stee
groep



Laddertoets en marktverkenning Hoge Bongerd en Veur Lent

Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

5 december 2024

Inhoudsopgave

Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking 3
1.3 Leeswijzer 4

2. Uitgangssituatie Veur Lent & Hoge Bongerd 5
2.1 Context gebiedsontwikkeling 6
2.2 Beoogd programma plangebied 8

3. Toetsing aan de Ladder 10
3.1 Eindconclusie 11
3.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied 11
3.3 Detailhandel 12
3.4 Horeca 13
3.5 Maatschappelijke voorzieningen 15
3.6 Sport & Wellness 15
3.7 Dienstverlening 16
3.8 Lichte bedrijvigheid 17
3.9 Kantoren 18
3.10 Verblijfsovernachtingen 19
3.11 Culturele voorzieningen 20
3.12 Beoogd programma is in lijn met beleidskaders 20

Bijlage 1 Marktverkenning 23
1.1 SWOT-analyse 24
1.2 Concurrentieschets 24
1.3 Trends en duiding voor Veur Lent en Hoge Bongerd 26
1.4 Referenties gebiedsontwikkelingen 31
1.5 Voorbeeld horecaconcepten 34
1.6 Bevindingen interviews potentiële initiatiefnemers 35

Bijlage 2 Marktonderbouwing 37
2.1 Conclusies programma 38
2.2 Detailhandel 40
2.3 Horeca 41
2.4 Maatschappelijke voorzieningen 43
2.5 Sport & wellness 47
2.6 Dienstverlening 48
2.7 Lichte bedrijvigheid 49
2.8 Kantoren 51
2.9 Verblijfsovernachtingen 52
2.10 Culturele voorzieningen 53

Inleiding

1.1 Aanleiding

Het stadseiland Veur Lent en de Hoge Bongerd zijn in ontwikkeling. De gemeente Nijmegen heeft diverse plannen voor het unieke gebied. Op het eiland Veur Lent komt een park met voorzieningen. Aan de andere kant van de Spiegelwaal worden er 250 woningen gebouwd in de Hoge Bongerd. In beide gebieden is er ruimte voor (commerciële) voorzieningen. Samen moeten de ontwikkelingen een samenhangend geheel vormen met eigen accenten. Uiteraard passend bij het DNA van het gebied.

De focus in Veur Lent ligt op een parkontwikkeling waar ruimte is voor de functies natuurbeleving, sport, recreatie en evenementen. Qua voorzieningen gaat het hier bijvoorbeeld om horeca, ondergeschikte verblijfsrecreatie of een informatiepunt. In de Hoge Bongerd gaat het om een prettig woonmilieu met een levendige kade. Hier gaat het om voorzieningen als speciaalzaken, sport en kleinschalige bedrijvigheid.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De plannen voor Hoge Bongerd en Veur Lent betreffen een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en dienen daarom getoetst te worden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder). De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving en het tegengaan van leegstand. De Ladder draagt bij aan het nationale ruimtelijke belang door zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming te waarborgen bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De instructieregel staat in Artikel 5.129g Bkl:

Ladder voor duurzame verstedelijking

1 Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

2 Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied te voorzien in die behoefte.

3 Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

4 Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft dit beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee brengen we de uitgangssituatie in beeld en benoemen we het beoogde programma voor het plangebied. In hoofdstuk drie toetsen we het programma aan de vereisten voor de Ladder. Dit doen we voor alle beoogde functies in het plangebied. In de eerste bijlage staan de resultaten van de marktverkenning. Hierin duiken we dieper in de potentiële voorzieningen voor Veur Lent en de Hoge Bongerd. We brengen onder andere concurrentie- en referentieprojecten in kaart en beschrijven diverse relevante trends en ontwikkelingen. In de tweede bijlage staat de marktonderbouwing. Hierin staat een uitgebreide onderbouwing van de behoefte aan de verschillende functies in het plangebied. Dit hoofdstuk vormt de basis voor de toetsing aan de Laddersystematiek, uitgevoerd in hoofdstuk drie.

stec
groep



2. Uitgangssituatie Veur Lent & Hoge Bongerd

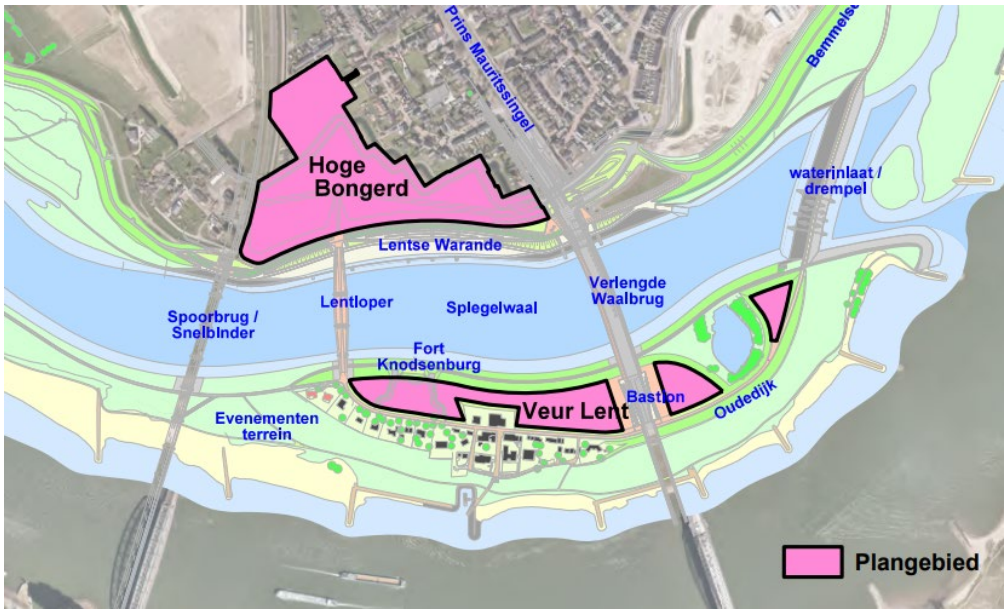
2.1 Context gebiedsontwikkeling

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden: Veur Lent en de Hoge Bongerd (figuur 1). In deze paragraaf geven we korte toelichting over het plangebied.

Veur Lent en Hoge Bongerd als sluitstuk van Nijmegen Omarmt de Waal

'Nijmegen Omarmt de Waal' is een indrukwekkende gebiedsontwikkeling die waterveiligheid heeft omgezet in ruimtelijke kwaliteit. Na de realisatie van diverse projecten zoals de Oversteek, de Spiegelwaal en de Waalsprong is het nu tijd voor het sluitstuk: de ontwikkeling van de Hoge Bongerd en Veur Lent. Net als in het overige gedeelte van de omgeving staat kwaliteit hoog in het vaandel. Nijmegenaren zijn trots op het gebied en maken er al veelvuldig gebruik van. Het is belangrijk om de bestaande kwaliteiten van het gebied te versterken.

Figuur 1: Overzicht plangebied



Bron: Gemeente Nijmegen 'Ambitiedocument Veur Lent & Hoge Bongerd', 2023.

Het eiland Veur Lent als uniek stadspark

Veur Lent is een uniek stadseiland ontstaan door het aanleggen van de Spiegelwaal. Op de drie plotten grond (3,5 hectare, zie figuur 1) waar eerder woningen gepland waren, is ruimte ontstaan voor andere invulling. Het gaat om het oostpunt van het eiland, de locatie ten oosten van het Bastion en de plot aan de noordzijde van het eiland tussen de Lentloper en Verlengde Waalbrug. Eén van de ambities die gemeente Nijmegen heeft is het aanleggen van een nieuw stadspark. Een park dat optimaal gebruik maakt van de unieke ligging met een openbaar karakter en een levendige uitstraling. Als aanvulling hierop is er ruimte voor bijzondere functies zoals horeca, (sportieve) recreatie, cultuur en evenementen. Belangrijk is dat de toekomstige voorzieningen in het plangebied niet gaan concurreren met de voorzieningen in het Hart van de Waalsprong.

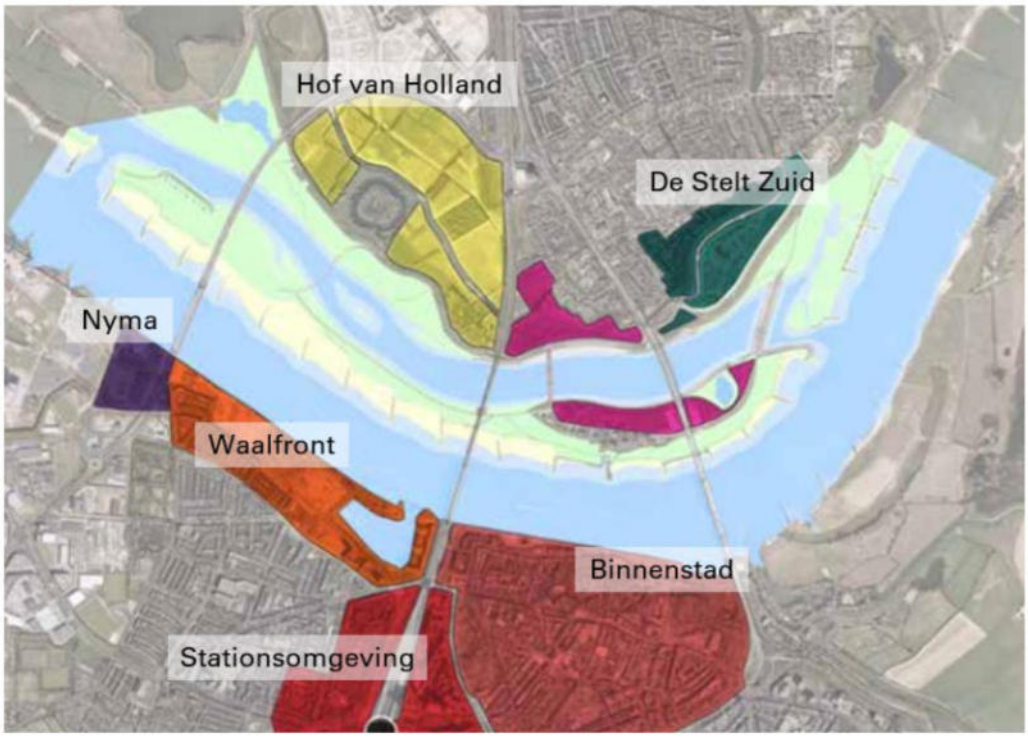
Hoge Bongerd als prettig woonmilieu met levendige kade

In de Hoge Bongerd ligt de nadruk op wonen. De gemeente Nijmegen streeft naar een divers woonprogramma dat aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen en een aanvulling vormt op het bestaande aanbod in de omgeving. Het gebied heeft een omvang van 8 hectare. Langs de kade van de Lentse Warande is ruimte voor meer stedelijk karakter met hogere dichtheid. Als toevoeging op het woon- en evenementenprogramma wordt er ruimte gemaakt voor een mix van (commerciële) voorzieningen. Het doel is een levendige plint creëren. Het noordelijk deel van de Hoge Bongerd moet goed aansluiten bij de bestaande woonwijk, waar het dorpse karakter behouden blijft.

Veur Lent en Hoge Bongerd als verbindende schakel tussen diverse gebiedsontwikkelingen

De ontwikkeling van Veur Lent en de Hoge Bongerd staat niet op zichzelf. Het gebied vormt de verbindende schakel tussen de binnenstad, het Waalfront en de gebiedsontwikkelingen in Nijmegen-Noord. Nijmegen maakt een indrukwekkende schaalsprong door met een sterke inwonersgroei. Het plangebied moet dus bezien worden in bredere context. Andere gebieden in de omgeving concurreren mogelijk qua programma (zie paragraaf 2.3) en tegelijkertijd biedt de woningontwikkeling kansen voor (behoefte aan) voorzieningen in Veur Lent en de Hoge Bongerd. In onderstaande afbeelding staat een overzicht van de belangrijkste omliggende gebieden.

Figuur 2: Positionering plangebied en omliggende gebieden



Bron: Gemeente Nijmegen 'Ambitiedocument Veur Lent & Hoge Bongerd', 2023.

Kaders en context

Gemeente Nijmegen 'Ambitiedocument Veur Lent & Hoge Bongerd' (2023)
In dit ambitiedocument staat een uitgebreide omschrijving van het totale plangebied en de beide deelgebieden. Er worden verschillende ambities en wensen uitgesproken over de ontwikkeling van Veur Lent en Hoge Bongerd. Het document is bijgewerkt n.a.v. de stadspeiling en het raadsbesluit in 2022.

Participatietraject met inwoners van Nijmegen (2024)
Veur Lent en de Hoge Bongerd worden ontwikkeld voor en met de stad. Daarom vindt er een uitgebreid participatietraject plaats. Participatie over de Hoge Bongerd betreft voornamelijk de directe omgeving. Participatie voor Veur Lent richt zich op de hele stad.

Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging' (2020-2040)
Nijmegen ontwikkelt zich als een compacte en leefbare stad. Belangrijke ambities uit de Nijmeegse Omgevingsvisie dienen gehonoreerd te worden bij de planontwikkeling van Veur Lent en Hoge Bongerd. Beide gebieden zijn onderdeel van focusgebied 'groter centrumgebied', zoals opgenomen de omgevingsvisie.

2.2 Beoogd programma plangebied

Bij een Ladderonderbouwing is het van belang om vast te stellen dat er (op lange termijn) behoefte is aan de activiteit. Dit in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De behoefte is het saldo van de vraag naar de ontwikkeling verminderd met het bestaande aanbod. De behoefte hoeft niet altijd kwantitatief onderbouwd te zijn, maar kan ook kwalitatieve onderbouwd zijn.

Het beoogde programma bestaat uit diverse commerciële en maatschappelijke functies

Zoals eerder toegelicht bestaat het beoogde programma voor de Hoge Bongerd en Veur Lent uit diverse commerciële en maatschappelijke functies. We benaderen Veur Lent en Hoge Bongerd als twee deelgebieden binnen één plangebied. De gebieden liggen immers tegen elkaar, lopen in elkaar over en delen de infrastructuur. We brengen per functie het huidige aanbod en de toekomstige vraag in beeld en bepalen daarmee de behoefte (zie voor een nadere uitwerking van het programma bijlage 2). In tabel 1 staat het beoogde programma voor Veur Lent en de Hoge Bongerd. Het betreft programma voor bebouwing. In de openbare ruimte zijn aanvullende mogelijkheden voor bijvoorbeeld sport en recreatie.

Tabel 1: Beoogd programma bebouwing Veur Lent en Hoge Bongerd (in m2 bvo)

Functie	Hoge Bongerd	Veur Lent	Totaal plangebied
Detailhandel	100 m2	Eventueel ondergeschikt	100 m2
Horeca (categorie 1a, 1b, exclusief buitenterras)**	600 m2	300-500 m2	900-1.100 m2
Maatschappelijke voorzieningen	550-850 m2*	Eventueel ondergeschikt	550-850 m2
Sport & wellness	725 m2	Eventueel ondergeschikt	725 m2
Diensten	250 m2	Eventueel ondergeschikt	250 m2
Lichte bedrijvigheid	200 m2	-	200 m2
Kantoren	100 m2	-	100 m2
Overnachtingen	-	Eventueel ondergeschikt	-
Culturele voorzieningen	-	0-200 m2	0-200 m2
Totaal	2.525-2.825 m2	300-700 m2	2.825-3.525 m2

* Bandbreedte wordt bepaald door kinderopvang. Zie bijlage 2. ** We adviseren in het omgevingsplan om fastfood en bezorghoreca niet toe te staan.

De meest interessante concepten voor de Hoge Bongerd en Veur Lent ontstaan op het snijvlak van bovenstaande functies. Daarbij worden in geïntegreerde concepten diverse functies en activiteiten aangeboden. We adviseren dus om de diverse plots niette specifiek te bestemmen, maar vanuit een totaalprogramma te bestemmen. Het gaat dan om twee totaalprogramma's: één voor de Hoge Bongerd en één voor Veur Lent. Daarbij adviseren we voor alle hoofdfuncties ook ondergeschikte functies (detailhandel, horeca, maatschappelijk, sport, wellness, diensten, bedrijven, kantoren) mogelijk te maken binnen de gebruiksmogelijkheden. Zo krijgen vernieuwende en innovatieve concepten de ruimte. Er kan een maximum gehanteerd worden van 25% van het totaaloppervlak zodat de functie daadwerkelijk ondergeschikt blijft. Dit is voor het gebied Veur Lent in het bijzonder relevant, zodat juist vernieuwende concepten mogelijk zijn

(zoals combinaties met educatie, wellness, herstelplaats). Voor kwalitatieve concepten kan maatwerk worden geboden wanneer deze onderscheidend zijn.

Tijdelijke voorzieningen, bijvoorbeeld bij evenementen of seizoensgebonden, kunnen apart vergund worden. Mits landschappelijk goed ingepast. Ook kan er aanvullend mogelijk ruimtevraag ontstaat voor opslag (zoals voor sportbeoefening, yoga, omkleden). We adviseren dit soort faciliteiten in (toekomstige) bebouwing te faciliteren binnen de toegestane bestemmingen. Het plaatsen van losstaande, afzonderlijke gebouwen voor opslag vinden we ongewenst vanwege verrommeling van het landschap en beheer.



3. Toetsing aan de Ladder

W-J

In dit hoofdstuk toetsen we het programma aan de uitgangspunten van de Ladder. Allereerst gaan we in op of de ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Daarna gaan we in of het plangebied onderdeel is van bestaand stedelijk gebied. Vervolgens behandelen we per functie:

- Ruimtelijk verzorgingsgebied: het gebied waarin eventuele ruimtelijke effecten te verwachten zijn.
- Kwantitatieve behoefte: het saldo van de aantoonbare vraag naar de ontwikkeling verminderd met het bestaande aanbod.
- Kwalitatieve behoefte: het specifieke karakter van de stedelijke ontwikkeling. Ondanks wanneer er geen kwantitatieve behoefte is, kan er wel sprake zijn van een kwalitatieve behoefte.
- Ruimtelijke effecten: de mate waarin er ruimtelijke effecten (cq. leegstand) te verwachten zijn en in hoeverre deze ruimtelijke effecten onaanvaardbaar zijn.

We vatten de hoofdlijnen samen. Een uitgebreide uitwerking per functie is in bijlage 2 te vinden.

3.1 Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking:

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte
- De locatie is onderdeel van bestaand stedelijk gebied
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

3.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Vereisten van de Ladder

De Laddertoets is een instructieregel voor omgevingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De Laddertoets, verankerd in artikel 5.129g van het besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), is één van de AMvB's bij de omgevingswet. De Laddertoets is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval, dan dient in de toelichting van het omgevingsplan een motivering van de Ladder te zijn opgenomen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

(1) er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in principe sprake als het nieuwe omgevingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan dat binnen het vigerende omgevingsplan mogelijk is, of wanneer er sprake is van een functiewijziging van een zekere aard en omvang. In artikel 5.129g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m2 bebouwde oppervlakte.

Gezien de beoogde omvang van de voorzieningen in het plangebied (maximaal 2.825 m2 bvo Hoge Bongerd en maximaal 700 m2 bvo Veur Lent) en de impact op de omgeving beschouwen

we de ontwikkeling van de Hoge Bongerd en Veur Lent als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat voor het omgevingsplan een motivering van de behoefte op basis van de vereisten van de Ladder nodig is. **Ofwel: het nieuwe omgevingsplan is Ladderplichtig.**

(2) Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied

Het heeft de voorkeur om nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnenstedelijk te bouwen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een aanvullende motivering vereist. Het is dus van belang om te weten hoe de ontwikkellocatie moet worden beschouwd: binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

Definitie stedelijk gebied:
"stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaai-cuitureie voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten. Het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied is geen onderdeel van het stedelijk gebied"

Het plangebied (zie figuur 1) ligt midden in Nijmegen en vormt een belangrijke schakel tussen de stedelijke gebieden Nijmegen Noord en de binnenstad. Veur Lent en De Hoge Bongerd liggen tussen bestaande woonwijken, diverse voorzieningen en (grootschalige) infrastructuur, zoals bruggen, doorgaande wegen en het spoor.

De Hoge Bongerd ligt ten noorden direct tegen woonwijken in de kern Lent. Gelet op de ligging van het gebied en het samenspel van bebouwing in de omgeving **taxeren we dat het gebied onderdeel is van bestaand stedelijk gebied.**

Voor Veur Lent geldt dat aan de Oosterhoutsedijk woningen, horeca, bedrijven en voorzieningen aanwezig zijn. De ontwikkelplots liggen tegen dit gebied. Gelet op de ligging van het gebied en het samenspel van bebouwing in de omgeving **taxeren we dat het gebied onderdeel is van bestaand stedelijk gebied.** Ook als er geen sprake is van bestaand stedelijk gebied wordt voldaan aan de verantwoordingsplicht in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (artikel 5.129g lid 2 sub b van het Bkl). De beoogde functies in het gebied kunnen niet elders binnen bestaand stedelijk gebied worden ingepast omdat deze sterk afhankelijk zijn van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied (als natuurgebied, stadseiland) en de doelgroepen die speciaal naar dit gebied komen (wandelaars en fietsers). Een dergelijke locatie is in het bestaand stedelijk gebied niet aanwezig.

3.3 Detailhandel

3.3.1 Verzorgingsgebied

De planologische mogelijkheden voor detailhandel in het gebied zijn minimaal, namelijk 100 m2 bvo. In de directe omgeving zijn grote concentraties van detailhandel aanwezig, namelijk in het Hart van de Waalsprong en de Nijmeegse binnenstad. Het primaat voor detailhandel ligt in deze gebieden. Er is bovendien geen trekker als een supermarkt beoogd die zorgt voor een grote toestroom aan inwoners. Vanwege de kwaliteiten van het gebied en het beoogde totaalconcept is desondanks de verwachting dat inwoners uit een groter gebied het plangebied en daarmee ook het beperkte detailhandelsprogramma bezoeken. We gaan daarbij uit van een primair verzorgingsgebied van Nijmegen-Noord.

3.3.2 Aanbod

Het totaalaanbod detailhandel in Nijmegen-Noord komt uit op 22.529 m² wvo (bron: Locatus, 2024). De grootste aanbieder zit in de categorie in/om huis, namelijk Hornbach (13.908 m² wvo). Er zijn daarnaast twee winkelconcentraties in Nijmegen-Noord, namelijk het nabijgelegen Hart van de Waalsprong (5.008 m² wvo, waaronder twee supermarkten, gericht op dagelijkse aankopen) en centrum Oosterhout Nijmegen (1.013 m², gericht op dagelijkse aankopen inclusief een supermarkt). Verspreid is er een solitaire supermarkt, namelijk Jumbo (1.400 m² wvo, Frankrijkstraat 1). Ook is op het bedrijventerrein in Ressen interieurwinkel Vivre (800 m² wvo, Stationsweg 19) aanwezig. Overige winkels liggen ook op verspreide locaties, welke geen onderdeel vormen van de detailhandelsstructuur.

3.3.3 Kwantitatieve behoefte

Door de nieuwe inwoners in het plangebied ontstaat er potentie voor extra bestedingen. Dit bepaalt de marktruimte voor een winkelvoorziening in de Hoge Bongerd. Ook komen er volop bezoekers in het gebied (wandelaars, fietsers, recreanten, bezoekers aan voorzieningen). Bovendien is aan unieke concepten die onderscheidend zijn altijd behoefte. Op basis van het economisch draagvlak en gemiddelde bestedingen is er marktruimte voor 100 m² bvo. In de bijlage is dit nader uitgewerkt.

3.3.4 Kwalitatieve behoefte

Het programma voor detailhandel is zeer kleinschalig en ondersteunend aan het totale programma. De potentie voor detailhandel in De Hoge Bongerd zit in een onderscheidend concept welke inspeelt op de bezoekers (recreanten, wandelaars) in het gebied. Ook is denkbaar dat de detailhandel onderdeel wordt van een mengconcept (zoals onderdeel van horeca, sport of werkfunctie). Gelet op de locatie, specifieke doelgroep en ondergeschiktheid aan het totaalprogramma wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte.

3.3.5 Ruimtelijke effecten

Het is ongewenst wanneer bestaande winkelgebieden in de omgeving (Hart van de Waalsprong en centrum Oosterhout Nijmegen) ruimtelijke effecten ondervinden vanwege nieuw winkelaanbod in het plangebied. Deze centra hebben een belangrijke verzorgende functie voor inwoners in de omgeving. Ruimtelijke effecten zijn mogelijk wanneer het te realiseren aanbod vergelijkbaar is, dan wel een sterke trekkende functie heeft (door grote omvang, specifiek aanbod zoals een supermarkt). We constateren dat het beoogde aanbod in het plangebied zeer kleinschalig is (maximaal 100 m² bvo). Dit in het bijzonder in vergelijking met de omvang van de bestaande winkelgebieden Hart van de Waalsprong en centrum Oosterhout Nijmegen. Bovendien is het bezoekmotief verschillend: waar in de bestaande winkelgebieden in Nijmegen-Noord het bezoekmotief gericht is op boodschappen doen, richt het plangebied zich op recreanten en wandelaars in het gebied. Door de kleinschaligheid en specifieke doelgroep concurreert de beoogde detailhandel niet met omliggende winkelgebieden. Ook is er op dit moment geen leegstand in de bestaande winkelgebied in Nijmegen-Noord bron: Locatus, 2024).

Conclusie: er is sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Onaanvaardbare ruimtelijke effecten zijn niet aan de orde.

3.4 Horeca

3.4.1 Verzorgingsgebied

De doelgroep voor horeca in Veur Lent en De Hoge Bongerd zal bestaan uit een breed palet van inwoners van Nijmegen-Noord, recreanten, wandelaars en fietsers in het gebied, maar ook inwoners elders in Nijmegen. De grootste en primaire doelgroep zal echter bestaan uit inwoners van Nijmegen-Noord gelet op de op de ligging van de locatie tegen dit deel van Nijmegen. Bovendien vangt de binnenstad van Nijmegen veel horecabezoekers af voor inwoners elders in Nijmegen, die vanuit zichzelf een grote trekkracht heeft. Het beoogde horeca-aanbod concurreert

vooral met omliggende horeca, waardoor ook eventuele verdringingseffecten vooral in dit gebied te verwachten zijn. Vanwege de primaire doelgroep en het gebied waar eventuele verdringingseffecten te verwachten zijn beschouwen we Nijmegen-Noord als verzorgingsgebied.

3.4.2 Kwantitatieve behoefte

Het aanbod in Nijmegen-Noord bestaat het aanbod uit 21 vestigingen met een totaaloppervlak van 2.600 m² wvo. Hiervan bevinden zich twee vestigingen op Veur Lent: Waalzicht en De Zon (incl. ijssalon). De categorie 'eten' is met 10 aanbieders veruit het grootst, gevolgd door fastservice (6), dranken (2), koffie & desserts (1). Het aanbod per 1.000 inwoners in Nijmegen-Noord blijft fors achter ten opzichte van het gemiddelde aanbod in de gemeente. Dit geldt zowel voor het aantal horecazaken (-67%) als oppervlakte (-58%). Dit is logisch te verklaren doordat in de Nijmeegse binnenstad de helft van het horeca-aanbod in de gemeente Nijmegen is gevestigd. Tegelijkertijd heeft Nijmegen-Noord en Veur Lent en omgeving een duidelijke recreatieve functie met aantrekkingskracht op een breed publiek. Ook blijkt uit de trends en ontwikkelingen (bijlage 1) dat recreatieve activiteiten zoals wandelen en fietsen in opmars zijn, mede door vergrijzing, en dat de marktbehoefte aan horeca op middellange termijn groeit. Bovendien groeit Nijmegen hard in inwonertal. Dit alles creëert ontwikkelingspotentie. De marktbehoefte voor horeca in het verzorgingsgebied komt uit op 1.100 m² bvo in 2030. Na 2030 groeit de marktbehoefte verder door de verwachte inwonersgroei: meer inwoners betekent immers meer bestedingspotentie. Hierbij is rekening gehouden met het huidige aanbod, bestedingen en een expertmatige inschatting van de aantrekkingskracht van het stadsdeel. Ook is rekening gehouden met de plannen voor de toevoeging van extra horeca bij Fort Beneden Lent. Dit aanbod is planologisch gecategoriseerd als ondergeschikte horeca. Horeca op deze locatie is dus enkel ondersteunend aan de hoofdfunctie. Bovendien ligt het bij Fort Beneden Lent en is het daarmee dermate onderscheidend dat we verwachten dat het een kwalitatief onderscheidend concept zal zijn.

3.4.3 Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte zit vooral in onderscheidende concepten. In Veur Lent gaat het om passend horeca-aanbod, goed landschappelijk ingepast, gericht op bezoekend publiek, wandelaars en fietsers. De Hoge Bongerd heeft als onderscheidende kwaliteit de gunstige zonligging (terrassen), reuring (Spiegelwaal, Lentse Warande) en loopafstand ten opzichte van Hof van Holland en de Nijmeegse binnenstad. Fastfood- en bezorghoreca achten we ongeschikt voor het plangebied omdat het niet is ingericht op (grote) verkeersstromen en niet past bij de landschappelijke waarden.

3.4.4 Ruimtelijke effecten

De marktbehoefte voor de functie horeca is aangetoond. Mogelijk heeft de ontwikkeling enig omzeteffect op horeca-aanbod in de omgeving, maar dit is geen onaanvaardbaar effect. In de huidige situatie functioneert het aanbod in Nijmegen-Noord goed en er is geen leegstand. De demografische samenstelling en hoge inkomensmodaliteit van Nijmegen Noord maakt dat de bestedingspotentie voor horeca groot is. Bovendien is het een heel onderscheidend gebied. Denk daarbij aan de unieke landschappelijke kwaliteiten (sfeer en beleving) op Veur Lent, de zonligging bij de Hoge Bongerd, het onderdeel vormen van een totaalprogramma aan voorzieningen en daardoor sterke aantrekkingskracht. Het heeft in potentie ook aantrekkingskracht op wandelaars en fietsers in het gebied, die zorgen voor een aanvullende vraag. We verwachten kortom geen grote concurrentie-effecten voor overige horeca-aanbieders in Nijmegen-Noord. Voor horeca gevestigd in de Nijmeegse binnenstad verwachten we ook geen ruimtelijke effecten. De omzet van horeca in de binnenstad is bovengemiddeld (+7%, bron: CBS, 2022, laatst beschikbare cijfers) ten opzichte van vergelijkbare binnensteden. De binnenstad heeft een uniek profiel, sterke aantrekkingskracht en eigen verzorgingsgebied waardoor concurrentie zeer beperkt is.

Conclusie: er is sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Onaanvaardbare ruimtelijke effecten zijn niet aan de orde.

3.5 Maatschappelijke voorzieningen

3.5.1 Verzorgingsgebied

Om de behoefte van deze functie te onderbouwen is het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend als Nijmegen-Noord. Maatschappelijke voorzieningen liggen op over het algemeen op een locatie dichtbij inwoners. Het plangebied is voor alle inwoners van Nijmegen Noord binnen 15 fietsminuten of 5 kilometer te bereiken. Hierbij geldt over het algemeen dat hoe dichterbij de voorziening, hoe hoger het aandeel inwoners dat gebruik maakt van deze voorziening.

3.5.2 Kwantitatieve behoefte

In Nijmegen Noord zijn in totaal circa 70 maatschappelijke voorzieningen. Het gaat om onder andere om apotheken, huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten, verloskundigenpraktijken en kinderdagverblijven (zie tabel 9 voor een volledig overzicht). De voorzieningen zitten verspreid door heel Nijmegen-Noord, bestaande uit de wijken Lent, Oosterhout en Ressen. Daarnaast komt er vanaf 2026 een nieuwe school (Noorderstroom) in Nijmegen Noord met een kinderopvang van circa 375 m². Dit nemen we mee als aanbod. Inwonersgroei en onderliggende trends (vergrijzing, toenemende zorgbehoefte, langer zelfstandig thuis wonen) zorgen voor een behoefte aan extra maatschappelijke voorzieningen in Nijmegen-Noord. Het zwaartepunt van de woningbouwplannen ligt bovendien in de omgeving van het plangebied, waardoor hier de grootse behoefte ontstaat. De kwantitatieve uitbreidingsbehoefte voor maatschappelijke voorzieningen in Nijmegen-Noord is 550 tot 850 m². Het verschil in deze bandbreedte vormt een mogelijke potentie voor een kinderdagverblijf: bij kabinetsbesluit voor (bijna) gratis kinderopvang wordt extra vraag verwacht. De behoefte is gebaseerd op het Maatschappelijke Voorzieningenmodel van Stec Groep (bijlage 2, tabel 10). Dit model bevat een brede set aan kengetallen vanuit CBS, Stipo en landelijke zorgorganisaties. In het model vergelijken we het bestaande aanbod met het Nederlands gemiddelde (op basis van kengetallen per 1.000 inwoner en een gemiddelde omvang per voorziening). Het model is afgesteld op de huishoudenssamenstelling van Nijmegen Noord.

3.5.3 Kwalitatieve behoefte

Richting 2030 ontstaat er met name behoefte aan ruimte voor tandartsen, fysiotherapeuten en huisartsen. Een geclusterd zorgconcept met een apotheek is het meest kansrijk. Geclusterde zorgconcepten bieden gemak voor inwoners en zorgt voor synergievoordelen tussen de voorzieningen. In de specifieke verdeling van artsen, specialisten en therapeuten dient goed gekeken te worden naar de samenhang met Gezondheidsplein De Boog en Thermion, zodat het gezamenlijke maatschappelijke voorzieningenniveau de vraag niet overstijgt.

3.5.4 Ruimtelijke effecten

Er is sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Er is momenteel al een gebrek aan aanbieders van bijvoorbeeld fysiotherapeuten en tandartsen. Ook staat er op dit moment geen maatschappelijk vastgoed leeg in het verzorgingsgebied (Fundainbusiness, peildatum: november 2024). Aangezien er duidelijke behoefte is en Nijmegen-Noord verder groeit in inwonertal de komende jaren verwachten we geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

Conclusie: er is sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Onaanvaardbare ruimtelijke effecten zijn niet aan de orde.

3.6 Sport & Wellness

Wat betreft sport- en wellnessvoorzieningen kijken we enkel naar commerciële aanbieders die in vastgoed gehuisvest zijn. We kijken dus niet naar sportverenigingen (zoals voetbal, tennis, zwembad et cetera) en/of buitensporten (urban sports, calisthenics, beachvolleybal).

3.6.1 Verzorgingsgebied

De reikwijdte van sport & wellness-concepten loopt sterk uiteen: voor een grootschalige wellness-complex of skihal is de reikwijdte (boven)regionaal, een zonnestudio of sportschool is lokaal georiënteerd. Kleinschalige sport & wellness-aanbieders, zoals beoogd in het plangebied, worden doorgaans op stadsdeelniveau bezocht. Daarom hanteren we als verzorgingsgebied voor deze functie Nijmegen Noord.

3.6.2 Kwantitatieve behoefte

Het sport & wellness-aanbod in Nijmegen Noord is beperkt. Er zijn drie aanbieders aanwezig (bron: Locatus, 2024). Deze vallen allemaal onder de categorie fitnesszaak/sportschool. Aanbod in de categorie wellness/well-being ontbreekt geheel in Nijmegen-Noord. Het aanbod in Nijmegen Noord loopt daarmee fors achter op het landelijk gemiddelde en het gemiddelde in de gemeente Nijmegen (zie tabel 12). Dit geldt voor zowel voor sport-aanbieders (fitness/sportschool/workout) als wellness-aanbieders (sauna/zonnebank/yoga/meditatie). Op basis van het huidige aanbod in het verzorgingsgebied, kengetallen van het aanbod dienstverleners per 1.000 inwoners en de beoogde inwonersgroei ontstaat er een extra behoefte aan sport & wellness-voorzieningen in het verzorgingsgebied van 865 m² wvo (± 1.040 m² bvo). Er is dus kwantitatieve behoefte voor sport & wellness in Nijmegen Noord. Voor de volledige berekening zie bijlage 2 (tabel 13).

3.6.3 Kwalitatieve behoefte

Het grootste deel van de behoefte ligt in de categorie fitnesszaken/sportscholen (700 m² wvo). Dit past in de groeiende behoefte aan locaties voor individuele sportbeoefening en nieuwe vormen van sport binnen dit segment. Voor well-being en wellness ligt de ruimtebehoefte op respectievelijk 100 en 25 m² wvo. Denk daarbij aan een yogastudio, meditatieruimte en/of zonnestudio. De wellness kan ook onderdeel zijn van een sportvoorziening; dit is steeds gebruikelijker in deze markt.

3.6.4 Ruimtelijke effecten

Er is kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de beoogde ontwikkeling. Er zijn nauwelijks aanbieders in Nijmegen-Noord. Er zijn enkel diverse fitnesszaken/sportscholen, maar ook hier loopt het aanbod achter. Het huidige aanbod in het verzorgingsgebied is ondergemiddeld ten opzichte van het gemeentelijk en landelijk niveau. Doordat er nauwelijks aanbieders zijn verwachten we ook geen ruimtelijke effecten in het verzorgingsgebied. Door sterke inwonersgroei profiteren bestaande aanbieders (ook buiten Nijmegen-Noord) van een toename van consumenten. Huidige aanbieders zijn hoofdzakelijk op bedrijventerreinen te vinden en kennen een brede bestemming. Mocht er toch leegstand ontstaan kan dit her-ingevuld worden met een andere functie. Onaanvaardbare ruimtelijke effecten zijn dus niet aan de orde.

Conclusie: er is sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Onaanvaardbare ruimtelijke effecten zijn niet aan de orde.

3.7 Dienstverlening

3.7.1 Verzorgingsgebied

Dienstverleners worden doorgaans op korte afstand van de woning bezocht. Om de behoefte van deze functie te onderbouwen bakenen we het verzorgingsgebied daarom af als Nijmegen Noord.

3.7.2 Kwantitatieve behoefte

In Nijmegen Noord zijn 7 dienstverleners gevestigd met een totale omvang van 380 m² wvo (bron: Locatus, 2024). Het gaat om 6 kappers en 1 schoonheidssalon. Het aanbod per 1.000 inwoners in Nijmegen Noord blijft ver achter ten opzichte van het gemiddelde in Nijmegen, Gelderland en heel Nederland. Dit geldt zowel voor het aantal vestigingen als de oppervlakte.

Er is momenteel al een behoefte aan extra ruimtes voor dienstverleners in Nijmegen-Noord. Door inwonersgroei neemt dit verder toe. Ook onderliggende trends zorgen voor een toenemende behoefte (meer aandacht voor persoonlijke verzorging, well-being en circulaire economie). Op basis van het huidige beperkte aanbod in het verzorgingsgebied, kengetallen van het aanbod dienstverleners per 1.000 inwoners en de beoogde inwonersgroei ontstaat er een extra behoefte aan dienstverleners in het verzorgingsgebied van circa 625 m² bvo. Voor de volledige berekening zie bijlage 2, tabel 13.

3.7.3 Kwalitatieve behoefte

Dienstverleners passen goed in een levendige en dynamische omgeving. Vaak zitten dienstverleners in kleinschalige units van circa 30 tot 100 m². Er is enkel potentie voor dienstverleners in de Hoge Bongerd gelet op de locatiekwaliteiten. Het toevoegen van diensten zorgt voor extra reuring en vergroot de mogelijkheden en potentie van het commerciële programma. Een programma zou kunnen bestaan uit een kapper, schoonheidssalon/massage/ nagelstudio en reparatie (kleding, elektronica, repairshop). Ook zijn combinaties met horeca, detailhandel of in een totaal gemengd concept mogelijk. Met het totaalconcept voor de Hoge Bongerd wordt een onderscheidend gebied gecreëerd, waardoor dit voorziet in een kwalitatieve behoefte.

3.7.4 Ruimtelijke effecten

De marktsituatie voor dienstverleners in Nijmegen-Noord is gunstig. Er is aantoonbare behoefte aan extra ruimte die verder toeneemt door inwonersgroei. Bovendien is er geen leegstand (bron: Locatus, 2024). Huidige aanbieders zijn vooral op verspreide locaties aanwezig. Drie vestigingen liggen in winkelgebieden, namelijk een kapper en schoonheidssalon in Hart van de Waalsprong en een kapper in Centrum Oosterhout Nijmegen. Mochten deze aanbieders als gevolg van extra dienstverleners in de Hoge Bongerd sluiten, dan is de impact op de bestaande winkelgebieden zeer minimaal. De zaken hebben een beperkte omvang (maximaal 75 m² wvo) en vormen geen trekkende functie voor de winkelgebieden. De locaties hebben een brede planologische bestemming waardoor ze kunnen worden ingevuld met een andere functie. Onaanvaardbare ruimtelijke effecten zijn kortom niet aan de orde.

Conclusie: er is sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Onaanvaardbare ruimtelijke effecten zijn niet aan de orde.

3.8 Lichte bedrijvigheid

3.8.1 Verzorgingsgebied

Om de behoefte van deze functie te onderbouwen is het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Nijmegen. Lichte bedrijvigheid heeft vaak een sterke lokale binding. Het zoekgebied is lokaal georiënteerd en verhuizingen vinden voor het overgrote deel plaats binnen de gemeentegrenzen.

3.8.2 Kwantitatieve behoefte

Het aanbod van bedrijfspanden is zeer beperkt. Het totale aanbod bedrijfspanden in de gemeente Nijmegen bedraagt circa 33.390 m² bvo (peildatum: augustus 2024, bron: FundainBusiness). Het aanbodpercentage in de gemeente komt hiermee uit op circa 2,3%. Het aanbod ligt daarmee (fors) onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Er is dus sprake van krapte op de markt: veel ondernemers zitten op dit moment klem. Bij een gezond frictieniveau (circa 5%) zijn er ruimere mogelijkheden voor bedrijven op te verplaatsen of uit te breiden. Lichte bedrijvigheid valt onder het werkmilieu ‘gemengd stedelijk’. Uit de Prognose Werklocaties Gelderland (2023) blijkt een totale uitbreidingsvraag voor dit werkmilieu van 15 tot 30 hectare in de periode 2023 t/m 2030 en 8 tot 57 hectare in de periode 2031 t/m 2040. De geldt voor de totale GMR Arnhem-Nijmegen. Binnen deze regio heeft Nijmegen als grootste werkgelegenheidsgemeente de grootste vraag

naar bedrijfsruimte. De behoefte in het verzorgingsgebied bedraagt meerdere hectaren. Kortom, er is volop behoefte naar dit segment.

3.8.3 Kwalitatieve behoefte

De vraag naar bedrijfsruimte voor lichte bedrijvigheid is groot. Het gaat onder andere om de huisvesting van allerhande reparateurs, 'MAAKbedrijven' en handelsbedrijven. In de basis is het plangebied qua locatiekwaliteiten (autobereikbaarheid, laden & lossen, ligging, zichtbaarheid) geen geschikte locatie voor lichte bedrijvigheid, ondanks grote behoefte in dit segment. Bovendien is een grote verkeersaantrekkende werking niet wenselijk. Wel zijn er diverse transities (circulaire economie, lokale productie en ambacht) die publieksgerichte lichte bedrijvigheid stimuleren. Het belang van repairshops neemt door de toenemende aandacht voor circulaire economie en de 'Right to Repair'. Dit soort kleinschalige werkruimtes, mede vanwege de sociaal-maatschappelijke component, kunnen van toegevoegde waarde zijn voor het gebied. Vaak is een combinatie met horeca nodig voor een goede exploitatie.

3.8.4 Ruimtelijke effecten

Er is ruimschoots behoefte aan de beoogde ontwikkeling van enkele honderden vierkante meters bedrijfsruimte voor lichte bedrijvigheid. De uitbreidingsvraag voor dit werkmilieu bedraagt 15 tot 30 hectare (150.000 tot 300.000 m²). Dit terwijl er nauwelijks leegstand is in het verzorgingsgebied. Door de zeer ruime behoefte aan locaties voor lichte bedrijvigheid zijn ruimtelijke effecten (cq. leegstand) niet aan de orde.

Conclusie: er is sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Onaanvaardbare ruimtelijke effecten zijn niet aan de orde.

3.9 Kantoren

3.9.1 Verzorgingsgebied

De kantorenmarkt van Nijmegen kent een lokaal tot regionaal verzorgingsgebied. De markt bestaat grotendeels uit regionaal en lokaal verzorgende kantoorgebruikers binnen de GMR Arnhem-Nijmegen. Omdat de beoogde ontwikkeling in het plangebied zeer kleinschalig is (± 100 m²) en voornamelijk uitgaat van ondergeschikte kantoorruimte focussen we ons op de gemeente Nijmegen.

3.9.2 Kwantitatieve behoefte

De totale kantorenvoorraad in Nijmegen bedraagt circa 455.000 m². Hiervan wordt er circa 24.500 m² vastgoed aangeboden. Het aanbodpercentage bedraagt 5,4% (Fundainbusiness peildatum november 2024). Het aanbod bevindt zich daarmee op frictieniveau. Voor de behoefte aan kantoorruimte baseren we ons op het Kantorenmarktonderzoek 'Waar een wil is, is een weg' (2023). Hieruit blijkt voor de periode 2022 t/m 2032 een resterende behoefte tussen circa -14.500 m² en circa 22.000 m² in gemeente Nijmegen. Voor de periode 2022-2042 geldt een bandbreedte van -19.200 tot 51.000 m². Op gemeenteniveau zit de verwachte kwantitatieve behoefte dus tussen krimp en lichte groei.

3.9.3 Kwalitatieve behoefte

Diverse ontwikkelingen (toename thuiswerken, meer digitalisering) leiden tot een vermindering aan behoefte van het aantal kantoormeters. De kwalitatieve vraag naar kantoren verandert echter. Zo is er meer behoefte kantoren op toplocaties: centraal gelegen, goed bereikbaar met het openbaar vervoer en met de juiste mix van voorzieningen. Binnen de gemeente Nijmegen zijn dit het stationsgebied, de binnenstad en rondom de campussen. Hier ligt de ontwikkelpotentie voor de Nijmeegse kantorenmarkt. Secundaire kantoorlocaties met een monofunctioneel karakter aan de snelweg zijn steeds minder in trek. Hier is dan ook veel leegstand te vinden. Het plangebied is geen kantorenlocatie en beschikt ook niet over de juiste kwaliteiten (ligging, bereikbaarheid,

voorzieningenmix, stedelijk gebied). Het bestaande beleid staat het dan ook niet toe dat hier een solitaire kantorenlocatie wordt ontwikkeld. Kwalitatief gezien is alleen een zeer kleinschalige ontwikkeling haalbaar in De Hoge Bongerd. Denk aan een kleinschalig geïntegreerd concept met flexibele werkplekken. Bijvoorbeeld in een horecazaak, woon-werkunits en/of in combinatie met vergaderen/workshops op een unieke plek. Dus in een multifunctionele omgeving waar ruimtes kunnen worden gehuurd of workshops gegeven.

3.9.4 Ruimtelijke effecten

De beoogde omvang van kantoorruimte in het plangebied is zeer kleinschalig (circa 100 m² bvo). In deze omvang heeft het programma geen onaanvaardbaar ruimtelijk effect op andere kantoorlocaties in de omgeving en zijn er geen onaanvaardbare leegstandseffecten te verwachten

Conclusie: er is sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Onaanvaardbare ruimtelijke effecten zijn niet aan de orde.

3.10 Verblijfsovernachtingen

3.10.1 Verzorgingsgebied

Het bepalen van een verzorgingsgebied voor verblijfsaccommodaties gaat niet zozeer om de herkomst van bezoekers (dit kan reiken tot nationaal en internationaal), maar met welke aanbieders concurrentie plaatsvindt. Gasten komen bovendien niet uit een bepaalde straal rondom de locatie, maar juist veelal van verder. Hierbij geldt over het algemeen: des te unieker het concept, des te groter de aantrekkingskracht. We kijken daarom vooral naar het gebied waarbinnen het toevoegen van verblijfsovernachtingsmogelijkheden effect zal hebben op andere aanbieders. Dit gaat voornamelijk om de gemeente Nijmegen: we verwachten dat iemand eventueel een locatie zoekt aan Veur Lent en/of de Hoge Bongerd, primair alternatieven in Nijmegen zelf overweegt.

3.10.2 Kwantitatieve behoefte

Er zijn diverse hotelaanbieders in de gemeente Nijmegen. Zo zit er in de directe omgeving van het plangebied hotel Van der Valk. Daarnaast zitten er in de binnenstad diverse hotels en B&B's, zoals Pauw, De Gulden Waagen en Manna. Campings en camperplekken zijn met name in de omgeving rondom Nijmegen aanwezig. Het meest recente onderzoek naar verblijfsovernachtingen in de gemeente Nijmegen stamt uit 2017. Er zijn geen recentere cijfers beschikbaar. Wel zijn er een aantal landelijke trends zichtbaar. Zo stijgt het aantal verblijfsovernachtingen in de provincie Gelderland hard en ligt het zelfs boven het niveau van voor de pandemie. Zowel het binnenlands als buitenlands toerisme stijgt (bron: CBS, 2023). Daarnaast is het aantal campers in Nederlands sinds 2010 bijna verdrievoudigd (bron: ABN Amro, 2024). De behoefte aan specifieke segmenten verblijfsaccommodaties neemt dus toe.

3.10.3 Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte zit vooral in unieke en onderscheidende concepten die goed aansluiten bij de landschappelijke kwaliteit en het recreatieve karakter van het plangebied. Het plangebied ligt gunstige ten opzichte van diverse natuurgebieden (zoals de Ooijpolder en het Rivierpark). Wat betreft hotels is er met hotel Van der Valk grootschalig aanbod in de omgeving, net als diverse aanbieders in de binnenstad. Het aanbod voor verblijfsovernachtingen in Nijmegen bestaat vooral uit hotels. Het aanbod (unieke) B&B's in Nijmegen is zeer beperkt. Bovendien is er geen stadscamping in de gemeente en er zijn ook geen camperparkeerplaatsen. Voor onderscheidend ondergeschikt aanbod is dan ook zeker behoefte. Het is een beleidsmatige afweging om deze wel/niet te faciliteren gelet op de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving, de verkeersaantrekkende werking en mogelijke hinder die dergelijke concepten kunnen opleveren.

3.10.4 Ruimtelijke effecten

Voor een ondergeschikte concept gericht op camping en/of camperparkeerplaatsen zijn onaanvaardbare ruimtelijke effecten niet aan de orde. Er zijn geen concurrenten in de omgeving en landelijke en regionale cijfers duiden groeipotentie.

Conclusie: er is sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Onaanvaardbare ruimtelijke effecten zijn niet aan de orde.

3.11 Culturele voorzieningen

3.11.1 Verzorgingsgebied

Er is geen vaststaand verzorgingsgebied voor culturele voorzieningen. Het is sterk afhankelijk van het specifieke concept. Bij een grootschaliger of bijzonder uniek concept komen bezoekers niet vanuit een bepaalde straal rondom de locatie, maar vaak juist van verder. Om een beeld te geven van de situatie hanteren we gemeente Nijmegen als verzorgingsgebied. Dit vormt de primaire doelgroep.

3.11.2 Kwantitatieve behoefte

In totaal zijn er in de gemeente Nijmegen 28 aanbieders. De grootste groep is musea (8), denk aan de Bastei, het Valkhof Museum en fietsmuseum Velorama. Daarnaast zijn er een aantal theaters (6), zoals de Vereeniging en de Lindenberg. De rest van de aanbieders zijn galerieën (7), bibliotheken (2) en kunstuitleen (1). Er zijn geen uniforme bestedings- of omzetkengetallen voor culturele voorzieningen. Het is daarom niet mogelijk om een adequate behoefteraming te maken op basis van vraag en aanbod. Bovendien speelt in de cultuursector subsidiëring een belangrijke rol, waardoor overheidsbeleid bepalend is voor (de potentie van) het aanbod. Uit cijfers van het CBS en ABN Amro en blijkt dat zowel de bezoekersaantallen als de consumptieve bestedingen sterk herstellen van de coronapandemie, maar nog niet altijd op hetzelfde niveau zijn.

3.11.3 Kwalitatieve behoefte

Ook voor culturele voorzieningen geldt dat de kwalitatieve behoefte vooral zit in unieke concepten die goed inspelen op het DNA en de kwaliteiten van het gebied. Het plangebied is onderdeel van ‘Nijmegen Omarmt de Waal’; dit is een gebiedsontwikkeling die waterveiligheid heeft omgezet in ruimtelijke kwaliteit. Het gebied is daarmee onlosmakelijk verbonden met het water. We zien bijvoorbeeld potentie voor een culturele voorziening die deze geschiedenis beleefbaar maakt. Inwoners van Nijmegen zijn over het algemeen actief in de cultuursector blijkt uit onderzoek naar de cultuurdeelname in de gemeente. Deze hoge mate van cultuurbezoek biedt kansen voor een nieuwe culturele voorziening. Bovendien trekt het gebied in haar huidige vorm al veel recreanten. Ook dit is in potentie een geschikte doelgroep voor culturele activiteiten.

3.11.4 Ruimtelijke effecten

De planologische mogelijkheden voor culturele voorzieningen in het plangebied zijn zeer beperkt (0-200 m^2). In deze kleinschalige vorm en doordat het kwalitatief onderscheidend aanbod betreft welke elders niet aanwezig is zijn er geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten te verwachten.

Conclusie: er is sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Onaanvaardbare ruimtelijke effecten zijn niet aan de orde.

3.12 Beoogd programma is in lijn met beleidskaders

Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 (2020)

In de Omgevingsvisie Nijmegen ‘Stad in Beweging’ (vastgesteld op 28 oktober 2020) wordt beschreven hoe de stad ervoor staat en welke uitgangspunten er gelden voor het gebruik van de

ruimte in 2040. De Omgevingsvisie is een integrale visie op de fysieke leefomgeving en brengt aparte visies en kaderstellende beleidsnota's samen in een document. Er wordt ingegaan op vier opgaven:

- Economisch veerkrachtige stad;
- Sociale en gezonde stad;
- Aantrekkelijke stad;
- Duurzame stad;

Voor voorzieningen, zoals winkels, horeca, cultuur, is het doel om in te zetten op het versterken van de vrijetijdseconomie en op ruimte om voor flexibele ontmoetingsplekken voor de creatieve en informele sector in gemengde sectoren.

Enkele belangrijke ambities ten aanzien van sport benoemd in de omgevingsvisie zijn:

- De gemeente wil ervoor zorgen dat de omgeving actief bewegen (wandelen, fietsen, spelen, sporten) stimuleert.
- De gemeente zet in op mogelijkheden dicht bij huis om te wandelen, te spelen en te sporten.

Horecanota Gastvrij Nijmegen (2007)

In de horecanota Gastvrij Nijmegen zijn beleidslijnen opgenomen voor de vestiging van nieuwe horeca:

- De gemeente Nijmegen stelt, dat de vrijetijdsbesteding van mensen met de toename van de welvaart steeds belangrijker is geworden. Iedereen heeft daarbij zijn/haar eigen voorkeuren en er moet voldoende ontwikkelruimte beschikbaar zijn, zeker voor ontwikkelingen met meerwaarde voor de verzorgingsstructuur.
- Nieuwe horeca wordt mogelijk gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, mits het tegemoet komt aan de behoefte bij de nieuwe bewoners of zich richt op nieuwe doelgroepen.
- In de horecanota is een beleidslijn opgenomen om horeca op unieke locaties mogelijk te maken.

Gezondheidsagenda Nijmegen 2021-2024

In de gezondheidsagenda staat de ambitie centraal om gezondheidswinst te creëren voor alle Nijmegenaren. Dit vraagt om een integrale aanpak van verschillende programma's om daarmee alle doelgroepen aan te spreken. Hierbij gelden vier uitgangspunten:

1 Brede benadering vanuit positieve gezondheid: bij positieve gezondheid wordt gezondheid breder beschouwd: naast lichamelijke gezondheid ook mentale gezondheid, zingeving, kwaliteit van leven, meedoen en dagelijks functioneren. Ze dragen allemaal bij aan de algehele gezondheid en verdienen dus allemaal aandacht.
2 Iedereen doet mee: niet iedereen heeft vanaf de geboorte gelijke kansen op gezondheid. Daarom wordt gestreefd naar brede inwonersparticipatie waarbij iedereen kan meedoen, waarbij oog is voor degenen die specifieke ondersteuning nodig hebben.
3 Het goede voorbeeld geven: de gemeente wil het goede voorbeeld geven door gezondheid en vitaliteit van mensen terug te laten komen in de sociale en ruimtelijke programma's. Deze dienen bij te dragen aan de gezondheidswinst, en moeten stimuleren om hieraan mee te doen.
4 Preventiestructuren verder versterken en verbinden: door wijkgericht te werken aan gezondheidsvraagstukken en initiatieven te stimuleren met bijvoorbeeld subsidies.

Een Nimweegs hart veur sport en bewegen! (2021)

Een leven lang met plezier sporten en bewegen voor iedere inwoner van Nijmegen, dat is het motto van de gemeente Nijmegen. In de Sport- en beweegnota 2022 beschrijft de gemeente Nijmegen de lange termijn beleidskaders voor sport en (sportief) bewegen in de stad. In de nota staat onder andere:

- Nijmegen is een inclusieve sport- en beweegstad.

- De hardware bestaat uit de totale (sport) infrastructuur die voor iedereen toegankelijk is. Dit betekent dat gestreefd wordt naar een fysieke basis die op orde is en dit vanuit de gemeente gefaciliteerd wordt.
- De gemeente richt zich op kwalitatief goede en toegankelijke binnensportaccommodaties met een focus op spreiding, duurzaamheid, multifunctionaliteit en innovatie.

Economische visie Nijmegen 2020-2025

Het belangrijkste doel van de economische visie is om binnen 10 jaar 10.000 banen te creëren op alle niveaus. Hierbij is innovatie een absolute noodzaak voor ondernemingen, vanwege de grotere veranderingen rondom technologie en digitalisering. Nijmegen is knooppunt van innovatie en wil dat blijven. Kansrijke sectoren hierbij zijn health en hightech, logistiek, en MKB / zakelijke dienstverlening. De gemeente heeft hierbij zes 'actielijnen':

- Innoveren: het stimuleren van vernieuwing door onder andere ondernemers en kennisinstellingen actief aan elkaar te koppelen.
- Excelleren: het ondernemend Nijmegen trots uitdragen door meer te investeren in R&D-faciliteiten, marketing en acquisitie.
- Circulair: het verbinden van duurzaamheid en ondernemerschap, door onder andere hergebruik van goederen te stimuleren.
- Ondernemerschap: het stimuleren van nieuwe en bestaande bedrijvigheid met voldoende en kwalitatief goede werklocaties, en helpen met ondernemerschap met een OndernemersPunt voor starters, jongeren en andere doelgroepen.
- Human capital: het aanpakken van krapte op de arbeidsmarkt door het versterken van de samenwerking tussen overheid, onderwijs en ondernemers en samen te investeren in acties voor het aantrekken, opleiden en vasthouden van talent.
- Ecosysteem: het realiseren van een goed 'ecosysteem': kwalitatief goede werklocaties, waar gelijkgestemden, ondernemers en talenten elkaar kunnen vinden en waar bedrijven graag vestigen

stee
groep



Bijlage 1
Marktverkenning

1.1 SWOT-analyse

Om meer gevoel te geven bij de uitgangssituatie van het gebied, nu en in de toekomst, stellen we een SWOT-analyse op.

Figuur 3: SWOT-analyse

Sterktes:

- Unieke sfeer, uitstraling en (afwisselende) landschappelijke kwaliteiten.
- Grote bekendheid en aantrekkingskracht van het gebied, zowel voor Nijmegenaren als daarbuiten en op internationaal niveau.
- Aansluitend op wandel- en fietsroutes, zoals de Oosterhoutsedijk/Bemmelse dijk, stadsbruggen en Lingewaard.
- Centrale ligging in stedelijk weefsel Nijmegen tussen de binnenstad en Nijmegen Noord.
- Hoge Bongerd ligt optimaal aan de zonzijde met ligging aan- en toegang tot het water (water steeds populairder door warmere zomers).
- Groene long in de luwte van de (steeds drukker wordende) stad.

Zwaktes:

- Het gebied is niet geschikt voor grote autoverkeersstromen of aangesloten op autowegen.
- Grote drukte op het eiland tijdens hittedagen, leidt tot verrommeling en verstoring rust.
- Aantal voorzieningen in het plangebied op dit moment beperkt. Hierdoor is er weinig sociale controle.
- Entree oostzijde (Oudedijk) niet aansprekend of uitnodigend.
- Geen voorzieningen voor slecht weer: beperkt aantrekkelijk in de herfst en winter.
- De waterkwaliteit van de Spiegelwaal staat onder druk. Vooral bij warm weer en wanneer de waterinlaat aan de Oostzijde staat. Stilstaand water en blauwalg zorgen voor slechte waterkwaliteit.

SWOT

Kansen:

- Inwonersgroei Nijmegen zorgt voor extra bestedingspotentie en groeiende behoefte aan (commerciële) voorzieningen.
- Vergrijzing stuwt behoefte recreatieve activiteiten.
- Groeiende vraag naar (kleinschalige) buitenevenementen (festivalisering).
- Verdichtingsopgave maakt de behoefte aan kwalitatieve buitenruimte en groen groter.
- Kansen voor het realiseren van een duurzame en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling: steeds meer interesse voor ecologie, duurzaamheid en gezondheid.
- Toenemende behoefte aan Third Places: intensiever gebruik van (stads)parken.

Uitdagingen:

- Ruimtelijke inpassing van bebouwing in bestaande situatie en natuurlijke omgeving waarbij de landschappelijke kwaliteiten worden gewaarborgd.
- Geen dagelijkse toestroom van bezoekers met een trekker, stabiele exploitatie voor diverse voorzieningen uitdagend.
- Het (verder) ontwikkelen/bebouwen van het plangebied (vooral op het eiland) ligt gevoelig. Vooral bij bewoners.
- Mogelijke concurrentie met verschillende voorzieningenclusters in de omgeving (o.a. Oud-Lent, Hart van de Waalsprong, Fort Beneden Lent, Binnenstad). Echter geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht (zie hoofdstuk Ladder)
- Het onderhouden en goed inrichten van de openbare ruimte in het rivierpark.

1.2 Concurrentieschets

In tabel 1 brengen we voor verschillende (min of meer) concurrerende gebieden in de omgeving in beeld in welke mate dit concurreert met een (nog te bepalen) voorzieningenprogramma in Veur Lent en Hoge Bongerd. We brengen telkens de doelgroep, kenmerken en het (economisch)programma. Hieronder bespreken we enkele conclusies.

Tabel 2: Concurrentieschets Hoge Bongerd

Locatie	Doelgroep	Kenmerken	Voorzieningen	Mate van concurrentie
Hart van de Waalsprong	Inwoners Nijmegen-Noord (voornamelijk jonge gezinnen, starters)	Moderne wijk, goed bereikbaar, stedelijk, compact centrum,	Detailhandel (incl. twee supermarkten), horeca, maatschappelijke	Enige mate, in potentie vooral op horeca, diensten en maatschappelijke voorzieningen. Qua profiel

		brede mix, frequent bezoek	voorzieningen, diensten	en sfeer beperkt vergelijkbaar.
Binnenstad	Winkelend publiek, toeristen, inwoners, dagjesmensen, studenten	Historische binnenstad, dynamische stedelijke omgeving, beperkte groenruimtes	Detailhandel, horeca, leisure, diensten, cultuur, maatschappelijk, etc.	Zeer minimaal, binnenstad kent eigen dynamiek en speelt in op andere bezoek-motieven. Binnenstad is juist complementair en versterkend
Waalkade	(Cruise)toeristen, dagjesmensen, inwoners	Promenade langs de waal, beperkte bezonning, autoluw, sommige stukken sterk versteend	Horeca, casino, museum, evenementen	Minimaal, speelt in op eigen doelgroepen en weinig zonpunten- en uren, wel beperkt concurrerend voor wandelaars (koffie, ijs)
Kranenburger park en Valkhof	Inwoners, toeristen, studenten	Historisch stadsparken, ontspanning en recreatie, rust, ontmoetingsplek	Geen commerciële voorzieningen (behalve evenementen)	Geen concurrentie, complementair
Oud Lent	Inwoners uit de buurt	Dorps karakter, sterke gemeenschap, historie	Aantal horecazaken, maatschappelijke voorzieningen, diensten en (doelgerichte) winkels	Enige mate, met name vanuit de voorzieningen¬ functie voor inwoners Lent, minimaal concurrerend voor doelgroepen zoals fietsers, recreanten en wandelaars

Bron: Stee Groep, 2024.

Recreatief karakter en landschappelijke kwaliteiten Veur Lent onderscheidend

Het stadseiland Veur Lent beschikt over unieke gebiedskenmerken en is onderscheidend ten opzichte van andere gebieden in de omgeving. De landschappelijke kwaliteiten en het recreatieve karakter tussen de stedelijke dynamiek van de binnenstad en Nijmegen Noord maken het gebied uniek. Hierdoor heeft het een eigen doelgroep. De Waalkade en de binnenstad hebben een andere aantrekkingskracht, onder andere gericht op toeristen en dagjesmensen. Het Hart van de Waalsprong fungeert als een centrum dat vooral is gericht op frequent dagelijks bezoek van inwoners uit het stadsdeel. Het Kronenburgerpark en Valkhofpark hebben deels overeenkomende gebiedskenmerken, maar hebben een andere aantrekkingskracht vanwege de ligging in de binnenstad, schaal en maat en andere landschappelijke kwaliteiten (geen water). Daarnaast zijn er in de historische stadsparken geen commerciële voorzieningen aanwezig.

Hoge Bongerd: zoek naar wat complementair is aan de omgeving

De Hoge Bongerd is een gebied dat zichzelf nog moet gaan bewijzen. De Lentse Warande is organisch gegroeid tot een plek voor sporters, bootcamps en hardlopers. Af en toe vindt er een evenement plaats. Dit laat zien dat doelgroepen bereid zijn naar het gebied te komen voor specifieke activiteiten en concepten. Voor de Hoge Bongerd is het de uitdaging tot een voorzieningenprogramma te komen dat complementair is aan de omliggende omgeving, gebruik makend van de omgevingskwaliteiten (zoals ligging aan Lentse Warande, reuring, uitzichtpunten, fiets- en wandelroutes). Het woningbouwprogramma (250 woningen) biedt onvoldoende economisch draagvlak om een op zichzelf staand voorzieningenprogramma te realiseren. De uitdaging is dus om doelgroepen in de omgeving te verleiden naar het gebied, denk aan inwoners in de omgeving (Lent, Nijmegen-Noord), bezoekers aan Veur Lent (recreanten, wandelaars, fietsers) en inwoners uit de Nijmeegse binnenstad en omliggende stadswijken. Vanwege het forse voorzieningenprogramma in Hart van De Waalsprong en diverse (geplande) voorzieningen in de omgeving (zoals Oud Lent, Veur Lent, Fort Beneden Lent) en de wat solitair

gelegen ontwikkeling Hoge Bongerd (niet midden in een woonwijk, beperkte autobereikbaarheid, geen OV) zal scherp gekeken moeten worden naar de haalbaarheid van voorzieningen. De kwaliteit van de gebouwde omgeving in samenhang met de omgeving is daarbij sterk leidend in het slagen van het voorzieningenprogramma.

1.3 Trends en duiding voor Veur Lent en Hoge Bongerd

In deze paragraaf bespreken we de belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op een voorzieningenprogramma in Veur Lent en de Hoge Bongerd. We geven telkens een duiding wat de trend betekent voor de plangebieden.

Trend	Wat houdt deze trend in?	Wat betekent dit voor Veur Lent en de Hoge Bongerd?
Toenemende bestedingen aan eten en drinken buiten de deur 	Steeds vaker geniet de consument buitenshuis van eten en drinken. Horeca-verkopen al een langere periode jaar-op jaar toe, de coronapandemie uitgezonderd. Er is een verschuiving merkbaar in de balans tussen werk en vrije tijd: mensen mogen meer en moeten minder. Dit geeft een sterke impuls aan de horecasector. Jongere generaties gaan vaker lunchen of uit eten[1]. Mensen werken vaker parttime en hebben daardoor meer vrijetijdsbesteding en dus horecabezoek. Daarnaast zijn consumenten steeds meer gericht op gemak: bezorgen/afhalen, coffee to go en vers bereiding van eten neemt toe.	De behoefte aan horeca in Nijmegen neemt toe, zowel door meer horecabestedingen per persoon als de groeiende bevolking. Dit biedt kansen voor dit gebied. De Nijmeegse eetcultuur zit in de lift, met De Nieuwe Winkel als voorloper. Nijmegen heeft een relatief jonge bevolking en een hoog aandeel millennials. Hierdoor wordt er relatief veel uitgegeven in de horeca. Overwegend progressieve doelgroepen in Nijmegen stuwen de behoefte naar specifieke segmenten in de horeca (zoals biologisch, veganistisch, local made, wellbeing). Deze doelgroepen zijn relatief veel in de omgeving aanwezig (Nijmegen Noord, binnenstad, Nijmegen Oost, Bottendaal, Havenkade). In Nijmegen-Noord wonen bovendien relatief veel gezinnen. Om deze doelgroepen te binden is een combinatie met activiteiten voor kinderen (speelmogelijkheden, waterpartijen) bovengemiddeld interessant. Door het huidige sportieve gebruik van het gebied is horeca in combinatie met gezondheid (healthy food, shakes, salad bars) daarnaast een passende invulling. Tot slot heeft Nijmegen weinig goede zonterrassen. Met de Hoge Bongerd kan hier optimaal op worden ingespeeld in een hoogwaardige setting met uitzicht op het water (reuring) waarmee een complementaire horeca-hotspot kansrijk is.
Vergrijzing: toenemende groep vitale ouderen 	Oudere generaties hebben over het algemeen een actievere levensstijl dan vroeger. Ze hebben veel vrije tijd, gaan er vaak op uit (fietsen en wandelen) en hebben een sterke behoefte aan beleving en genieten. Ze hebben relatief veel te besteden en zijn daarmee een interessante doelgroep voor de horeca. Bovendien hebben ouderen doordeweeks meer vrije tijd.	Oudere doelgroepen fietsen en wandelen veel. Het stadseiland is een recreatieve trekpleister en daarom zijn ouderen een aantrekkelijke doelgroep. Langs populaire wandel- en fietsroutes ontstaat er meer behoefte aan horeca doordeweeks. Deze trend biedt horecaondernemers nieuwe mogelijkheden om hun aanbod af te stemmen op de wensen van de groeiende groep actieve ouderen.

[1] Jongere generaties kennen een ander bestedingspatroon in de horeca. Millennials (1981-2000) gaan drie keer vaker uit eten dan babyboomers (voor 1960) doen (bron FSIN, 2021).

Verdichtingsopgave: kleiner wonen met de stad als huiskamer	De druk op de woningmarkt in Nederland is groot. Verdichting in bestaand stedelijk gebied is noodzakelijk. Daarmee is een verschuiving zichtbaar naar 'kleiner wonen met de stad als huiskamer', waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van de leefomgeving, voorzieningen buiten de deur en ontmoetingsmogelijkheden. Daarbij geldt het credo: hoe kleiner de woning, hoe groter de behoefte aan (publieke) voorzieningen.	Ontmoetingsmogelijkheden in en rondom het huis worden belangrijker. Net als het creëren van een levendige en inclusieve gemeenschap waar mensen zich thuis voelen en verbonden zijn met hun omgeving. Voor de woningbouw in de Hoge Bongerd (en heel Nijmegen Noord, Hof van Holland in het bijzonder) is het relevant hierop in te spelen. Over het algemeen stuwt dit de vraag naar groenvoorzieningen, openbare recreatiemogelijkheden en commerciële voorzieningen als horeca, flexibele werkplekken, to go concepten en ondersteunende functies (zoals een wasserij).
Het belang van wellbeing	Mensen zijn bewuster bezig met hun fysieke en mentale gesteldheid. Het aantal wellbeing-concepten neemt toe; denk aan mindfulness, yogastudio's en massagesalons. Maar ook andere concepten zoals sociale herstelplaatsen en natuurlijke recreatie. Als reactie op een steeds drukkere levensstijl zoeken mensen naar plekken om te ontsnappen aan de dagelijkse hectiek. Welzijnsvoorzieningen leveren een fundamentele bijdrage aan maatschappelijke behoeften (welzijn, sociale interactie, inclusiviteit).	Vanwege het natuurlijke karakter van Veur Lent is het bij uitstek een plek voor bezinning. Dit geldt voor het openbaar gebied maar ook voor een toekomstig concept waarin bijvoorbeeld horeca wordt gecombineerd met workshops, sociale activiteiten, kinderopvang, kunstbeoefening en yoga (in de buitenruimte). Voor de Hoge Bongerd is een studio denkbaar voor cursussen, mindfulness, yoga en aanverwante sessies. Dit kan ook geïntegreerd in een horecaconcept. Bhalu in Nijmegen is hier een voorbeeld van.
Sporten in de buitenlucht	De populariteit van sporten in de buitenlucht is aanzienlijk toegenomen. Er is meer bewustwording over de voordelen van sporten in de buitenlucht en in de natuur. De recente pandemie heeft deze trend versterkt. Sporthorloges en fitness trackers maken het makkelijker om prestaties bij te houden en doelen te stellen. Het sporten in de buitenlucht is biedt de kans het openbaar gebied meer te activeren, vergroot de aantrekkingskracht en zorgt voor reuring.	Parken, bossen en stranden zijn populaire bestemmingen voor sporters. Op Veur Lent zien we deze trend al duidelijk terug. Het eiland wordt intensief gebruikt door hardlopers en andere liefhebbers van sporten in de buitenlucht. Op de Lentse Warande vinden outdoor workouts en bootcamps plaats. Meerdere sportscholen en personal trainers gebruiken de openbare ruimte als sportschool. Daarnaast is het ook in de parken drukker. Spikeball, een spel met een trampoline en een klein balletje, wordt steeds vaker gespeeld in het park of op het (waal)strand. Het sportieve profiel van het stadseiland en omliggend gebied biedt kansen voor het voorzieningenprogramma.



Voorbeeld sporten in de buitenlucht: Bootcampen naast het Masker of op de Lentse Warande

Meerdere keren per week verandert de Lentse Warande in een openlucht gymzaal. Sportievelingen komen samen om in de buitenlucht te sporten. Van Bootcamp tot Yoga en van krachttraining tot cardio. Verschillende sportscholen organiseren hier groepslessen. Ook gaan veel mensen individueel aan de slag. De trappen van de Lentse Warande fungeren als fitnessapparaat!

Schaarste aan stadscamping en kampeerplekken 	De vraag naar campers, caravans en mobiele kampeermiddelen neemt al jaren toe; en daarmee ook de vraag naar stadscampings kampeerlocaties. Alleen het aantal campers is in de afgelopen tien jaar al verdubbeld. De grootste groei komt door de babyboomgeneratie die met pensioen is gegaan, spaargeld hebben opgebouwd en geen of weinig hypotheeklasten hebben. De individualiteit en flexibiliteit van een camper spreekt mensen aan. Er is een tekort aan kampeerplaatsen voor campers in Nederland doordat het aantal campers hard groeit maar het aantal faciliteiten achterblijft. Zeker in bepaalde regio's zoals de kustgebieden speelt dit, maar ook landelijk.	Vanuit een marktbehoefte verwachten we dat er ook in Nijmegen voldoende animo is voor een stadscamping en (kleinschalige) locaties voor campers. Veur Lent heeft ruimtelijk gezien de kwaliteiten voor deze doelgroep en bovendien een gunstige ligging nabij natuurgebieden en Nijmeegse binnenstad. Een stadscamping of kampeerplek zijn echter niet passend voor Veur Lent. De ambitie om de landschappelijke waarden van het gebied verder te accentueren staat in contrast met het realiseren van camperplekken, wat het risico op verrommeling van het landschap met zich meebrengt. Bovendien is de meerwaarde van een camperparkeerplaats gering. Ook genereren ze enige verkeersstromen. Dit past niet bij het autoluwe karakter van Veur Lent.
Festivalisering 	Er zijn steeds meer festivals. Of het nu gaat om muziek, kunst, eten, sport of technologie; steeds meer sectoren passen festivalachtige elementen toe om een breed publiek te trekken. In de zomer is er ieder weekend ruim keuze in festivals. Het doel is op een unieke ervaring te bieden die mensen enthousiast maakt. Dit bevordert het gemeenschapsgevoel. Ook worden festivals steeds meer een soort kleine vakantie; bezoekers overnachten een paar dagen in een camper of tent en knijpen er even helemaal tussenuit. De trend van festivalisering zet waarschijnlijk door, al zijn op korte termijn grote kostenstijgingen een grote belemmerende factor.	Ieder jaar vinden er op Veur Lent diverse festivals plaats (zoals tijdens Koningsdag en de Zomerfeesten). Hier komen duizenden bezoekers op af. De unieke vibe op het eiland maakt het een gewilde festivallocatie. Voor kleinschalige (sport)evenementen op Veur Lent of de Lentse Warande zoals foodtruckmarkten, sportwedstrijden of een boekenmarkt is absoluut potentie. Uiteraard vanuit milieubewust en duurzaam handelen. Nieuwe voorzieningen kunnen profiteren van extra bestedingen en meer bekendheid. Ook combinaties tussen toekomstige voorzieningen (zoals horeca) en kleinschalige festivals zijn goed denkbaar.
Meer aandacht voor circulair, lokaal en duurzaam 	De transitie naar een circulaire economie zal de komende periode versnellen. De 'right to repair'-act van de Europese Commissie maakt de mogelijkheid tot reparatie van apparaten verplicht. Ook consumenten tonen een groeiende waardering voor hergebruik van producten en lokaal geproduceerde en duurzame producten. Deze verschuiving in voorkeur weerspiegelt een groter bewustzijn van de impact van consumptie op het milieu.	Mede als gevolg van de circulaire economie zijn lokaal geproduceerde goederen, ambachten, vintage stores en repair shops in opkomst. In Nijmegen beperkt dit zich tot heden met name tot de binnenstad. Gelet op de (toenemende) krapte aan bedrijfshuisvestiging in Nijmegen en noodzaak om deze ruimtebehoefte binnenstedelijk op te lossen komen ook voorzieningenclusters steeds meer in beeld. Voor detailhandel ligt het primaat onder andere in de binnenstad en Hart van de Waalsprong. We zien met name voor de Hoge Bongerd kansen voor een lichte ambachtelijke ruimte (lokaal produceren) en bijvoorbeeld een repair shop. De maatschappelijke functie speelt hierbij een nadrukkelijke rol (ontmoeting, bereiken van doelgroepen, stage).
Thematisering in de overnachtingsmarkt	Thematisering is een trend in de overnachtingen-branche waarbij een camping, B&B of hotel wordt ontworpen en ingericht rondom een specifiek thema of kenmerkende stijl. Het doel hiervan is om gasten een unieke	In algemene zin neemt het binnenlands toerisme toe, zeker in regio's met een sterk toeristisch profiel. In Nijmegen wordt de toeristische potentie nog niet volledig benut en mist Nijmegen een grote toeristische trekker. Wel kent Nijmegen in de

en onvergetelijke ervaring te bieden. Bezoekers zijn bereid te betalen voor belevingswaarde. Bovendien kunnen aanbieders zich hiermee onderscheiden ten opzichte van concurrenten. Deze trend is het meest zichtbaar in (grotere) steden. Hier groeit het aantal accommodaties met een kenmerkende stijl. Onderscheidende concepten als een Tiny campings doen het goed in de markt. Ook op Airbnb worden allerlei unieke slaapplekken aangeboden.

omgeving toeristische gebieden (zoals Berg en Dal, omgeving Plasmolen) waarvan ook Nijmegen profiteert. In Nijmegen zelf is overnachtingsmarkt tot heden relatief traditioneel en beperkt ontwikkeld. Er zijn diverse hotels en B&B's en andere accommodaties. Ook zijn er enkele unieke concepten. Voorbeeld is overnachten op een boot bij de Waalbrug (zie onderstaand kader). Veur Lent biedt in omgevingskwaliteit en (toekomstige) voorzieningen een aantrekkelijke uitgangssituatie voor een kleinschalig overnachtingsconcept. Landschappelijke inpassing en de wenselijkheid (ook in het kader van hinder en uitstraling) dient in ogenschouw genomen te worden, net als de bereikbaarheid. De potentie voor kleinschalige overnachtingen ligt met name in Veur Lent, in De Hoge Bongerd taxeren we deze als minimaal gelet op de beoogde locatie.



Lokaal Nijmeegs voorbeeld: overnachten op een historisch schip bij 'Opoe Sientje'

Overnachten bij Opoe Sientje is een unieke ervaring. Deze bijzondere Bed & Breakfast bevindt zich namelijk op een boot aan de Waalkade. De kamers zijn geheel in stijl ingericht met maritieme attributen en antiek. Het schip is in 1885 gebouwd en zo'n tien jaar geleden omgetoverd tot B&B. Opoe Sientje ligt op een centrale locatie en kijkt uit over de Waalbrug. Ook is er een klein museum over de geschiedenis van de boot.

Individualisering van sport

Sportbeoefening is aan het individualiseren. Sporters bepalen graag zelf het tijdstip waarop sporten het best uitkomt en zijn minder geneigd zich aan te sluiten bij traditionele sportverenigingen. De verschuiving wordt gedreven door de behoefte aan vrijheid en flexibiliteit. Dit betekent niet dat de behoefte aan sociale interactie verdwijnt. Sporters delen hun activiteit op Strava en zoeken andere, meer gevarieerde aanbieders zoals boksscholen en bootcamp-trainingen.

Er zal aanhoudend vraag blijven naar locaties voor individuele sportbeoefening en nieuwe vormen van sport. Zowel in gebouwen (fitness, gyms, vechtsporten, padel, workout-locaties) als in de openbare ruimte (bootcamp, wandelen, fietsen). Voor het traditionele sportaanbod (verenigingen) moet goed gekeken worden naar het huidige aanbod en de diversiteit hiervan. Op het eiland zien we de individualisering van sport al sterk terug: er zijn veel hardlopers, fietsers en wandelaars. Mede vanwege het sportieve karakter van het eiland is een kleinschalige inpandige sportruimte in de Hoge Bongerd (voor fitness, bootcamps, spinning) goed passend.

Klimaatverandering en impact op vrijetijdsbesteding

Door de stijgende temperaturen wordt het zomerseizoen in Nederland langer. Waar voorheen de zomer bestond uit juni, juli en augustus begint het strandseizoen nu soms al in april en eindigt het in oktober. Het seizoen duurt langer en is aantrekkelijker voor buitenactiviteiten. Door het warmere klimaat

Gebieden met water zullen naar verwachting meer drukke dagen kennen. Het Rivierpark (incl. waalstrandjes) voorziet in een duidelijke behoefte op warme dagen en de populariteit is groeiende. Op Veur Lent zijn met name de stranden bij de fietsbrug populair. Er zijn op dit moment geen directe commerciële voorzieningen om dit te

	zoekt men sneller het water op. Daarnaast groeit de belangstelling voor water-gerelateerde activiteiten zoals zwemmen, suppen en kanoën.	ondersteunen, zoals horeca en culturele activiteiten. Wel is er diverse horeca op loopafstand (zoals De Zon en een ijssalon) en is er in de zomer een ijscobar (standplaats). De toestroom van bezoekers op warme dagen biedt absoluut kansen. Het gaat daarbij om Veur Lent, maar ook de Hoge Bongerd ligt op loopafstand. Voor een meer jaarrond programma Enerzijds ontstaan er meer kansen voor de vrijetijdssector. Anderzijds groeit de druk op de bestaande infrastructuur en ontstaan er knelpunten (zoals alle fietsen op de snelbinder).
Snelle groei dienstverleners 	Landelijk is er sprake van een snelle groei van kappers, nagel- en zonnebankstudio's. Deze groei weerspiegelt de groeiende vraag naar persoonlijke verzorging en het belang dat mensen hechten aan hun uiterlijk en welzijn. Tegelijkertijd speelt er ook een risico in ondermijning, zeker in binnensteden speelt dit.	Dienstverleners dragen bij aan een brede mix van functies in voorzieningenclusters. Voor de Hoge Bongerd is dit een kans om het aanbod te verrijken en specifieke doelgroepen aan te spreken.
Vergrijzing zorgt voor aanvullende zorgbehoefte 	De Nederlandse bevolking vergrijst. Hierdoor neemt het aandeel ouderen de komende decennia toe. Dit zorgt aan de ene kant voor een verschuiving in de verhouding tussen werkenden en niet-werkenden en aan de andere kant voor een toenemende zorgvraag. Veel ouderen krijgen vroeg of laat te maken met mobiliteitsbeperkingen of aandoeningen zoals dementie. Hierdoor is de zorgmarkt de afgelopen jaren sterk gegroeid. De afgelopen tien jaar zijn de totale zorguitgaven met meer dan 30% gestegen. Op basis van een dubbele vergrijzing (ouderen worden steeds ouder, en er zijn steeds meer ouderen) en een toenemende welvaart (een rijkere samenleving accepteert minder ongemak) stijgt de zorgvraag de komende jaren verder.	Voor zorgvoorzieningen (zoals huisarts, fysio, apotheek) zijn nabijheid en bereikbaarheid van groot belang. De ligging en bereikbaarheid van Hoge Bongerd is in dat opzicht niet optimaal. Bovendien genereert het een zekere mate van autoverkeer. Een eventuele behoefte is sterk afhankelijk van de geprogrammeerde zorg- en maatschappelijke voorzieningen in Hart van de Waalsprong. In de omgeving zijn diverse zorgvoorzieningen aanwezig (zoals Thermion). In Nijmegen-Noord speelt naast vergrijzing ook verjonging doordat relatief veel gezinnen in dit stadsdeel wonen. Dit zorgt voor een specifieke behoefte aan maatschappelijke voorzieningen, zoals kinderopvang.

1.4 Referenties gebiedsontwikkelingen

Veur Lent en de Hoge Bongerd zijn uniek. Er zijn geen vergelijkbare gebiedsontwikkelingen. Wel zijn er gebieden die als inspiratie kunnen dienen. We kiezen drie referenties aan de hand van de ambities voor Veur Lent en de Hoge Bongerd:

- Een levendig stadsstrand: Stadsstrand Groningen
- Een sport-recreatief gebied: recreatiegebied De Rottemeren
- Een stadspark in de buurt van stedelijk gebied: Park Meerland

We bespreken de algemene kenmerken en gaan in op aanwezige functies, profilering, verschillen en overeenkomsten met Veur Lent en/of Hoge Bongerd.

Tabel 3: Referentie Stadsstrand Groningen

Omschrijving	Op loopafstand van de binnenstad ligt Stadsstrand Groningen. Een heerlijke plek om samen te komen, te zwemmen en een drankje te doen. Het stadsstrand ligt naast het iconische theater DOT. Bij mooi weer is deze locatie een hotspot voor Groningers. De nabijgelegen horeca profiteert van het strand. Ook worden er meerdere sportieve evenementen georganiseerd, van frisbee tot beachvolleybal.
Aanwezige (commerciële) functies	• Horecagelegenheid DOT met terras en openbare toiletten voor bezoekers van het strand • Strand en water om te zwemmen (Oosterhamrikkanaal) • Bij mooi weer caravanbar op het strand • Parkeergarage aan de overkant van de straat
Impressie	 
Profilering, concept en sfeer	*"Urban vibes, de lekkerste drinks en de beste beats, streetfood van over de wereld, teentjes in het zand, instant beach vibes!".* Het Standsstrand in Groningen profileert zich als hippe plek in de stad. Een plek waar je vakantie gevoel van krijgt. Vooral gericht op jongeren en studenten. Omringd door diverse theaters is dit een bruisende en creatieve plek in de stad Groningen.
Verschillen (links) en overeenkomsten	• Groningen en Nijmegen zijn allebei studentensteden: beschikken over een specifieke doelgroep. • Een stadsstrand op loopafstand van de binnenstad • Er is meer ruimte voor ruimte voor rust en natuur op Veur Lent. • Het stadsstrand is puur gericht op recreatie en ontspanning, Veur Lent speelt ook rol in waterveiligheid.
Leereffecten	• Bij mooi weer is het (te) druk, ontstaan er knelpunten en ervaren omwonenden overlast. Inzet van parkwachters/boa's om overlast voorkomen • Belang van voldoende voorzieningen: watertappunten, openbare toiletten, vuilnisbakken (strandgangers zorgen voor veel afval).

Tabel 4: Referentie Recreatiegebied de Rottemeren

Omschrijving	De Rottemeren is een uitgestrekt recreatiegebied omringd door bos en water. Een groene long tussen Rotterdam, Gouda en Zoetermeer. Er worden veel vrijetijdsactiviteiten aangeboden van sport, wellness en wandelen tot eten, drinken en overnachten. Het gebied ligt in meerdere gemeenten: Lansingerland, Zuidplas en Rotterdam. Daarmee valt het recreatiegebied onder een Gemeenschappelijke Regeling waarmee gezamenlijk de kaders voor het gebied worden bepaald.
Aanwezige (commerciële) functies	• Leisure en onstpanning: diverse watersporten (sup, kano, zeilen), scouting, jachthaven, Wellnessresort Elyium, Monkey Town, Golfschool Hooge Rotterdamsche, Outdoor Valley • Meerdere horecagelegenheden (Vidaa Lago, Lake House, Meerenbos). • Verschillen wandel- en fietspaden (inclusief mountainbikeroute) • Dagcamping Bleiswijkse Zoom met openbare toiletten
Impressie	 
Profilering, concept en sfeer	Openluchtrecreatie en natuurbescherming zijn kernwaarden in dit gebied. De meeste bezoekers zijn dan ook natuurliefhebbers en recreanten. Er zijn veel fietsers, wandelaars en wielrenners. De verschillende deelgebieden hebben ieder een eigen karakter. Maar overal heerst een landelijke sfeer te midden van de stedelijkheid in de Randstad.
Verschillen (rechts) en overeenkomsten	• De ligging aan het water (en potentie voor wateractiviteiten) • Beide gebieden zijn recreatieve trekpleisters • Nabijheid van stedelijke omgeving • Het totale gebied is fors groter dan Veur Lent • Het recreatiegebied sterkt zich uit over meerdere gemeentegrenzen: samenwerking noodzakelijk.
Leereffecten	De juiste balans waarborgen tussen natuur en recreatie is een uitdaging. De belangrijkste aantrekkingskracht van het gebied is rust en natuur. De toenemende verstedelijking in de omgeving maakt het een populair gebied. Op mooie dagen wordt gebied overlopen met bezoekers/recreanten.

Tabel 5: Referentie Park Meerland

Omschrijving	Park Meerland ligt in de wijk Meerhoven, de jonge wijk in Eindhoven. Op de locatie voormalige militaire vliegbasis Welschap is een stadspark aangelegd. Het gebied ligt tussen diverse wijken en vormt een belangrijke rol in het dagelijks leven van de inwoner in dit deel van Eindhoven.
Aanwezige (commerciële) functies	• Het gebied ligt loopafstand van winkelcentrum Meerhoven met een groot aantal voorzieningen (supermarkten, speciaalzaken, maatschappelijk). • Speelvoorzieningen zoals waterspeelplaats, speelbos en klimtoestellen. • Sportfaciliteiten zoals strandvolleybalveld, basketbal, cricket en skatepark.

Impressie		
Profilering, concept en sfeer	*"Park Meerland is een oase van rust en ontspanning, midden in stedelijk gebied. Een plek voor inwoners om te ontspannen"*	
Verschillen (rechts) en overeenkomsten	• Vergelijkbare woningaantallen • Gelegen aan het water • Aan de randen hogere bebouwing, naar binnen toe lagere bebouwing	• Woningdichtheid hoger en omgeving hoogstedelijker dan Hoge Bongerd. • Dichter bij binnenstad • Minder uitgebreid voorzieningenprogramma
Leereffecten	Het gebied kent veel betrokkenheid van lokale bewoners. In stichting Beheer Park Meerland zijn bewoner collectief georganiseerd. Ze controleren bijvoorbeeld enkele keren per jaar met de gemeente de paden, banken, vuilnisbakken, planten, bomen en speeltoestellen. De stichting rapporteert ook vernielingen en ondersteunt in activiteiten.	

1.5 Voorbeeld horecaconcepten

Horeca vormt naar verwachting een belangrijk onderdeel van het programma op Veur Lent en Hoge Bongerd. De kwaliteit van het specifieke concept, verbinding met de omgeving en aanvullende voorzieningen zijn sterk bepalend voor de identiteit van beide gebieden en aantrekkingskracht. We gaan daarom specifiek in op voorbeelden van horecaconcepten die we passend vinden bij de kwaliteiten van Veur Lent en Hoge Bongerd.

Voorbeeld horecaconcepten Veur Lent



Meadow

De pop-up foodbar Meadow ligt pal aan de IJssel en kijkt uit over de Wilhelminabrug. Meadow ligt naast het Deventer Stadsstrand. We zien gelijkenissen met Veur Lent en bijbehorende waalstrandjes. De foodbar is jaarlijks tussen april en oktober geplaatst en geopend. De openingstijden variëren afhankelijk van het weer en de beschikbaarheid van personeel. Het concept draait op samenwerkingen met lokale ondernemers en producenten. Er zijn producten uit de stad en regio te koop, (omvang 200 m2 bvo bebouwd)



Telstar Beach

Op een locatie naast Strand Horst ligt Telstar Beach. Bij deze horecazaak kunnen (strand)gasten lunchen en dineren met de vibe van een beachclub. Ook organiseert het verschillende soorten groepsactiviteiten van surfclinics en vlot bouwen tot graffiti workshops en boogschieten. Op het grote (zonnige) terras is er ruimte voor het organiseren van feesten en zakelijke evenementen, (omvang 500 m2 bvo bebouwd)



SAUS – Aan 't Water

Het terras van SAUS werd vorig jaar uitgeroepen tot beste terras van Brabant (Terras Top 100 van Misset Horeca). Het heeft een moderne, sfeervolle uitstraling en zorgt voor een vakantiegevoel. Ook waarderen gasten het uitzicht over de Binnenschelde. Bij mooi weer zijn er veel windsurfers en SUP'ers. Leuk om naar te kijken tijdens een borrel of diner, (omvang 100 m2 bvo bebouwd)



Lola's

Lola's ligt aan de Ringvaart in Abbenes en is in trek bij de vele fietsers en wandelaars in het gebied. Met watervlonders komt de beleving aan het water optimaal tot uiting. Fietsers stoppen voor kop koffie, sapje of lunch. Ook komen mensen de omgeving speciaal om te ontspannen en zonnen aan het water. Door de combinatie van buitenterras op het water en binnen-restaurant is het er zowel overdag als in de avonden druk, (omvang 100 m2 bvo bebouwd)

Voorbeeld horecaconcepten Hoge Bongerd



Lowlander Botanical Bar & Restaurant

Aan 't IJ in Amsterdam, met uitzicht over de skyline, ligt Lowlander Botinacal Bar & Restaurant. In het interieur wordt gebruik gemaakt van veel groen en hout wat zorgt voor een prettige, ontspannen sfeer. Lowlander brouwt zijn eigen botanische bier en gebruikt lokale en biologische producten. De horecazaak heeft een duidelijke connectie met het water met strandstoelen en een vlonder. (360 m2 bvo)



DRUK Utrecht

Het heeft zich ontwikkeld tot plek van bedrijvigheid rond de centrale spil van de koffiebar, winkel en workshop/presentatieruimtes. Er zijn diverse (flexibele) werkplekken waar allerlei creatieveling werken van grafisch ontwerp, web-development tot motion design. In de koffiebar zijn zitplekken en koffiehoekjes die worden afgewisseld met tafeltjes met stopcontacten om te werken. De mix aan voorzieningen zorgt voor een stabiele exploitatie, (omvang 500 m2 bvo)



Valencia

Valencia is een hoogwaardig restaurant in het havenkwartier van Deventer. De zaak ademt kwaliteit en zorgt mede daardoor voor een positieve impuls in de gebiedsontwikkeling. Door hoge raampartijen is er een goede verbinding met het havengebied en het water. Het is een plek om te dineren en te borrelen. Er worden veel activiteiten georganiseerd zoals live muziek en themadagen. (310 m2 wvo)



Pret Kidscafé

Pret Kidscafé in Hoorn is een horecaconcept helemaal gericht op kinderen en hun ouders. Voor kinderen is er van alles te doen (koekjes bakken, spelen, activiteiten) en ouders kunnen ontspannen onder het genot van een drankje, ontbijt, lunch of high tea. (omvang: 150 m2 bvo)

1.6 Bevindingen interviews potentiële initiatiefnemers

Als onderdeel van de marktverkenning spraken we met negen potentiële initiatiefnemers. Deze personen hebben op enige manier interesse getoond in een (commerciële) voorzieningen op Veur Lent of aan de Lentse Warande. Enkele belangrijke bevindingen hieruit zijn:

- Er zijn meerdere (lokale) ondernemers of inwoners met concrete plannen voor een commerciële voorziening in het plangebied. Er heerst een bepaald enthousiasme over de plek. Het betreft voornamelijk initiatieven voor horecavoorzieningen. Ook wordt er gedacht aan een camperplek/stadscamping. Dit type voorziening ontbreekt momenteel. Daarnaast wordt gedacht aan een bredere maatschappelijke plek voor rust, welzijn en verbinding met de natuur en anderen.
- Veur Lent en de Hoge Bongerd vormen de verbindende schakel tussen Nijmegen (binnenstad) en Nijmegen Noord. Het is daarmee een centrale plek voor de inwoners van Nijmegen.

Ondernemers zien dit als één van de kernkwaliteiten van de locatie. De meeste initiatieven richten zich dan ook op een brede doelgroep van inwoners uit Nijmegen (zowel jonge gezinnen als ouderen).

- Het motto voor Nijmegenaren door Nijmegenaren wordt vaak genoemd. Het gros van de bezoekers van het gebied komt uit Nijmegen of de regio. Inzetten op de lokale, Nijmeegse krachten wordt gezien als een succesfactor.
- De aanwezigheid van water maakt het gebied uniek. Er zijn veel mogelijkheden voor watersport- en recreatie op de Spiegelwaal. Deze potentie wordt nu nog niet (volledig) benut. De verbinding met het water kan op meer plekken worden gezocht. Een gevaar is echter de waterkwaliteit van de Spiegelwaal. Deze staat in warme perioden sterk onder druk.
- Er zijn geen voorzieningen voor kinderen aanwezig. Dit terwijl er in Nijmegen Noord veel gezinnen wonen met kinderen. De initiatiefnemers zien hier kansen. Denk aan een speeltuin of een dergelijke voorziening. Dit kan ook fungeren als ontmoetingsplek voor gezinnen.
- Het aanleggen van de Spiegelwaal is een uitzonderlijk project. Het op deze manier creëren van ruimte voor de rivier is niet alleen uniek in Nederland, maar ook op internationaal niveau. Initiatiefnemers geven aan dat dit verhaal meer aandacht verdient. Dit kan bij voorbeeld door informatie borden of door het inrichten van een educatief informatie punt.

stec
groep



Bijlage 2
Marktonderbouwing

2.1 Conclusies programma

Op basis van de uitgangssituatie (hoofdstuk 2), marktverkenning (bijlage 1) en marktonderbouwing (bijlage 2.2 t/m 2.9) zetten we de potentie voor voorzieningen in Veur Lent en Hoge Bongerd op een rij. We gaan hierbij uit van bebouwde voorzieningen. Aanvullend liggen er in de buitenruimte vanwege de landschappelijke kwaliteiten ook kansen voor functies als buitensport en speelmogelijkheden. In navolgende hoofdstukken lopen we de functies na.

Functie bebouwing	Potentie Hoge Bongerd	Potentie Veur Lent	Toelichting
Detailhandel	100 m2 bvo	Eventueel ondergeschikt	Het primaat voor detailhandel ligt in Hart van de Waalsprong, op loop- en fietsafstand van het gebied. Doorgaans is een supermarkt een belangrijke trekker voor andere winkelvoorzieningen. Aangezien deze niet gerealiseerd gaat worden in de Hoge Bongerd is de potentie voor winkels beperkt. Het recreatieve segment staat bovendien onder druk (door o.a. internetwinkelen). Winkels hebben bovendien een goede dagelijkse doorstroom nodig van consumenten, dan wel een zichtbare locatie. We adviseren het detailhandelsprogramma minimaal te houden, denk aan maximaal 1 a 2 zaken (zoals een vintage, delicatessen). Voor ondergeschikte detailhandel (bv. bij horeca, diensten) liggen ook kansen.
Horeca (categorie 1a, 1b, exclusief buitenterras)	600 m2 bvo	300-500 m2 bvo	De bestedingen in de horeca groeien en het middellange termijnperspectief is gunstig. Zowel Veur Lent als Hoge Bongerd hebben veel potentie voor horeca, mits de concepten kwalitatief onderscheidend zijn. Voor een kwalitatief onderscheidend concept is in de basis altijd behoefte. In Veur Lent gaat het vooral om kleinschalig horeca-aanbod, goed landschappelijk ingepast, gericht op bezoekend publiek, wandelaars en fietsers. Deze behoefte is op meerdere plekken inzetbaar. Ondergeschikt aan de horeca zijn er combinaties mogelijk zoals well-being (yoga, workshops) of sportverhuur. De Hoge Bongerd heeft als onderscheidende kwaliteit de gunstige zonligging (terrassen), reuring (Spiegelwaal, Lentse Warande) en loopafstand ten opzichte van Hof van Holland en de Nijmeegse binnenstad. We adviseren om bezorghoreca en fastfood niet toe te staan in het omgevingsplan. Dit kan worden meegenomen in het horecabeleid en de staat van horeca-activiteiten.
Maatschappelijke voorzieningen	550-850 m2 bvo*	Eventueel ondergeschikt	Door de woningbouwopgave (Hof van Holland in het bijzonder) in combinatie met vergrijzing neemt de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen toe, zorgvoorzieningen in het bijzonder. Er is behoefte aan een geclusterd zorgconcept waarin meerdere aanbieders (bijvoorbeeld fysio, tandartsen) onder één dak opereren. Hierin liggen ook combinatiemogelijkheden met het sportieve karakter wat het gebied al heeft. Mogelijk is er ook behoefte aan een locatie voor kinderopvang. Dit hangt

			sterk af van kabinetsbeleid rondom (bijna) gratis kinderopvang (zie ook hoofdstuk 3.3).
Sport & wellness	725 m2 bvo	Eventueel ondergeschikt	De toename van individuele sportbeoefening, het sportieve profiel van het gebied en grote inwonersgroei maken dat een sportvoorziening kansrijk is. Bovendien is het sportaanbod in Nijmegen-Noord beperkt. Voor Hoge Bongerd denken valt aan fitness, bootcamps, personal training, workout, mogelijk in combinatie met wellbeing (zoals massage, yoga) en welness (zoals een sauna). Een voorbeeldconcept is Harbor Gym aan de Mariënburg. Ook concepten als fit4lady, fit24 zijn denkbaar. Voor Veur Lent richt de behoefte zich op buitenactiviteiten als urban sports of strandsporten.
Diensten	250 m2 bvo	Eventueel ondergeschikt	Enkele dienstverlenende activiteiten (kapper, schoonheidssalon, nagelstudio) passen goed in de beoogde levendige dynamische omgeving van de Hoge Bongerd.
Lichte bedrijvigheid	200 m2 bvo	0 m2 bvo	In de basis is de Hoge Bongerd qua locatiekwaliteiten (autobereikbaarheid, laden & lossen, ligging, zichtbaarheid) geen geschikte locatie voor lichte bedrijvigheid, ondanks grote behoefte in dit segment. Wel zijn er diverse transities (circulaire economie, lokale productie en ambacht) die publieksgerichte lichte bedrijvigheid stimuleren. Denk aan een repairshop / café, lokale bierbrouwer of broedplaats. Vaak is een combinatie met horeca (bijvoorbeeld met beperkte openingstijden) nodig voor een goede exploitatie.
Kantoren	100 m2 bvo	0 m2 bvo	De locatie heeft niet de kwaliteiten voor reguliere kantoren. De focus voor nieuwe kantoren in Nijmegen richt zijn op het stationsgebied/binnenstad en campusontwikkeling. Wel liggen er mogelijk kansen een geïntegreerd concept van flexibele werkplekken, workshops, horeca.
Overnachtingen	-	Eventueel ondergeschikt	Een gebouwde hotelvoorziening is niet exploitabel vanwege de bereikbaarheid en ruimtelijke mogelijkheden. Opzichzelfstaande ontwikkelingen (zoals een camping of camperparkeerplaats) passen niet bij de landschappelijke waarden van het gebied. Bovendien genereren ze verkeersstromen: dit past niet bij het autoluwe karakter van Veur Lent. Voor ondergeschikte overnachtingsmogelijkheden (zoals een paar camperplaatsen en/of gastverblijven) is in de basis behoefte aanwezig. Deze behoefte past enkel in ondergeschikte vorm op Veur Lent.
Culturele voorzieningen	**-**	0-200 m2	Gezien het recreatieve karakter en de ontstaansgeschiedenis van het plangebied zien we potentie voor een kleinschalige culturele voorziening(en) op Veur Lent zoals een musea of informatiepunt.
Totaal	**2.525-2.825 m2 bvo**	**300-700 m2 bvo**	

* De bandbreedte wordt bepaald door kinderopvang. Zie bijlage 2.

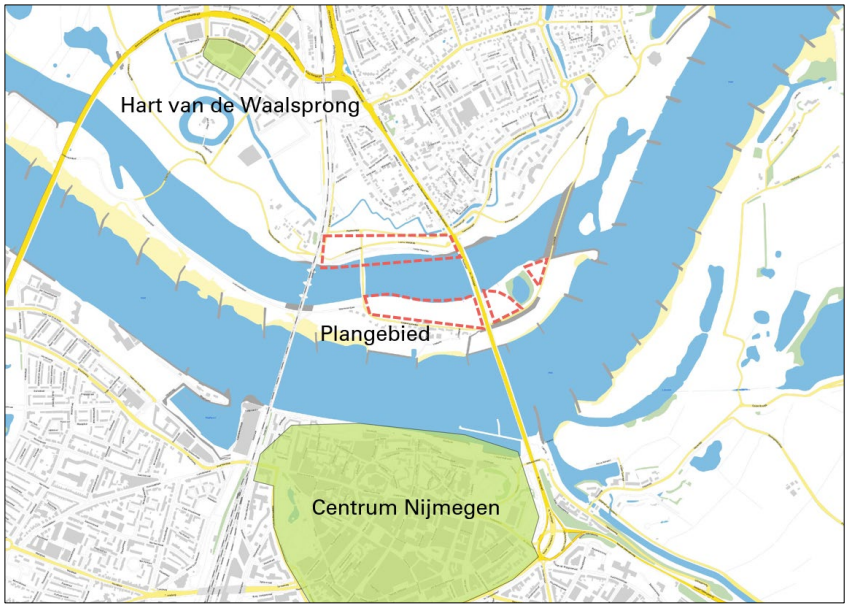
2.2 Detailhandel

Potentie voor detailhandel minimaal

We beoordelen de potentie voor detailhandel in het plangebied als minimaal. De Hoge Bongerd ligt op een locatie tussen het Hart van de Waalsprong aan de ene kant en de binnenstad van Nijmegen aan de andere kant (zie onderstaand figuur). Het primaat voor detailhandel in de directe omgeving ligt in deze gebieden. Het Hart van de Waalsprong kent een substantieel detailhandelsprogramma (ruim 5.300 m² wvo inclusief een Albert Heijn XL en Aldi) gericht op het stadsdeel. Het centrum voorziet in dagelijkse aankopen, ook voor inwoners van De Bongerd. Het detailhandelsprogramma is erop gericht de toekomstige inwonersgroei in Nijmegen-Noord op te vangen. De binnenstad heeft een sterk recreatief profiel en heeft een functie voor de gehele regio. Het is ongewenst dat de bestaande detailhandelscentra negatieve verdringingseffecten ondervinden van concurrerend detailhandelsaanbod in de Hoge Bongerd.

Doorgaans is een supermarkt een belangrijke trekker voor winkels in de buurt. Aangezien deze niet gerealiseerd gaat worden in de Hoge Bongerd is de potentie voor andere detailhandel beperkt. Bovendien hebben winkels een dagelijks doorstroom van consumenten nodig, op een zichtbare locatie. Over deze kwaliteiten beschikt het plangebied niet.

Figuur 4: Plangebied en omliggende winkelgebieden



Bron: Stec Groep, 2024.

Beperkte extra bestedingspotentie: kansen voor lokale ondernemers met een uniek concept

De potentie voor De Hoge Bongerd richt zich enkel op een kleinschalig en onderscheidend concept welke voldoende voorziet in trekkracht en inspeelt op de bezoekers in het gebied. Het is ondersteunend aan het totale programma, zet in op ander assortiment dan aanbieders in de omgeving en kan ook in combinatie met een andere functie gerealiseerd worden (een mengconcept, bijvoorbeeld met horeca). Door in te zetten op kleinschaligheid en een onderscheidende propositie concurreert het niet met Hart van de Waalsprong.

Door nieuwe inwoners in de Hoge Bongerd ontstaat er potentie voor extra bestedingen. Bovendien komen er volop bezoekers in het gebied (wandelaars, fietsers, recreanten, bezoekers aan voorzieningen). Dit bepaalt de marktruimte voor een winkelvoorziening. Bovendien is aan een unieke concepten die onderscheidend zijn altijd behoefte. In tabel 6 is de marktruimte berekend. We zien potentie voor maximaal 1 á 2 zaken met een totale omvang van circa 100 m² bvo.

Tabel 6: Behoefte detailhandel

Inwoners	Bestedingen	Binding	Aandeel externe bezoekers	Totale omzet	Vloer-productiviteit	Indicatieve Marktruimte
+/- 450	€ 5.099 p.p	± 1%	± 90%	€ 0,23 miljoen	€ 2.500	**± 100 m2 bvo**

Bron: CBS, 2023; Panteia, 2022; Bewerking: Stee Groep, 2024.

2.3 Horeca



Horecasector in vier branches

We gebruiken de volgende indeling van horecabranches (bron Locatus):
1 Dranken (Café, discotheek)
2 Eten (Restaurant, lunchroom, pannenkoeken)
3 Fastservice (bezorgen/halen, fastfood, grillroom/shoarma)
4 Koffie & desserts (koffietent, ijssalon, crêpes/wafels/donuts)

De aantrekkingskracht van horeca in Veur Lent en Hoge Bongerd is een combinatie van landschappelijke kwaliteiten in Veur Lent met daardoor veel sfeer en beleving en uitstekende ligging voor bezonning (terrassen) in Hoge Bongerd. Dit samen met een sterk marktgebied met relatief hoge inkomens in hoge dichtheid en veel recreatieve bezoekers. Het gebied bedient nu en in de toekomst een zeer breed palet aan doelgroepen. Naast inwoners van Nijmegen-Noord en inwoners aan de overkant van de Waal gaat het om een brede groep recreanten (wandelaars, fietsers). De potentiële leeftijdsklassen en inkomensmodaliteiten voor horeca zijn breed, afhankelijk van het te realiseren horeca-programma. De uiteindelijke beoogde kwaliteit van de gebiedsontwikkeling, samenhang in de functiemix en ondernemerschap is sterk leidend voor het uiteindelijke horecaprogramma.

Er zijn geen specifieke kengetallen voor huidige bezoekers in het gebied en bindingcijfers over horeca in Nijmegen-Noord. Om inzichtte geven in de kwantitatieve behoefte kijken we daarom naar het horeca-aanbod in Nijmegen en Nijmegen-Noord, waarbij we specifiek ingaan op concurrerend aanbod in de omgeving.

Horeca-aanbod Nijmegen-Noord blijft achter

In totaal zijn er in de gemeente Nijmegen 512 horecavestigingen met een totale omvang van circa 48.600 m2 vvo. Met 222 vestigingen en een totale omvang van 29.210 m2 is de categorie 'eten' veruit het grootst. De tweede categorie in Nijmegen is 'fastservice'. In Nijmegen-Noord bestaat het horeca-aanbod uit 21 vestigingen met een totaaloppervlak van 2.600 m2 vvo. Ook hier geldt dat 'eten' met afstand de grootste categorie is. Voorbeelden in de omgeving zijn Zijdewinde, Baiana, Fort Lent, Alba en Stroom Lent. Relateren we het horeca-aanbod in Nijmegen-Noord aan het aantal inwoners in dit stadsdeel dan valt op dat deze ver onder het aanbod in de gemeente ligt (zie ook tabel 7). Dit geldt zowel in aantal vestigingen (-67%) als oppervlakte (-58%). De belangrijkste verklaring is de Nijmeegse binnenstad waar de helft van het horeca-aanbod in Nijmegen aanwezig is. Tegelijkertijd heeft Nijmegen-Noord en Veur Lent en omgeving een duidelijke recreatieve functie met aantrekkingskracht op een breed publiek. Ook blijkt uit de trends en ontwikkelingen (bijlage 1) dat recreatieve activiteiten zoals wandelen en fietsen in opmars zijn, mede door vergrijzing, en dat horeca op middellange termijn groeit. Dit creëert ontwikkelingspotentie.

Tabel 7: Horeca-aanbod Nijmegen en Nijmegen-Noord

Branche	Aantal vestigingen Nijmegen per 1.000 inwoners		Omvang (in m2 wvo) Nijmegen per 1.000 inwoners	
	Nijmegen	Nijmegen-Noord	Nijmegen	Nijmegen-Noord
Dranken	0,42	0,08	38,8	7,6
Eten	**1,19**	0,47	156,2	74,2
Fastservice	0,89	0,25	42,4	10,4
Koffie & desserts	0,10	0,04	7,0	1,3
Horeca overig	0,13	0,04	15,5	17,0
Totaal	**2,74**	**0,89**	**259,9**	**110,4**

Bron: Locatus, 2024.

Behoefte: inwonersgroei en aantrekkingskracht gebied zorgen voor behoefte horeca

In tabel 8 is de behoefte aan horeca in Nijmegen-Noord kwantitatief uitgewerkt. Daarbij is rekening gehouden met het huidige aanbod, bestedingen en een expertmatige inschatting van de aantrekkingskracht van dit stadsdeel. Ook is rekening gehouden met woningbouwplannen. Daarnaast bestaat er een plan voor extra horeca bij Fort Beneden Lent. Dit aanbod is planologisch gecategoriseerd als ondergeschikte horeca. Horeca op deze locatie is dus enkel ondersteunend aan de hoofdfunctie. De bestedingen in de horeca groeien en het middellange termijnperspectief van de sector is gunstig. De marktbehoefte voor horeca in Nijmegen-Noord komt uit op 1.100 m2 bvo richting 2030. We adviseren deze behoefte volledig te laten landen in het gebied Veur Lent en Hoge Bongerd gelet op de onderscheidende kwaliteit van dit gebied.

Tabel 8: Behoefte horeca Nijmegen-Noord

	2024	2030
Inwoners	23.585	26.130
Bestedingen (€)	€1.225	€1.225
Fysieke bestedingen (€)	€28.891.600	€ 32.009.300
Koopkrachtbinding (%)	25%	25%
Gebonden omzet (€)	€5.778.300	€6.401.900
Aandeel bezoekers buiten Nijmegen-Noord (%)	60%	60%
Totale omzet (€)	€ 14.445.800	€16.004.600
Vloerproductiviteit per m2	€ 4.330	€ 4.330
Haalbaar aanbod in m2	3.335	3.705
Gevestigd aanbod in marktregio in m2 wvo	2.605	2.805
Marktbehoefte horeca in m2 bvo*	+ 875 bvo	+ 1.100 bvo

Bron: CBS, 2024; Primos, 2024; Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, 2023; Locatus 2024. Bewerking Stee Groep, 2024. *Omrekenfactor wvo naar bvo van 1,2.

Aan kwalitatief onderscheidende horeca-concepten altijd behoefte

De kwantitatieve uitbreidingsruimte voor horeca moet nadrukkelijk als indicatief gezien worden. Het geef een indicatie van het functioneren van de markt en de ruimte die ontstaat in de toekomst op basis van aannames in de vraagontwikkeling. Leidend in de horeca is de kwaliteit van het concept en het bereiken van specifieke (nieuwe) doelgroepen. Voor innovatieve concepten die initiële aantrekkingskracht hebben op nieuwe doelgroepen is ruimte. Het fors overschrijden van de uitbreidingsruimte kan echter wel betekenen dat locaties met minder traffic de deuren moeten sluiten vanwege bedrijfseconomische redenen.

Kwalitatief: onderscheidend aanbod nodig gelet op andere aanbieders in de directe omgeving

Hoewel er potentie is voor nieuwe horecagelegenheden in Nijmegen-Noord is goede afstemming met het horeca-aanbod in omliggende gebieden cruciaal. Momenteel zijn er twee al horecazaken actief op het eiland, namelijk Waalzicht en De Zon (incl. ijssalon). Op fiets- en wandelroutes in de omgeving zijn bovendien enkele aanbieders aanwezig die deels inspelen op dezelfde doelgroep, zoals strandbar BAIANA. Ook in het Hart van de Waalsprong zitten diverse recent geopende horecazaken zoals Sound&Soul foodbar, Alba en Pizzabakkers. Deze zijn met name gericht op inwoners in de directe omgeving in Hof van Holland. De locatie Veur Lent/Hoge Bongerd heeft volop onderscheidende kwaliteiten (zie bijlage 1). Hierbij passen specifieke horecaconcepten (zie onder andere bijlage 1.5). Een voorbeeld is een hip stadspaviljoen (grandcafé met veel glas en uitzicht naar de Waal). Zowel Veur ent als Hoge Bongerd hebben potentie voor horeca, mits de concepten dus kwalitatief onderscheidend zijn. Door goede randvoorwaarden (openbare ruimte, locatie, inpassing, beleid uitstraling en terrassen) en kwartiermaken kan hier op worden ingezet. In Veur Lent gaat het vooral om kleinschalig horeca-aanbod, goed landschappelijk ingepast, gericht op bezoekend publiek, wandelaars en fietsers. De Hoge Bongerd heeft als onderscheidende kwaliteit de gunstige zonligging (terrassen), reuring (Spiegelwaal, Lentse Warande) en loopafstand ten opzichte van Hof van Holland en de Nijmeegse binnenstad.

Fastfood- en bezorghoreca is ongewenst in dit gebied

Binnen de horeca zijn fastfood- en bezorghoreca groeiende sectoren. We achten dit echter zeer ongeschikt voor het plangebied omdat het niet ingericht is op verkeersstromen en ook niet past bij de landschappelijke waarden. Het planologisch uitsluiten van fastfood- en bezorghoreca is daarom sterk aan te bevelen. Dit kan worden opgepakt in het horecabeleid en het omgevingsplan.

2.4 Maatschappelijke voorzieningen

Er zijn veel verschillende soorten maatschappelijke voorzieningen. Het varieert van gemeenschapshuizen en zwembaden tot welzijnscentra en gezondheidszorg. Gelet op de haalbaarheid, geschiktheid en trends focust deze marktonderbouwing zich op gezondheidszorg, kinderdagverblijven en muziek- en creativiteitscentra.

Toenemende behoefte aan maatschappelijke voorzieningen en het belang van nabijheid

Door verschillende maatschappelijke trends neemt de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen toe. In het bijzonder zorgvoorzieningen. Er is sprake van dubbele vergrijzing in Nederland: ouderen worden steeds ouder, en er zijn steeds meer ouderen. Hierdoor is de zorgmarkt de afgelopen jaren sterk gegroeid. De totale zorguitgaven zijn de afgelopen tien jaar met meer dan 30% gestegen. Daarnaast is het beleid van het rijk is gericht op 'langer zelfstandig thuis wonen'. Hierdoor is de nabijheid van maatschappelijke (zorg)voorzieningen steeds belangrijken Er is directe samenhang tussen woningbouwplanning en behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. De bevolkingssamenstelling bepaald in grote mate de

kwalitatieve behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. Ter illustratie: in een wijk met relatief veel gezinnen is de behoefte aan kinderopvang groter.

Nijmegen Noord als verzorgingsgebied

Als verzorgingsgebied voor maatschappelijk voorzieningen hanteren we Nijmegen-Noord (ten noorden van de Waal). Over het algemeen liggen maatschappelijke voorzieningen op een locatie dichtbij inwoners. We hanteren een grens van maximaal 15 fietsminuten en/of 5 kilometer. De Hoge Bongerd is voor alle inwoners in Nijmegen Noord binnen 15 fietsminuten of 5 kilometer te bereiken. In diverse buurten van Nijmegen Noord zijn al maatschappelijke voorzieningen te vinden. Toch zullen inwoners in de toekomst mogelijk ook gebruik maken van maatschappelijke voorzieningen in de Hoge Bongerd. Daarbij geldt dat hoe dichterbij de voorziening hoe hoger het aandeel inwoners dat gebruikt maakt van deze voorziening.

Welke voorzieningen zijn er nu?

In Nijmegen Noord zijn in totaal circa 70 maatschappelijke voorzieningen. Deze voorzieningen zitten verspreid door heel Nijmegen Noord, bestaande uit de wijken Lent (inclusief Hart van de Waalsprong), Oosterhout en Ressen. In onderstaande tabel staat een overzicht van de maatschappelijke voorzieningen.

Tabel 9: Maatschappelijke voorzieningen Nijmegen Noord

Functie	Aantal / eenheid
Apotheek	3 apotheken
Huisarts	11 huisartsen
Tandarts	10 tandartsen
Fysiotherapeuten	19 fysiotherapeuten
Verloskundige	5 verloskundigenpraktijken
Kinderdagverblijf / BSO	14 kinderdagverblijven
Buurthuis / wijkcentrum	2 buurthuizen
Muziek- en creativiteitscentrum	2 muziekscholen
Totaal	**69 voorzieningen**

Bron: BAG, 2023; ZorgkaartNederland, 2023; Locatus, 2024, bewerking: Stec Groep, 2024. *Afgerond op vijftallen.

Aanvullende plannen voor maatschappelijke voorzieningen

Vanaf 2026 komt er een nieuwe schoolaccommodatie (circa 2.700 m²) in Nijmegen Noord genaamd “Noorderstroom”. Bij deze schoolaccommodatie wordt een nieuwe kinderopvang gerealiseerd (circa 375 m²). Verder zijn er geen plannen bekend voor het toevoegen van extra maatschappelijke voorzieningen.

Hoe functioneren de voorzieningen nu en wat is de toekomstige behoefte?

In tabel 10 berekenen we de huidige en toekomstige behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. Een eventuele groei kan plaatsvinden bij bestaande aanbieders of op nieuwe locaties. Het uitgangspunt van de berekening is dat er geen groei plaatsvindt bij de bestaande voorzieningen. Zo zit er bijvoorbeeld een nieuw gezondheidscentrum in het Hart van de Waalsprong: ‘Gezondheidsplein de Boog’. Hierin zit een uitgebreid cluster van maatschappelijke voorzieningen (o.a. tandarts, fysio, huisarts, verloskundigen). In onderstaande berekening gaan we ervan uit dat het aanbod van voorzieningen in dit cluster gelijk blijft.

We baseren ons hier op het Maatschappelijke Voorzieningenmodel van Stee Groep. Dit model bevat een brede set aan kengetallen vanuit CBS, Stipo en landelijke zorgorganisaties. In het model vergelijken we het bestaande aanbod met het Nederlands gemiddelde (op basis van kengetallen per 1.000 inwoner en een gemiddelde omvang per voorziening). De huishoudenssamenstelling bepaald in grote mate de kwalitatieve behoefte. Zo hebben gezinnen andere behoeften dan alleenstaanden of ouderen. In het model gebruiken we de huidige huishoudenssamenstelling van Nijmegen-Noord:

- Aandeel alleenstaanden en stellen tot 35 jaar: 14%
- Aandeel gezinnen: 51%
- Aandeel alleenstaanden en stellen 35 tot 65 jaar: 22%
- Aandeel alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder: 13%

Daarnaast hanteren we de Primos Prognose (2024) voor de inwonersgroei in Nijmegen-Noord tot 2030. Deze gaat uit van een stijging van 1.055 huishoudens. Met een gemiddelde huishoudensgrootte in Nijmegen Noord van 2,4 komt dat neer op een stijging van circa 2.545 inwoners tot 2030. De inwonersgroei leidt tot een groeiende behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. In de kolom 'behoefte 2030' geven we aan wat er op basis van de toekomstige situatie toegevoegd kan worden. Voor het bepalen van de metrages gebruiken we kengetallen van de gemiddelde omvang per voorziening.

Allereerst kijken we naar de huidige en toekomstige behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in heel Nijmegen-Noord. Vervolgens kijken we specifiek naar de potentie voor de Hoge Bongerd en Veur Lent. Het zwaartepunt van de nog te realiseren woningplannen in Nijmegen-Noord ligt in de omgeving van Veur Lent en Hoge Bongerd. De grootste behoefte ontstaat dan ook in en rondom het plangebied.

Tabel 10: Behoefteraming maatschappelijke voorzieningen Nijmegen Noord

Functie	Aanbod 2024	Huidige vraag (aantallen)	Vraag 2030 (aantallen)	Behoefte 2030 (aantallen)	Behoefte 2030 (metrages)
Huisartsen	11	8 tot 11	9 tot 12	0/1	0 tot 140 m2
Apotheek	3	3	4	1	200 m2
Tandartsen	10	11	12	1 /2	110 tot 220 m2
Verloskundige praktijk	5	5	5 tot 6	0/1	0 tot 75 m2
Fysiotherapeuten	19	19 tot 23	0 tot 4	0/4	0 tot 200 m2
Kinderdagverblijf	14	11	12 tot 13	-	-
Muziek- en creativiteitscentrum	2	1 tot 2	1 tot 2	-	-
Totaal				2/8	**310 tot 835 m2**

Bron: Maatschappelijke voorzieningenmodel Stee Groep, 2024.

Toenemende behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in Nijmegen Noord

Op basis van de huidige marktruimte, de huishoudenssamenstelling en de inwonersgroei zien we uitbreidingsbehoefte in 2030 voor maatschappelijke voorzieningen in Nijmegen-Noord. Doordat een groot deel van de inwonersgroei in Nijmegen-Noord de komende jaren in de omgeving

wordt gerealiseerd ontstaat behoefte in de omgeving. We gaan uit grofweg uit van een twee derde verdeling. Gelet op onderliggende trends (vergrijzing, toenemende zorgbehoefte, langer zelfstandig thuis wonen) achten we daarbij de bovenkant van de bandbreedte in behoefte (tabel 10) realistisch. Bovendien is er momenteel al een gebrek aan aanbieders, bijvoorbeeld fysiotherapeuten en tandartsen. We gaan echter uit van een gemiddeld (= voorzichtig) scenario en ramen de vraag dan op uit op 550 m2. Richting 2030 ontstaat er met name behoefte aan ruimte voor tandartsen, fysiotherapeuten en huisartsen. In een geclusterd concept in combinatie met een apotheek kan vormt dit een substantiële ruimtebehoefte die potentieel kan landen in De Hoge Bongerd. Geclusterde zorgconcepten bieden gemak voor inwoners en zorgt voor synergievoordelen tussen de verschillende voorzieningen. In de specifieke verdeling van artsen, specialisten en therapeuten dient goed gekeken te worden naar de samenhang met Gezondheidsplein De Boog en Thermion. Het gezamenlijke maatschappelijke voorzieningenniveau mag de vraag niet overstijgen.

Waarschijnlijk aanvullende vraag naar kinderdagverblijven bij kabinetsbesluit kinderopvang

Op dit moment is het aanbod kinderdagverblijven in Nijmegen Noord op niveau. Ook in 2030, inclusief de beoogde inwonersgroei, voorziet het huidige aanbod volgens de huidige kengetallen in de behoefte (wel kan door sterkere stijging van de vraag de behoefte toenemen). Dit mede door realisatie van kinderopvang in Hof van Holland (Noorderstroom). Bovendien zijn er een aantal kinderdagverblijven dicht bij het plangebied. Er zijn echter kabinetsplannen om kinderopvang (bijna) gratis te maken. De vraag naar kinderdagverblijven groeit naar verwachting dan aanzienlijk. Ouders kiezen er in dit geval vaker voor om informele opvang (bijvoorbeeld bij grootouders) te vervangen door formele opvang. Hoewel een specifieke doorrekening hierbij nog niet mogelijk is, achten we de kans groot dat bij dit kabinetsbeleid in Nijmegen-Noord extra behoefte zal zijn aan locaties voor kinderopvang. De Hoge Bongerd kan daarbij een geschikte locatie zijn. We gaan in dit scenario uit van een potentie voor een extra kinderdagverblijf (circa 300 m2).

Tabel 11: Potentie maatschappelijke voorzieningen Hoge Bongerd en Veur Lent

Type voorziening	Omvang (bvo)
Geclusterd zorgconcept (huisarts, apotheek, fysio, tandarts, verloskundige)	550 m2
Kinderdagverblijf*	0-300 m2
Totaal	**550 tot 850 m2**

Bron: Stee Groep, 2024. *afhankelijk van kabinetsbesluit

Niet nader onderzocht maar mogelijk aanvullend kansrijk is de potentie voor een buurthuis/wijkcentrum of welzijnscentrum. Dit kan ook een multifunctionele ruimte zijn. Denk bijvoorbeeld aan een buurthuis, inclusief horecavoorziening, waar ook muzieklessen, bijeenkomsten en andere culturele activiteiten plaatsenvinden. De behoefte aan 'third spaces' in de maatschappij groeit (plekken voor verbinding en ontmoeting). Interne gemeentelijke informatie kan hierin meer inzicht geven.

Haalbaarheid programma maatschappelijke (zorg)voorzieningen sterk afhankelijk van bereikbaarheid en parkeren

De haalbaarheid van het programma van maatschappelijke (zorg)voorzieningen is sterk afhankelijk van de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden. Vooral voor zorgvoorzieningen is het belangrijk

dat de afstand tussen de parkeergelegenheid en voorziening zo kort mogelijk zijn. Zo moet de voorziening voor oudere mensen die slecht ter been zijn en met de auto komen toegankelijk blijven.

2.5 Sport & wellness

Wat betreft sportvoorzieningen kijken we voor de marktonderbouwing enkel naar commerciële aanbieders die in vastgoed gehuisvest zijn. We kijken dus niet naar niet-commerciële sportverenigingen (zoals voetbal, tennis, zwembad, et cetera) en of buitensport (zoals beachvolleybal, urban sports, et cetera). Dit betekent niet dat er voor dergelijke aanbieders geen behoefte is in Nijmegen-Noord en dat Veur Lent en de Hoge Bongerd geen geschikte locaties zijn hiervoor.

Aanbod: (zeer) weinig sport-, wellness- en well-being concepten in Nijmegen-Noord

Om een beeld te geven van de marktbehoefte kijken we naar het huidige aanbod van aanbieders in Lent en Nijmegen-Noord. Dit zetten we vervolgens af tegen het inwonertal (vraag) in de omgeving. Commerciële sportaanbieders worden doorgaans op het niveau van het stadsdeel bezocht en voor onderscheidende concepten is men bereid verder te reizen. De reikwijdte van wellness en wellbeing concepten loopt sterk uiteen. Voor een grootschalig wellness-complex is de reikwijdte regionaal waar men voor een zonnestudio juist meer lokaal georiënteerd is. Voor specifieke niches (zoals fitness voor zwangere moeders, specifieke vormen yoga) of bepaald kwaliteitsaanbod reist men weer verder dan algemeen aanbod.

Het aanbod in Nijmegen-Noord is zeer beperkt. Op het gebied van fitness/sport/workout zijn er drie aanbieders actief (Uitrasport, Sportcentrum Waalsport, Het Gymlokaal). Hierdoor komt het aanbod per 1.000 inwoners uit op 25 m2 waar dit in Nijmegen op 56 m2 ligt. Het aanbod in Nijmegen loopt daarbij weer fors achter op landelijk aanbod. Aanbod in wellness en well-being ontbreekt geheel in Nijmegen-Noord.

Tabel 12: Benchmark sport & wellness (aanbod per 1.000 inwoners)

	Lent		Nijmegen-Noord		Nijmegen		Nederland	
	Aantal	Omvang	Aantal	Omvang	Aantal	Omvang	Aantal	Omvang
Fitness/sportschool/workout	0,07	11 m2	0,13	25 m2	0,17	56 m2	0,20	85 m2
Wellness (sauna/zonnebank)	0	0 m2	0	0 m2	0,04	1,6 m2	0,03	3,1 m2
Well-being (yoga/meditatie)	0	0 m2	0	0 m2	0,12	5,9 m2	0,12	6,0 m2

Bron: CBS, 2024. Locatus, 2024; Vastgoeddata, 2024; Google, 2024; Bewerking: Stee Groep, 2024.

Goede potentie voor sportvoorzieningen in Lent, zowel in gebouwen als openbare ruimte

Er is volop vraag naar aanvullende sport-, wellness- en wellbeingconcepten in Nijmegen-Noord. De behoefte voor Nijmegen Noord bedraagt 865 m2. Hiervan vinden we circa 725 m2 passend voor het plangebied. De Hoge Bongerd is bij uitstek een geschikte locatie om dit te faciliteren vanwege het sportieve karakter van de omgeving, de natuurlijke omgeving in nabijheid en de centrale ligging tussen Nijmegen-Noord en inwoners ten zuiden van de Waal. Het grootste deel van de behoefte ligt in commerciële sportaanbieders, namelijk 700 m2. Dit past in de groeiende behoefte aan locaties voor individuele sportbeoefening en nieuwe vormen van sport binnen dit segment. Voor well-being en wellness ligt de ruimtebehoefte op respectievelijk 120 en 45 m2. Denk daarbij aan een yogastudio, meditatieruimte en/of zonnestudio. De wellness kan ook onderdeel zijn van een sportvoorziening wat steeds gebruikelijker is in deze markt.

Tabel 13: Behoefte sport, wellness & well-being Nijmegen-Noord in 2030 (in m2 vvo)

	Fitness/sportschool	Wellness	Well-being
Huidig aanbod	600 m2	0 m2	0 m2
Huidige vraag	1.060 m2	24 m2	95 m2
Toekomstige vraag Nijmegen-Noord	1.300 m2	45 m2	120 m2
Behoefte Nijmegen Noord	**700 m2**	**45 m2**	**120 m2**
Behoefte passend bij gebiedsontwikkeling	± 600 m2	±25 m2	± 100 m2

Bron: CBS, 2024. Locatus, 2024. Bewerking: Stee Groep, 2024. *Norm: fitness = 50 m2, wellness = 2 m2, well-being: 5 m2

Gebied uitermate geschikt om buitensport te accommoderen

De buitenruimte heeft volop kwaliteiten voor buitensport. Voor Veur Lent valt daarbij te denken aan urban sports als calisthenics, skaten of 3x3 basketbal. Op het strand valt te denken aan bijvoorbeeld beachvolleybal of -tennis. Dit bijvoorbeeld vanuit een (tijdelijke) horeca-exploitatie. Voor de Hoge Bongerd wordt de Lentse Warande en bijbehorende trappen al volop benut voor sportbeoefening zoals bootcamps en hardlopen. Dit brengt reuring en sfeer voor bijvoorbeeld horeca in De Hoge Bongerd maar ook kansen om aanbod te koppelen aan gezondheid.

2.6 Dienstverlening



Sectoren dienstverlening

De groep dienstverleners is een brede groep die bestaat uit verhuurbedrijven (zoals auto- en fietsverhuur), ambachten (zoals kappers, kleermaker, schoonheidssalon, kleermaker), financiële instellingen (zoals bankkantoren en verzekeraars) en particuliere dienstverleners (zoals makelaars, uitzendbureau en reisbureau). Voor Veur Lent en De Hoge Bongerd achten we vanwege de locatiekwaliteiten alleen ambachten als een geschikte categorie. Wanneer we in dit hoofdstuk spreken over dienstverleners wordt daarmee de groep ambachten bedoeld.

Aanbod dienstverlening in de omgeving ver onder gemiddelde

Dienstverleners worden doorgaans op kortere afstand van de woning bezocht. We gaan daarom specifiek in op het aanbod in de wijk Lent (incl. Hof van Holland) en Nijmegen-Noord. Voor onderscheidende concepten is men bereid verder te reizen, waarbij de reikwijdte zich kan strekken tot stadsniveau. In tabel 14 is te zien dat het aantal dienstverleners in Lent en in Nijmegen-Noord ver onder het gemiddelde ligt in Nijmegen, Gelderland en Nederland. Dit geldt zowel voor het aantal vestigingen als het oppervlakte dienstverleners. Een logische verklaring is dat de meeste dienstverleners in de binnenstad aanwezig zijn. Toch zijn er ook kansen voor dienstverleners op stadsdeelniveau gelet op de reisafstand die mensen afleggen tot dienstverleners. Dit kan bovendien ook bijdragen aan een betere balans tussen detailhandel, horeca, dienstverleners en andere functies in de binnenstad. In Nijmegen-Noord zijn er momenteel enkele dienstverleners in Hart van de Waalsprong en verspreid over de wijken.

Tabel 14: Benchmark dienstverlening

	Vestigingen (per 1.000 inwoners)	Oppervlak (per 1.000 inwoners, m2 wvo)
Lent	0,45	24 m2
Nijmegen-Noord	0,30	16 m2
Nijmegen	1,30	57 m2
Gelderland	1,18	57 m2
Nederland	1,33	62 m3

Bron: CBS, 2024. Locatus, 2024. Bewerking: Stee Groep, 2024.

Marktbehoefte door beperkte huidige aanbod en woningbouwontwikkeling

Op basis van het huidige beperkte aanbod, kengetallen van het aanbod dienstverleners per 1.000 inwoners en beoogde inwonersgroei verwachten een extra behoefte aan dienstverleners in Nijmegen-Noord. Dit biedt kansen voor Hoge Bongerd. We verwachten dat een norm van 40 m2 vwo per 1.000 inwoners voor dienstverleners voor Nijmegen-Noord haalbaar is. In tabel 15 is te zien dat op basis van deze norm er een aanvullende behoefte van circa 625 m2 wvo dienstverleners is. Dienstverleners zitten grofweg in units van 30 tot 100 m2 wvo. Voor de Hoge Bongerd zien we kansen voor circa 3 tot 4 aanbieders met een omvang van circa 250 m2. We adviseren deze marktbehoefte volledig te laten landen in Hoge Bongerd, en niet op Veur Lent. Enkele dienstverlenende activiteiten passen goed in de beoogde levendige en dynamische omgeving van de Hoge Bongerd. Het toevoegen van diensten zorgt voor extra reuring en vergroot de mogelijkheden en potentie van het commerciële programma. Een programma zou kunnen bestaan uit een kapper, schoonheidssalon/massage/nagelstudio en reparatie (kleding, elektronica, repairshop). Ook zijn combinaties met horeca, detailhandel of in een totaal gemengd concept mogelijk.

Tabel 15: Behoefte dienstverlening Nijmegen-Noord (in m2 bvo*)

	Dienstverlening
Huidig aanbod	381 m2
Huidige vraag*	560 m2
Toekomstige vraag*	1.005 m2
Marktbehoefte	± 625 m2

Bron: CBS, 2024. Locatus, 2024. Bewerking: Stee Groep, 2024. * Norm: 40 m2. Omrekenfactor wvo naar bvo = 1,0.

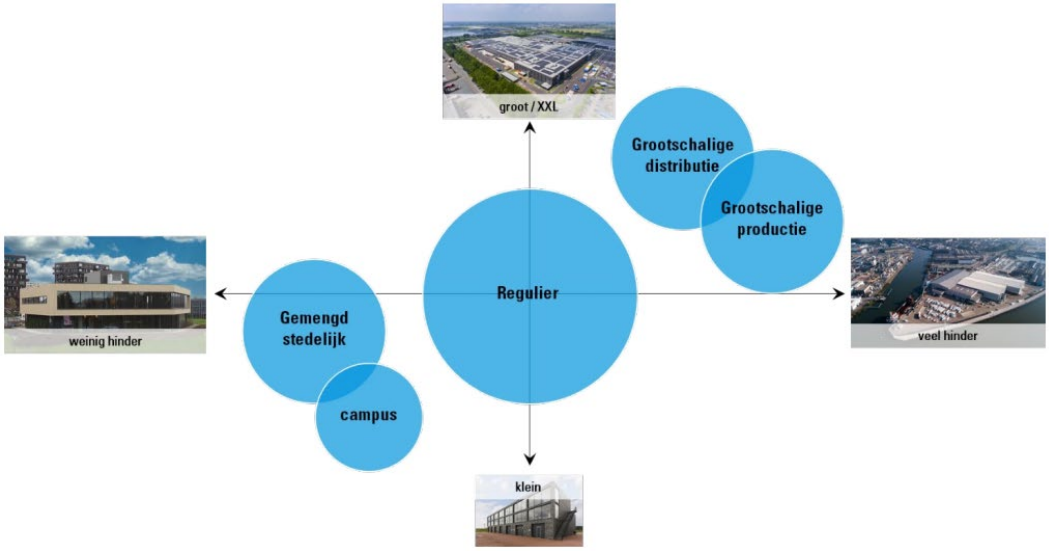
2.7 Lichte bedrijvigheid

De behoefte aan ruimte voor (lichte) bedrijvigheid is groot. Zowel op landelijk niveau als in de regio Arnhem-Nijmegen is er een grote uitbreidingsvraag. Dit blijkt uit de Prognose Werklocaties Gelderland, opgesteld door Stee Groep (2023). Het plangebied is qua locatiekwaliteiten echter geen geschikte locatie om een groot deel van de vraag naar lichte bedrijvigheid op te vangen. De wegen naar en rondom de Hoge Bongerd zijn niet geschikt voor intensief verkeer. Ook is de beschikbare ruimte voor het laden en lossen van producten en goederen beperkt, wat mogelijk een logistieke uitdaging vormt voor bedrijven.

Forse ruimtevraag naar lichte bedrijvigheid, gemeente Nijmegen als verzorgingsgebied

In de Prognose Werklocaties Gelderland (2023) wordt onderscheid gemaakt naar verschillende werkmilieus (figuur 5). Het gemengd stedelijke/interactie milieu is geschikt voor de lichte bedrijvigheid zoals beoogd voor de Hoge Bongerd. Dit type bedrijvigheid is vooral lokaal georiënteerd en heeft een relatief klein zoekgebied. We hanteren daarom de gemeente Nijmegen als verzorgingsgebied. Voor de totale GMR Arnhem-Nijmegen bestaat een uitbreidingsvraag van 15 tot 30 hectare in de periode 2023 t/m 2030 en 8 tot 57 hectare in de periode 2031 t/m 2040. Binnen deze regio voorzien vooral de steden Nijmegen en Arnhem in dit milieu. Kortom, er is volop vraag naar dit segment.

Figuur 5: Schematische weergave werkmilieus



Bron: Stec Groep, 2024.

Aanbod onder gezond frictieniveau: aanbodpercentage bedrijfsvastgoed Nijmegen 2,3%

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de Gemeente Nijmegen bedraagt circa 33.390 m² bvo (peildatum: augustus 2024). Het aanbodpercentage in de gemeente komt hiermee uit op circa 2,3%. Het aanbod ligt daarmee (fors) onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Er is dus sprake van krapte op de markt. Bij een frictieniveau van 5% zijn er ruimere mogelijkheden voor bedrijven op te verplaatsen of uit te breiden. Door het lage aanbodpercentage zitten veel bedrijven op dit moment ‘klem’.

Conclusie: ruimtebehoefte is groot, beperkte potentie voor 100-200 m² inspelend op transities

De vraag naar lichte bedrijvigheid is groot en er is weinig aanbod. Kortom, de ruimtebehoefte aan lichte bedrijvigheid in de gemeente Nijmegen is groot. We zien enkel potentie voor dit segment in De Hoge Bongerd vanwege de stedelijke setting en niet op Veur Lent vanwege de landschappelijke kwaliteiten. De potentie voor lichte bedrijvigheid in de Hoge Bongerd is door de locatiekwaliteiten (bereikbaarheid, ligging) echter beperkter. Wel zijn er enkele maatschappelijke transities gaande waar op ingespeeld kan worden. Door de toenemende aandacht voor circulaire economie nemen repairshops in belang toe. Op middellange termijn versterkt de Europese wet ‘Right to Repair’ de vraag naar reparatieshops doordat de wet fabrikanten verplicht reparatie voor consumenten mogelijk te maken, in plaats van het te vervangen. Het realiseren van een dergelijke werkruimtes is, mede vanwege de sociaal-maatschappelijke component (ontmoeten, sociale cohesie, duurzaamheid), van toegevoegde waarde voor het gebied. Daarnaast ondervindt lokaal produceren herwaardering. Een kleinschalige ambachtelijke werkruimte (zoals kledingmaker, fietsreparatie, keramiekatelier, et cetera) zou ook passend zijn. Net als een broedplaats (zie referentie-voorbeeld in kader op volgende pagina. Denk daarbij ook aan combinaties met kleinschalige horeca en flexibele werkruimte (zie referentieprojecten p. 20).

Het feit dat er grote ruimtebehoefte is voor lichte bedrijvigheid in Nijmegen wil niet zeggen dat deze in hoge mate gefaciliteerd kan worden op De Hoge Bongerd. Binnen de totale mix aan functies in De Hoge Bongerd achter we een omvang van circa 200 m2 bvo passend.



Voorbeeld: Fabrikaat Nijmegen

Fabrikaat realiseert kunst- en ontwerpprogramma's met een sterke focus op placemaking. Fabricaat heeft als missie om door kunst en ontwerp te inspireren en te innoveren, waarbij nieuwe inzichten en toepassingen worden gedeeld van gebiedskenmerkende grondstoffen. Fabrikaat is een voorbeeld van een werkplaats, keramiekaanbieder, café en winkel. Regelmatig zijn er cursussen, workshops en rondleidingen.

2.8 Kantoren

Marktbeeld kantoren: afnemende behoefte aan kantoormeters en veranderende vraag

Diverse ontwikkelingen (toename thuiswerken, meer digitalisering) leiden tot een vermindering aan behoefte van het aantal kantoormeters. De landelijke kantorenvoorraad is dan ook fors aan het krimpen. Bovendien verandert ook de kwalitatieve behoefte. Aan de ene kant zijn er de toplocaties: centraal gelegen, goed bereikbaar met het openbaar vervoer en met de juiste mix van kantoren, voorzieningen en wonen. Aan de andere kant zien we de minder toekomstbestendige kantoorlocaties. Kenmerkend aan deze secundaire kantoorlocaties is het monofunctionele karakter, de ligging aan de snelweg en veel leegstand in incourante panden die onttrokken moeten worden aan de voorraad.

Veranderende kantorenmarkt in Nijmegen

De krimpende kantorenmarkt is ook zichtbaar in Nijmegen. Uit een eerder onderzoek van Stee Groep (2023, in het kader van de kantorenvisie) blijkt een resterende behoefte -14.600 m2 tot circa 22.000 m2 in gemeente Nijmegen (zie onderstaande tabel). Dit betreft de periode 2022-2032.

Tabel 16: Behoefte kantoren gemeente Nijmegen - basisscenario

	EIB Hoog	Plusvariant
Behoefte 2022 tot 2032	-14.600	21.900

Bron: Stee Groep 'Visie op en onderzoek naar de kantorenmarkt in Nijmegen', 2023.

Stationsgebied en campus als focusgebieden voor toekomstige kantoorontwikkelingen

In het Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen (2021-2024) en de kantorenvisie Nijmegen worden het stationsgebied Nijmegen en de Novio Tech Campus aangewezen als locaties voor nieuwe en herontwikkelingen van kantoorruimte. Dit zijn dus de plekken waar de dynamiek van de kantorenmarkt in de toekomst vorm krijgt. Deze gebieden hebben een gunstige ligging, zijn goed bereikbaar en beschikken over passende voorzieningen en een goede mix aan functies.

Conclusie functie: beperkte potentie voor 100 m2 flexibele, geïntegreerde werkplekken

De Hoge Bongerd en Veur Lent zijn geen kantorenlocaties en hebben ook niet de kwaliteiten (ligging, bereikbaarheid, mix voorzieningen, stedelijk gebied) daartoe. Het bestaande beleid staat

het dan ook niet toe dat hier een solitaire kantorenlocatie wordt ontwikkeld. Hiervoor ligt de focus op het stationsgebied, de binnenstad en rondom campusontwikkelingen.

Doordat we overal kunnen werken, werken we waar we willen. Bovendien zijn er steeds meer ZZP'ers. Steeds meer werkenden werken dagen of dagdelen op uiteenlopende locaties, zoals in de horeca of op een unieke plek. De Hoge Bongerd is hier kansrijk voor. Het is een inspirerende omgeving, in nabijheid van natuur en in een setting waar reuring is. Daarom liggen er kleinschalig kansen voor een geïntegreerd concept van flexibele werkplekken. Bijvoorbeeld in een horecazaak, woon-werkunits en/of in combinatie met vergaderen/workshops op een unieke plek. Dus in een multifunctionele omgeving waar ruimtes kunnen worden gehuurd of workshops gegeven. De potentie voor deze ondergeschikte, geïntegreerde kantoorruimte ramen we op 100 m2 bvo. In deze omvang heeft het programma geen negatief ruimtelijk effect op andere kantoorlocaties in de omgeving.

2.9 Verblijfsovernachtingen

Gezien de bereikbaarheid en het autoluwe karakter van het plangebied achten we de potentie voor verblijfsovernachtingen beperkt. Ook staat het grootschaliger toestaan van verblijfsovernachtingen haaks op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Dit vraagt om een nadere beleidsmatige afweging. Gelet op de beperkte potentie gaan we op hoofdlijnen in op een aantal ontwikkelingen in de markt.

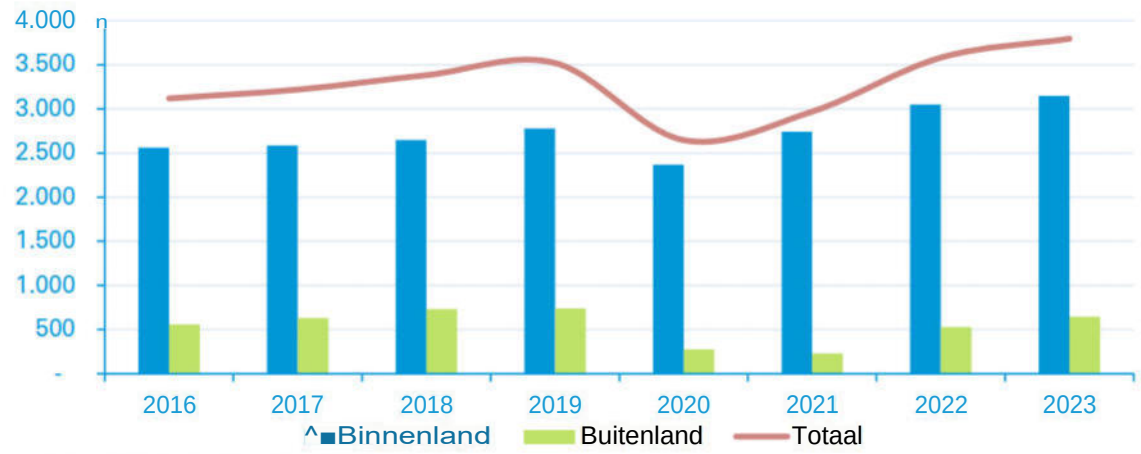
Hotelonderzoek Nijmegen 2017: geen sprake van overaanbod en gunstig perspectief

Het meest recente onderzoek voor verblijfsovernachtingen in Nijmegen is het Hotelonderzoek Nijmegen 'Stand van zaken op de Nijmeegse hotelmarkt' (2017). Eén van de conclusies uit dit onderzoek is dat de hotelmarkt in Nijmegen destijds goed functioneerde en dat het gros van de ondernemers uit de branche optimistisch was over de toekomst. De bedbezetting in 2017 haakte aan bij het landelijk gemiddelde en er was geen sprake van overaanbod. In de tussentijd zijn er allerlei ontwikkelingen geweest in de markt voor verblijfsovernachtingen (coronapandemie, sterke groei Airbnb aanbieders). Hieronder gaan we hier kort op in.

Marktbeeld: aantal verblijfsovernachtingen boven niveau van voor coronapandemie

Hotels in de provincie Gelderland noteerden een recordaantal overnachtingen in 2023. Zoals te zien in onderstaand figuur is het aantal overnachtingen in de hotelmarkt na een flinke dip weer terug op niveau. Ondanks de uitdagingen van de pandemie slaagde de regio erin om terug te keren als aantrekkelijke bestemming voor reizigers. Sterker nog: het aantal overnachtingen ligt boven het niveau van voor de pandemie. Dit komt onder andere doordat Nederlanders het eigen land zijn gaan herwaarderen als vakantiebestemming. Binnenlands toerisme is populair. Zo is het aandeel binnenlandse toeristen ten opzichte van het totaal gegroeid. Bewustwording van milieukwesties en duurzaamheid dragen eraan bij om te kiezen voor binnenlands reizen (in van plaats van vliegen). Zo probeert men een kleinere ecologische voetafdruk achter te laten.

Figuur 6: Aantal overnachtingen provincie Gelderland (x 1.000)



Bron: CBS, 2023. Bewerking Stee Groep, 2024.

Vraag naar campers, caravans en mobiele kampeermiddelen neemt toe

Het aantal campers is sinds 2010 bijna verdrievoudigd (bron: ABN Amro 'Populariteit van de Camper', 2024). Daarmee is de vraag naar stadscampings en kampeerlocaties aanzienlijk gestegen. Dit komt mede doordat de babyboomgeneratie met pensioen is gegaan, spaargeld hebben opgebouwd en geen of weinig hypotheeklasten hebben. De individualiteiten flexibiliteit van een camper spreekt mensen aan. Er is een tekort aan kampeerplaatsen voor campers in Nederland doordat het aantal campers hard groeit maar het aantal faciliteiten achterblijft. In Nijmegen ontbreekt het aan een stadscamping. Gezien de stijging van het binnenlands toerisme en de populariteit van campers, caravans en andere kampeeropties verwachten we dat er zeker behoefte is aan verblijfsaccommodaties in het plangebied.

Potentie voor verblijfsovernachtingen in het plangebied beperkt

Vanuit diverse ontwikkelingen in de markt verwachten dat er in Nijmegen voldoende vraag is naar verblijfsaccommodaties. Zoals eerder uitgesproken is dit vanwege landschappelijke kwaliteiten en beleidsmatige ambities niet passend in het plangebied. Voor solitaire verblijfsaccommodaties in de gebouwde omgeving zien we dan ook geen potentie. Ondergeschikte overnachtingsmogelijkheden zijn mogelijk wel passend (zoals een aantal b&b-kamers of camperplaatsen bij een horecazaak).

2.10 Culturele voorzieningen

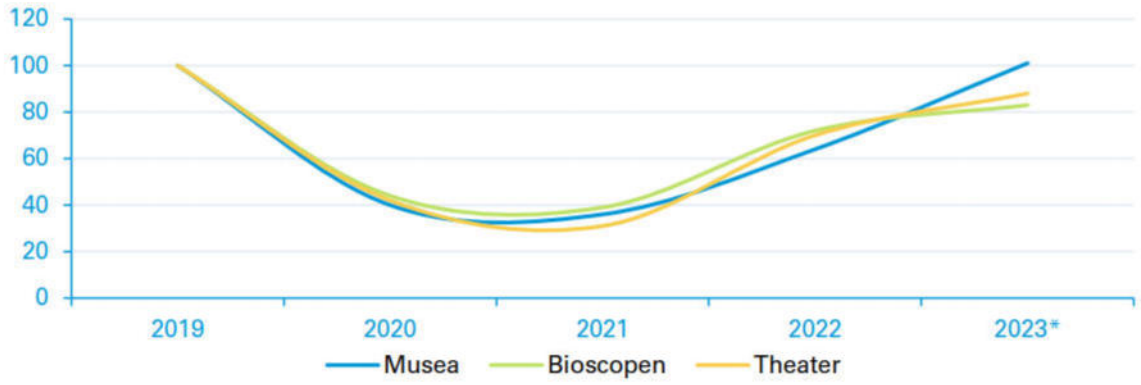
De planologische mogelijkheden voor culturele voorzieningen in het plangebied zijn beperkt (0-200 m2). Toekomstige culturele voorzieningen in het plangebied zijn dus zeer kleinschalig van aard. De ruimtelijke effecten op overige aanbieders in de omgeving zijn daardoor ook beperkt. Gelet op de beperkte beoogde omvang gaan we op hoofdlijnen in op ontwikkelingen in de markt en potentie voor het plangebied.

Marktbeeld: cultuursector herstelt na pandemie, nog niet alle bezoekersaantallen op niveau

Het aantal bezoekers in de cultuursector is na een flinke dip als gevolg van verplichte sluitingen tijdens de coronapandemie weer aangetrokken. Het publiek heeft zijn weg grotendeels weer terug weten te vinden. De landelijke bezoekersaantallen van musea, bioscopen en theaters stijgen hard. Die van musea raken weer redelijk het niveau van voor de coronapandemie. De bezoekersaantallen voor musea en bioscopen blijven wat achter. Bovendien kampt de sector met diverse uitdagingen. De kosten voor personeel, huisvesting en energie zijn aanzienlijk gestegen,

terwijl de opbrengsten niet evenredig meegroeien. Ook zijn er in de culturele sector forse personeelstekorten.

Figuur 7: (verwachte) ontwikkeling bezoekersaantallen



Bron: ABN Amro 'Sectorprognoses Leisure', 2023. CBS, 2023. Bewerking: Stee Groep, 2024. **2023 geeft een indicatie gemaakt door ABN Amro.*

Aanbod: Nijmegen beschikt over hoogwaardig cultureel aanbod, bezoekers tevreden

Er is geen vaststaand verzorgingsgebied voor culturele voorzieningen te bepalen. Het is sterk afhankelijk van het concept. Bij een uniek concept komen bezoekers niet vanuit een bepaalde straal rondom de locatie, maar vaak juist van verder. Vanwege de grote diversiteit aan culturele voorzieningen en kwalitatieve aspecten is er bovendien niet altijd sprake van concurrentie. Een beoogde culturele voorziening voor Veur-Lent is bijvoorbeeld een informatiepunt over het gebied: deze voorziening is kwalitatief onderscheidend, sluit aan bij het gebied zelf en de doelgroepen die daar zijn. Van concurrentie met andere culturele aanbieders is daarmee geen sprake. Desondanks geven we een overzicht van het culturele aanbod in de omgeving en specifiek gemeente Nijmegen. Nijmegen beschikt over een divers palet aan culturele voorzieningen. Het aanbod varieert van kleinschalige galerieën tot de Stadsschouwburg van Nijmegen. In totaal gaat het om 28 aanbieders. De grootste groep is musea (8), denk aan de Bastei, het Valkhof Museum en fietsmuseum Velorama. Daarnaast zijn er een aantal theaters (6), zoals de Vereeniging en de Lindenberg. De rest van de aanbieders zijn galerieën (7), bibliotheken (2) en kunstuitleen (1). Gemeente Nijmegen heeft onderzoek gedaan naar de cultuurdeelname in de stad. Hieruit blijkt dat bezoekers over het algemeen zeer tevreden zijn over het aanbod in de stad. Het gemiddelde rapportcijfers voor de grootste podia is een 8.

Behoefte sterk afhankelijk van het specifieke concept

Er zijn geen uniforme bestedings- of omzetkengetallen voor culturele voorzieningen. Het is daarom niet mogelijk om een adequate behoefteraming te maken op basis van vraag en aanbod. Bovendien speelt in de cultuursector subsidiëring een belangrijke rol, waardoor overheidsbeleid bepalend is voor (de potentie van) het aanbod. De vraag naar culturele activiteiten wordt grotendeels bepaald door het specifieke concept zelf. Over het algemeen zijn voor kwalitatief onderscheidende concepten marktkansen, met name omdat zij doorgaans een ruim verzorgingsbereik (regionaal en toeristisch) hebben.

In kleinschalige vorm en in combinatie met andere functies zijn en kwalitatieve kansen voor een culturele voorziening op Veur-Lent

De cultuursector is nog onvoldoende op niveau en kampt met diverse uitdagingen. Concurrerend aanbod toevoegen brengt in de huidige marktsituatie risico's met zich mee. De potentie voor een culturele voorziening richt zich daarom vooral een kleinschalig concept dat aansluit bij (de kwaliteiten van) het gebied (storytelling) en de doelgroepen in het gebied. Kortom: een concept dat alleen in het gebied zelf kan landen. In deze vorm zijn de ruimtelijke effecten op overige

aanbieders minimaal. Een informatiepunt is bijvoorbeeld een passende invulling. Om de voorziening (jaarrond) exploitabel te maken is een combinatie met ondergeschikte horeca of een andere functie gewenst. Om de kleinschaligheid te borgen achten we een voorziening van 0-200 m² bvo passend.

Colofon

Datum: 5 december 2024
Projectnummer: 24.116
Opdrachtgever: Gemeente Nijmegen
Opdrachtnemer: Stee Groep
Adviseurs:

Stee Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl