

Datum : 8 maart 2016

Projectnummer : 211X08199

Opgesteld door : drs. G. Welten

1. Inleiding

De ontwikkeling van wonen, werken, detailhandel of overige voorzieningen *gelden* als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling behoort tot de 'overige voorzieningen'. Deze groep omvat: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. In een bestemmingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) worden doorlopen. De Ladder omvat de volgende treden:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat 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.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, 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.

In deze notitie worden de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied van het Strandpark getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2. Strandpark Slijk-Ewijk

In hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de locatie, de inrichting, de voorzieningen en de ontwikkelingsmogelijkheden. De belangrijkste aspecten ten aanzien van de ladder daarvan staan hierna vermeld.

Het Strandpark ligt vrij geïsoleerd – ondanks de ligging nabij knooppunt Valburg. Het gebied is lokaal goed ontsloten via de N836 Tielsestraat en de Valburgsestraat. De regionale bereikbaarheid is matig, omdat de toeritten naar de snelweg A15 op relatief grote afstand liggen. De A50 is alleen via de A15 te bereiken.

Het gehele Strandpark leent zich uitstekend voor kleinschalige recreatieve activiteiten. Hiervoor zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder parkeerplaatsen, wandel- en fietspaden. De volgende locaties worden onderscheiden:

- Op de zuidoever van het grote schiereiland in het Strandpark ligt het zwemgedeelte met ligweide. Dit heeft een oeverlengte van circa 450 meter. Hier bestaat de bebouwing op het rond-deel (de Waterfiets) uit een kiosk/toiletgebouw.
- Het westelijke deel van de noordelijke oever wordt gebruikt door evenementenbedrijf Omnivents voor outdooractiviteiten bij evenementenlocatie Watergoed. Het terrein is ingericht voor diverse ac-

tiviteiten in sport en ontspanning. Omnivents is gevestigd in voormalige boerderij de Leijgraaf. Hier wordt tevens op de bovenverdieping gewoond (in de vorm van een bedrijfswoning). De benedenverdieping van het voorhuis wordt gebruikt als kantoorruimte.

- De noordoever wordt gebruikt voor extensieve dagrecreatie. Het gebied wordt primair ingericht om te kunnen wandelen, fietsen en vissen. Hier bestaat de bebouwing uit een horecagelegenheid (pannenkoekenrestaurant) met bedrijfswoning.

Voor de ladder is het van belang dat ingezet wordt op verbreding en uitbreiding van de bestaande voorzieningen en functies in het Strandpark. Deze bebouwingsmogelijkheden worden grotendeels geboden middels wijzigingsbevoegdheden. Hierbij worden mogelijkheden voor dagrecreatie verbreed om jaarrond aantrekkelijk te zijn. Ook worden de bouw mogelijkheden voor horeca verruimd, zodat de capaciteit kan aan blijven sluiten bij het aantal bezoekers. Zodra een exploitant is gevonden voor de genoemde wijzigingen kunnen deze in procedure worden gebracht.

De enige functie waarvoor direct extra bebouwingsmogelijkheden worden geboden, is het terrein van de evenementenlocatie Watergoed rond boerderij De Leijgraaf. Ter ondersteuning van de activiteiten op het terrein wordt de bestaande bebouwing opgeknapt. Voor het stallen en het beheer en onderhoud van het materieel zoals quads kan aan de oostzijde van de kapschuur een aparte loods worden gebouwd.

Figuur 1: Luchtfoto Strandpark met locaties benoemd en begrenzing plangebied (rood kader; indicatief)



3. Trends en ontwikkelingen

Er hebben zich de afgelopen jaren veel ontwikkelingen voorgedaan in de (restaurantieve) horeca, zowel aan de vraag- als de aanbodzijde.

Horeca verlevendigt gebieden

Er zijn in Nederland ruim 42.000 horecazaken, waaronder ruim 17.000 drankverstrekkers, ruim 10.500 fastservice-zaken (snackbars, etc.), ruim 11.000 restaurants. In 2013 realiseerde de restaurantieve horeca (dus excl. hotels) een omzet van 9,8 miljard euro (excl. btw). Wel staat de sector de afgelopen jaren economisch onder druk, door kritische consumenten, de opkomst van alternatieve aankoopplaatsen (zondagopening supermarkten), stijgende kosten en nieuwe wet- en regelgeving. Met name zaken die zich niet goed weten te profileren of onderscheiden ondervinden negatieve effecten. Toch zijn er ook anno 2016 nog legio kansen voor de sector, mits zaken zich sterk en onderscheidend profileren. Opvallend is de recente opkomst van (soms grootschalige) buffetrestaurants en tapasformules.

Vrijwel elke Nederlander bezoekt tegenwoordig wel eens een horecazaak, in welk verband en met welk motief dan ook. In toenemende mate wordt het economisch en sociaal-maatschappelijk belang van een sterke horecasector erkend, ook door overheden. Horeca richt zich steeds meer op vermaak en belevening en moderne zaken zijn actief bezig met productontwikkeling, marketing en organisatie van activiteiten en arrangementen. Sterke horeca zet een gebied op de kaart, ook voor bovenlokale bezoekers.



Dit heeft ook effecten op de ruimtelijke eisen en structuur van de sector. De belangrijkste zijn:

- **Multifunctionaliteit:** horecabedrijven bieden een steeds bredere menukeuze, met per dagdeel verschillende doelgroepen. Ook worden vaker culturele en recreatieve activiteiten georganiseerd.
- **Hoofdfunctie vervaagt:** traditioneel baseerden bestemmingsplannen zich primair op hoofdfuncties als verstrekken van alcoholvrije dranken dan wel bereide kleine etenswaren. Mede door de toenemende multifunctionaliteit zien we steeds meer combinatievormen (lunchroom, konditorei, Bagels&Beans).
- **Schaalvergroting:** zaken worden groter, vanwege de gewenste multifunctionaliteit en/of omzeteisen.
- **Vervlechting horeca en detailhandel:** In steeds meer winkels kun je ter plekke iets eten of drinken. Andersom willen horecazaken detailhandelsactiviteiten ontplooiën. 'Blurring' heeft de toekomst. Beleidsmatig wordt steeds meer ruimte geboden voor dit fenomeen, waarbij in de toekomst wellicht in detailhandel ook alcoholhoudende dranken mogen worden geschonken, onder voorwaarden.
- **Industrieel erfgoed:** De robuuste, ongepolijste en 'stoere' uitstraling, beschikbare ruimte en parkeerruimte bieden bijzondere kansen voor horeca en aanverwante activiteiten. Ook wel gekenschetst als 'Nouveau Ruig'.
- **Opkomst specialistische koffieformules:** opvallende ketenvorming, met ook op lokaal niveau veel initiatieven. Bekende spelers zijn Starbucks en Coffeecompany. Voor jongeren en ZZP-ers hebben deze zaken vaak een belangrijke ontmoetingsfunctie.

- **Afname monofunctionele drankverstrekkers:** het traditionele (kleine) café verdwijnt geleidelijk uit het straatbeeld. Het traditionele café wordt eetcafé of brasserie, met ruimere openingstijden. Oorzaak is vooral de combinatie afnemende bestedingen en verhoogde kosten.
- **Sterke afname discotheken,** met als belangrijke oorzaken de groeiende concurrentie van festivals, het rookverbod in de horeca en de verhoogde minimumleeftijd voor alcoholgebruik.
- **De jeugd gaat minder en later uit** dan vroeger; in veel uitgaansgebieden leidt dit tot minder overlast, maar soms wel op latere tijdstippen. Daar staat tegenover dat oudere doelgroepen veel meer dan vroeger de horeca bezoeken, zij het vaak overdag.

Horeca is een onlosmakelijk onderdeel van het Strandpark. Het biedt kansen om de locatie sterk en onderscheidend te kunnen profileren binnen de regio. Het is een onderdeel van de beleving in het gebied. Vanwege de gewenste multifunctionaliteit hebben horecabedrijven behoefte aan ruimte voor schaalvergroting. Deze ruimte kan – onder voorwaarden – worden geboden binnen de verschillende locaties op het Strandpark.

Leisure: groeimarkt met vele kansen

Mensen ontnemen hun identiteit en status steeds meer aan hun vrijetijdsgedrag en minder aan materiële zaken. Met een fraaie term wordt dit ook wel aangeduid als de opkomst van een 'vrijetijdsaristocratie'. We hebben steeds meer behoefte aan verrassing, 'avontuur', 'spektakel' en 'unieke' belevenissen. Het aantal festivals en evenementen is de afgelopen jaren enorm gegroeid. Tegelijk ligt er een steeds groter accent op persoonlijk welbevinden, zelfontplooiing, lichamelijke gezondheid en uiterlijk. Door vergrijzing en pensionering krijgen mensen veel extra vrije tijd, met een toenemende koopkracht. Wel is deze laatste groep relatief gevoelig voor service en klantgerichtheid.

De grenzen tussen vrije tijd en werk vervagen, bijvoorbeeld door Het Nieuwe Werken. Afstanden worden minder relevant, de auto is en blijft het favoriete vervoermiddel.

Leisure is een overkoepelende term voor alle vrijetijdsvoorzieningen op het terrein van ontspanning, cultuur, sport en evenementen. De trendgevoeligheid van consumenten is juist in deze sector groot. Persoonlijke voorkeuren gaan tegenwoordig boven sociaal-economische afkomst of inkomen.



De economische betekenis van leisure groeit nog steeds, wat leidt tot veel extra (laagdrempelige) werkgelegenheid. Ook in deze sector is al jaren sprake van schaalvergroting, maar de professionalisering en ketenvorming is minder ver dan in bijvoorbeeld de detailhandel. Wel raakt in diverse branches de markt verzadigd door toenemende concurrentie. Ook voor het vrijetijdsgedrag biedt internet enorm veel informatie, maar het maakt ook entreprijzen (en kortingen) inzichtelijk. Hierdoor staan de inkomsten van bedrijven onder druk.

Vanwege de economische druk streven veel vrijetijdsvoorzieningen naar verbreding van productaanbod en doelgroepen, waarbij vooral de zakelijke markt lonkt. Vanwege maatschappelijke trends legt ok deze sector een steeds groter accent op duurzaamheid ('Green Key') en maatschappelijk verantwoord

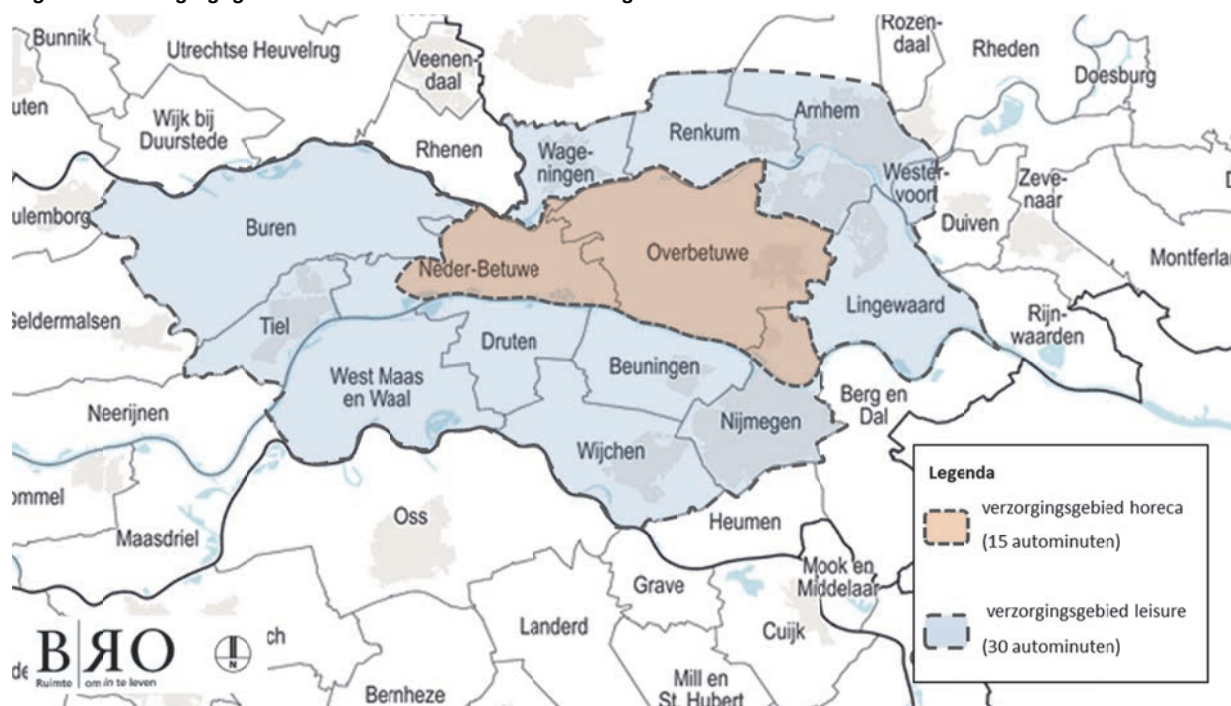
ondernemen. Samenwerking, gezamenlijke productontwikkeling en arrangementen met andere functies (vooral horeca, detailhandel, cultuur) staat nog in de kinderschoenen, maar is veelbelovend.

Binnen recreatiegebieden als het Strandpark moet ruimte zijn voor vernieuwing om in te spelen op de behoeften van trendgevoelige consumenten. Deze consumenten zijn goed geïnformeerd en zijn bereid relatief ver te reizen (met de auto) voor vrijetijdsvoorzieningen die aansluiten bij voorkeuren. De combinatie van voorzieningen op het Strandpark biedt kansen voor groeiende samenwerking, gezamenlijke productontwikkeling en arrangementen met andere functies.

4. Relevante regio

De vrijetijdsvoorzieningen (niet horeca) van het Strandpark zullen het voornaamste bezoekdoel vormen voor de inwoners uit de regio. De horecavoorzieningen hebben daarin een ondersteunende rol. Verwacht wordt het primaire marktgebied voor de leisure een gebied beslaat dat tot circa 30 autominuten van de locatie ligt. Meer lokaal zullen consumenten wel de horeca als primair bezoekdoel hebben. Het primaire verzorgingsgebied voor de horeca betreft een gebied tot 15 autominuten tot de locatie.

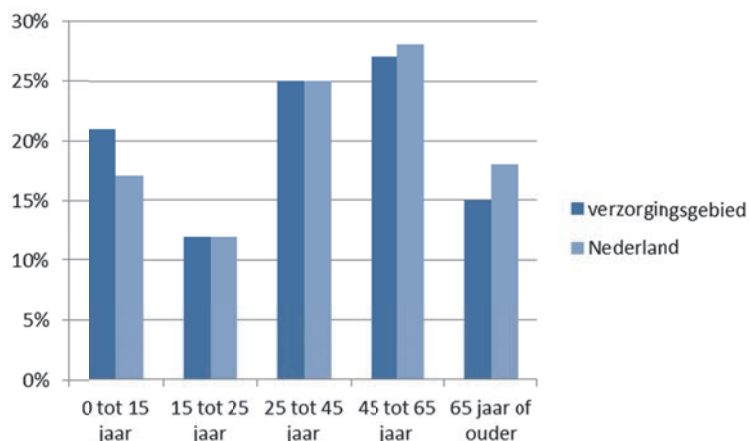
Figuur 2: verzorgingsgebieden horeca- en leisurevoorzieningen



Primaire verzorgingsgebied horeca (15 autominuten)

De relevante regio voor de horecavoorzieningen bevindt zich in de directe omgeving van het Strandpark. Het bestaat uit de gemeente Overbetuwe, de gemeente Neder-Betuwe zonder de kern Echteld e.o. en de gemeente Nijmegen ten noorden van de Waal. Dit gebied heeft circa 83.000 inwoners (CBS, per 01-01-2015). Naar verwachting groeit het inwonertal van het gebied naar circa 85.000 inwoners in 2025 (Primos, 2015).

Figuur 3: bevolkingsopbouw naar leeftijd in het verzorgingsgebied in Nederland als geheel (CBS, per 01-01-2015)



De gemiddelde huishoudensgrootte in het gebied is 2,5 personen, hetgeen groter is dan het landelijke gemiddelde van 2,2. Dit uit zich een relatief groter aandeel personen onder de 15 jaar in het gebied ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. Verder is het aandeel personen van 45-65 jaar en mate na me het aandeel 65+ lager dan het landelijke gemiddelde. De relatief jonge bevolking met relatief grote gezinnen biedt kansen voor horeca- en vrijetijdsvoorzieningen gericht op gezinnen en kinderen. De te verwachten bevolkingsgroei vergroot het draagvlak verder.

Dit gebied beschikt over circa 100 horecazaken. Dit komt neer op circa 12 horecabedrijven per 10.000 inwoners. Dit aantal is relatief laag de provinciale en landelijke gemiddelden zijn respectievelijk 21 en 25 zaken per 10.000 inwoners. Een verklaring hiervoor is het landelijke karakter van het gebied, omdat in grote steden de concentratie aan horecabedrijven groter is, maar tegelijk is het indicatie voor een mogelijk onderaanbod aan horeca in het gebied. Dit geeft kansen voor groei van het aanbod.

Tabel 1 Horeca-aanbod relevante regio (Locatus, maart 2016)

	verzorgingsgebied		provincie Gelderland	Nederland
	aantal	aandeel	aandeel	aandeel
café	14	14%	14%	14%
fastservice	40	39%	31%	30%
restaurant (incl. pannenkoeken)	43	42%	49%	49%
hotel	2	2%	2%	3%
partycentrum	3	3%	2%	1%
overige*	0	0%	3%	3%

* discotheek, seks-/nachtclubs, coffeeshop, overige n.e.g.

Binnen het verzorgingsgebied ontbreken grootstedelijke voorzieningen, zoals discotheken en nachtclubs. Naar verwachting is hiervoor geen markt. Het aandeel cafés binnen het horeca-aanbod komt overeen met gemiddelde. Gezien de trends is hierin geen groei te verwachten. Ook het aandeel hotels komt overeen met het gemiddelde, waardoor vanuit deze sector niet direct behoefte aan groei zal bestaan. Wel kan gedacht worden aan een groepsaccommodatie in combinatie met de evenementenlocatie, om zodoende meerdaagse activiteiten mogelijk te maken. Dit is onderscheidend in de markt.

Opvallend is verder dat in het verzorgingsgebied het aandeel fastservicebedrijven relatief hoog is en het aandeel restaurants relatief laag is. Enerzijds zal de vraag naar horeca op het Strandpark bestaan uit fastservicebedrijven, maar het relatieve onderaanbod aan restaurants biedt ook kansen voor versterking van het aanbod in deze sector. De aanwezigheid van een restaurant in een hoger prijs- / service-segment kan het gebied verder onderscheiden binnen de relevante regio. Ook maakt dit jaarrond bezoek aantrekkelijker.

Primaire verzorgingsgebied leisure (30 autominuten)

In figuur 2 is de relevante regio voor de leisurevoorzieningen weergegeven. Voor bijzondere voorzieningen zijn consumenten bereid verder te reizen. Voor unieke voorzieningen die incidenteel bezocht worden betreft het verzorgingsgebied geheel Nederland. Dit geldt ook voor de zakelijke markt. Reguliere vrijetijdsvoorzieningen worden door consumenten echter dicht bij huis bezocht. Gezien de spreiding van recreatieplassen met een uitgebreid voorzieningenpakket in de regio, wordt een primair verzorgingsgebied tot op 30 autominuten passend geacht. Voor de begrenzing van het gebied is uitgegaan van gemeentegrenzen.

Het verzorgingsgebied voor de leisure heeft bijna 693.000 inwoners (CBS, per 01-01-2015). Naar verwachting groeit het inwonertal van het gebied naar circa 716.000 inwoners in 2025 (Primos, 2015). Deze groeiende bevolkingsomvang geeft een groeiend draagvlak voor vrijetijdsvoorzieningen in de regio.

Om de mogelijkheden voor uitbreiding van de voorzieningen op het Strandpark in perspectief te plaatsen is in tabel 2 een overzicht gegeven van de opzichzelfstaande leisurevoorzieningen (exclusief horeca, fitness) in het verzorgingsgebied.

Tabel 2: Aanbod vrijetijdsvoorzieningen relevante regio (Locatus, maart 2016)

	Arnhem	Beuningen	Buren	Druten	Linge-waard	Neder-Betu-we	Nijmegen	Overbe-tuwe	Renkum	Tiel	Wageningen	West Maas En Waal	Wester-voort	Wijchen	totaal
amusementhal	4						3			1					8
casino							1								1
beurs/tentoonstelling	2						1								3
binnenspeeltuin	2						1	1		1		1		1	7
bowling	2	1					1			1					5
dierentuin	1														1
kartbaan	1						1								2
klimwand	1						1								2
kunstijsbaan							1								1
lasergame							1								1
sauna/welness		1					2								3
skibaan														1	1
binnenzwembad	2	1	1	1	2	1	3	2	2	1	1		1	1	19
overige leisure n.e.g.										1					1
totaal	15	3	1	1	2	1	16	3	2	5	1	1	1	3	55

De grote steden in het gebied (Arnhem en Nijmegen) beschikken over een breed aanbod aan leisurevoorzieningen. Een deel ervan behoort tot het stedelijk aanbod en is niet geschikt voor vestiging op het Strandpark (amusementhal, casino, beurs/tentoonstelling). Verder beschikt het merendeel van de ge-

meenten in het verzorgingsgebied over een binnenzwembad, waardoor het draagvlak voor een dergelijke voorziening op het strandpark laag is. Voor (zeer) grootschalige voorzieningen als een dierentuin, een skibaan of een ijsbaan is vanzelfsprekend geen ruimte binnen het Strandpark.

Andere, kleinschaligere, overdekte vrijetijdsvoorzieningen komen slechts incidenteel in de regio voor. Dit betreft met name voorzieningen als een klimwand, kartbaan, lasergame of varianten daarop. Hoewel de markt voor deze voorzieningen niet overschat moet worden, kan het aantrekkelijk zijn dergelijke voorzieningen aan te bieden in gehele voorzieningenpakket van het Strandpark. In mindere mate geldt dit eveneens voor zaken als een binnenspeeltuin of een bowlingbaan. Met een onderscheidend concept kan er zeker markt zijn voor dergelijke voorzieningen.

Verder is er mogelijk markt voor sauna/welness-activiteiten. Deze komen in het verzorgingsgebied (op zichzelfstaand) alleen voor ten zuiden van de Waal. Binnen lijkt raakt deze markt echter verzadigd te raken, waardoor alleen een onderscheidend concept passend is binnen het Strandpark.

5. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het Strandpark passen binnen de eisen voor een duurzame verstedelijking, omdat ermee kan worden voorzien in een actuele regionale behoefte – nu en in de toekomst. Deze behoefte kan worden opgevangen op de beoogde locatie door intensivering passend binnen de planologische kaders. Tot slot is de locatie passend ontsloten voor auto en fiets – met een OV-halte in de directe nabijheid. Onderstaand staan de belangrijkste overwegingen bij deze conclusie.

Behoefte

Het Strandpark moet kunnen ontwikkelen om in te spelen op de actuele trends in horeca en recreatie. Binnen recreatiegebieden als het Strandpark moet ruimte zijn voor vernieuwing om in te spelen op de behoeften van trendgevoelige consumenten. Deze consumenten zijn goed geïnformeerd en zijn bereid relatief ver te reizen (met de auto) voor vrijetijdsvoorzieningen die aansluiten bij voorkeuren. De combinatie van voorzieningen op het Strandpark biedt kansen voor groeiende samenwerking, gezamenlijke productontwikkeling en arrangementen met andere functies. Horeca is daarbij een onlosmakelijk onderdeel van het Strandpark. Het biedt kansen om de locatie sterk en onderscheidend te kunnen profileren binnen de regio. Vanwege de gewenste multifunctionaliteit hebben horeca- / leisurebedrijven behoefte aan ruimte voor schaalvergroting. Deze ruimte kan – onder voorwaarden – worden geboden binnen de verschillende locaties op het Strandpark.

De vrijetijdsvoorzieningen (niet horeca) van het Strandpark zullen het voornaamste bezoekdoel vormen voor de inwoners uit de regio. De horecavoorzieningen hebben daarin een ondersteunende rol. Verwacht wordt het primaire marktgebied voor de leisure een gebied beslaat dat tot circa 30 autominuten van de locatie ligt. Meer lokaal zullen consumenten wel de horeca als primair bezoekdoel hebben. Het primaire verzorgingsgebied voor de horeca betreft een gebied tot 15 autominuten tot de locatie.

- Het relevante verzorgingsgebied voor de horeca (15 autominuten) heeft circa 83.000 inwoners. De relatief jonge bevolking met relatief grote gezinnen in het gebied biedt kansen voor horeca- en vrijetijdsvoorzieningen gericht op gezinnen en kinderen. De te verwachten bevolkingsgroei (naar 85.000 inwoners in 2025) vergroot het draagvlak verder. In het gebied is sprake van een relatief onderaanbod aan horeca, wat een indicatie is voor kansen voor groei van het aanbod. Daarbij blijft met name het restaurantaanbod achter. De komst van een restaurant in een hoger prijs- / service-

segment kan het Strandpark verder onderscheiden binnen de relevante regio. Ook maakt dit jaar-rond bezoek aantrekkelijker. Verder biedt het recreatiegebied kansen voor de komst van onderscheidende fastservice-concepten. Ook zijn er mogelijkheden voor groepsaccommodaties – in combinatie met de evenementenlocatie

- Het relevante verzorgingsgebied voor de leisure (30-autominuten) heeft bijna 693.000 inwoners in 2015 en naar verwachting circa 716.000 inwoners in 2025. Deze groeiende bevolkingsomvang geeft een groeiend draagvlak voor vrijetijdsvoorzieningen in de regio. Met een onderscheidende concepten kan ingespeeld worden op de markt. De bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt kunnen dan worden gericht op zaken zoals een binnenspeeltuin, bowlingbaan, klimwand, kartbaan, lasergame of varianten daarop. Tot slot kan een onderscheidend concept in sauna/welness wellicht ingepast worden.

Locatie

De locatiekenmerken van het Strandpark maken dat alleen daar kan worden voorzien in de geconstateerde behoefte. De bebouwingsmogelijkheden die worden geboden in het bestemmingsplan zijn gericht op ondersteuning, versterking en uitbreiding van de bestaande activiteiten in het gebied. Met name de aanwezigheid van deze activiteiten in elkaars nabijheid – aan de recreatieplas – biedt daarbij meerwaarde. Deze meerwaarde is niet mogelijk als de horeca- en vrijetijdsvoorzieningen afzonderlijk van elkaar elders worden gevestigd. Zoals uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt, biedt de locatie voldoende planologische mogelijkheden voor de beoogde transformatie en intensivering. Tot slot is de locatie passend ontsloten voor auto en fiets – met een OV-halte in de directe nabijheid.