

VOF de Doorbraak
De heer M. Leenders
mleenders@arqui.nl

Datum : 22 november 2021
Ons kenmerk : 21.351 (BT/LH)
Onderwerp : Memo behoefte Kraanbaan

Geachte heer Leenders, beste Marco,

In de Laddertoets voor het bestemmingsplan 'Kraanbaan' in Beneden-Leeuwen (mei 2020) beschrijven wij de behoefte aan de te realiseren woningen en commerciële functies in het plan. Het beoogde programma betrof toen maximaal 68 woningen (appartementen) en maximaal 2.500 m² commerciële functies. Voor deze commerciële functies hanteerde u de volgende verdeling:

- Leisure maximaal 600 m²
- Fitness maximaal 600 m²
- Horeca maximaal 200 m²
- Creatieve industrie maximaal 1.100 m²

In de tussentijd is het programma aangepast, daarom beschrijven we in deze memo wat dit betekent voor de eerder beschreven behoefte aan de functies in het plan. Voor wonen heeft u het programma aangepast naar 64 tot 66 woningen. Hiermee blijft u binnen de eerder aangetoonde kwantitatieve behoefte (68 woningen). De totale behoefte in de gemeente is groter. Daarnaast blijft het zwaartepunt van uw ontwikkeling gericht op appartementen (46 tot 48 van de woningen in uw programma). Daarmee speelt u nog steeds in op de eerder gesignaleerde kwalitatieve vraag aan dit segment vanuit de sterk groeiende groep stellen en alleenstaanden van 55 jaar en ouder.

Voor de commerciële functies in het bestemmingsplan blijft 200 m² horeca in stand. Andere commerciële functies – zoals die eerder waren beoogd - maken geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan. Hiermee beperkt u de eerder beoogde 2.500 m² (waarvan 200 m² horeca) aan commerciële functies tot 200 m² horeca. Eerder constateerden wij dat de 2.500 m² aan commerciële functies kan voorzien in een behoefte omdat de functies afzonderlijk beperkt in omvang zijn en daarmee ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen. Dit is niet gewijzigd.

Conclusie: met de aangepaste aantallen woningen en vierkante meters horeca blijft u binnen de beschreven behoefte aan deze functies uit de Laddertoets (2020).

Voor vragen kunt u contact opnemen met Lotte Huiskens (via l.huiskens@stec.nl) of per telefoon (026 751 41 00).