



Kraanbaan Beneden-Leeuwen

Laddertoets 46 tot 68 woningen en
gemengd commercieel programma

Stec Groep aan VOF De Doorbraak

Lotte Huiskens, Ivar Kramer en Maartje Lucassen
29 mei 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Onze aanpak	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling.....	4
2.2	Kraanbaan ligt binnen bestaand stedelijk gebied; geen extra motivering vereist	5
3	Wonen	7
3.1	Ruimtelijk verzorgingsgebied: marktregio is gemeente West Maas en Waal	7
3.2	Plan voorziet in kwantitatieve behoefte aan maximaal 175 woningen tot 2030	8
3.3	Plan sluit aan bij groeiende kwalitatieve vraag naar appartementen (inclusief nultreden) in de marktregio tot 2030	10
4	Overige functies	12
4.1	Maximaal 2.500 m ² aan diverse commerciële functies mogelijk	12

Bijlage

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Uw beoogt een woningbouwontwikkeling op de locatie van de Kraanbaan (en bijbehorende bedrijfsgebouwen) aan de Waalbanddijk te Beneden-Leeuwen, gemeente West Maas en Waal. Op deze locatie wordt een ontwikkeling van minimaal 46 tot maximaal 68 (koop)appartementen beoogd. Wonen betreft de hoofdfunctie van het plangebied. Daarnaast is er in De Klef (voormalig pakhuis) ruimte voor een gemengd commercieel programma. Verdeeld over vier bouwlagen kan hier in totaal maximaal 2.500 m² aan commerciële functies worden toegevoegd. Het gaat om een mix van leisure, fitness, horeca en creatieve industrie. In deze Laddertoets beschouwen we dit als de overige functies.

Op dit moment is het betreffende plangebied grotendeels bebouwd en verhard, op het terrein bevinden zich onder andere een oude (leegstaande) werfgebouwen, De Klef (pakhuis) en de Kraanbaan. Het vigerende bestemmingsplan stamt uit 2016 (bedrijfsbestemming) en staat de beoogde (woningbouw) ontwikkeling op de locatie nog niet toe. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig. Onderdeel van het bestemmingsplan is een zorgvuldige toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). Daarom heeft u ons gevraagd het plan te toetsen aan de Ladder. Hierna leest u onze aanpak.

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Daarvoor gaan we in op:

1. **Uitgangspunten:** is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. **Beschrijving van de behoefte woningbouw:** voorziet de bouw van de woningen in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. **Beschrijving van behoefte commerciële functie:** Voorziet de bouw van in totaal 2.500m² aan commerciële functies in een behoefte in de marktregio?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

2 Uitgangspunten

We bekijken de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. Dit vatten we samen in onderstaand projectprofiel, die als basis dient voor de Laddertoets. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen toe.

Tabel 1: projectprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	- De locatie ligt ten noorden van Beneden Leeuwen (gemeente West Maas en Waal), aan de Waalbandijk in de uiterwaarden. - Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het centrum van Beneden Leeuwen (circa 750 meter), waar diverse dagelijkse- en winkelvoorzieningen zijn. De N323 is in circa 5 autominuten te bereiken, via de Waalbandijk en Beatrixstraat/Brouwersstraat. - De omgevingskwaliteit van het gebied is op dit moment redelijk, door de verouderde panden op het terrein. Door de ligging aan Waal, met bijbehorend uitzicht, is de locatie in potentie sterk. De kwaliteit van de omgeving wordt versterkt middels herontwikkeling.
Vigerende bestemming	De vigerende bestemmingen in het plangebied zijn: enkelbestemming bedrijf, enkelbestemming groen, dubbelbestemming Waterstaat – Waterkerig en dubbelbestemming Waterstaat – Stroomvoerend Rivierbed (2016).
Beoogde bestemming	- In het nieuwe bestemmingsplan krijgen de appartementengebouwen een woonbestemming. De Klef krijgt de bestemming 'gemengd', waarin ook wonen mogelijk wordt. - Het plan voorziet in minimaal 46 tot maximaal 68 appartementen in de (fase 1 tot en met 3). - Daarnaast wordt binnen de gemengde bestemming van De Klef leisure, fitness, horeca en een bedrijfsverzamelgebouw voor creatieve industrie mogelijk gemaakt. - Het plan voorziet in maximaal 2.500 m² aan overige commerciële functies (leisure maximaal 600 m², fitness maximaal 600 m², horeca maximaal 200 m² en creatieve industrie maximaal 1.100 m²).
Regionale afstemming woningbouw?	Op bestuurlijk vlak vindt regionale afstemming van woningbouw plaats in Rivierenland. Door te programmeren voor de eigen behoefte zorgen gemeenten ervoor dat geen overaanbod in harde plannen ontstaat op de (regionale) woningmarkt. Hierdoor gaat er in principe geen extra aanzuigende werking uit naar huishoudens van andere gemeenten.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling?	Het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO).
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	Het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

2.1 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling

De Ladder is verankerd in het Bro in artikel 3.1.6. lid 2. De wettekst in dit artikel is gewijzigd per 1 juli 2017. De nieuwe Laddertekst luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Voor de Ladder is dus relevant of er een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt met de ontwikkeling van het plan Kraanbaan in Beneden Leeuwen. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Dan is het plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Voor woningbouwlocaties geldt bijvoorbeeld dat vanaf 12 woningen¹ in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij toevoeging van 400 m² tot 500 m² Bvo. Met de beoogde 46 tot 68 woningen en maximaal 2.500 m² bvo aan overige commerciële functies worden deze ondergrenzen overschreden. Daarmee kwalificeert het plan Kraanbaan zich als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (NSO). Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, en veelal ook bij een functiewijziging. De vigerende bestemmingen in het plangebied zijn: enkelbestemming bedrijf, enkelbestemming groen, dubbelbestemming Waterkering en dubbelbestemming Stroomvoerend Rivierbed (2016). Zowel woningen (als hoofdfunctie) als de overige commerciële functies worden in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt (met uitzondering van bedrijfswoningen). Voor het nieuwe bestemmingsplan is in onze ogen een zodanige functiewijziging noodzakelijk, dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.2 Kraanbaan ligt binnen bestaand stedelijk gebied; geen extra motivering vereist

Nu is gebleken dat het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is het van belang om vast te stellen of het plan binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) ligt. Voor plannen buiten BSG geldt immers een zwaardere motiveerplicht voor de Ladder. Voor plannen binnen BSG hoeft alleen te worden aangetoond dat het plan voorziet in een behoefte (zie hiervoor hoofdstuk 3 en 4).

Kraanbaan ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Beneden Leeuwen

Voor ontwikkelingen buiten BSG is een nadere motivering van de locatieafweging vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan binnen BSG ligt. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.’

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming en het huidig gebruik van een plangebied relevant kunnen zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca uitsluit, dan is veelal geen sprake van BSG².

In de figuur hierna is de projectlocatie weergegeven en rood omlijnd. Het plangebied ligt stedenbouwkundig aan de rand van het bestaand stedelijk weefsel van Beneden Leeuwen en is reeds bebouwd met bedrijfsgebouwen. Het maakt daarmee deel uit van het bestaand stedelijk weefsel.

¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

² Zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

Ook planologisch is sprake van bestaand stedelijk gebied. Zoals al aangegeven zijn de gronden in het plangebied momenteel grotendeels bestemd voor bedrijven. De overige gronden betreffen stedelijk groen, hoofzakelijk ondersteunend aan de bedrijvigheid en stedelijke functies (hier bevindt zich onder andere de Kraanbaan). Uit jurisprudentie blijkt dat stedelijk groen ook deel uitmaakt van het stedelijk weefsel.³ Op de gehele locatie zijn stedelijke functies dus al toegestaan.

We merken aanvullend op dat de woningen (en ondersteunende commerciële functies) in het plan beoogd zijn op de gronden die nu een bedrijfsbestemming hebben, en bebouwd zijn met bedrijfsgebouwen. Het huidige ontwerp voorziet in het behoud van stedelijk groen op de plekken waar dit nu ook zo is. Daarnaast komt er tussen de woongebouwen meer groen terug dan in de huidige situatie.

Om deze redenen taxeren we – gelet op het bestaande stedenbouwkundig samenspel van bebouwing – dat de locatie binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) ligt. Daarom is er voor dit plan, conform de Ladder, geen extra motivering nodig waaruit blijkt dat de behoefte waarin het plan voorziet al dan niet binnen BSG kan.

Figuur 1: Bestemmingen en ligging Kraanbaan



Bron: 2019, ruimtelijkeplannen.nl: bewerking Stec Groep (2019).

³ Zie bijvoorbeeld: ABRvS 24 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1115.

3 Wonen

In het bestemmingsplan wilt u minimaal 46 en maximaal 68 woningen mogelijk maken. In dit hoofdstuk toetsen we het de behoefte aan de beoogde woningbouwprogramma aan de Ladder.

3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied: marktregio is gemeente West Maas en Waal

Bij de beschrijving van de behoefte aan de woningbouw in het plan, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied: de marktregio. De omvang van de marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio (Rivierenland). Gezien er regionale afstemming van woningbouw plaatsvindt in regio Rivierenland en de gegevens over de migratiestromen in West Maas en Waal er op wijzen dat de woningmarkt van West Maas en Waal in de basis lokaal georiënteerd is, taxeren wij dat de marktregio voor het plan de gemeente West Maas en Waal is. Hierna leggen we uit waarom:

- CBS-migratiegegevens van alle verhuisde personen van 2011 t/m 2018 tonen aan dat het grootste deel (de helft) van de inkomende verhuisbewegingen binnengemeentelijk plaatsvindt (50%). Daarnaast zien we verhuisrelaties met buurgemeente Druten (7%) en Tiel (4%), en beperktere verhuisrelaties met meer stedelijke gemeenten als Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Oss. Overige verhuisrelaties zijn zeer beperkt en verspreid over een groot aantal gemeenten. Gegevens over de uitgaande verhuisbewegingen bevestigen dit beeld.
- Van de kopers op de nieuwbouwkopenmarkt kwam het overgrote deel (79%) in de periode 2005 t/m 2015 uit de gemeente zelf, die daarmee sterker lokaal georiënteerd was dan de algehele woningmarkt in de gemeente. De verhuisrelaties op de nieuwbouwkopenmarkt met andere gemeenten waren zeer beperkt (West-Betuwe, Zaltbommel 1%).
- In prognoses (Primos 2019) worden reguliere migratiecijfers verwerkt en daarmee is ook het stukje bovenlokale migratie als onderdeel van de regionale behoefte meegenomen. Ofwel: in de verwachte huishoudensontwikkeling voor West Maas en Waal is de regionale behoefte verwerkt (bijvoorbeeld overstroom vanuit gemeenten als Druten en Tiel, en ook Arnhem en Den Bosch). Bovendien zijn er in de regio Rivierenland regionale woningbouwafspraken.
- Afstemming van woningbouwplannen vindt plaats binnen de regio Rivierenland. Wanneer dit goed gebeurt, is het minder relevant om rekening te houden met capaciteit 'bij de burens', omdat deze per gemeente is afgestemd op de eigen vraag en in principe geen extra aanzuigende werking op huishoudens uit andere gemeenten heeft. Er is op basis van de beschikbare informatie geen overprogrammering in harde plannen in de regio Rivierenland. Daarmee gaat er in principe geen verstoring uit van overprogrammering die 'reguliere' migratiestromen kan verleggen. Goede afstemming en afweging van uw plan binnen regio Rivierenland is wel van belang. De gemeente Druten valt onder de regio Arnhem-Nijmegen, ook die in regio vindt afstemming van woningbouwplannen plaats, mede ingegeven vanuit de regels uit de provinciale verordening.

Tabel 2: Inkomende verhuisbewegingen West Maas en Waal

Gemeente	Aantal inkomend totaal	% inkomend totaal	Gemeente	Aantal inkomend nieuwbouw	% inkomend nieuwbouw
West Maas en Waal	6.026	50%	West Maas en Waal	169	79%
Druten	838	7%	West-Betuwe	2	1%
Tiel	524	4%	Zaltbommel	2	1%
Nijmegen	396	3%	Overig binnen provincie	23	11%
Buren	262	2%	Overig Nederland	18	8%
Overig	3.898	36%	Totaal	214	100%

Bron: 2019, CBS migratiegegevens (2011 t/m 2018); Nieuwbouw: 2016, BZK/WBI/Neprom (2005 t/m 2015); bewerking Stec Groep (2020).

Tabel 3: Uitgaande verhuisbewegingen West Maas en Waal

Gemeente	Aantal uitgaand totaal	% uitgaand totaal	Gemeente	Aantal uitgaand nieuwbouw	% uitgaand nieuwbouw
West Maas en Waal	6.026	53%	West Maas en Waal	169	78%
Druten	1.060	9%	's-Hertogenbosch	3	1%
Nijmegen	56	5%	Utrecht/Oss/Zaltbommel	3	1%
Tiel	305	3%	Overig binnen provincie	30	14%
Oss	183	1%	Overig Nederland	13	6%
Overig	3.150	29%	Totaal	218	100%

Bron: 2019, CBS migratiegegevens (2011 t/m 2018); Nieuwbouw: 2016, BZK/WBI/Neprom (2005 t/m 2015); bewerking Stec Groep (2020).

Regionale afstemming rondom woningbouwprogrammering in Rivierenland

Naast de Ladder dient de gemeente bij het vaststellen van nieuwe plannen ook rekening te houden met de regionale afspraken gemaakt met de provincie, die zijn vastgesteld in de woningbouwprogrammering Rivierenland (2016). De regio Rivierenland stelt als uitgangspunt jaarlijks het woningbouwprogramma te actualiseren en te toetsen aan het WBO, hierbij worden afzonderlijke projecten getoetst, maar ook het regionale woningbouwprogramma als geheel. Om te voorkomen dat er teveel van hetzelfde wordt gebouwd wordt het woningbouwprogramma ook getoetst aan de kwalitatieve bevindingen uit het Woonbehoefteonderzoek Rivierenland (2015), waaruit de richtlijnen voor kwalitatieve toetsing van het woningbouwprogramma blijken.

3.2 Plan voorziet in kwantitatieve behoefte aan maximaal 175 woningen tot 2030

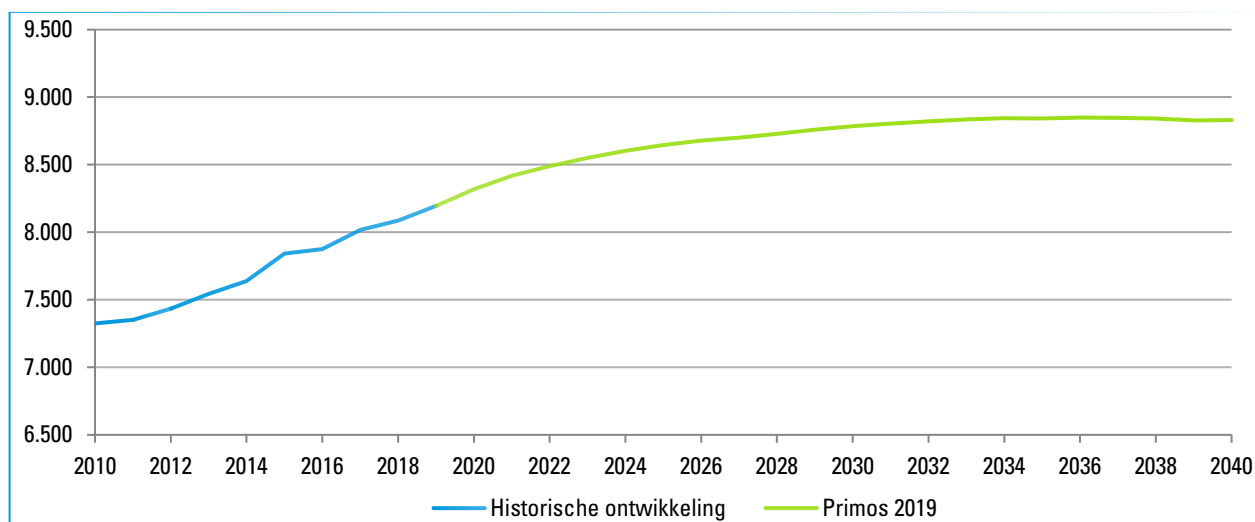
In deze paragraaf beschrijven we de kwantitatieve behoefte in de marktregio aan het voorgenomen plan. Uit deze analyse blijkt dat het plan voor minimaal 46 tot maximaal 68 (koop)appartementen binnen de daarvoor vastgestelde marktregio, voorziet in kwantitatieve behoefte van 175 woningen de komende tien jaar. Daarvoor stellen we eerst vast wat de woningvraag de komende tien jaar in de marktregio zal bedragen. Ook brengen we het aanbod van harde plannen in beeld. Wat resteert uit deze confrontatie is de kwantitatieve behoefte in de marktregio.

Vraag naar maximaal 465 woningen in periode 2020-2030 in gemeente West Maas en Waal

We bekijken de woningvraag voor de komende tien jaar (2020-2030) binnen de eerder afgebakende marktregio. Hiervoor baseren we ons op de meest actuele huishoudensprognose, in dit geval is dat Primos 2019. Uitgangspunt bij de huishoudensprognoses is dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Onderstaande figuur toont de historische huishoudensontwikkeling op basis van CBS gegevens en toont de meest recente Primos 2019 huishoudensprognose. Te zien is dat de prognose goed in lijn ligt met de historische ontwikkeling van het aantal huishoudens. Vooral op korte termijn, maar ook op de middellange termijn wordt er nog een stevige huishoudensgroei verwacht: zo'n 465 extra huishoudens in de periode 2020-2030. Vanaf 2030 vlakt de huishoudensgroei af en stabiliseert de ontwikkeling, in de periode 2030-2040 groeit het aantal huishouden nog met circa 45. Primos 2019 is de meest recente huishoudensprognose en sluit goed aan bij de historische trend van de huishoudensontwikkeling, om deze redenen wordt in deze Laddertoets de Primos2019 huishoudensprognose als uitgangspunt gebruikt.

Figuur 2: Ontwikkeling en prognoses huishoudens en woningvoorraad gemeente West Maas en Waal



Bron: 2019, CBS; 2019 Primos; bewerking Stec Groep (2020).

Tabel 4 toont de huishoudenstand in 2020, 2030 en de verwachte ontwikkeling van de woningvraag de voor komende tien jaar. Te zien is dat op basis van de Primos 2019 prognoses een minimale huishoudens-groei (en daarmee woningvraag) van 465 huishoudens te verwachten is voor de periode 2020-2030. Voor deze Laddertoets gaan we daarom uit van een woningvraag van 465 woningen voor de periode 2020-2030.

Tabel 4: woningvraag gemeente West Maas en Waal 2020-2030

Prognose	2020	2030	Woningvraag 2020-2030
Primos 2019	8.320	8.785	465

Bron: 2019 Primos: bewerking Stec Groep (2020). Afgerond op vijftallen

Harde plancapaciteit biedt ruimte aan zo'n 275 woningen, daarnaast 14 woningen die op korte termijn harde planstatus zullen krijgen

De totale harde plancapaciteit in de gemeente West Maas en Waal bestaat uit circa 275 woningen. Ook houden we rekening met een (nog zacht) woningbouwplan voor 14 woningen in de gemeente, dat zich in een vergevorderd stadium van de procedure begint. Omdat dit plan naar verwachting snel een harde status zal krijgen, houden we hier rekening mee bij het bepalen van de behoefte aan Kraanbaan. In dat geval komt de plancapaciteit uit op zo'n 290 woningen.

HARDE PLANCAPACITEIT

De harde plancapaciteit in de gemeente West Maas en Waal omvat 62 woningen die per 1 januari in aanbouw zijn en 213 woningen in onbenutte harde plancapaciteit. Er zijn daarnaast 14 woningen in een (inbreidings)plan uit het toetsingskader 2e tranche dat al in een vergevorderd stadium van de procedure is. Voor de volledigheid van de toets aan de Ladder nemen we deze woningen daarom ook mee.

Zodoende komt de harde planaanbod in de gemeente West Maas en Waal uit op circa 290 woningen

Bron: Planlijst gemeente West Maas en Waal, peildatum 1 april 2020

Om te bepalen of de beoogde woningen in plan Kraanbaan kunnen voorzien in een behoefte, confronteren we hierna de additionele woningvraag met de netto harde plancapaciteit (incl. het zachte plan voor 14 woningen). De behoefte brengen we in beeld voor een tienjaarsperiode (bestemmingsplantermijn).

Plan voorziet in kwantitatieve behoefte aan maximaal zo'n 175 woningen tot 2030

In onderstaande tabel is de vastgestelde additionele woningvraag op basis van Primos 2019 (465) geconfronteerd met de totale harde plancapaciteit in de marktregio gemeente West Maas en Waal (290). Te zien is dat er in de marktregio gemeente West Maas en Waal een totale kwantitatieve additionele behoefte is van 175 woningen voor de komende tien jaar.

Tabel 5: Vraag, aanbod en behoefte in marktregio West Maas en Waal in de periode 2020-2030

Marktregio	Woningvraag 2020-2030	Harde plancapaciteit	Behoefte 2020-2030
Gemeente West Maas en Waal	465	290 (275 + 15)	175

Bron: 2019, Primos; 2020, gemeente West Maas en Waal: bewerking Stec Groep (2020). Afgerond op vijftallen

De geplande (maximaal) 68 appartementen in het voorgenomen plan Kraanbaan voorzien zo gezien in een woningbehoefte in de periode 2020-2030, binnen de marktregio gemeente West Maas en Waal.

3.3 Plan sluit aan bij groeiende kwalitatieve vraag naar appartementen (inclusief nultreden) in de marktregio tot 2030

In het plan Kraanbaan worden minimaal 46 en maximaal 68 appartementen beoogd. Daarmee sluit het plan aan op een groeiende behoefte aan appartementen en nultredenwoningen. Hierna lichten we dit toe

Sterke groei van alleenstaanden en stellen van 55/75 jaar en ouder, overige doelgroepen nemen af

Tabel 6 toont de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen in de marktregio (gemeente West Maas en Waal) volgens de Primos 2019 huishoudensprognose voor de komende tien jaar. Te zien is dat het aantal gezinnen en stellen tot 35 jaar de komende tien jaar in omvang afnemen. Ook voor de groepen alleenstaanden van 25 tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar is een lichte afname te zien. Gezinnen zullen de grootste doelgroep blijven in de marktregio, maar wel in omvang afnemen. De omvang van de groep alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar zal juist toenemen de komende jaren. De grootste stijging is te zien bij de doelgroep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder, deze doelgroep stijgt met maar liefst 50% de aankomende tien jaar.

Tabel 6: Ontwikkeling doelgroepen en indicatie woonvoorkeuren in de marktregio West Maas en Waal

Doelgroepen	Omvang doelgroep 2020	Ontwikkeling 2020-2030	Appartementen (incl. nultreden)	Grondgebonden (incl. nultreden)	Huur	Koop
Alleenst. tot 25 jr.	90	0	70% tot 75%	25% tot 30%	70% tot 75%	25% tot 30%
Alleenst. 25 tot 35 jr.	280	-50	40% tot 45%	55% tot 60%	45% tot 50%	50% tot 55%
Stellen tot 35 jr.	360	-70	25% tot 30%	70% tot 75%	30% tot 35%	65% tot 70%
Gezinnen	2.890	-100	5% tot 10%	90% tot 95%	20% tot 25%	75% tot 80%
Alleenst. en stellen 35 tot 55 jr.	1.010	-30	30% tot 35%	65% tot 70%	35% tot 40%	60% tot 65%
Alleenst. en stellen 55 tot 75 jr.	2.600	+200	60% tot 65%	35% tot 40%	45% tot 50%	50% tot 55%
Alleenst. en stellen 75+	1.060	+520	80% tot 85%	15% tot 20%	60% tot 65%	35% tot 40%

Bron: 2019, Primos; WoON 2018: bewerking Stec Groep (2020). Afgerond op vijftallen (exclusief overige huishoudens)

Hiervoor is aangetoond dat de verwachte demografische ontwikkeling hoofdzakelijk ten dele valt aan de doelgroep alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar en alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar. In het licht van deze ontwikkelingen, kijken we vervolgens ook naar de kwalitatieve voorkeuren van doelgroepen in de marktregio. In de tabel hierboven zijn voor de marktregio de indicatieve woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen in kaart gebracht op basis van het WoON2018.

De groei van het aantal huishoudens komt hoofdzakelijk voor rekening van de groepen alleenstaanden en stellen vanaf 55 jaar. Deze doelgroepen hebben een relatief sterke voorkeur voor appartementen (inclusief nultreden). De doelgroep alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar heeft daarnaast overwegend de

voorkeur voor koop. Verder valt op dat de doelgroepen die de aankomende tien jaar in omvang afnemen overwegend een voorkeur hebben voor grondgebonden woningen. Het plan sluit in dat licht goed aan bij de demografische ontwikkelingen en bijbehorende kwalitatieve voorkeuren van de grote groep alleenstaanden en stellen vanaf 55/75 jaar en daarbij horen vraag naar appartementen (inclusief nultreden) in West Maas en Waal.

De hierboven geconstateerde ontwikkelingen zijn in lijn met de bevindingen van regionale woonafspraken in Rivierenland en de resultaten van het Reionaal Woningbehoefteonderzoek (2015) door SmartAgent en Fakton. Bovendien scoren appartementen goed op het gemeentelijke toetsingkader voor woningbouw. De (levensloopbestendige) appartementen die in het programma worden opgenomen, sluiten daarnaast aan bij de beleidsambities uit de woonvisie (2016) om meer levensloopgeschikte woningen te realiseren in een geschikte omgeving, voor de groeiende groep senioren.

CONCLUSIE KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE

- Op basis van de voorgaande analyses concluderen we dat er binnen de marktregio de komende tien jaar in kwantitatieve zin nog behoefte is aan ongeveer 175 woningen. Het plan voorziet daarmee in een additionele kwantitatieve behoefte in de marktregio.
- Daarnaast concluderen we dat het plan goed aansluit bij de demografische ontwikkelingen en de kwalitatieve voorkeuren van de groeiende (oudere) doelgroepen. Bovendien sluit het plan goed aan bij de gemeentelijke beleidsdoelen voor woningbouw. Het plan voorziet daarmee ook in een kwalitatieve behoefte binnen de marktregio de komende tien jaar.

4 Overige functies

4.1 Maximaal 2.500 m² aan diverse commerciële functies mogelijk

Het plan Kraanbaan biedt ruimte aan een gemixt programma voor wonen, werken en recreëren. Wonen wordt hierbinnen beschouwd als de hoofdfunctie, omdat de invulling hiervoor al het meest concreet is en deze functie binnen het plangebied het grootste ruimtebeslag heeft. Het totale plan voorziet in minimaal 46 en maximaal 68 appartementen verspreid over een aantal gebouwen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om het gebouw 'De Klef' (Silo) te transformeren naar een mix van functies (naast wonen). Hiervoor zijn nog geen concrete initiatieven in beeld, maar om gewenste initiatieven in de toekomst een plek te kunnen geven, worden enkele functies al mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Dit gemengde commerciële programma zal per functie beperkt zijn in omvang, en ondersteund zijn aan elkaar en de woonfunctie. Verdeeld over vier bouwlagen kan er in 'De Klef' in totaal circa 2.500 m² aan commerciële functies worden toegevoegd. Het volgende programma wordt mogelijk:

- Horeca (maximaal 200 m² bvo)
- Leisure (maximaal 600 m² bvo)
- Fitness (maximaal 600 m² bvo)
- Creatieve industrie (maximaal 1.100 m² bvo)

Hieronder bespreken we kort de verwachte behoefte aan de beoogde functies. We gaan hierbij uit van een mix van functies die gezamenlijk een programma van 2.500 m² bvo vullen. In onderstaande tabel gaan we in op de behoefte per functie, vanuit de markt en het (gemeentelijk) beleid. In de bijlage lichten we per functie de marktbehoefte uitgebreider toe.

MAXIMALE OPPERVLAKTES VOOR OVERIGE FUNCTIES ZIJN OPGENOMEN IN BESTEMMINGSPLAN

Om er voor te zorgen dat de commerciële functies kleinschalig blijven, zijn in de bestemmingsplanregels de bovenstaande grenzen opgenomen. Hiermee vindt borging plaats van het totale en maximale aantal vierkante meters dat in het bestemmingsplan per functie mogelijk wordt gemaakt

Functie	Marktbehoefte	Behoeftte vanuit beleid
Horeca	Het bestemmingsplan maakt een horecagelegenheid van maximaal 200 m² bvo mogelijk. De horecamarkt is een groeimarkt. Mensen eten steeds meer 'buiten de deur'. We zien dat vooral de afgelopen vijf jaar de omzet in de horecasector hard is gegroeid. Binnen de horecasector zien we vooral omzetgroei bij restaurants en fastserviceconcepten. Beide sectoren spelen sterk in op het veranderende eetpatroon van de consument, nieuwe eet-concepten en het gemak (o.a. bezorgen). Door de gestegen bestedingen waren de vooruitzichten voor de horeca tot voor kort positief. De horeca wordt echter hard getroffen door de uitbraak van het coronavirus. Momenteel zijn alle horecazaken in Nederland gesloten. Doordat horecagelegenheden verplicht gesloten zijn en veel (zomerse) evenementen	Horeca speelt een belangrijke rol in het recreatieve netwerk van functies en bezienswaardigheden. In de 'Structuurvisie Dorpen 2025' is opgenomen dat er vooral in en bij de kernen kansen bestaan voor horeca. Specifiek worden de recreatieve kerngebieden benoemd als kansrijke locaties voor horeca. Hieronder vallen ook de recreatieve (fiets)routes langs en over de dijken. Door de vele passanten en toeristen is er langs deze recreatieve routes vraag naar horeca. Ook de Waalbandijk (waar de Kraanbaan aan ligt) maakt onderdeel uit van het recreatieve fietsroutenetwerk. De Waalbandijk vormt een belangrijke verbinding in het recreatieve en

	worden uitgesteld/afgesteld, verwachten we dat de sector de komende maanden nog harde klappen te verwerken krijgt. We verwachten daarom op korte termijn een vraaguitval. Op korte termijn vlak de voorspelde hoge groei daarom wat af, op de lange termijn zal de markt zich naar verwachting weer grotendeels herstellen. Op basis van inwonersaantallen in de gemeente West Maas en Waal hebben we het haalbaar aanbod aan horecagelegenheden berekend. Hier is het huidige aanbod aan horecagelegenheden van afgetrokken. Op basis van deze berekening bestaat er nog een resterende behoefte aan circa 4 horecagelegenheden in West Maas en Waal⁴. Gemiddeld genomen hebben horecavoorzieningen in West Maas en Waal een omvang van circa 200 m² vvo (=210 m² bvo). Dit betekent dat de toevoeging van één kleinschalige horecagelegenheid van 200 m² bvo in het plan Kraanbaan voorziet in een verwachte behoefte. Omdat de horeca in het plan Kraanbaan zich vooral richt op toeristen en passanten die fietsen en wandelen over de dijk, zal de beoogde horeca beperkt concurreren met bijvoorbeeld de horeca in (het centrum van) Beneden-Leeuwen. Er wordt een andere doelgroep aangesproken. Leegstandseffecten zijn er daarom naar verwachting niet of beperkt.	toeristische netwerk van West Maas en Waal. Hierdoor liggen er op de locatie van Kraanbaan kansen voor de toevoeging van horeca.
Leisure	Het bestemmingsplan maakt maximaal 600 m² bvo leisure mogelijk. Leisure is een groeimarkt. De sector lijkt landelijk optimaal geprofiteerd te hebben van de aantrekkende economie van de afgelopen jaren. In vrijwel alle branches is sprake van groei, onder meer door hogere consumentenbestedingen, een aantrekkende zakelijke vraag en meer toerisme. Dit biedt doorlopend kansen voor de ontplooiing van nieuwe ontwikkelingen. De behoefte aan leisurevoorzieningen is afhankelijke van het concept. De Kraanbaan behoort niet tot één van de recreatie-concentratiegebieden van West Maas en Waal, zoals opgenomen in de 'Structuurvisie Recreatie-concentratiegebieden 2026'⁵. Een grootschalige leisure ontwikkeling is daarom niet passend. We vinden daarom een kleinschalige leisurevoorziening realistisch. Kleinschalige concepten zijn vooral gericht op de eigen inwoners en hebben daardoor een lokale	In de 'Structuurvisie Dorpen 2025' staat dat de kleinschalige bebouwingsclusters aan de Waalbandijk moeten worden versterkt als herkenbare entrees van Beneden-Leeuwen vanaf de dijk. Hierin zijn kleinschalige recreatieve ontwikkelingen mogelijk die de herkenbaarheid van de bebouwingclusters versterken. Een kleinschalige leisure voorziening kan hieraan bijdragen.

⁴ Bron: CBS Statline, 2020; Horeca DNA, 2020 (peildatum juli 2019); Bewerking Stec Groep, 2020.

⁵ In de 'Structuurvisie Recreatieconcentratiegebieden 2026' zijn vier recreatie-concentratie gebieden aangewezen: Over de Maas, De Schans, De Gouden Ham en De Tuinen van Appelteren.

	functie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een bowlingbaan, speeltuin, biljartzaal of escaperoom. De behoefte aan leisure is afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van de functie, maar ook van het huidige aanbod. Er bestaat geen standaard-methodiek om een (kwantitatieve) behoefte aan leisure te kunnen berekenen. Op basis van een benchmark geven we daarom inzicht in de behoefte aan kleinschalige leisurevoorzieningen. Op basis van (zeer globale) kengetallen lijkt er nog enige marktruimte te zijn voor de toevoeging van bijvoorbeeld een bowlingbaan en escaperoom in de regio. Om de behoefte te kunnen bepalen is het overigens van belang om helder inzicht te hebben in het specifiek type leisure dat men voor ogen heeft. Mogelijke leegstandseffecten zijn er naar verwachting niet of beperkt bij de toevoeging van een kleinschalige leisureconcept. Op basis van de verwachte behoefte aan leisurevoorzieningen verwachten we dat de toevoeging van een kleinschalige leisureconcept geen duurzame ontwrichting zal veroorzaken.	
Fitnesscentrum	Het bestemmingsplan maakt een fitnesscentrum van maximaal 600 m² bvo mogelijk. Fitness is al meerdere jaren de meest beoefende sport in Nederland. De markt voor fitness is bovendien een groeimarkt. In de afgelopen tien jaar is het aantal fitnesscentra met zo'n 22% gestegen. Circa 13% van de Nederlanders heeft een abonnement bij een fitnesscentrum. Wanneer we de groei in aantal leden van de afgelopen jaren doortrekken naar de toekomst verwachten we dat in 2030 circa 15 tot 20% van de Nederlanders een fitnessabonnement heeft. Op basis van dit aandeel komt het aantal potentiële fitnessgebruikers in de gemeente West Maas en Waal uit op zo'n 2.900 tot 3.900. Afgaande op de toekomstige potentiële fitnessgebruikers in West Maas en Waal, concluderen we dat er in 2030 marktruimte bestaat voor 4 tot 5 middelgrote (circa 500 m² en 600-700 leden) fitnessaanbieders in West Maas en Waal. Confronteren we dit met het bestaande aanbod, dan blijft er nog marktruimte over voor 2 tot 3 middelgrote fitnesscentra. Er bestaat dus voldoende marktruimte voor de toevoeging van een fitnesscentrum van circa 600 m² bvo. Dit betekent dat de toevoeging van een	In het collegeprogramma van gemeente West Maas en Waal staat dat sporten en bewegen vanuit het oogpunt van gezondheid, welzijn en sociale samenhang belangrijk is. Om inwoners van West Maas en Waal te laten sporten en bewegen is het aanbieden van voldoende sportmogelijkheden belangrijk. Het aanbod fitnesscentra is in de gemeente nu onder gemiddeld. De toevoeging van een extra fitnesscentrum betekent daarom een versterking van het aanbod aan sportvoorzieningen.

	middelgroot fitnesscentrum voorziet in een verwachte behoefte. Leegstandseffecten zijn er daarom naar verwachting niet of beperkt.	
Creatieve industrie	Het bestemmingsplan maakt maximaal 1.100 m² bvo creatieve industrie mogelijk. De creatieve industrie heeft een specifieke eigen markt met veel dynamiek. De bedrijven in de creatieve sector bestaan vooral uit kleine bedrijven, ZZP'ers en startups. De afgelopen tien jaar is het aantal banen in de creatieve industrie in West Maas en Waal met circa 12% gegroeid. Creatieve bedrijven zijn op zoek naar specifiek bedrijfsruimte, bijvoorbeeld in voormalig agrarisch vastgoed of in industriële panden en loodsen. Het industriële karakter van de Kraanbaan en De Klef lenen zich dus goed voor de huisvesting van creatieve bedrijvigheid. Op basis van het huidig aantal banen in de creatieve industrie, de verwachte banengroei en het benodigde aantal vierkante meter per werkzame persoon is een inschatting gemaakt van de toekomstige vraag naar creatieve bedrijvigheid. Hieruit blijkt dat er de komende tien jaar nog behoefte is aan circa 45.500 m² bvo creatieve bedrijfsruimte. Hiermee voorziet de creatieve bedrijfsruimte in het plan Kraanbaan in een behoefte. Mogelijke leegstands-effecten zullen hierdoor beperkt zijn. We verwachten daarom niet dat er onaanvaardbare ruimtelijke effecten bij bestaand (regulier) bedrijfstvastgoed optreden.	West Maas en Waal beschikt over enkele braakliggende bedrijfslocaties. De Kraanbaan is er hier één van. In de 'Structuurvisie Dorpen 2025' is de Kraanbaan opgenomen als herontwikkelingslocatie. Bij herontwikkeling moet met respect worden omgegaan met het industrieel erfgoed en moet de industriële uitstraling van de locatie als uitgangspunt worden genomen. De wensen en eisen van creatieve bedrijvigheid sluiten goed aan bij de beleidswensen van West Maas en Waal. Deze groep bedrijven en individuen is juist op zoek naar authentieke en industriële locaties. Creatieve industrie zal daarom een goede en passende invulling zijn op de Kraanbaan.

Bijlage

Onderdeel	Toelichting horeca												
Relevant beleid	Gemeente West Maas en Waal: 'Structuurvisie Dorpen 2025'.												
Ruimtelijke verzorgingsgebied	- De Kraanbaan ligt aan het recreatieve fietsnetwerk van de gemeente West Maas en Waal. Hierdoor zal de horeca zich vooral richten op fietsende toeristen en mensen die recreëren aan deze zijde van de Waal. Het recreatieve fietsroutenetwerk spreidt zich over heel de gemeente West Maas en Waal. Bezoekers van het gebied zullen daardoor overwegend afkomstig zijn uit de directe omgeving. Dit omdat ze in de buurt wonen en hier willen recreëren of omdat ze verblijven in de directe omgeving (hotelovernachting, campingplaats) en willen recreëren in het gebied. - We gaan daarom uit van de gemeente West Maas en Waal als relevant verzorgingsgebied.												
Beschrijving behoefte	- De horeca is een groeimarkt. Mensen eten steeds meer 'buiten de deur'. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc. - We zien dat vooral de afgelopen vijf jaar de omzet in de horecasector hard is gegroeid. Ten opzichte van 2015 is in 2019 de omzet in de gehele horecasector met ruime 25% gestegen. Binnen de horecasector zien we vooral omzetgroei bij restaurants (+25%) en fastserviceconcepten (+35%). Beide sectoren spelen sterk in op het veranderende eetpatroon van de consument, nieuwe eet-concepten en het gemak (o.a. bezorgen). - Door de gestegen bestedingen waren de vooruitzichten voor de horeca tot voor kort positief. De horeca wordt echter hard getroffen door de uitbraak van het Coronavirus. Momenteel zijn alle horecazaken in Nederland gesloten. Doordat horecagelegenheden verplicht gesloten zijn en veel (zomerse) evenementen worden uitgesteld/afgesteld, verwachten we dat de sector de komende maanden nog harde klappen te verwerken krijgt. We verwachten daarom op korte termijn een vraaguitval. Op korte termijn vlakkt de voorspelde hoge groei daarom wat af, op de lange termijn zal de markt zich naar verwachting weer grotendeels herstellen. Inspelen op de veranderende horecabehoeft van de consument is juist nu extra belangrijk voor een gezonde bedrijfsvoering én een gezonde marktsituatie. - Op basis van inwonersaantallen in de gemeente West Maas en Waal hebben we het haalbaar aanbod aan horecagelegenheden berekend. Hier is het huidige aanbod aan horecagelegenheden van afgetrokken. Op basis van deze berekening bestaat er nog een resterende behoefte aan circa 4 horecagelegenheden in de gemeente West Maas en Waal⁶ (zie onderstaande tabel). <table border="1"> <thead> <tr> <th>Indicator</th><th>Cijfers</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal inwoners in verzorgingsgebied</td><td>19.320</td></tr> <tr> <td>Verwachte vraag naar aantal horecagelegenheden per 10.000 inwoners</td><td>24</td></tr> <tr> <td>Haalbaar aanbod aan horecagelegenheden in verzorgingsgebied</td><td>46</td></tr> <tr> <td>Huidig aanbod aan horecagelegenheden in verzorgingsgebied</td><td>42</td></tr> <tr> <td>Verwachte resterende behoefte aan horecagelegenheden</td><td>4</td></tr> </tbody> </table> - Gemiddeld genomen hebben horecavoorzieningen in West Maas en Waal een omvang van circa 200 m² vvo (=210 m² bvo). Dit betekent dat de toevoeging van één kleinschalige horecagelegenheid van 200 m² bvo voorziet in een verwachte behoefte.	Indicator	Cijfers	Aantal inwoners in verzorgingsgebied	19.320	Verwachte vraag naar aantal horecagelegenheden per 10.000 inwoners	24	Haalbaar aanbod aan horecagelegenheden in verzorgingsgebied	46	Huidig aanbod aan horecagelegenheden in verzorgingsgebied	42	Verwachte resterende behoefte aan horecagelegenheden	4
Indicator	Cijfers												
Aantal inwoners in verzorgingsgebied	19.320												
Verwachte vraag naar aantal horecagelegenheden per 10.000 inwoners	24												
Haalbaar aanbod aan horecagelegenheden in verzorgingsgebied	46												
Huidig aanbod aan horecagelegenheden in verzorgingsgebied	42												
Verwachte resterende behoefte aan horecagelegenheden	4												
Leegstandseffecten	- Omdat de horeca in het plan Kraanbaan zich vooral richt op toeristen en passanten die fietsen en wandelen over de dijk, zal de beoogde horeca niet concurreren met bijvoorbeeld de horeca in (het centrum van) Beneden-Leeuwen. Er wordt een andere doelgroep aangesproken. - Leegstandseffecten zijn er daarom naar verwachting niet of beperkt bij de toevoeging van één kleinschalige horecagelegenheid. Om dit te kunnen borgen in het bestemmingsplan adviseren wij u de horecafunctie te maximeren op 200 m² bvo.												
Conclusie	Op basis van de verwachte behoefte aan horecagelegenheden en de beoogde doelgroep, verwachten we dat de toevoeging van één horecagelegenheid in Kraanbaan geen duurzame ontwrichting zal veroorzaken. Er zullen naar verwachting daarom geen onaantoonbare ruimtelijke effecten ontstaan.												

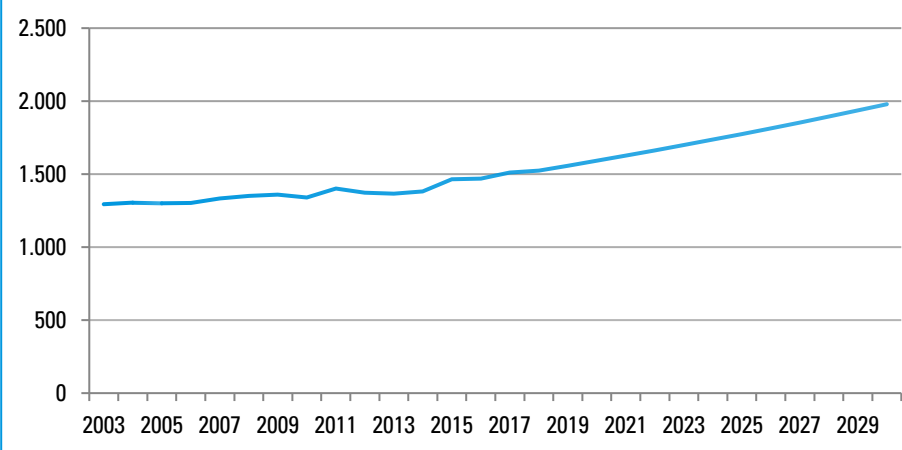
⁶ Bron: CBS Statline, 2020; Horeca DNA, 2020 (peildatum juli 2019); Bewerking Stec Groep, 2020.

Onderdeel	Toelichting leisure
Relevant beleid	Gemeente West Maas en Waal: 'Structuurvisie Recreatieconcentratiegebieden 2026'.
Ruimtelijke verzorgingsgebied	- De functie leisure bestaat uit een zeer breed palet aan functies en kent een grote diversiteit in soorten en maten. Zo bestaan er grootschalige leisure accommodaties zoals een (mega-)bioscoop, sneeuwwal of pretpark. Ook bestaan er middelgrote en kleine leisureactiviteiten. Denk hierbij aan een bowlingbaan, escaperoom of midgetgolf baan. - De Kraanbaan ligt niet in één van de recreatieconcentratiegebieden van West Maas en Waal⁷. Hierdoor vinden we voor de locatie Kraanbaan vooral kleine leisureactiviteiten kansrijk. Bezoekers van dit type functies komen veelal uit de directe omgeving⁸. Het verzorgingsgebied voor de functie leisure stellen we daarom vast op de gemeente West Maas en Waal.
Beschrijving behoefte	- De leisuremarkt is een groeimarkt, zowel in vraag als in aanbod. De sector 'leisure en recreatie' lijkt landelijk optimaal geprofitteerd te hebben van de aantrekkende economie van de afgelopen jaren. In vrijwel alle branches is sprake van groei, onder meer door hogere consumentenbestedingen, een aantrekkende zakelijke vraag en meer toerisme. - De sector is dynamisch: consumententrends veranderen snel en de levensduur van attracties worden steeds korter. Dat biedt doorlopend kansen voor de ontplooiing van nieuwe ontwikkelingen. - Dit heeft er ook toe geleid dat het aanbod van leisureconcepten in de afgelopen jaren is gestegen en dat het aantal bezoekers aan leisureactiviteiten over een groter aanbod moet worden verdeeld. Het toevoegen van leisureconcepten zal daarmee mogelijk leiden tot extra concurrentie binnen een specifieke branche of nichemarkt. - De leisuremarkt is tegelijkertijd een groeimarkt: extra concurrentie hoeft niet direct te betekenen dat er een verdringingseffect elders ontstaat. Het totaal aantal bezoekers aan de verschillende vormen van dagrecreatie stijgt bijvoorbeeld ieder jaar. De Nederlander gaat graag een dagje uit en zoekt continu naar nieuwe ervaringen en vormen van beleving. - De behoefte aan leisurevoorzieningen is afhankelijk van het concept. De Kraanbaan behoort niet tot één van de recreatie-concentratiegebieden van West Maas en Waal. Een grootschalige leisure ontwikkeling is daarom niet passend. Bovendien wordt er op Landgoed Acht Morgen (bij De Gouden Ham en de Tuinen van Appeltern) een grootschalige leisureconcept beoogd. - We vinden daarom een kleinschalige leisurevoorziening realistisch. Kleinschalige concepten zijn vooral gericht op de eigen inwoners en hebben daardoor een lokale functie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een bowlingbaan, speeltuin, biljartzaal of escaperoom. - De behoefte aan leisure is afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van de functie, maar ook van het huidige aanbod. Er bestaat geen standaardmethodiek om een (kwantitatieve) behoefte aan leisure te kunnen berekenen. - Op basis van een benchmark geven we daarom inzicht in de behoefte aan kleinschalige leisurevoorzieningen. Op basis van de benchmark maken we een realistische inschatting van mogelijke onder- of oververtegenwoordiging van leisurevoorzieningen in de regio. - Zoals hierboven al aangegeven zou de invulling met een bowlingcentrum of escaperoom passend zijn voor Kraanbaan. Bowlingcentra en escaperooms zijn momenteel ondervertegenwoordigd in Gelderland en Noord-Brabant. Beide provincies beschikken over 9,7 bowlingbanen per 100.000 inwoners. In Nederland zijn er gemiddeld 10,1 bowlingbanen beschikbaar per 100.000 inwoners. Het aanbod van deze leisurevoorziening ligt dus in Gelderland en Noord-Brabant net iets onder het Nederlands gemiddelde. - Hetzelfde geldt voor het aantal escaperooms per 100.000 inwoners. Gelderland beschikt over 0,64 escaperooms per 100.000 inwoners, Noord-Brabant over 0,69. In heel Nederland zijn er gemiddeld 0,79 escaperooms per 100.000. Het aanbod van deze leisurevoorziening ligt dus in Gelderland en Noord-Brabant iets onder het Nederlands gemiddelde. - Op basis van deze (zeer globale) kengetallen lijkt er nog enige marktruimte te zijn voor deze twee functies in de regio. Om de behoefte te kunnen bepalen is het overigens van belang om helder inzicht te hebben in het specifiek type leisure dat men voor ogen heeft.
Leegstandseffecten	Mogelijke leegstandseffecten zijn er naar verwachting niet of beperkt bij de toevoeging van een kleinschalig leisureconcept.
Conclusie	Op basis van de verwachte behoefte aan leisurevoorzieningen verwachten we dat de toevoeging van een kleinschalig leisureconcept geen duurzame ontwrichting zal veroorzaken.

⁷ In de 'Structuurvisie Recreatieconcentratiegebieden 2026' zijn vier recreatie-concentratie gebieden aangewezen: Over de Maas, De Schans, De Gouden Ham en De Tuinen van Appeltern.

⁸ De Groot, A. & Van der Velden, W. (2012) – Lokale markt belangrijk voor vrijetijdsindustrie'

Onderdeel	Toelichting fitness
Relevant beleid	Gemeente West Maas en Waal: 'Collegeprogramma 2018-2022 Samen werken aan een vitale gemeenschap'.
Ruimtelijke verzorgingsgebied	- Het merendeel van de leden van een fitnesscentrum komt uit de directe omgeving, zo blijkt uit het onderzoek Rabobank Cijfers en Trends (2016). Klanten van fitnesscentra zijn bereid gemiddeld zo'n vier kilometer af te leggen voor een bezoek aan een fitnesscentrum. Natuurlijke barrières zoals rivieren (Waal en Maas) en autosnelwegen (A50) spelen hierin ook een rol. - We verwachten daarom dat de bezoekers van het beoogde fitnesscentrum hoofdzakelijk uit de gemeente West Maas en Waal afkomstig zijn. Op basis van deze informatie stellen we het verzorgingsgebied voor het fitnesscentrum op de gemeente West Maas en Waal.
Beschrijving behoefte	- Fitness is al meerdere jaren de meest beoefende sport in Nederland. In 2018 heeft circa 19% van de Nederlanders deze sport beoefend (NOCNSF, 2019). - De markt voor fitness is bovendien een groeimarkt. In de afgelopen tien jaar is het aantal fitnesscentra met zo'n 22% gestegen. In totaal zijn er in 2020 circa 1.890 fitnesscentra in Nederland en heeft circa 13% van de Nederlanders een abonnement bij een fitnesscentrum (CBS, 2019). - In de periode 2001-2016 is de (wekelijkse) fitnessdeelname onder de bevolking van 12 tot 79 jaar gestegen van 12 naar 21%, blijkt uit onderzoek van het Mulier Instituut (Fitnessbranche in Nederland, 2018). - Wanneer we de groei in aantal leden (conform de groei die het Mulier Instituut constateerde) doortrekken naar de toekomst verwachten we dat in 2030 circa 15 tot 20% van de Nederlanders een fitness-abonnement heeft. - Om een inschatting te maken van het aantal potentiële fitnessgebruikers in West Maas en Waal is het gemiddelde aandeel abonneementhouders in Nederland gebruikt. In 2020 bedroeg dit aandeel zo'n 13%. We verwachten dat dit aandeel richting 2030 zal oplopen naar zo'n 15 tot 20%. - Het inwonersaantal in de West Maas en Waal ligt momenteel op zo'n 19.330 (peildatum 1 januari 2020). Tot 2030 komen hier nog zo'n 110 inwoners bij. Hiermee komt de bevolkingsomvang uit op 19.440. - Wanneer we rekenen met het verwachte aandeel abonneementhouders in 2030 komen we op circa 2.915 tot 3.890 potentiële fitnessgebruikers in de gemeente West Maas en Waal. - Op basis van cijfers van het CBS concluderen we dat, gemiddeld genomen, een fitnesscentrum in Nederland zo'n 1.150 leden telt (afhankelijk van de omvang en locatie). In dit cijfer zitten ook grote fitnessaanbieder zoals Basic Fit en Fit For Free. Gemiddeld genomen hebben deze aanbieders circa 1.500 tot 2.000 leden. - In West Maas en Waal is geen grote (budget)aanbieder van fitness gevestigd. Deze (budget)ketens hebben (op basis van cijfers van het CBS) twee keer zoveel leden (en oppervlak) als middelgrote fitnesscentra met 600 tot 900 leden. Kleinere fitnesscentra (personal training of cross fit) hebben een nog beperkter aantal leden (tussen de 200 en 400). - Uit cijfers van het CBS en diverse fitnessaanbieder blijkt daarnaast dat de omvang in vierkante meter fitnessruimte bepalend is voor het aantal leden dat maximaal in een centrum zou kunnen sporten. Dit omdat het anders te druk wordt en leden moeten wachten om apparaten te gebruiken. Indicatief blijkt dat circa 500 vierkante meter fitnessruimte overeenkomst met 600 tot 700 leden. - Afgaande op de toekomstige potentiële fitnessgebruikers in West Maas en Waal (circa 2.915 tot 3.890) concluderen we dat er in 2030 marktruimte bestaat voor 4 tot 5 middelgrote (500 vierkante meter / 600 tot 700 leden) fitnesscentra in West Maas en Waal. - Wanneer we de marktruimte confronteren met het bestaande aanbod aan fitnesscentra (Clever-Fit en Training & Zo) blijft er nog marktruimte over voor 2 tot 3 middelgrote fitnesscentra de komende tien jaar.
Leegstandseffecten	Er bestaat voldoende marktruimte voor de toevoeging van een fitnesscentrum van 600 vierkante meter. We verwachten daarom niet dat de toevoeging van een fitnesscentrum op de locatie Kraanbaan elders in het verzorgingsgebied leegstandseffecten zal veroorzaken.
Conclusie	Er zullen naar verwachting geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand) optreden als gevolg van de toevoeging van een fitnesscentrum op de locatie Kraanbaan.

Onderdeel	Toelichting creatieve industrie																														
Relevant beleid	Gemeente West Maas en Waal: 'Structuurvisie Dorpen 2025'.																														
Ruimtelijke verzorgingsgebied	De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale markt. Bijna 95% van de bedrijven verhuist binnen de eigen (COROP)-regio. Een groot deel, 75%, blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen. De gemiddelde verhuisafstand van bedrijven is zo'n 7-8 kilometer. Op basis van deze informatie stellen we het verzorgingsgebied voor creatieve bedrijvigheid op de gemeente West Maas en Waal.																														
Beschrijving behoefte	- De creatieve industrie heeft een specifieke eigen markt met veel dynamiek. De bedrijven in de creatieve sector zijn veelal kleine bedrijven, ZZP'ers en startups. De sector is de afgelopen tien jaar sterk gegroeid. In gemeente West Maas en Waal is het aantal banen in de creatieve sector de afgelopen tien jaar met zo'n 12% gegroeid. - Creatieve bedrijven zijn op zoek naar specifieke bedrijfsruimte, bijvoorbeeld in voormalig agrarisch vastgoed of in industriële panden en loodsen. Creatieveling hebben daarnaast behoefte aan netwerkmogelijkheden en de nabijheid van relevante partijen in bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw. Clustering van bedrijven geeft namelijk een creatieve atmosfeer. Dit geeft de gevestigde bedrijven een professionelere uitstraling door het creatieve imago van de locatie waar zij gevestigd zijn. - Om een inschatting te kunnen maken van de vraag naar creatieve bedrijvigheid, exploiteren we de verwachte banengroei en het benodigde aantal vierkante meter per werkzame persoon (terreinquotient) in de creatieve bedrijfssector⁹ in West Maas en Waal voor een periode van tien jaar. - West Maas en Waal beschikt (in 2018) over circa 1.525 banen binnen de creatieve bedrijvigheid. Dit aantal werkzame personen is de afgelopen 5 jaar met gemiddeld circa 2,2% per jaar gegroeid. Trekken we deze gemiddelde groei door tot het jaar 2030, dan zal het aantal banen in de creatieve bedrijvigheid uitkomen op circa 1.980 (zie figuur hieronder)  <table border="1"> <caption>Estimated data from the line graph</caption> <thead> <tr> <th>Year</th> <th>Number of jobs (approx.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2003</td><td>1,300</td></tr> <tr><td>2005</td><td>1,300</td></tr> <tr><td>2007</td><td>1,350</td></tr> <tr><td>2009</td><td>1,400</td></tr> <tr><td>2011</td><td>1,450</td></tr> <tr><td>2013</td><td>1,400</td></tr> <tr><td>2015</td><td>1,450</td></tr> <tr><td>2017</td><td>1,500</td></tr> <tr><td>2019</td><td>1,600</td></tr> <tr><td>2021</td><td>1,700</td></tr> <tr><td>2023</td><td>1,800</td></tr> <tr><td>2025</td><td>1,900</td></tr> <tr><td>2027</td><td>2,000</td></tr> <tr><td>2029</td><td>2,000</td></tr> </tbody> </table> - Voor de creatieve bedrijfsruimtegebruikers gaan we op basis van bureauexpertise (o.a. opgedaan in ruimtestudies voor de gemeente Den Haag), uit van een gemiddelde terreinquotient van circa 100 m² bvo per werkzame persoon. - Dit betekent dat het huidige aantal vierkante meter bvo aan creatieve bedrijfsruimte in gemeente West Maas en Waal uitkomt op circa 152.500 m² bvo. Dit zal, op basis van de toename van het aantal arbeidsplaatsen binnen de sector doorgroeien tot circa 197.900 m² bvo in 2030. - Dit betekent een verwachte groei in kleinschalige bedrijvigheid van zo'n 45.500 m² bvo (toekomstige ruimtevrage). Hiermee voorziet de creatieve bedrijfsruimte in het plan Kraanbaan in een behoefte.	Year	Number of jobs (approx.)	2003	1,300	2005	1,300	2007	1,350	2009	1,400	2011	1,450	2013	1,400	2015	1,450	2017	1,500	2019	1,600	2021	1,700	2023	1,800	2025	1,900	2027	2,000	2029	2,000
Year	Number of jobs (approx.)																														
2003	1,300																														
2005	1,300																														
2007	1,350																														
2009	1,400																														
2011	1,450																														
2013	1,400																														
2015	1,450																														
2017	1,500																														
2019	1,600																														
2021	1,700																														
2023	1,800																														
2025	1,900																														
2027	2,000																														
2029	2,000																														
Leegstandseffecten	Mogelijk leegstandseffecten zijn er naar verwachting niet of beperkt bij de toevoeging van 1.100 m² bvo creatieve bedrijfsruimte.																														
Conclusie	- Omdat de beoogde creatieve bedrijfsruimte in een behoefte voorziet en omdat creatievelingen specifieke huisvestigingswensen hebben, zullen de leegstandseffecten op het reguliere bedrijfsruimte aanbod niet of zeer beperkt zijn. - We verwachten geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten bij het bestaande (reguliere) bedrijfstvastgoed in gemeente West Maas en Waal.																														

⁹ Hieronder vallen banen in de SBI categorieën: 18, 29, 30, 31, 32, 47, 58, 59, 60, 63, 70, 71, 73, 74, 79, 82, 90, 91 en 93.