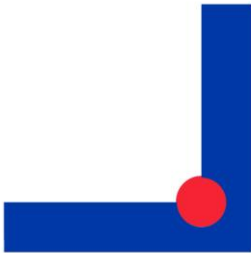
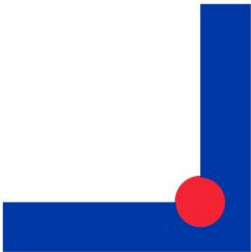


Venlo-Kazernekwartier
Verdieping studie
marktruimte
leisureprogramma

10 oktober 2014



eindrapportage



BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING

Status:

eindrapportage

Datum:

10 oktober 2014

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Silodam 1E

1013 AL Amsterdam

020 - 625 42 67

www.stedplan.nl

amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure:

Dr. Aart Jan van Duren

Sandra Beentjes MSc.

Drs. Pieter van der Heijde

Voor meer informatie: Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Venlo



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 Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2014.G.250c

Referentie: 2014.G.250c Venlo Kazernekwartier verdieping marktruimte leisureprogramma

091014

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	5
1 Programma en verzorgingsfunctie	7
1.1 Programma bestemmingsplan	
1.2 Nadere beschrijving van het programma	
1.3 Verzorgingsbereik	
1.4 Trends en ontwikkelingen leisuresector	
1.5 Omschrijving verzorgingsbereik	
2 Leisure Dome – Megabioscoop	12
2.1 Trendanalyse	
2.2 Uitgeoefende vraag	
2.3 Aanbod relevante voorzieningen	
2.4 Benchmark en referentieanalyse	
2.5 Actuele regionale behoefte	
3 Leisure Dome – overige functies	19
3.1 Trendanalyse	
3.2 Uitgeoefende vraag	
3.3 Aanbod relevante voorzieningen	
3.4 Benchmark en referentieanalyse	
3.5 Actuele regionale behoefte	
4 Casino	23
4.1 Trendanalyse	
4.2 Uitgeoefende vraag	
4.3 Aanbod relevante voorzieningen	
4.4 Benchmark en referentieanalyse	
4.5 Actuele regionale behoefte	
5 Authentic Food & Handmade Market	26
5.1 Trendanalyse	
5.2 Uitgeoefende vraag	
5.3 Aanbod relevante voorzieningen	

5.4 Benchmark en referentieanalyse

5.5 Actuele regionale behoefte

Inleiding

Aanleiding

Op de westelijke Maasoever nabij station Blerick bevindt zich het voormalige kazerneterrein. Ten behoeve van de herontwikkeling is in april 2012 door de gemeenteraad van Venlo het bestemmingsplan Kazernekwartier vastgesteld en in mei 2013 het aanpassingsplan. Tegen dit bestemmingsplan loopt een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Diverse appellanten betoogden dat de actuele regionale behoefte van het programma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt, onvoldoende is aangetoond.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro vergt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, voldoet aan voorwaarde a) dat er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, b) dat er indien sprake is van een actuele regionale behoefte wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins en c) dat indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Begin augustus heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan in deze zaak. Naar het oordeel van de Afdeling is door het wegvallen van het voetbalstadion als drager in het leisureprogramma de behoefte aan en de uitvoerbaarheid van de in het plan opgenomen leisurefuncties onvoldoende inzichtelijk gemaakt. Om die reden heeft de gemeente Venlo aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd deze behoefte inzichtelijk te maken voor het geheel aan de in het plan opgenomen leisurefuncties.

De Afdeling heeft geoordeeld dat artikel 3.1.6 lid 2 Bro niet van toepassing is op het aanpassingsplan. Bureau Stedelijke Planning is echter van mening dat een onderzoek naar de actuele regionale behoefte, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 onder a Bro, een geschikte methode is om de behoefte en daarmee de uitvoerbaarheid van het leisureprogramma in het Kazernekwartier te bepalen.

Deze aanvullende rapportage concentreert zich derhalve op de eerste trede: is er sprake van een actuele regionale behoefte naar de leisurefuncties in de stedelijke ontwikkeling waarin het bestemmingsplan voorziet?

Doel en vraagstelling

Het doel van dit onderzoek is het nader onderzoeken van de actuele regionale behoefte aan het programma leisure zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Kazernekwartier. Deze behoefte is in belangrijke mate bepalend voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De kernvraag van het onderzoek is:

Wat is de actuele regionale behoefte aan de realisatie van het beoogde leisureprogramma in het Kazernekwartier?

In de verdieping van het marktruimte-onderzoek hebben we voor elke leisure-component achtereenvolgens:

1. Het in het bestemmingsplan opgenomen programma nader omschreven. Wat behelst het programma, welk verzorgingsbereik heeft het en wat zijn globaal de kenmerken van het verzorgingsgebied?
2. Een trendanalyse opgesteld, daar waar een nadere aanscherping van de in het kader van de voorgaande rapportage reeds verrichte analyse van nationale, regionale en lokale trends en ontwikkelingen op het gebied van dit type voorzieningen nodig was.
3. De in het verzorgingsgebied uitgeoefende vraag in kaart gebracht, zowel in kwantitatief opzicht (draagvlak, bestedingen, ontwikkelingen) als in kwalitatief opzicht (samenstelling, doelgroepen).
4. Het aanbod aan relevante (concurrerende) voorzieningen in kaart gebracht, niet alleen in omvang (vestigingen, oppervlak), maar ook in samenstelling (doelgroep, verzorgingsbereik etc.). Tevens is inzicht geboden in de relevante planvorming.
5. Een referentie-analyse opgesteld, een analyse van het relevante aanbod aan deze voorzieningen in qua omvang en functie vergelijkbare regio's/stedelijke gebieden, met daarin tevens een benchmark met vergelijkbare initiatieven die reeds zijn gerealiseerd.
6. De actuele regionale behoefte vastgesteld, op basis van confrontatie tussen de uitkomsten van de vraag-aanbod- en referentie-analyses en op grond van de concurrentiepositie en specifieke locatie- en projectkwaliteiten van het Kazernekwartier.

Leeswijzer

De voorliggende rapportage is te lezen in aanvulling op het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning van 1 april 2014. De opbouw van de rapportage is als volgt:

- In hoofdstuk 1 wordt het in het bestemmingsplan opgenomen leisureprogramma nader omschreven. Wat behelst het programma, welk verzorgingsbereik hebben de verschillende functies en wat zijn globaal de kenmerken van het verzorgingsgebied?
- In hoofdstuk 2 t/m 5 wordt voor de verschillende programma-onderdelen achtereenvolgens een trendanalyse opgesteld, de uitgeoefende vraag en het relevante (concurrerende) aanbod in kaart gebracht, en wordt een benchmark c.q. referentie-analyse opgesteld. Tot slot wordt de actuele regionale behoefte vastgesteld, op basis van confrontatie tussen de uitkomsten van vraag en aanbod, van de referentie-analyses en op grond van de concurrentiepositie en specifieke locatie- en projectkwaliteiten van het Kazernekwartier. Dit doen we achtereenvolgens voor de megabioscoop in het onderdeel Leisure Dome (hoofdstuk 2), voor de overige onderdelen van de Leisure Dome (hoofdstuk 3), voor het casino (hoofdstuk 4) en voor de Authentic Food & Handmade Market, de functie die de mogelijkheden in het plan voor markten en braderieën gaat invullen (hoofdstuk 5).

1 Programma en verzorgingsfunctie

1.1 Programma bestemmingsplan

Het in het bestemmingsplan vastgelegde programma behelst:

- Een multifunctioneel centrum voor onder andere evenementen (minimaal 20.000 m² en maximaal 40.000 m² bvo).
- Markten en braderieën en vergelijkbare evenementen van maximaal 20.000 m² bvo, welke oppervlakte in mindering wordt gebracht van de maximale oppervlakte van het multifunctioneel centrum.
- De mogelijkheid voor evenementen in de open lucht.
- Een casino met hiermee ruimtelijk samenhangend horeca categorie 4 en beperkt detailhandel (maximaal 150 m² bvo). In totaal mag deze ontwikkeling maximaal 10.000 m² bvo bedragen.
- Horeca categorie 2 tot en met 5 (maximaal 20.000 m² verdeeld over verschillende categorieën).
- Een bioscoop (maximaal 5.000 m² bvo).
- Sportvoorzieningen, cultuur en ontspanning, waarvan gedeeltelijk enkel functies met een lage personendichtheid. Samen mogen deze functies maximaal 20.000 m² bvo bedragen.
- Wellness met een maximale bruto oppervlakte van 10.000 m².

1.2 Nadere beschrijving van het programma

De invulling van de in het bestemmingsplan vastgelegde programma bestaat uit:

Leisure Dome

Een Leisure Dome is een samenhangend complex met verschillende elkaar versterkende vrijetijdsvoorzieningen. Voor het Kazernekwartier staat de initiatiefnemer (Wijckerveste) een sterk vergelijkbare invulling voor ogen zoals die van het Leisure Dome in Kerkrade. Dat is een megabioscoop (maximaal 5.000 m² bvo, met 1.500 tot 2.500 stoelen), een All-in restaurant met een wereldkeuken (wokrestaurant), indoor speeltuin van circa 2.000 m² bvo, een bowlingcentrum met glowbanen en een loungeconcept, een minigolfbaan (Glowgolf) en spelletjeshal (Gamestate).

Authentic Food & Handmade Market

In het Event Center Venlo (ECV) van minimaal 20.000 tot maximaal 40.000 m² bvo, kunnen publieksbijeenkomsten georganiseerd worden, zoals congressen en vergaderingen, maar ook markten, braderieën en vergelijkbare evenementen. De ruimte die gereserveerd is voor markten en braderieën bedraagt 20.000 m² bvo. Het betreft een 'Authentic Food & Handmade Market': een "vaste" markt waar allerlei artikelen op ambachtelijke wijze worden geproduceerd en ter plekke worden verkocht. Het gaat zowel om food- als non-foodproducten, in de cultuur-historische ambiance van de kazernegebouwen. Beleving speelt hierbij een belangrijke rol; er worden niet alleen producten te koop aangeboden, maar er worden ook demonstraties gegeven en er is allerlei kunstnijverheid te bezichtigen.

1.3 Verzorgingsbereik

Omdat leisure (of vrijetijdsvoorzieningen) een containerbegrip is, met een divers palet aan soorten en maten, van het buurtcafé tot een grootschalig attractiepark, is het gebruikelijk om leisure in te delen, bijvoorbeeld (zo ook hier) op basis van de reikwijdte van de voorziening. Een voorziening kan een lokaal, regionaal of bovenregionaal verzorgingsgebied beslaan. Voorbeelden van functies met een lokaal verzorgingsgebied zijn fitnesscentra. Een regionaal verzorgingsgebied wordt geclaimd door functies die geheel zelfstandig kunnen functioneren en waar bezoekers een langere verblijfstijd hebben. Wellnesscentra zijn hier een voorbeeld van. Functies met een bovenregionaal verzorgingsgebied worden gekenmerkt door unieke concepten die in staat zijn mensen uit een groot gebied te trekken. Vaak gaat het om activiteiten waar men een dagdeel of hele dag recreëert. Een voorbeeld hiervan is een attractiepark of landelijk bekend museum.

Het verzorgingsbereik van de grootschalige vermaaksfuncties zoals in het Kazernekwartier geprojecteerd is minimaal regionaal van aard, maar ook deels grensoverschrijdend, en dus euregionaal (door de ligging en betekenis van Venlo voor met name Duitse bezoekers) en bovenregionaal, afhankelijk van het type functie. Door de ruimtelijke samenballing van diverse vermaaksfuncties wordt die (boven)regionale functie nog eens versterkt. Ook functies die op zichzelf een meer lokaal verzorgend bereik hebben (zoals bepaalde typen horeca), zullen - doordat zij ondersteunend zijn aan grootschalige leisurefuncties - een (boven)regionaal verzorgende functie vervullen.

Tabel 1 Verzorgingsbereik leisurefuncties

Functie	Lokaal *	(Eu)regionaal **	Bovenregionaal ***
Leisuredome		X	
Casino			X
Authentic Food & Handmade Market			X

* Gedefinieerd als het overgrote deel (70/80%) van de consumenten komt uit Venlo, ** respectievelijk uit de regio Venlo (<20 min. autoreistijd, en *** meer dan de helft van de consumenten van buiten de regio Venlo

1.4 Trends en ontwikkelingen leisuresector

De vrijetijdsector is volop in beweging en de volgende trends hebben invloed op de ontwikkeling van leisure in Nederland, en meer specifiek op de mogelijke ontwikkeling van het Kazerneterrein:

- In de leisuresector is er een grote dynamiek aan de aanbodkant. Niet alleen het aantal voorzieningen, ook de verschillende typen leisurevoorzieningen groeit.
- Er bestaan zeer diverse aanbieders – van bioscoop tot museum – en deze aanbieders opereren in een markt van toenemende concurrentie. De consument vraagt om unieke ervaringen die onderscheidend en memorabel zijn.

- Er is meer en meer sprake van een verdringingsmarkt, waarbij aanbieders in toenemende mate hun concurrentiepositie ten opzichte van andere aanbieders van informatie, kennis, beleving en ontspanning blijvend moeten bevechten.
- Deze dynamiek vertaalt zich in toenemende schaalgrootte van individuele voorzieningen, maar ook in een gehele gebiedsontwikkeling. Het laat zich vatten in trefwoorden als totaalvermaak, totaal dagje/avondje uit en totaalexperience.
- Hiermee wordt het belang en de noodzaak om onderscheidend te zijn, optimale bereikbaarheid en parkeren te kunnen bieden en mee te gaan in de korte cycli van (technologische) innovaties steeds groter. Denk aan de innovaties in wellness en beauty, de opkomst van 3D-films of marketing van een leisureconcept via social media-kanalen.
- Anders dan bij retail is de leisuremarkt meer een aanbodmarkt dan een vraagmarkt. Met andere woorden: een aangeboden leisurevoorziening creëert een vraag / doelgroep, mits wordt voldaan aan bovengenoemde criteria. Consumenten zijn bovendien voor een onderscheidend concept bereid om ver te reizen. Bijvoorbeeld in het geval van bioscopen betekent dat consumenten 'oude' voorzieningen voorbij rijden voor een modernere, grotere of meer innovatieve bioscoop. Ook hier geldt dat de reisbereidheid groter wordt naarmate het aangeboden concept zich meer onderscheidt van het overige – meer nabije - aanbod.
- De aantrekkingskracht van binnensteden is in de afgelopen jaren op zijn minst behouden gebleven, maar in veel steden zelfs sterker geworden. Vrijtijdsvoorzieningen winnen aan belang, en de binnenstad is een belangrijk decor voor een 'dagje Zwolle' of een 'weekendje Antwerpen'. Een combinatiebezoek van winkelen, horeca, theater, bioscoop en wellness maken daar mogelijk allemaal onderdeel van uit.
- Deze voorzieningen hoeven niet noodzakelijkerwijs op loopafstand van elkaar te liggen, maar de cognitieve afstand dient wel beperkt te zijn. Een combinatie van een aantrekkelijke binnenstad met voornamelijk kleinschalige vestigingen, en een locatie waar ruimte is voor volume dat aansluiting vindt bij de historische binnenstad, is een belangrijke troef. Op die manier ontstaat er geen solitaire locatie, maar een verknoopt stedelijk centrum met verschillende functies.
- Door de opkomst van internet is onder andere de transparantie met betrekking tot afstand, prijzen, aanbiedingen en concurrerende aanbieders in de leisuresector verder vergroot.
- In 2026 is bijna 22% van de Nederlandse bevolking ouder dan 65 jaar. Deze groep is gezond, heeft een hoge levensverwachting, beschikt over een relatief hoog opleidings- en welvaartsniveau en blijft tot op hoge leeftijd mobiel. Vrijtijdsbesteding is voor deze groep van groot belang, maar deze groep staat wel bekend als kritisch.

1.5 Omschrijving verzorgingsbereik

(Eu)regionaal bereik

Als het minimale verzorgingsgebied van de leisurefuncties op het Kazernekwartier hanteren we de regio van Venlo (ruim 255.000 inwoners). Het grootste deel van deze regio bevindt zich binnen 20 autominuten van het Kazernekwartier. Afhankelijk van het type voorziening is er binnen dit bereik ook sprake van een grensoverschrijdende functie, vooral voor Duitsland. Binnen 20 minuten zijn de Duitse buurplaatsen

Nettetal (ruim 40.000 inwoners), Straelen en Brüggén (beide bijna 16.000 inwoners) te bereiken.

Figuur 1 Regio Venlo (Nederlands deel)



Bron: BRT achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Omvang en samenstelling bevolkingsdraagvlak

In totaal wonen in de regio Venlo ruim 255.000 personen, waarvan ruim 100.000 in de gemeente Venlo. Venray is de tweede kern van de regio met circa 43.000 inwoners. Inwoners van de woonplaats Bergen zijn voor winkelvoorzieningen voornamelijk op Venray gericht, inwoners van de noordelijke kernen in de gemeente op Gennep en Boxmeer. Voor grootschalige leisurevoorzieningen zullen inwoners van Bergen zich eerder op het hoger in de verzorgingshiërarchie staande Venlo dan wel Nijmegen richten. Horst aan de Maas en Peel en Maas zijn fusiegemeenten en beslaan beide een groot gebied met meerdere kleine dorpen. Deze inwoners zijn qua voorzieningen op Venlo gericht. De inwoners van de gemeente Beesel zijn voor grootschalige centrumstedelijke voorzieningen naast Venlo ook op de Roermondse regio georiënteerd.

Tabel 2 Demografische kenmerken Regio Venlo

	Inwoners	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. huish. grootte	% niet-westerse allocht.	Ink. per inw.*
Verzorgingsgebied	255.265	16	11	24	31	18	2,4	7	20.500
Venlo	100.160	16	11	25	30	19	2,2	11	20.300
Nederland		18	12	27	28	15	2,2	12	€ 22.200

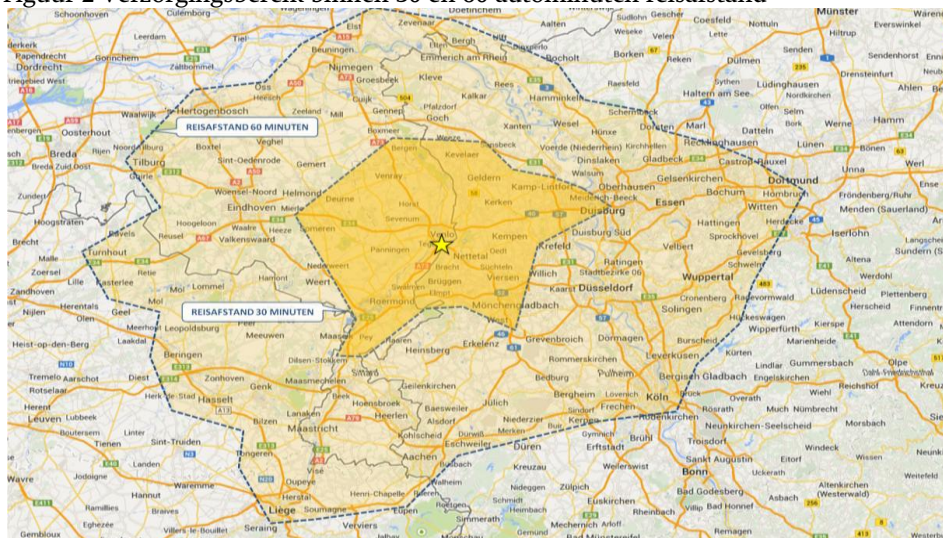
Bron: CBS Statline, 2013 *gegevens over inkomen betreffen 2012

De regio Venlo is sterker vergrijsd dan Nederland als geheel en de gemiddelde huishoudensgrootte ligt iets hoger. Het gemiddelde inkomen ligt 8% lager dan het landelijk gemiddelde. Er wordt voor de toekomst een daling van het bevolkingsaantal voorspeld, naar 252.000 in 2020 en 244.000 in 2030, ongeveer evenredig verdeeld over de gemeenten¹.

Bovenregionaal bereik

Op onderstaande kaart is weergegeven welk gebied binnen grofweg 30 autominuten bereikt kan worden, en welk gebied binnen 60 autominuten. Binnen het bereik van 30 minuten wonen ongeveer 1,7 miljoen inwoners, op 30 tot 60 autominuten afstand wonen 14 miljoen Duitsers (inclusief een deel van het Ruhrgebied) en 3,5 miljoen Nederlanders.

Figuur 2 Verzorgingsbereik binnen 30 en 60 autominuten reisafstand



¹ Bron: ABF Primos, bevolkingsprognose (2013).

2 Leisure Dome – Megabioscoop

Het Leisure Dome is een integraal concept, waarin de verschillende functies elkaar versterken. Één van de onderdelen van het complex is de megabioscoop die maximaal 5.000 m² bvo wordt.

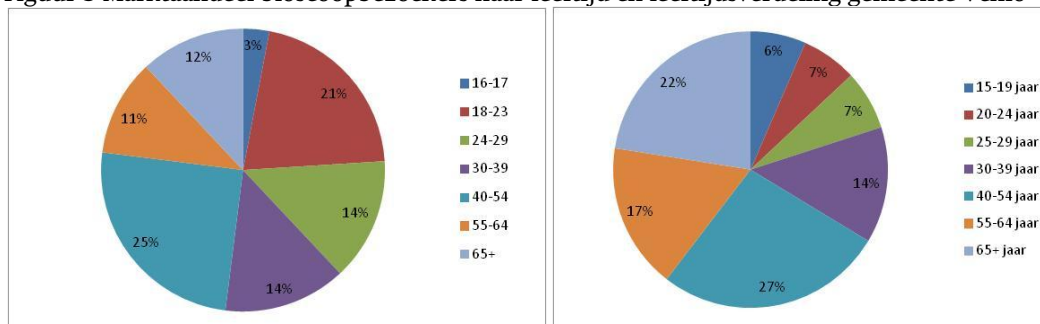
2.1 Trendanalyse²

- Het aantal bezoeken aan bioscopen in Nederland is sinds 2004 met 34% toegenomen tot 30,8 miljoen bezoeken in 2013. Het aantal bezoeken per inwoner is hiermee gestegen van 1,4 keer per jaar tot 1,8 keer per jaar.
- Er heeft een schaalvergroting plaatsgevonden als het gaat om het aantal zalen per bioscoop, maar deze zalen zijn gemiddeld kleiner geworden (schaalverkleining). In 2004 had een bioscoop gemiddeld 3,9 doeken en 186 stoelen per doek, in 2013 waren dat 4,6 doeken en 178 stoelen per doek.
- Het aantal bioscopen is de afgelopen 5 jaar toegenomen tot 141 in 2013, dat is bijna het aantal van 2004 (143). Tussen 2004 en 2008 was er sprake van een afname (-9%).
- In 2013 hadden deze 141 bioscopen samen 652 doeken met in totaal 116.200 stoelen.
- Er worden steeds meer films in 3D uitgebracht. In 2007 werd de eerste film in Nederlands op deze manier vertoond, in 2013 zijn er 42 films in 3D uitgebracht (12% van het totaal).

2.2 Uitgeoefende vraag

Uit de bioscoopmonitor 2013/2014 blijkt dat het grootste deel van de bioscoopbezoekers een reistijd van 10 à 20 minuten heeft³. Gemiddeld legt een bezoeker 13 kilometer af om een bioscoop of filmhuis te bezoeken en 85% van de bezoekers reist maximaal 20 kilometer naar de bioscoop.⁴ Het verzorgingsgebied voor de megabioscoop beslaat in eerste instantie het Nederlandse deel van regio, maar door het aanbieden van Duitse films en/of Duits nagesynchroniseerde films, kan ook het Duitse deel van de regio worden bediend.

Figuur 3 Marktaandeel bioscoopbezoekers naar leeftijd en leeftijdsverdeling gemeente Venlo



Bron: Bioscoopmonitor 2013/2014

² Cijfers afkomstig van het jaarverslag 2013 NVB

³ Stichting Filmonderzoek (2014) Bioscoopmonitor 2013/2014

⁴ Bron: CVTO 2012-2013, geciteerd door ZKA in second opinion inzake Taurus-ontwikkeling

Het grootste deel van de bioscoopbezoekers (25%) in Nederland valt in de leeftijdsgroep 40-54 jaar. Dat is te verklaren door het grote aandeel dat zij innemen van de Nederlandse bevolking (25%). In de kernregio van Venlo heeft deze groep met 27% een nog iets groter aandeel. De leeftijdsgroep 18-23 jaar heeft een groot marktaandeel omdat zij de groep zijn die het vaakst (gemiddelde voor Nederland 7,8 keer per jaar per inwoner) een bioscoop bezoeken. In Venlo is het aandeel van deze groep slechts iets kleiner het landelijk gemiddelde.

Verder blijkt uit het jaarverslag (2013) van de Nederlandse Vereniging van Bioscoopexploitanten dat:

- Een inwoner van de provincie Limburg per jaar minder vaak naar de bioscoop gaat dan de gemiddelde Nederlander. Een Limburger bezoekt 1,5 keer per jaar een bioscoop, een gemiddelde Nederland 1,8 keer per jaar.
- De gemiddelde recette (inkomsten uit kaartverkoop) per inwoner van Limburg ligt ruim drie euro onder het landelijk gemiddelde. In Limburg bedraagt deze €11,47, voor Nederland als geheel €14,87.
- Venlo ontbreekt in de top 50 van steden naar bioscoopbezoek. Diverse steden kleiner dan Venlo komen wel terug in deze lijst.

2.3 Aanbod relevante voorzieningen

In de regio is een beperkt aantal bioscopen gevestigd, zowel service-bioscopen als 'reguliere' bioscopen als filmhuizen. In totaal zijn er een vijftal bioscopen gevestigd, waarvan twee in Venlo. Deze vijf hebben elk niet meer dan vier zalen en met uitzondering van City Cinema in Venlo is sprake van een verouderd aanbod dat niet geheel aansluit bij de behoefte van de hedendaagse bezoekers. Voor een grotere moderne bioscoop, met een meer gevarieerd aanbod, is men dan ook aangewezen op Roermond.

Tabel 3 Aanbod bioscopen binnen 30 autominuten

Letter kaart	Naam	Type	Aantal zalen	Aantal stoelen	Plaats	Reistijd auto
A	CityCinema	Regulier	4	494	Venlo	7 minuten
B	De nieuwe Scene	Filmhuis	2	172	Venlo	6 minuten
E	Luxor Theater	Servicebioscoop	4	447	Reuver	17 minuten
C	Dok 6	Servicebioscoop	4	510	Panningen	20 minuten
D	Luxor Select	Regulier	4	526	Venray	22 minuten
<i>Buiten regio</i>						
n.v.t.	Foroxity Filmarena	Regulier	7	1.712	Roermond	24 minuten

Bron: Google search, 2014

Plannen Adventureworld Taurus Venlo

Het Adventureworld of Taurus in Venlo heeft uitbreidingsplannen. Onderdeel van deze plannen is een bioscoop met 5 filmzalen met maximaal 730 zitplaatsen voor bijzondere filmvertoningen (3D en 4D inclusief fysieke effecten). De totale capaciteit dient in zijn geheel en voor 100% onlosmakelijk verbonden te zijn aan de andere

leisureactiviteiten van Taurus, het betreft dus geen reguliere bioscoopfunctie. Deze plannen zijn nog niet planologisch in procedure gebracht.

Shopping Center Interchalet Horst aan de Maas

Shopping Center Interchalet in Horst aan de Maas heeft plannen voor uitbreiding met detailhandel. Ook zijn er plannen voor een bioscoop op het terrein. De gemeente heeft de wens een bioscoop in het centrum van Horst te laten landen. Als zich in de komende twee jaar geen initiatiefnemer meldt voor een bioscoop in het centrum, kan de bioscoop landen bij Interchalet. In het vastgestelde bestemmingsplan (8 oktober 2013) van Interchalet is de onderstaande wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

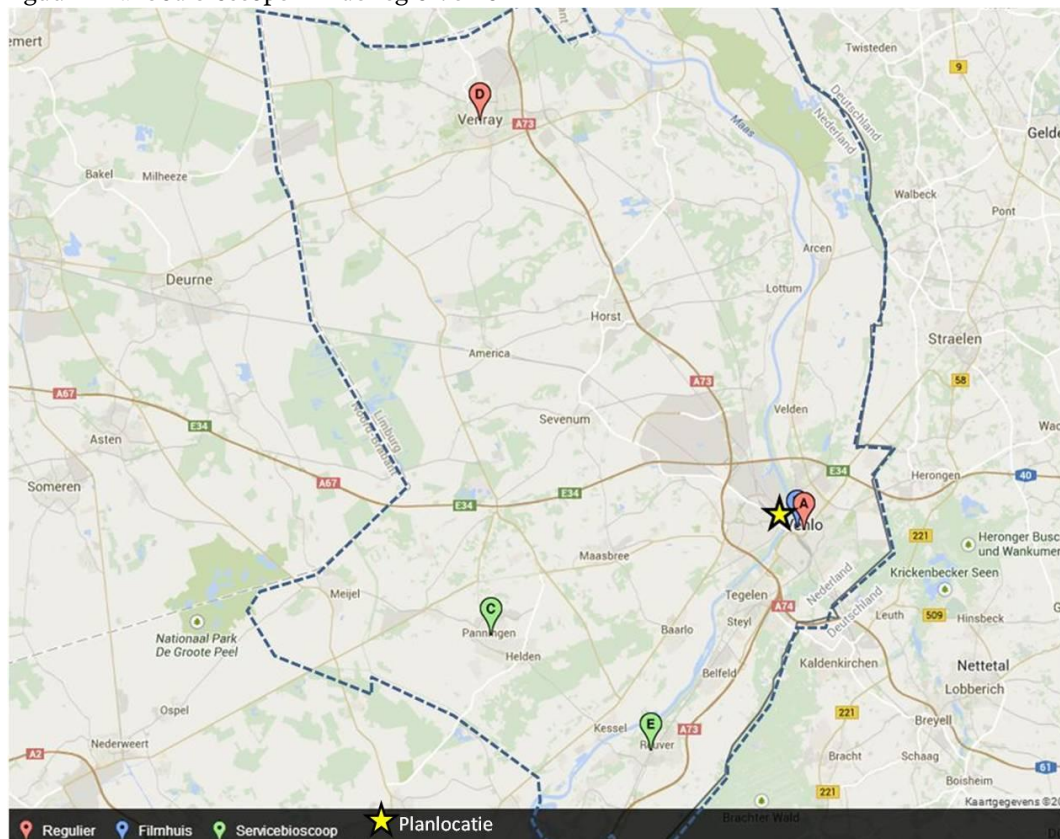
Burgemeester en wethouders van de gemeente Horst aan de Maas zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de zone 'wro-zone - wijzigingsgebied bioscoop' te wijzigen ten behoeve van het vestigen van een bioscoop voor maximaal 600 bezoekers, met dien verstande dat:

- a. aangetoond wordt dat in het centrum en/of in de centrumrand van Horst geen reële vestigingsmogelijkheden aanwezig zijn;
- b. van deze bevoegdheid op z'n vroegst gebruik wordt gemaakt 2 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. aangetoond wordt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is of wordt gerealiseerd.

Wanneer van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik zal worden gemaakt, zal ook voor deze bioscoop de ladder voor duurzame verstedelijking moeten worden doorlopen.

Bron: http://www.horstaandemaas.nl/nedplan/NL.IMRO.1507.HOINTERCHALET-ON01/r_NL.IMRO.1507.HOINTERCHALET-ON01_2.3.html

Figuur 4 Aanbod bioscopen in de regio Venlo



Bron: Google Maps, 2014

2.4 Benchmark en referentieanalyse

De regio Venlo heeft gemiddeld meer bioscopen, meer zalen en meer stoelen dan gemiddeld in de benchmark. Ook het aantal bioscopen en zalen per 100.000 inwoners is hoger dan in de benchmark. Het aantal stoelen per 100.000 inwoners is daarentegen lager. In 2 van de 4 benchmarkregio's is een megabioscoop gevestigd, steeds in de hoofdkern (Emmen en Roermond). In een van de andere twee benchmarkregio's is een megabioscoop in ontwikkeling (in Alkmaar), en in de andere (Leeuwarden) is een megabioscoop een lang gekoesterde wens die nog niet is vervuld.

Tabel 4 Benchmark bioscopen⁵

	Regio Venlo	Gemiddelde Benchmark	Regio Venlo per 100.000 inwoners	Gemiddelde benchmark per 100.000 inwoners	Gemiddelde NL per 100.000 inwoners
Aantal bioscopen	5	3	2	1,3	1,6
Aantal zalen	18	12,8	7,1	5,4	5
Aantal stoelen	2.149	2.127	842	894	816

Bron: NVB, 2013 & 2014 en Google search, 2014

⁵ Voor deze benchmark is gebruik gemaakt van de volgende COROP gebieden: Noord-Friesland (exclusief de Waddeneilanden), met Leeuwarden als hoofdkern, Zuidoost-Drenthe, met Emmen als hoofdkern, Alkmaar e.o. en Midden-Limburg, met Roermond als hoofdkern. Gemiddeld hebben deze gebieden 238.025 inwoners, dat is iets lager dan de 255.265 inwoners van de regio Venlo.

- Het aantal bioscoopbezoeken per persoon per jaar verschilt sterk per provincie. In de benchmark zijn vier provincies opgenomen. In Friesland ligt dit cijfer op 1,0 bezoek per jaar, in Drenthe op 1,1 bezoeken, in Limburg op 1,5 bezoeken en in Noord-Holland op 2,8 bezoeken. Voor de benchmark gemiddeld ligt het aantal bezoeken per jaar op 1,6, wat niet veel afwijkt van het aantal bezoeken per inwoner in Limburg.
- De bioscoop van het Leisure Dome in Kerkrade heeft in het eerste jaar na de opening ruim 350.000 bezoekers⁶ getrokken. Deze bioscoop heeft 8 zalen met in totaal 2.250 stoelen.

2.5 Actuele regionale behoefte

Via een marktruimteberekening kan de actuele regionale behoefte in kaart worden gebracht. Daarbij moet wel worden aangetekend dat een dergelijke berekening puur modelmatig en kwantitatief is. De uitkomsten moeten dan ook slechts als indicatief worden gezien.

Voor de berekening van de marktruimte ten behoeve van de actuele regionale behoefte van bioscoopaanbod gelden de volgende uitgangspunten:

- Het verzorgingsgebied bestaat uit de gemeenten Venlo, Peel en Maas, Horst aan de Maas, Venray, Bergen en Beesel en telt 255.265 inwoners.
- Voor de afvloeiing en toevloeiing wordt uitgegaan van een evenwichtige situatie; er komt net zoveel de regio binnen (toevloeiing) als dat er uit gaat (afvloeiing). Per saldo betekent dit een binding van 100% en een toevloeiing van 0%.
- Het gemiddelde animocijfer, de bezoekfrequentie per inwoner per jaar, wordt op 1,8 gezet. Dat is hoger dan het huidige gemiddelde van Limburg (1,5). Hier is voor gekozen omdat de ervaring leert dat als het aanbod vergroot wordt ook de vraag toeneemt. Met 1,8 ligt het animo op een vergelijkbare hoogte als in Nederland als geheel.
- Een gemiddelde stoelbezetting van 160. Dat is hoger dan het gemiddelde van Limburg in 2013 (140), dat onder het landelijk gemiddelde lag (225).⁷ In de bioscoop in het Leisure Dome in Kerkrade is in het eerste jaar tevens een stoelbezetting van circa 160 gerealiseerd (uitgaande van ruim 350.000 bezoekers⁸).
- De bioscoopplannen van Taurus zijn niet meegenomen in deze marktruimteberekening, daar het geen reguliere bioscoop betreft en het dus geen effect heeft op de vraag-aanbodverhoudingen in de bioscoopsector.
- In de bioscoop Dok6 in Panningen worden normaliter 3 zalen gebruikt voor bioscoopgebruik met in totaal 310 stoelen. De vierde zaal met in totaal 200 stoelen wordt alleen ingezet als extra zaal voor grote producties. Er zijn daarom twee marktruimte berekeningen gemaakt, een waarin de minimale maat van de bioscoop als relevant aanbod wordt gebruikt, en een voor de maximale maat.
- Met de wijzigingsbevoegdheid voor een bioscoop in het bestemmingsplan Interchalet in de gemeente Horst aan de Maas is geen rekening gehouden, daar de komst van deze bioscoop onzeker is, en hier nog een bestemmingsplanprocedure voor moet worden doorlopen.

⁶ <http://www.l1.nl/nieuws/266852-miljoen-bezoekers-voor-Leisure-dome-kerkrade>

⁷ NVB (2013) Jaarverslag 2013

⁸ <http://www.l1.nl/nieuws/266852-miljoen-bezoekers-voor-Leisure-dome-kerkrade>

Tabel 5 Marktruimteberekening bioscoop regio Venlo

	Minimale marktruimte	Maximale marktruimte
Inwoners gebied	255.265	255.265
Toekomstige binding op bioscopen Venlo	100%	100%
Animocijfer inwoners	1,8	1,8
Vraagpotentieel	459.477	459.477
Bioscoopstoelen	2.149	1.949
Gemiddelde stoelbezetting per jaar	160	160
Claim bestaand aanbod totaal	343.840	311.840
Saldo vraag/aanbod totaal	115.637	147.637
Saldo vraag/aanbod in stoelen per jaar (bij stoelbezetting 160)	723	923
Saldo vraag/aanbod in stoelen per jaar (bij stoelbezetting 250)	463	591

De marktruimteberekening laat zien dat er mogelijkheden zijn voor versterking van het bioscoopaanbod. Deze zijn echter niet zo groot zijn dat de minimaal 1.500 stoelen in de bioscoop in het Leisure Dome binnen de *huidige* verhoudingen tussen vraag en aanbod kan worden gemotiveerd. Bij een gemiddelde stoelbezetting van 160 ligt het saldo tussen 723 en 923 stoelen, bij een stoelbezetting van 250 (vaak gehanteerd als bedrijfseconomisch vereist bij een nieuwe ontwikkeling) ligt het saldo tussen 463 en 591.

Deze uitkomst betekent echter niet dat er geen actuele regionale behoefte zou zijn aan een bioscoop als onderdeel van de ontwikkeling van het Kazernekwartier. Een dergelijke conclusie zou voorbijgaan aan het feit dat het hier om een bioscoop gaat die zijn gelijke in de Venlose regio nog niet heeft. In het grootste deel van de benchmarkregio's zijn (in de hoofdkern) dergelijke ontwikkelingen al gerealiseerd of in ontwikkeling. De ervaring leert namelijk dat in plaatsen en regio's met een significante aanbodimpuls (met een beduidend ruimer en moderner bioscoopaanbod) het bezoek sterk toe kan nemen. Deels gebeurt dit door een hoger animocijfer in de regio, deels gebeurt dit ook door een vergroting van het marktbereik: het saldo van toe- en afvloeiing verandert van een evenwicht (zoals in de marktruimteberekening gehanteerd) in een positief saldo.

Bovenstaande berekening is met andere woorden een behoudende berekening, waarin de beide effecten van de aanbodimpuls niet zijn meegenomen. Een vergroting van het saldo van toe- en afvloeiing, dat gerechtvaardigd is met de komst van een in alle opzichten onderscheidende bioscoop, resulteert in aanzienlijke additionele mogelijkheden.

De binding met de bioscoop en het animocijfer voor de bioscoop in het Leisure Dome kan (verder) vergroot worden door:

- Het aanboren van nieuwe doelgroepen. Dat kunnen mensen van buiten de regio zijn, waardoor de toevloeiing toeneemt. Ook zijn er groepen binnen de regio die nu niet of minder vaak dan gemiddelde naar de bioscoop gaan, denk bijvoorbeeld aan senioren. Door het organiseren van speciale middagen voor deze doelgroep (bijvoorbeeld film met koffie en gebak vooraf) wordt deze groep specifiek bediend.

- Doordat het complex over meerdere zalen beschikt, biedt het de mogelijkheid om in één of meerdere zalen Duitstalige films en/of Duits nagesynchroniseerde films te draaien. De taalbarrière wordt op deze manier weggenomen, waardoor het verzorgingsgebied tot over de Duitse grens vergroot wordt. Op deze manier kan het bioscoopaanbod profiteren van de al grote oriëntatie van Duitsers op Venlo.
- Het aanbieden van een ander aanbod dan de bestaande bioscoopvoorzieningen. Doordat de bioscoop groter is, is het gemakkelijker om een breder aanbod van films te vertonen dan bestaande bioscopen in de regio.
- Goede ervaringen met de bioscoop maken de kans op een herhalingsbezoek groter. Het gaat dan om het complete plaatje van het aanbod van films tot parkeren en van ondersteunende voorzieningen zoals een foyer tot de kwaliteit van de service. Het ondernemerschap van de exploitant is in dit kader van groot belang, omdat voor de markt voor bioscopen (zoals ook voor andere onderdelen van de leisuremarkt) bij uitstek het credo geldt dat het aanbod de vraag schept; een goede ondernemer schept zelf zijn actuele regionale behoefte.

Daarnaast zal het feit dat de bioscoop onderdeel is van een complex met andere vrijetijdsactiviteiten de animo vergroten. Uit onderzoek in de Leisure Dome in Kerkrade weten we dat gemiddeld per bezoek aan het complex 1,5 leisurefaciliteiten worden bezocht. Met name de bioscoop, het restaurant, de bowlingbaan en de spelletjeshal worden in combinatie met elkaar en andere leisurefaciliteiten bezocht.

Hoe meer onderscheidend in al deze opzichten de nieuwe bioscoop wordt van het gevestigde aanbod, hoe geringer de effecten voor de bestaande aanbieders.

3 Leisure Dome – overige functies

Naast de megabisocoop zijn er diverse andere functies geprogrammeerd voor het Leisure Dome. Het betreft een All-in restaurant met een wereldkeuken (wokrestaurant), indoor speeltuin van circa 2.000 m² bvo, een bowlingcentrum met glowbanen en een loungeconcept, een minigolfbaan (Glowgolf) en spelletjeshal (Gamestate).

3.1 Trendanalyse

In hoofdstuk 1 van dit rapport is aangegeven dat de leisuresector een grote dynamiek kent aan de aanbodkant. Niet alleen het aantal voorzieningen groeit, ook de verschillende typen leisurevoorzieningen groeien. Er is meer en meer sprake van een verdringingsmarkt, waarbij aanbieders in toenemende mate hun concurrentiepositie ten opzichte van andere aanbieders van informatie, kennis, beleving en ontspanning blijvend moeten bevechten. Deze dynamiek vertaalt zich in toenemende schaalgrootte van individuele voorzieningen, maar ook in een gehele gebiedsontwikkeling. Het laat zich vatten in trefwoorden als totaalvermaak, totaal dagje/avondje uit en totaalexperience. Anders dan bij retail is de leisuremarkt meer een aanbodmarkt dan een vraagmarkt. Met andere woorden: een aangeboden leisurevoorziening creëert een vraag / doelgroep, mits wordt voldaan aan bovengenoemde criteria. Consumenten zijn bovendien voor een onderscheidend concept bereid om verder te reizen.

3.2 Uitgeoefende vraag

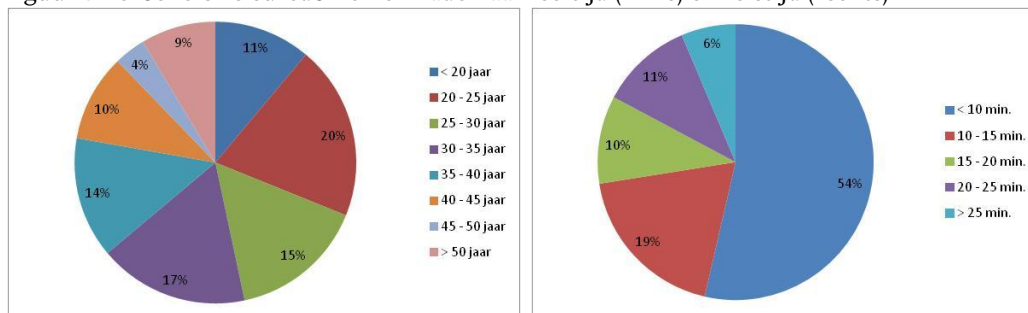
Uit onderzoek naar de ervaringen bij het vergelijkbare, onlangs gerealiseerde Leisure Dome-complex (Bruins, 2014) is gebleken dat:

- Het grootste deel van de bezoekers een leeftijd heeft tussen de 20 en 25 jaar. Bij de leeftijdsgroepen van boven de 40 jaar neemt de animo voor het complex af.
- Het grootste deel van de bezoekers in het eerste jaar uit de regio Kerkrade komt: bijna 83% van de bezoekers heeft een reistijd van minder dan 20 minuten.

Als we dit projecteren op de regio Venlo dan blijkt het volgende:

- De regio is meer vergrijsd dan gemiddeld in Nederland en het aandeel jongeren van 15-25 jaar is iets kleiner. Voor de gemeente Kerkrade zijn de ontgroening en vergrijzing echter sterker.
- Het grootste deel van de regio Venlo is binnen 20 autominuten te bereiken, waardoor ook hier te verwachten valt dat het grootste deel van de bezoekers uit de regio komt.

Figuur 5 Bezoekers Leisuredome Kerkrade naar leeftijd (links) en reistijd (rechts)



Bron: Bruins, 2014

3.3 Aanbod relevante voorzieningen

Het huidige aanbod aan vergelijkbare leisurevoorzieningen (exclusief casino en amusementhal) in de regio Venlo bestaat uit 9 vestigingen. Het betreft 4 indoor speeltuinen, een outdoor speeltuin, een attractiepark, een outdoor klimpark, een bowlingcentrum en Adventurewold Taurus, waar men kan bowlen en lasergamen aangevuld met een spelletjeshal en grillrestaurant. Voor leisurevoorzieningen zoals een kartbaan kunnen de inwoners net buiten de regio terecht.

Plannen Adventureworld Taurus Venlo

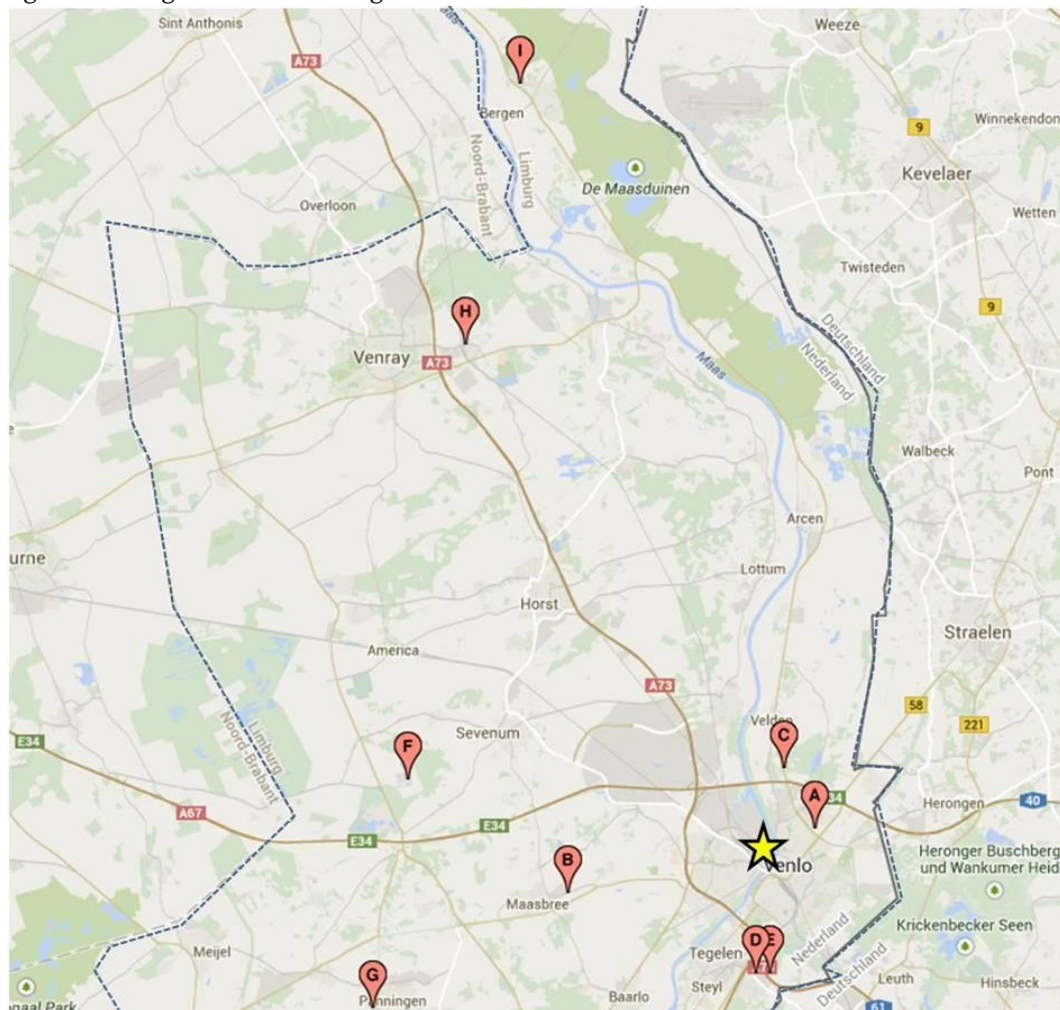
Adventureworld Taurus heeft naast het plan voor een bioscoop, ook plannen om bestaande voorzieningen uit te breiden en nieuwe functies onder te brengen. Het betreft onder andere een uitbreiding van het aantal bowlingbanen, het uitbreiden van het aantal lasergame arena's, een kartbaan, Glowgolf en een Kidsworld. Dit alles wordt ondersteund met algemene horeca en horeca speciaal bij de bowling. Deze plannen zijn nog niet planologisch in procedure gebracht. Momenteel trekt Taurus 120.000 – 130.000 bezoekers per jaar, waarvan 45% afkomstig uit Duitsland. Met de nieuwe functies wil Taurus in de toekomst 450.000 bezoekers per jaar trekken, waarvan 60% uit Duitsland.

Tabel 6 Overig leisureaanbod regio Venlo

Letter kaart	Naam	Type	Plaats	Reistijd auto
A	Ballorig	Indoor speeltuin	Venlo	10 minuten
B	De Speelfabriek	Indoor speeltuin	Maasbree	10 minuten
C	Taurus	Bowling (en spelletjeshal)	Velden	11 minuten
D	Fun Forest	Outdoor Klimpark	Tegelen	11 minuten
E	Klein Zwitserland	Outdoor speeltuin	Tegelen	11 minuten
F	Toverland	Attractiepark	Sevenum	18 minuten
G	Kinderdrome	Indoor speeltuin	Panningen	20 minuten
H	Bowling Venray	Bowling	Oostrum	20 minuten
I	Ballorig	Indoor speeltuin	Bergen	35 minuten
<i>Buiten regio</i>				
n.v.t.	Euro Indoorkarting	Kartbaan	Swalmen	23 minuten

Bron: Google Search, 2014

Figuur 6 Overig Leisuraanbod regio Venlo



Bron: Google Maps, 2014

3.4 Benchmark en referentieanalyse

De overige geprojecteerde leisurefuncties in het Leisure Dome zijn voor een deel ook al aanwezig in de regio Venlo. In vergelijking met de benchmarkgebieden is het aanbod per 100.000 inwoners in de regio Venlo iets kleiner en ook iets minder gedifferentieerd.

Tabel 7 Benchmark overige functies Leisure Dome⁹

	Gemiddelde Benchmark	Regio Venlo	Gemiddelde benchmark per 100.000 inwoners	Regio Venlo per 100.000 inwoners
Bowling	2	2	0,84	0,78
Indoor speeltuin	3,5	4	1,47	1,57
Indoor minigolf	0,25	0	0,11	0
Spelletjeshal	0,25	0	0,11	0

⁹ Voor deze benchmark is gebruik gemaakt van de volgende COROP gebieden: Noord-Friesland (exclusief de Waddeneilanden), Zuidoost-Drenthe, Alkmaar e.o. en Midden-Limburg. Gemiddelde hebben deze gebieden 238.025 inwoners, dat is iets lager dan de 255.265 inwoners van de regio Venlo.

	Gemiddelde Benchmark	Regio Venlo	Gemiddelde benchmark per 100.000 inwoners	Regio Venlo per 100.000 inwoners
Totaal	6	6	2.52	2,35

Referentieanalyse

Het Leisure Dome Venlo lijkt qua invulling sterk op het bestaande Leisure Dome in Kerkrade. De bioscoop in het complex heeft acht zalen met in totaal 2.250 stoelen. Dit is aangevuld met een bowling met 20 banen, Glowgolf, Wok Parkstad Plaza, Darteldome (speeltuín) en Gamestate (spelletjeshal). Als extra heeft dit Leisure Dome een Soccer Arena met vier indoor voetbalvelden. In het eerste jaar heeft dit complex gemiddeld 21.000 bezoekers per week getrokken (ruim 1 miljoen per jaar), waarvan circa 350.000 door de bioscoop.

3.5 Actuele regionale behoefte

Een kwantitatieve marktruimteberekening voor de overige functies in de Leisure Dome is weinig zinvol, vanwege het ontbreken van kengetallen inzake het gebruik door consumenten (de vraag) en door het ontbreken van economische kengetallen van deze voorzieningen (het aanbod). Toch kunnen op kwalitatieve wijze wel conclusies worden getrokken over de actuele regionale behoefte:

- Het aanbod van deze voorzieningen in de regio Venlo is beperkter dan in de zogenaamde benchmarkregio's en bovendien ook minder divers.
- De ervaringen in Kerkrade (onderdeel van Parkstad Limburg, met evenveel inwoners als de kernregio Venlo) laten zien dat een dergelijk complex voorziet in een behoefte, getuige de ruim 1 miljoen bezoekers in het eerste jaar, waarvan ruim 650.000 voor de overige voorzieningen.

In tegenstelling tot bij de bioscoop moet de voorgenomen, maar nog niet planologisch in procedure gebrachte, uitbreiding van Adventureworld of Taurus wel als een concurrerende ontwikkeling worden gezien: met de realisering van glowgolf, de uitbreiding van de spelletjeshal (arcade en redemption games) en de uitbreiding van het bowlingcentrum tot 16 banen (nu: 10 banen) is er een grote mate van overlap met elementen uit de Leisure Dome. Wel moet bedacht worden dat de Leisure Dome in Venlo zich door zijn ligging veel meer dan Taurus zal manifesteren als een stedelijke voorziening. Bovendien zal deze laatste zich voor het grootste deel richten op de Duitse consument, terwijl de Leisure Dome zich zowel op de Venlose regio als het Duitse achterland richt.

4 Casino

Het gaat hier om een casino van maximaal 10.000 m² bvo. Het casino wordt niet geïntegreerd in het Leisure Dome, om zo een eigen identiteit te kunnen behouden.

4.1 Trendanalyse

- Het aantal bezoekers van Holland Casino is in 2013 teruggelopen ten opzichte van 2012 (-3%), evenals de bestedingen per bezoek (-4%). Ook in 2012 was er sprake van een terugname ten opzichte van 2011, maar deze was minder sterk. Het bedrijf heeft daarom gesneden in het aantal medewerkers.
- Holland Casino wordt (naar verwachting in 2017) afgeslankt en geprivatiseerd. Tien vestigingen kunnen als groep verder, vier andere kunnen door nieuwe exploitanten worden overgenomen.
- Er is een mogelijkheid om twee extra casino licenties vrijgeven voor Nederland. De vergunningen worden volgens een spreidingsbeleid verdeeld over vijf regio's.
- Daarnaast is er overeenstemming bereikt over het legaal maken van gokken op internet. Hierdoor kan ook Holland Casino online gokspellen gaan aanbieden.

4.2 Uitgeoefende vraag

Het verzorgingsgebied van een casino in Venlo omvat minmaal de regio Venlo. Doordat het exploiteren van een casino momenteel nog sterk gereguleerd is, Holland Casino is momenteel de enige kansspelaanbieder in Nederland met een casinovergunning, trekt het ook mensen van buiten de regio aan. De vestiging van Venlo ligt in het krachtenveld tussen de bestaande Holland Casino-vestigingen in Nijmegen, Eindhoven en Valkenburg. Tot een straal van 25 à 30 kilometer heeft het in Nederland een geheel eigen verzorgingsgebied. Holland Casino trekt nu al 350.000 Duitse bezoekers per jaar¹⁰.

4.3 Aanbod relevante voorzieningen

Naast casino's zijn ook speelautomaathallen potentieel concurrerend aanbod. In de regio is één casino (tijdelijke vestiging Holland Casino Venlo), en zijn er zes speelautomatenhallen gevestigd. De speelautomaten vervullen voor een kleiner gebied een functie dan Holland Casino. Andere vestigingen van Holland Casino bevinden zich in Eindhoven, Nijmegen en Valkenburg, op minimaal 45 autominuten. Het dichtstbijzijnde casino in Duitsland is gevestigd in Duisburg op ongeveer 40 autominuten.

Tabel 8 Aanbod casino's en speelautomaathallen regio Venlo en Duitsland

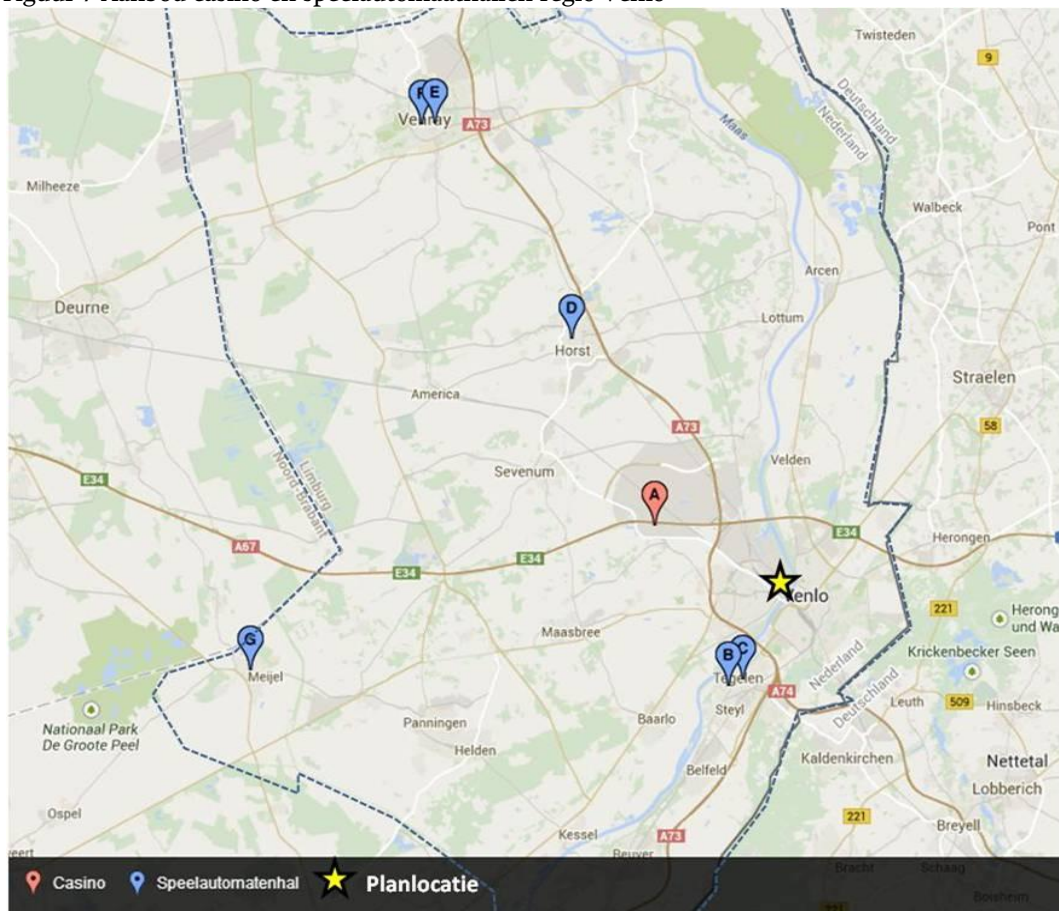
Letter Kaart	Naam	Type	Plaats	Reistijd auto vanaf Kazernestraat
A	Holland Casino	Casino	Venlo	-
B	Flamingo Casino	Speelautomaathal	Tegelen	10 minuten

¹⁰ Haalbaarheidsplan Het Fort van Venlo, juni 2014

Letter Kaart	Naam	Type	Plaats	Reistijd auto vanaf Kazernestraat
C	Fair Play Center	Speelautomaathal	Tegelen	10 minuten
D	Flamingo Casino	Speelautomaathal	Horst	17 minuten
E	Fair Play Center	Speelautomaathal	Venray	22 minuten
F	Jack's Casino	Speelautomaathal	Venray	22 minuten
G	Jack's Casino	Speelautomaathal	Meijel	26 minuten
n.v.t.	Spielbank Duisburg	Casino	Duisburg	39 minuten

Bron: Google search, 2014

Figuur 7 Aanbod casino en speelautomaathallen regio Venlo



Bron: Google Maps, 2014

4.4 Benchmark en referentieanalyse

Door de gereguleerde spreiding van de Holland Casino-vestigingen over het land is een benchmark voor de casino's weinig zinvol. Voor het niet-gereguleerde aanbod is dat wel zinvol. Hieruit blijkt dat het aantal amusementshallen per hoofd van de bevolking in de regio Venlo groter is dan in de benchmarkgebieden. Opvallend is wel dat geen van de amusementshallen in de regio Venlo in de hoofdkern is gevestigd. In de benchmark is dat in alle hoofdplaatsen van de COROP-regio's wel het geval.

Tabel 9 Benchmark amusementhal¹¹

	Gemiddelde Benchmark	Regio Venlo	Gemiddelde benchmark per 100.000 inwoners	Regio Venlo per 100.000 inwoners
Amusementhal	3,5	6	1,5	2,4

4.5 Actuele regionale behoefte

Met het vrijkomen van 2 nieuwe licenties voor casino's is het onwaarschijnlijk dat Venlo de beschikking over twee casino's krijgt. De spreiding van vestigingen over Nederland blijft ook in het nieuwe beleid een belangrijk uitgangspunt.

Een casino op het Kazerneterrein zal een positief effect hebben op het historische centrum, omdat de afstand tot de binnenstad veel korter en logischer is dan vanaf de huidige locatie van het casino. De locatie is voor autobezoekers nog steeds goed te bereiken. Door de ligging nabij het treinstation Blerick verbetert de bereikbaarheid per openbaar vervoer aanzienlijk.

Een casino op het Kazernekwartier zal naar verwachting jaarlijks ca. 500.000 bezoekers trekken.

Het feit dat de huidige, tijdelijke vestiging van Holland Casino al enige jaren operationeel is, is een teken dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Deze behoefte heeft, getuige het substantieel aantal Duitse klanten, een belangrijk (Eu)regionale dimensie.

¹¹ Voor deze benchmark is gebruik gemaakt van de volgende COROP gebieden: Noord-Friesland (exclusief de Waddeneilanden), Zuidoost-Drenthe, Alkmaar e.o. en Midden-Limburg. Gemiddelde hebben deze gebieden 238.025 inwoners, dat is iets lager dan de 255.265 inwoners van de regio Venlo.

5 Authentic Food & Handmade Market

Het Event Center Venlo (ECV) zal primair gebruikt worden voor markten en braderieën met als thema 'Authentic Food & Handmade Market'. Het betreft een "vaste" markt waar allerhande artikelen op ambachtelijke wijze worden geproduceerd en ter plekke worden verkocht. Het gaat zowel om food- als non-foodproducten in het hoogwaardige segment, in de cultuur-historische ambiance van de kazernesgebouwen. Beleving speelt hierbij een belangrijke rol; er worden niet alleen producten te koop aangeboden, maar er worden ook demonstraties gegeven en er is allerhande kunstnijverheid te bezichtigen. In totaal bedraagt de hal voor deze markt 20.000 m² bvo, de eerste fase betreft 14.000 m² (waarvan 9.000 m² in bestaande gebouwen), de tweede fase beslaat 6.000 m².

5.1 Trendanalyse¹²

- Zodra in een samenleving een bepaald welvaartsniveau bereikt, verschuift de aandacht van goederen en diensten naar 'experiences'. Een 'belevenis' of 'experience' doet zich voor wanneer consumenten zodanig geïnvolueerd raken dat ze een blijvende indruk opdoen. Door de gestegen welvaart hechten consumenten steeds meer waarde aan luxe goederen en aan kostbare leisure-activiteiten. Gaande is een transformatie voor wat betreft belevenissen, waarbij het gaat om het blijvend veranderen en beantwoorden aan de verwachtingen van de consument.
- Vrijtijdsvoorzieningen dienen daarom continu verfrist te worden voor het stimuleren van herhalingsbezoeken en het tevreden houden van consumenten. Consumenten willen nieuwe uitdagingen aangaan waarbij onderscheiding van andere groepen een steeds grotere rol gaat spelen. De verwachting is dat de consument keuzes gaat maken en verschillende alternatieven tegen elkaar afweegt. Enerzijds wil de consument recreëren binnen een herkenbare omgeving, anderzijds is de consument op zoek naar iets nieuws.
- Omdat vrije tijd als kostbaar wordt gezien, wordt de ervaring en beleving steeds belangrijker. Het gaat niet meer om consumeren alleen. Het culturele aanbod en horeca-aanbod spelen bij winkelgebieden een belangrijke aanvullende rol in het bieden van ervaring en beleving. Dit gaat ook op voor leisurecentra: ervaring en beleving staan centraal, veel meer dan functionaliteit. Concepten die deze twee elementen kunnen bieden, winnen het van centra of concepten die dat niet kunnen.
- Tegelijkertijd wordt vertier vaker verder weg gezocht, omdat mensen ook op zoek gaan naar betekenisgeving en bewuster consumeren. De consument is daarbij steeds meer op zoek naar identiteit, authenticiteit en OSM ("ons soort mensen"). Kwaliteit, prijs en service zijn randvoorwaarden geworden voor een succesvolle leisure-ontwikkeling.
- Massaconsumptie past niet meer in de huidige tijdsgeest; de behoefte om de eigen identiteit te versterken of vormen is groter geworden. De huidige consument is meer en meer op zoek naar unieke producten met een verhaal. Het kopen van een product wordt hierdoor een belevenis op zich.

¹² Deze paragraaf is deels gebaseerd op onze eigen publicatie voor de NVM (2009) "Het economisch belang van leisure en de rol van leisure in gebiedsontwikkeling", de publicatie van de NRW (2011), Consumentenbeleving in winkelgebieden, en deels ook op de afstudeerstudie naar het functioneren van de Leisure Dome in Kerkrade (2014).

- Daarbij hoort ook een toenemende behoefte om te weten waar producten vandaan komen en onder welke omstandigheden deze worden geproduceerd. De opkomst van authentieke markten, of ze nu permanent zijn of als “vliegende activiteit” worden ingezet, heeft te maken met dat toenemende bewustzijn, in combinatie met de groeiende behoefte aan authenticiteit en beleving in vrijetijdsvoorzieningen.

5.2 Uitgeoefende vraag

Omdat het een activiteit betreft met een forse afmeting, zal het niet alleen consumenten uit de regio Venlo (moeten) trekken, maar ook consumenten van daarbuiten, zowel uit Nederland als Duitsland. Juist deze activiteit heeft dus bij uitstek een sterk bovenregionaal karakter, veel meer nog dan de andere in het gebied geprojecteerde vrijetijdsvoorzieningen.

5.3 Aanbod relevante voorzieningen

Een voorziening zoals hier geprojecteerd is een unieke voorziening, zowel voor de Venlose regio als zelfs in landelijk opzicht. Het biedt ruimte aan creatieve ondernemers om hun producten aan te bieden aan het grotere publiek in de specifieke setting van de voormalige kazernesgebouwen. Een dergelijke voorziening zal zijn eigen vraag moeten creëren, zoals ook een nieuw attractiepark dat moet doen.

5.4 Benchmark en referentieanalyse

Ofschoon in omvang en opzet onvergelijkbaar zijn er twee nog enigszins vergelijkbare voorbeelden te noemen in Amsterdam en Rotterdam, die beide voornamelijk op food gericht zijn, en dit najaar hun deuren openen. De markthal van Rotterdam, geopend op 1 oktober jl., biedt de mogelijkheid om te ‘vergelijkend verswinkelen’ en heeft ruim 12.000 m² winkelruimte bestaande uit 100 units aangevuld met 15 winkels (o.a. Albert Heijn) en 8 restaurants. Die worden op dinsdag en zaterdag ook nog aangevuld met een grote buitenmarkt (75% non-food). In een van de hallen van de voormalig tramremise in Amsterdam-West (De Hallen) opent een ‘indoor food market’. In deze hal staan diverse stands waar (lokale) ondernemer originele culinaire hapjes en drankjes aanbieden die ter plekke genuttigd kunnen worden. Tevens wordt in de Hallen één keer per maand een Local Goods Weekend Market gehouden. Beide initiatieven richten zich, anders dan het initiatief in Venlo, voornamelijk op de inwoners en bezoekers van de stad. De markt in Venlo zal meer een autonome, regionale en bovenregionale aantrekkingskracht moeten gaan uitoefenen, en is (alleen in dit opzicht) meer vergelijkbaar met de later te noemen Beverwijkse Bazaar.

links: Sunday Market Amsterdam, rechts: artist impressie Markthal Rotterdam



Bron: sundaymarket.nl, markthalrotterdam.nl

Een vergelijkbare markt die iets minder op food gericht is, is de Sunday Market in Amsterdam. Hier is een selectie te vinden van uiteenlopende ontwerpen op het gebied van interieur en product design, keramiek, mode, vintage, sieraden, accessoires, illustraties, betaalbare kunst, kids design, mooie biologische producten, en lekker eten en drinken¹³. Deze markt wordt één keer per maand gehouden in de Westergasfabriek in Amsterdam en voor het eerst dit jaar ook vier keer in Den Haag.

De grootste en misschien wel bekendste overdekte markthal van Nederland is de Bazaar in Beverwijk. Het aanbod varieert van food tot kleding en van elektronica tot woninginrichting. De Bazaar bestaat uit verschillende hallen van in totaal 70.000 m² met 2.000 winkels en kramen. Het gehele complex is alleen op zaterdag en zondag geopend, op vrijdag is ook een deel van de Oosterse markt geopend. Per weekend trekt de Bazaar circa 40.000 bezoekers. Vanaf 11 oktober 2014 kunnen geïnteresseerden in origineel handwerk, handarbeid, workshops, demonstraties en/of kunst elkaar treffen op De Bazaar Kreatief. De Bazaar biedt de mogelijkheid om een kraam te huren voor de verkoop van eigen gemaakte spullen of mee te doen met een workshop. Waar de ‘Authentic Food & Handmade Market’ zich voornamelijk op het hogere segment richt, is de Bazaar van Beverwijk echter meer op het lagere en middensegment gericht.

5.5 Actuele regionale behoefte

Een kwantitatieve marktruimteberekening voor een markt en braderie met als thema ‘Authentic Food & Handmade Market’ is weinig zinvol, vanwege het ontbreken van kengetallen inzake het gebruik door consumenten (de vraag) en door het ontbreken van economische kengetallen van deze voorzieningen (het aanbod). Toch kunnen op kwalitatieve wijze wel conclusies worden getrokken over de actuele regionale behoefte:

- Juist bij een activiteit als deze geldt het credo dat het aanbod de vraag schept; een goed initiatief schept zelf zijn actuele regionale behoefte.
- Het initiatief speelt in op de toenemende behoefte aan leisurevoorzieningen waar authenticiteit en beleving centraal staan.

De ‘Authentic Food & Handmade Market’ vormt door haar unieke karakter geen bedreiging voor de bestaande detailhandel in Venlo. Naar alle waarschijnlijkheid zal

¹³ <http://www.sundaymarket.nl/about>

met name de detailhandel in de binnenstad van Venlo juist kunnen profiteren van de te verwachten grote aantallen bezoekers.