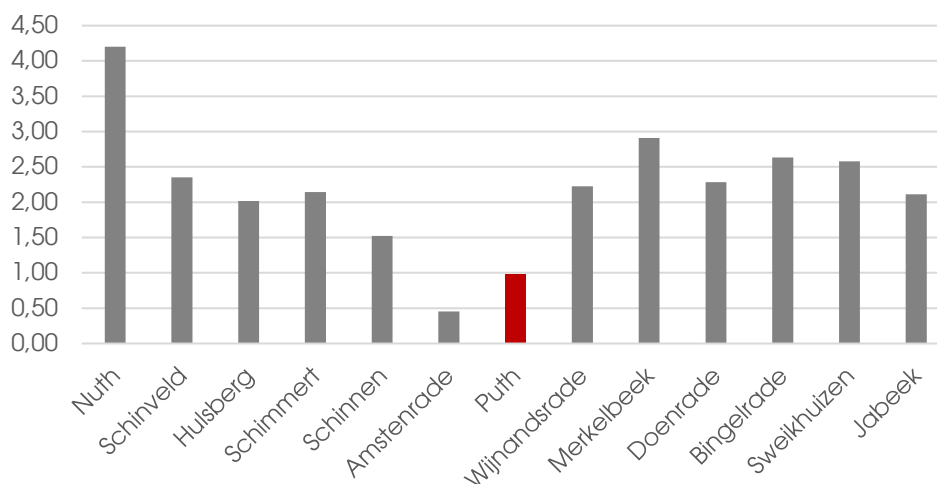
Puth telt verhoudingsgewijs veel minder gemeenschapshuizen per inwoner dan kernen van vergelijkbare omvang als Merkelbeek (0,81 m²), Wijnandsrade (0,58 m²) en Schinnen (0,37 m²) en Amstenrade (0,34 m²).



FIGUUR 6 OPPERVLAKTE GEMEENSCHAPSHUIZEN PER DORPSKERN⁸
Bron: Gemeente Beekdaalen (2021); Kadaster (2021)

Ook het aantal bijeenkomstfuncties (waartoe zowel maatschappelijke als horecafuncties vallen) binnen de gemeente laat een ongelijke verdeling van bijeenkomstfuncties over de inwoners van de kernen zien. Puth (0,99 m²) en Amstenrade (0,38 m²) beschikken verhoudingsgewijs over de minste bijeenkomstfuncties per inwoner.

⁸ Van het gemeenschapshuis in MFC De Oirsprong in Oirsbeek zijn geen cijfers beschikbaar.



FIGUUR 7 OPPERVLAKE BIJEENKOMSTFUNCTIES PER INWONER PER DORPSKERN
Bron: Gemeente Beekdaalen (2021); Kadaster (2021)

3.3 BEHOEFTE EN LADDERRUIMTE

Gemiddeld hebben dorpen binnen Beekdaalen 0,37 m² aan gemeenschapshuis per inwoner tot hun beschikking. Voor de 2.005 inwoners van Puth komt dat neer op een behoefte aan 742 m² aan gemeenschapshuizen.

	VRAAG	KENGETAL	BEHOEFTE
Gemeenschapshuis	2.005 inwoners	0,37 m ² per inwoner	742 m ²
Bijeenkomstfuncties	2.005 inwoners	2,38 m ² per inwoner	4.772 m ²

TABEL 3 BEHOEFTE AAN GEMEENSCHAPSHUIZEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning (2021)

Binnen het geplande pand bedraagt het deel dat gebruikt zal worden als gemeenschapshuis 504 m². Dit past ruimschoots binnen de gestelde behoefte. Uitgangspunt daarbij is wel dat het bestaande gemeenschapshuis Oud-Limburg wordt afgestoten c.q. niet meer voor maatschappelijke functies (zoals een gemeenschapshuis) wordt gebruikt. Dit is conform het voornemen van de voormalige gemeente Schinnen de accommodatie af te stoten en conform het beleid waarin gestreefd wordt naar het behoud van één gemeenschapshuis per kern.

Het plan voorziet in een eigentijdse accommodatie dat perspectief biedt aan het verenigingsleven in Puth. De accommodaties die momenteel gebruikt worden door de verenigingen zijn verspreid gelegen, matig bereikbaar, moeilijk toegankelijk en/of minder geschikt voor een maatschappelijke functie. Samengevat: de huidige accommodaties zijn niet toekomstbestendig. Om de verenigingen voor Puth te behouden en te voorkomen dat de verenigingen en daarmee de leefbaarheid in een

negatieve cyclus geraken is een kwaliteitsimpuls nodig dat niet op de locatie van het huidige gemeenschapshuis kan worden gerealiseerd.

Op de locatie aan de Sittarderweg is de ruimte er wel. Daar kan een toekomstbestendig gemeenschapshuis gerealiseerd worden dat kan bijdragen aan het behoud van het rijke verenigingsleven in Puth en daarmee aan ontmoeting en sociale cohesie binnen de gemeenschap van Puth. Verenigingen kunnen gelijktijdig gebruik maken van de ruimten in het gemeenschapshuis en de wisselwerking wordt versterkt door bijvoorbeeld breed inzetbare vrijwilligers. Door realisatie van een nieuw gemeenschapshuis gekoppeld met horecafuncties en het evenemententerrein zorgt ervoor dat de verschillende functies elkaar versterken en een nieuw kloppend hart van het dorp ontstaat.

3.4 RUIMTELIJKE EFFECTEN

Door het ontwikkelen van het gemeenschapshuis aan de Sittarderweg ontstaat een eigentijdse maatschappelijke voorziening die goed bereikbaar en goed ontsloten is en aansluit op de behoeften van de verenigingen. Door ingebruikname van het nieuwe gemeenschapshuis zal het bestaande gemeenschapshuis haar gebruikers kwijtraken en daarmee haar (maatschappelijke) bestaansrecht verliezen. Gymzaal De Trefputh zal niet langer meer oneigenlijk gebruikt worden door maatschappelijke verenigingen anders dan sportverenigingen. Het bestaande gemeenschapshuis Oud-Limburg dat momenteel nog in eigendom is van de gemeente zou een andere (commerciële) functie kunnen krijgen. Om leegstand tegen te gaan is het van belang dat het bestaande gemeenschapshuis niet meer voor maatschappelijke functies wordt gebruikt.

Samenvattend: voor het gemeenschapshuis aan de Sittarderweg in Puth is op basis van de Ladder voldoende behoefte aangetoond. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

4 LADDERONDERBOUWING HORECAFUNCTIE (BRASSERIE)

In dit hoofdstuk onderbouwen we de behoefte aan een de horecafunctie (brasserie) van 171 m² bvo aan de Sittarderweg in Puth. We hanteren hierbij de horecacategorieën volgens Vastgoeddata en Locatus, namelijk de dranken-, fastservice- restaurantsector. De brasserie valt binnen de restaurantsector.

4.1 VRAAG

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN >>

 Horeca is een groeisector In steden en dorpen was het aanbod en de diversiteit aan horeca (pre-corona) sterk groeiend. De consument besteedt graag tijd buiten de deur en heeft daarbij een andere perceptie van de prijs van eten en drinken.	 Vernieuwing en blurring Horeca wordt steeds meer geïntegreerd in andere sectoren, bijvoorbeeld een kledingzaak of boekhandel met een horecacorner. Anderzijds is er ook binnen de sector sprake van vervaging – aanpassing concept naar tijdstip.
 Impact van corona op groei horecasector Het aantal bedrijven dat actief is in de horeca is de afgelopen jaren flink toegenomen. De verwachting is dat deze trend zich zal doorzetten. Daarbij geldt wel dat er, door mogelijke sluitingen als gevolg van de Coronacrisis, enige periode van herstel nodig kan zijn voordat het aantal horecavestigingen weer op het niveau van voor de crisis is.	 Vershill tussen horecasectoren Binnen de horeca groeit vooral de fastservicesector sterk. In de periode 2010-2018 nam het aantal fastservice vestigingen in Nederland toe met maar liefst 25%. Het aantal restaurants groeide in dezelfde periode met 8%. Het aanbod van horecavestigingen in de drankensector laat juist een licht dalende trend zien van 3%.

VRAAG IN ONDERZOEKSGBIED >>

- **Inwoners:** In 2021 telt het primaire onderzoeksgebied 2.005 inwoners. De verwachting is dat dit aantal licht daalt tot 1.985 in 2031.
- **Bestedingspotentieel:** De gemiddelde horecabesteding per hoofd van de Nederlandse bevolking bedroeg in 2019 € 652. Dit zijn de meest actuele en relevante cijfers⁹. In 2020 en 2021 zijn de bestedingen in horeca fors lager geweest door de lockdowns en tijdelijke sluiting van horeca. We hanteren 2019 (pre coronacrisis) als betrouwbaar referentiepunt.
- **Bestedingspotentieel (gecorrigeerd voor inkomen):** Omdat het inkomen van inwoners van het onderzoeksgebied gemiddeld 5% hoger ligt dan het landelijke gemiddelde, liggen de horecabestedingen naar verwachting ook hoger. Het gecorrigeerde bestedingspotentieel voor de inwoners van het

⁹ Gemiddeld geeft een Nederlander jaarlijks € 652,23 uit in de horeca (drankensector, fastservicesector en restaurantsector, op basis van Foodstep en CBS Statline, 2019). Zie Bijlage 1 voor de berekening van de kengetallen.

onderzoeksgebied bedraagt (na correctie met een prijselasticiteit van 0,7, waarbij we dezelfde prijselasticiteit voor de horeca aanhouden als voor de niet-dagelijkse detailhandel), € 675. De bestedingen worden naar de toekomst constant verondersteld.

- **Gebonden bestedingen:** De binding betreft het aandeel van het totale bestedingspotentieel dat aan horeca binnen het onderzoeksgebied besteed wordt. De kern Puth heeft een beperkt en weinig divers horeca-aanbod. De overige horeca in de andere kernen ligt echter relatief ver weg, waardoor men eerder in Puth naar de horeca zal gaan. We verwachten daarom dat de gebonden bestedingen relatief hoog liggen, op circa 40%. Door de beoogde horeca-ontwikkelingen verwachten we dat de binding binnen het onderzoeksgebied stijgt naar 45% in 2031.
- **Toevloeiing:** De (toekomstige) koopkrachttoevloeiing betreft het aandeel dat afkomstig is van de consumenten buiten de kern Puth. Dit zijn inwoners uit de omliggende kernen (Schinnen, Nagelbeek-Hegge, Sweikhuizen, Thull, Hommert) maar ook toeristen. Door Puth lopen veelgebruikte wandel- en fietsroutes¹⁰, die dichtbij het plangebied zijn gelegen (zie Figuur 5). Dit betekent een grote stroom aan toeristen die in Puth een drankje of hapje kunnen doen. Op basis van ervaring en eerder onderzoek schatten wij in dat de buurdorpen en de toeristen nu al goed zijn voor 45% van de totale omzet in de horecasector in het onderzoeksgebied. Met een nieuwe brasserie verwachten wij dat meer toeristen Puth kiezen om horeca te bezoeken waardoor de toevloeiing stijgt naar 50% in 2031.

PARAMETER	HUIDIG	2031
Inwoners onderzoeksgebied (CBS, 2021)	2.005	1.985
Besteding horeca per inwoner (Foodstep, CBS, 2019)	€ 652	€ 652
Bestedingen incl. inkomenscorrectie prijselasticiteit 0,7	€ 675	€ 675
Bestedingspotentieel	€ 1.350.000	€ 1.336.000
Binding onderzoeksgebied	40%	45%
<i>Gebonden bestedingen inwoners onderzoeksgebied</i>	<i>€ 541.000</i>	<i>€ 603.000</i>
Toevloeiing onderzoeksgebied	45%	50%
<i>Omzet door toevloeiing</i>	<i>€ 443.000</i>	<i>€ 603.000</i>
Totale vraag onderzoeksgebied	€ 984.000	€ 1.206.000

TABEL 4 KWANTITATIEVE VRAAG VANUIT HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Ondanks de kleine krimp van de bevolking zal de vraag naar horeca naar verwachting toch toenemen. Door de versterking en verbetering van de horecastructuur zullen meer inwoners van Puth gebruik maken van de horeca in eigen gebied en zullen meer toeristen op de wandel- of fietsroute stoppen in Puth om gebruik te maken van de horeca.

¹⁰ 200 meter van NS-wandeling Limburgs Plateau en het Pieterpad. Op ca. 1 kilometer ligt de fietsroute Beekdalenroute en de mountainbikeroute Hel van Zuid-Limburg gaat over het terrein van de projectlocatie.

4.2 AANBOD

HORECA AANBOD >>

- De Zuid-Limburgers staan bekend als Bourgondisch en dit is terug te zien in het diverse aanbod aan horeca in de gemeente Beekdaelen. De grootste concentraties van horeca bevinden zich in Schinveld, Nuth, Schimmert, Hulsberg, Amstenrade en Schinnen. Vergeleken met het provinciaal en landelijk gemiddelde zijn er in de gemeente veel vestigingen in de sector dranken en weinig in de sector fastservice. Dit komt met name door het ontbreken van grote ketens in de fastservicesector (denk aan pizzaformules als Domino's en NYP) en het relatief grote aandeel gemeenschapshuizen (totaal 12) die onder de sector dranken vallen.¹¹
- Het aanbod in Wijk05 is verdeeld over de kernen Sweikhuizen, Puth, Nagelbeek en Schinnen. Ook in Wijk 05 zijn er relatief veel vestigingen in de drankensector en weinig in de fastservicesector. Het aandeel restaurants is relatief hoog en geconcentreerd rondom de kern Schinnen (Figuur 8).
- In het primaire onderzoeksgebied zijn drie horecavestigingen van totaal 440 m² bvo¹² gevestigd (exclusief zaalverhuur).
 - Café Bie Laurenske van ca. 150 m² bvo¹³;
 - Snackpoint Puth van ca. 140 m² bvo, en;
 - Brasserie Oud Limburg van ca. 150 m² bvo. Het gemeenschapshuis zit in de verhuurbare zaal en maakt gebruik van de horecavoorziening.¹⁴
- Vergeleken met de omgeving en het provinciaal en Nederlands gemiddelde kent Puth een beperkt horeca aanbod, met name voor de restaurantsector.

	DRANKEN (VKP)	FASTSERVICE (VKP)	RESTAURANT (VKP)	TOTAAL (VKP)
Puth (primair verzorgingsgebied)	1 (33%)	1 (33%)	1 (33%)	4 (100%)
<i>Wijk05</i>	<i>7 (35%)</i>	<i>4 (20%)</i>	<i>9 (45%)</i>	<i>20 (100%)</i>
<i>Beekdaelen</i>	<i>38 (31%)</i>	<i>30 (28%)</i>	<i>40 (37%)</i>	<i>108 (100%)</i>
<i>Limburg</i>	<i>30%</i>	<i>34%</i>	<i>37%</i>	<i>100%</i>
Nederland	25%	36%	39%	100%

TABEL 5 AANBOD HORECA INCLUSIEF PERCENTULE VERDELING

Bron: Vastgoeddata, 2021; KoopinBeekdaelen.nl; bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Horecaplannen

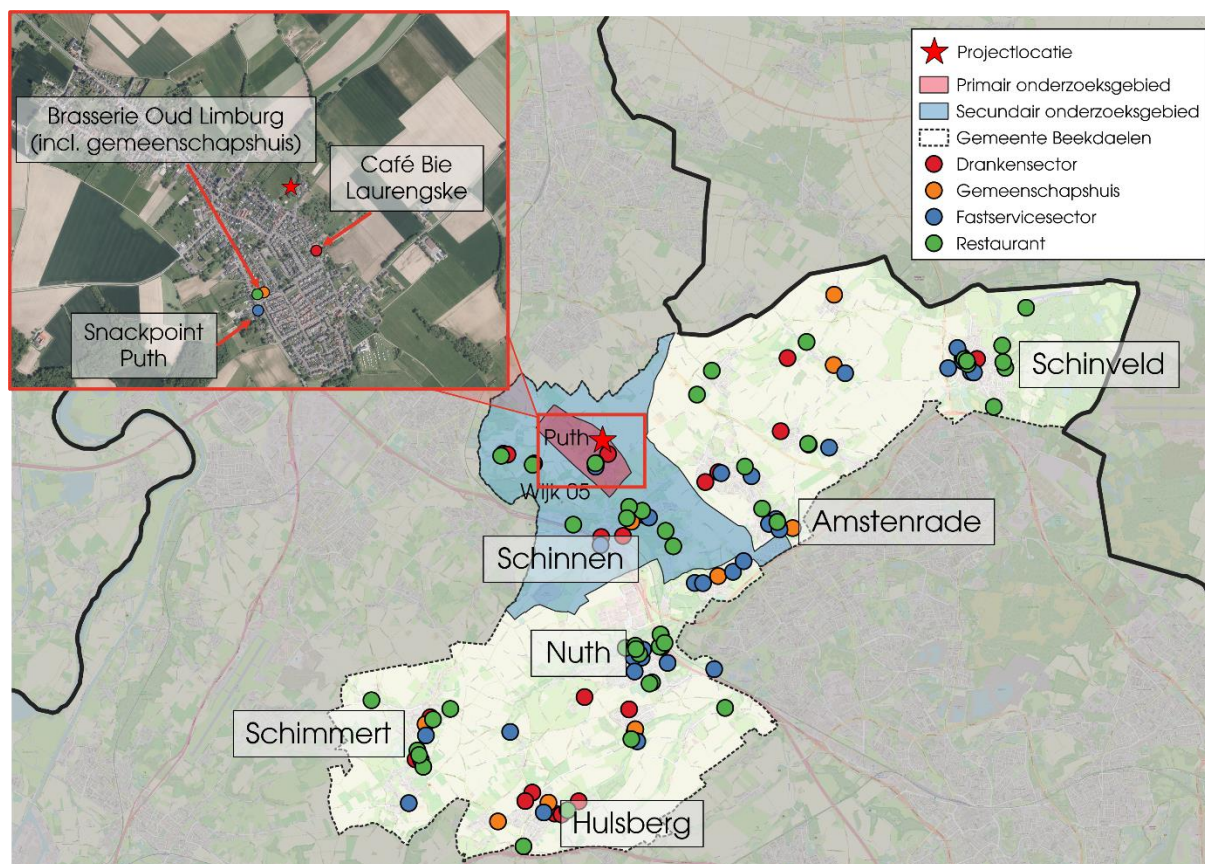
Er zijn geen overige horecaplannen bekend in het onderzoeksgebied. Met het vertrek van het gemeenschapshuis uit Brasserie Oud Limburg, kan deze zaal weer worden verhuurd voor overige doeleinden.

¹¹ Bron: Vastgoeddata.nl. Niet al deze gemeenschapshuizen zijn publiek toegankelijk, maar in de gegevens van Vastgoeddata.nl worden ze wel onder horeca, sector dranken, geschaard. Daarom ook in dit onderzoek meegenomen om de behoefte te kunnen berekenen.

¹² Inschatting op basis van Bagviewer en plattegronden. Exclusief zaalverhuur.

¹³ Daarnaast ook ca. 200 m² bvo zaalverhuur

¹⁴ Naast horeca ook ca. 345 m² bvo zaalverhuur beschikbaar waar het gemeenschapshuis gebruik van maakt.



FIGUUR 8 AANBOD HORECA BEEKDAELEN EN ONDERZOEKSGBIED

Bron: Vastgoeddata, 2021; KoopinBeekdaelen.nl; bewerking: Bureau Stedelijke Planning

OMZETCLAIM BESTAAND AANBOD ONDERZOEKSGBIED >>

De omzetclaim in het onderzoeksgebied berekenen we aan de hand van de normatieve vloerproductiviteit per m² bruto vloeroppervlak (bvo). Het totale horecametragage in het onderzoeksgebied bedraagt 440 m² bvo (exclusief zaalverhuur). Hiermee is, uitgaande van de normatieve vloerproductiviteit van € 1.315 per m² bvo, circa € 19,6 miljoen aan horeca-omzet gegenereerd.

PARAMETER	HUIDIG
Huidig horeca-aanbod onderzoeksgebied (in m ² bvo)	625
Normatieve vloerproductiviteit (omzet per m ² bvo)	€ 1.315
Totale omzet van het bestaand horeca-aanbod in het onderzoeksgebied	€ 579.000

TABEL 6 OMZETCLAIM BESTAAND AANBOD IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

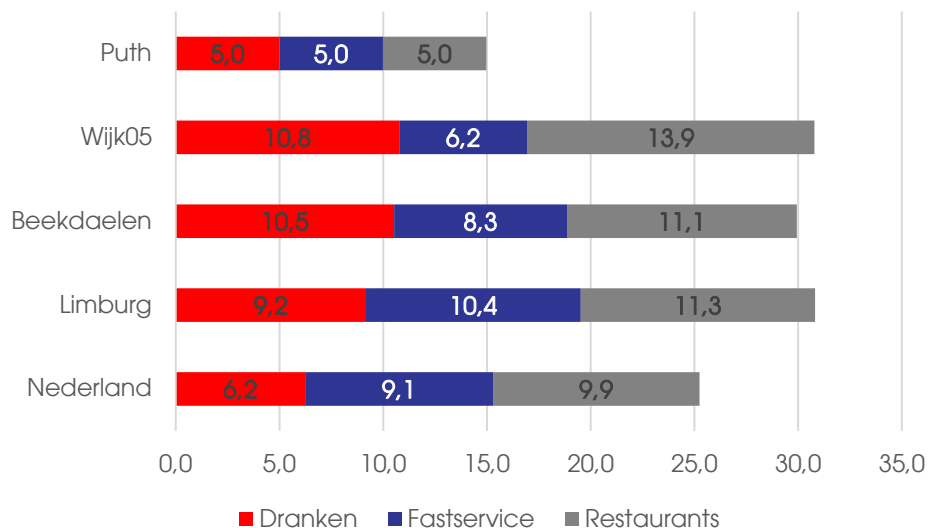
4.3 BEHOEFTE EN LADDERRUIMTE

KWANTITATIEF >>

De behoefte aan horeca kan op twee manieren worden berekend: door de methode van horecadichtheden en aan de hand van een distributieve berekening (DPO).

Dichthedenanalyse

In een dichthedenanalyse wordt het aantal verkooppunten voor horeca afgezet tegen het aantal inwoners in een gebied (per 10.000 inwoners). Het horeca-aanbod in Puth blijft kwantitatief achter in vergelijking met het Nederlands gemiddelde maar ook sterk met de directe omgeving. Alle sectoren zijn ondergemiddeld vertegenwoordigd, met name de restaurantsector en fastservicesector. De relatief lage horecadichtheid geeft ruimte voor uitbreiding.



FIGUUR 9 AANBOD HORECA PER 10.000 INWONERS VERGELEKEN
Bron: Vastgoeddata.nl en inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

In onderstaande tabel is de horecabehoefte voor 2031 berekend op basis van de dichtheid van het totale aantal verkooppunten horeca. Er is een minimum- en een maximumscenario gehanteerd. In de berekening van het minimumscenario is de horecadichtheid van het onderzoeksgebied afgezet tegen de gemiddelde horecadichtheid van de Nederland (25,2 per 10.000 inwoners). In het maximumscenario is de dichtheid van de Provincie Limburg gekozen, dat als bourgondische gebied een relatief groot horeca aanbod heeft (30,8 per 10.000 inwoners).

PARAMETER	MINIMAAL	MAXIMAAL
Inwoners (2031)	1.985	1.985
Horecadichtheid (Nederland – Limburg)	25,2	30,8
Potentieel aanbod ¹⁵ (vkp)	5,0	6,1
Huidig aanbod (vkp)	3	3
Uitbreidingsruimte ¹⁶ (vkp)	2	3,1
Uitbreidingsruimte¹⁷ (m² bvo)	412	639

TABEL 7 BEHOEFTEBEREKENING HORECA OP BASIS VAN HORECADICHTHEID VERKOOPPUNTEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van Vastgoeddata, 2021 en CBS, 2021

Op basis van de dichthedenanalyse is er tot 2031 ruimte om horeca toe te voegen binnen het onderzoeksgebied. De uitbreidingsruimte bedraagt 2 tot 3 horecavestigingen, wat op basis van een gemiddelde metrage van een horecavestiging (206 m² bvo¹⁸) neerkomt op het toevoegen van ca. 410 m² bvo tot 640 m² bvo.

Distributieve planologische berekening (DPO)

Volgens de Ladder dient in de kwantitatieve behoefte de kwantitatieve vraag (paragraaf 4.1) te worden geconfronteerd met de omzetclaim van het huidige horeca-aanbod (paragraaf 4.2).

PARAMETER	HUIDIG	2031
Kwantitatieve vraag / omzetspotentieel	€ 984.000	€ 1.206.000
Omzetclaim bestaand horeca-aanbod	€ 578.600	€ 578.600
Kwantitatieve behoefte (vraag-aanbod)	€ 406.000	€ 627.000
Normatieve vloerproductiviteit	€ 1.315	€ 1.315
Kwantitatieve behoefte in m² bvo	309	477
Uitbreidingsbehoefte in vkp (o.b.v. 206 m² bvo per vestiging) afgerond op hele vestigingen	1	2

TABEL 8 CONFRONTATIE KWANTITATIEVE BEHOEFTE (VRAAG EN AANBOD) DPO

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Uit de confrontatie blijkt dat er in de huidige situatie marktruimte is voor **310 m² bvo** horeca. Door de toegenomen binding en toevloeiing (door de te versterken horecastructuur) zal deze ruimte tot 2031 toenemen tot **ca. 480 m² bvo**. Dit is ruim voldoende marktruimte voor de beoogde brasserie van 171 m² bvo aan de Sittarderweg.

¹⁵ Berekening: aantal inwoners / 10.000 * 25,2/30,8 (gemiddelde dichtheid Nederland/ gemiddelde dichtheid Limburg).
Bron: Vastgoeddata.nl

¹⁶ Berekening: potentieel aanbod – huidig aanbod

¹⁷ Berekening: uitbreidingsruimte in vkp * 206 m² bvo (gemiddelde omvang horecavestiging Nederland)

¹⁸ HorecaDNA, 2019

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Het toevoegen van horeca naast het gemeenschapshuis aan de Sittarderweg voorziet naast de kwantitatieve behoefte ook in een kwalitatieve behoefte:

- Het aanbod aan horeca in Puth is beperkt en momenteel zijn restaurants ondergemiddeld vertegenwoordigd. Hier liggen **kansen voor een nieuw aantrekkelijk restaurant**, bijvoorbeeld in de vorm van een brasserie;
- De locatie nabij wandel, fiets- en mountainbikeroutes zorgt voor een de nodige toevloeiing vanuit toeristen. Momenteel hebben de wandelaars van de populaire NS-wandeling Limburg Plateau en de fietsers van meerdere routes door en om de locatie weinig keuze voor horeca in Puth.
- Met de combinatie van een gemeenschapshuis en een brasserie op de locatie van het voormalig sportcomplex zijn een aantal grootschalige evenementen mogelijk in Puth, bijvoorbeeld tijdens carnaval. Zo voegt de ontwikkeling niet alleen iets toe aan het horeca aanbod maar ook aan het aanbod aan evenementenlocaties.
- **Horeca zorgt voor levendigheid en ontmoeting.** Bij de horeca is plaats voor ontmoeting tussen buurtbewoners en bezoekers aan het gebied;
- Consumenten zijn in toenemende mate op zoek naar **bijzondere concepten op verrassende locaties** met een verhaal. De mooie locatie in het groen en de combinatie met het gemeenschapshuis en de typische Limburgse verenigingen speelt hier op in;
- Voor de horeca kan dus de combinatie worden gezocht met het gemeenschapshuis en de culturele activiteiten binnen Puth.

4.4 RUIMTELIJKE EFFECTEN

De toevoeging van een horecavestiging in Puth zorgt voor werkgelegenheid en een versterking van de levendigheid en dynamiek in het gebied waardoor nieuwe investeringen kunnen worden uitgelokt. De verwachting is dat mogelijke negatieve ruimtelijk-economische effecten (zoals omzetverdringing bij bestaande horeca en kans op leegstand) beperkt zijn omdat:

- Er **voldoende marktruimte** is voor horeca in Puth;
- Het huidige **aanbod aan horeca** in Puth relatief **laag** is;
- De toevoeging van een moderne brasserie op een mooie buitenlocatie de horecastructuur in het gebied zal versterken.

Het functioneren van het bestaande aanbod in Puth zal daarom niet in gevaar komen met de komst van de brasserie aan de Sittarderweg.

Samenvattend: voor de brasserie aan de Sittarderweg in Puth is op basis van de Ladder voldoende behoefte aangetoond, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

BIJLAGE 1 UITGANGSPUNTEN VOOR DISTRIBUTIEVE BEREKENING

Op basis van kengetallen van de jaarlijkse omzet in de horecasectoren (dranken, fastservice en restaurant) en het aantal inwoners in 2019 is de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking berekend. Aangezien dit de meest recente cijfers voor bestedingen pre coronacrisis zijn, vormen ze een goed referentiepunt voor de toekomst.

INDICATOR	TOTAAL
Jaaromzet in mln	€ 11.272
Inwoners Nederland	17.282.163
Gemiddelde besteding per hoofd	€ 652,23

TABEL 9 BEREKENING GEMIDDELDE BESTEDING HORECA
Bron: Foodstep, CBS Statline, 2019

De gemiddelde omzet per m² bvo van een horecabedrijf is berekend aan de hand van de totale jaaromzet en het totale aantal horecameters in Nederland.

INDICATOR	TOTAAL
Jaaromzet in mln	€ 11.272
Totaal metrage horeca (in bvo)	8.572.226
Gemiddelde omzet per m ² bvo (vloerproductiviteit)	€ 1.315

TABEL 10 BEREKENING OMZET PER M² BVO HORECA
Bron: Foodstep, HorecaDNA, 2019