



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Gorinchem, Arkelsedijk Lingeoevers

Laddertoets

Definitief



colofon

projectnaam
Gorinchem, Arkelsedijk Lingeoever

datum
31 juli 2023

projectnummer
P06608

opdrachtgever
Mulderblauw architecten

BRO
projectleider
RvL

projectteam
RKo

bron kapt
BRO

review
RvL

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Conclusies	8
2.1	Detailhandel	8
2.1.1	Beleidskaders	8
2.1.2	Ladder voor Duurzame Verstedelijking	8
2.2	Wonen	10
2.2.1	Beleidskaders	10
2.2.2	Ladder voor Duurzame Verstedelijking	10
	Ruimtelijk verzorgingsgebied	11
2.3	Maatschappelijke voorzieningen en horeca	12
3	Detailhandel	13
3.1	Analyse trends	13
3.2	Analyse vraag- en aanbod	14
3.3	Analyse behoefte en effecten	18
3.3.1	Distributieplanologische berekening (DPO) dagelijks	18
	Koopstromen dagelijks aanbod gemeente Gorinchem	18
3.3.2	Distributieplanologische berekening (DPO) niet-dagelijks	19
	Koopstromen niet-dagelijks aanbod gemeente Gorinchem	19
3.3.3	Leegstandseffecten	20
4	Wonen	22
4.1	Kwantitatieve behoefte	22
4.2	Kwalitatieve behoefte	25
	Trends en ontwikkelingen	25
	Kwalitatief aanbod	26
5	Maatschappelijke voorzieningen	28
5.1	Verzorgingsgebied	28
5.2	Trends en ontwikkelingen	28
5.2.1	Toenemende zorgvraag	28
5.2.2	Clustering in gezondheidscentra en schaalvergroting	28
5.2.3	Huisarts	28

5.2.4	Tandarts	28
5.2.5	Fysiotherapie	29
5.2.6	Apotheek	29
5.2.7	Kinderopvang/BSO	29
5.3	Behoefte	29
5.3.1	Eerstelijnszorg	29
5.3.2	Kinderopvang/BSO	31
5.3.3	Leegstand maatschappelijk vastgoed	31
6	Horeca	32
6.1	Aanbod en behoefte horeca	32
6.1.1	Huidig aanbod	32
6.1.2	Behoefte horeca	32

Bijlage 1 - Begrippen en definities

Bijlage 2 - Samenvatting beleidskaders	
Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd 2021)	39
Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd 2022)	39

1 Inleiding

Aanleiding

Groep Caenen Capital Fund (GCCF) en Mulderblauw zijn voornemens een oud bedrijventerrein te herontwikkelen. Het bedrijventerrein aan de Arkelsedijk is momenteel slechts beperkt benut, heeft een matige uitstraling en geen toekomstperspectief meer. Door de herontwikkeling ontstaat een nieuw gebied waar wonen, werken en recreëren samen komen: de Lingeoever. Onderdeel van deze ontwikkeling is de realisatie van een nieuwe brug die dit nieuwe deel verbindt met het oostelijk deel van Gorinchem.

Planinitiatief

Uitgangspunt van de gebiedsontwikkeling is het creëren van een aantrekkelijk en gevarieerd woonklimaat, met verschillende voorzieningen in een groene openbare ruimte. Het plan omvat circa 500 woningen en circa 3.000 m² bvo voorzieningen, waarvan 2.000 m² bvo supermarkt. De volgende kenmerken zijn relevant.

- Het plan voorziet in een moderne en volwaardige supermarkt. De supermarkt krijgt een omvang van circa 2.000 m² bvo (circa 1.600 m² wvo). Onderdeel van dit plan is dat de huidige Nettorama aan de Arkelse Onderweg verplaatst naar de nieuwe locatie, zie figuur 1. De achterblijvende locatie wordt gesaneerd en herbestemd tot wonen. Op de oude locatie worden 12 grondgebonden woningen gerealiseerd. Op basis van Locatus heeft deze Nettorama een huidige omvang van 615 m² wvo (circa 770 m² bvo). De per saldo toevoeging bedraagt afgerond circa 1.000 m² wvo (circa 1.250 m² bvo).
- De resterende 1.000 m² bvo in het programma voor voorzieningen wordt als volgt ingezet:
 - 500 m² bvo (circa 400 m² wvo) krijgt een dubbelbestemming detailhandel winkels/maatschappelijk (bijvoorbeeld een kinderdagverblijf). Op dit moment is de invulling nog niet bekend. Hoogstwaarschijnlijk wordt een deel ingevuld met aanvullend

Tabel 1: Woningen verdeeld naar typen.

Segment	Type	Financieel	Aantal	Percentage
Laag	Sociale huur	< € 808 per maand	50	10%
Midden	Middenhuur	< € 1.000 per maand	146	29%
Midden	Koop – goedkoop	< € 355.000	60	12%
Midden	Koop – middelduur	< € 355.000	70	14%
Hoog	Koop – middelduur	< NHG	70	14%
Hoog	Koop – duur	> NHG	64	13%
Hoog	Koop – zeer duur	> NHG	40	8%
Totaal			500	

- dagelijks aanbod. Denk hierbij aan een bakker, slager, groenteboer etc. In de effectenanalyse gaan we uit van het maximale scenario, namelijk dat dit volledig met dagelijks of niet-dagelijkse detailhandel wordt ingevuld.
- 120 m² bvo maatschappelijk - basis (bijvoorbeeld een huisarts, tandarts).
 - 380 m² bvo horeca.
 - Het voornemen is om circa 500 reguliere woningen te realiseren. Het woonprogramma bestaat uit appartementen met een hoge mate van diversificatie in prijssegment, doelgroep en koop/huur met sociale huur, vrije sector huur en goedkope, middendure, dure en zeer dure koop. Het doel is om een brede mix aan woningen te realiseren (zie tabel 1).



Figuur 1: Relocatie Nettorama.

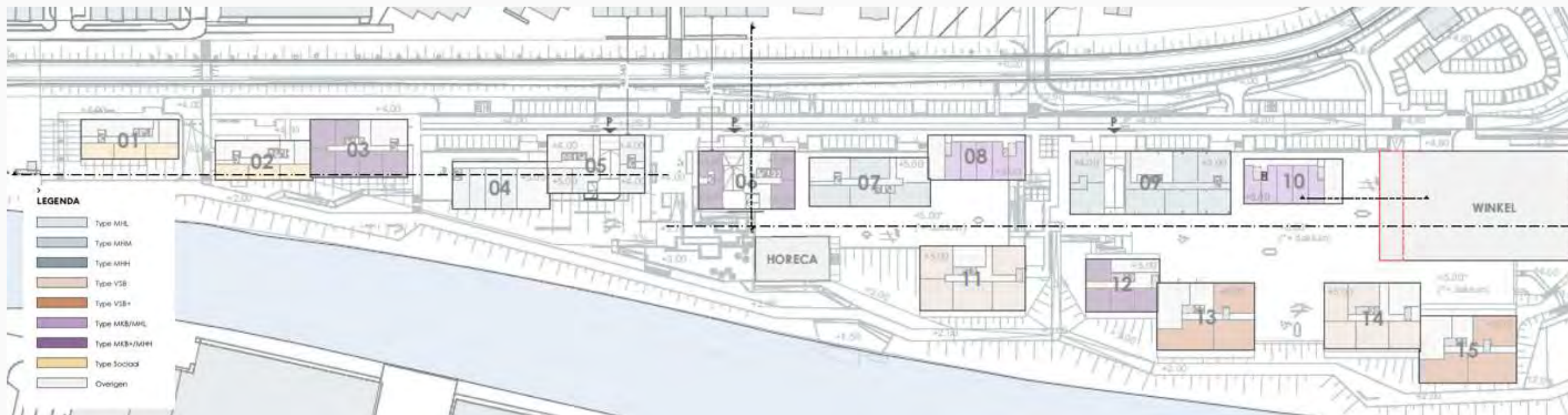
Bestemmingsplan en Ladder voor duurzame verstedelijking

De plannen betreffen een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moeten daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook het kader).

- Voor de planlocatie Lingeoeverers geldt het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen en stationsomgeving" (2014). De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen het huidige bestemmingsplan.
- Voor de planlocatie van de 12 grondgebonden woningen op de locatie van de Nettorama geldt het bestemmingsplan "Lingewijk-Zuid" (2013). Ook deze ontwikkeling past hiermee niet binnen het huidige bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, op basis van art. 3.1.6. lid twee, een beschrijving van de **behoefte** aan die ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien noodzakelijk. Uit jurisprudentie blijkt verder dat het bij detailhandelsontwikkelingen vooral gaat over de aanvaardbaarheid van de **effecten** op leegstand en daarmee samenhangend de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur.



Figuur 2: Impressie van het beoogde initiatief.

Verzorgingsgebied

Voorzieningen

De beoogde voorzieningen hebben primair een functie voor de nieuwe inwoners in het gebied Lingeoevers (gelegen in de buurt Linge) én de bestaande inwoners in de buurt Lingewijk, zie figuur 3. Berekeningen en analyses zijn echter primair op gemeenteniveau gemaakt omdat de data betrouwbaar en representatief is op dit niveau. Waar relevant is de analyse ook gespecificeerd binnen het primaire verzorgingsgebied.

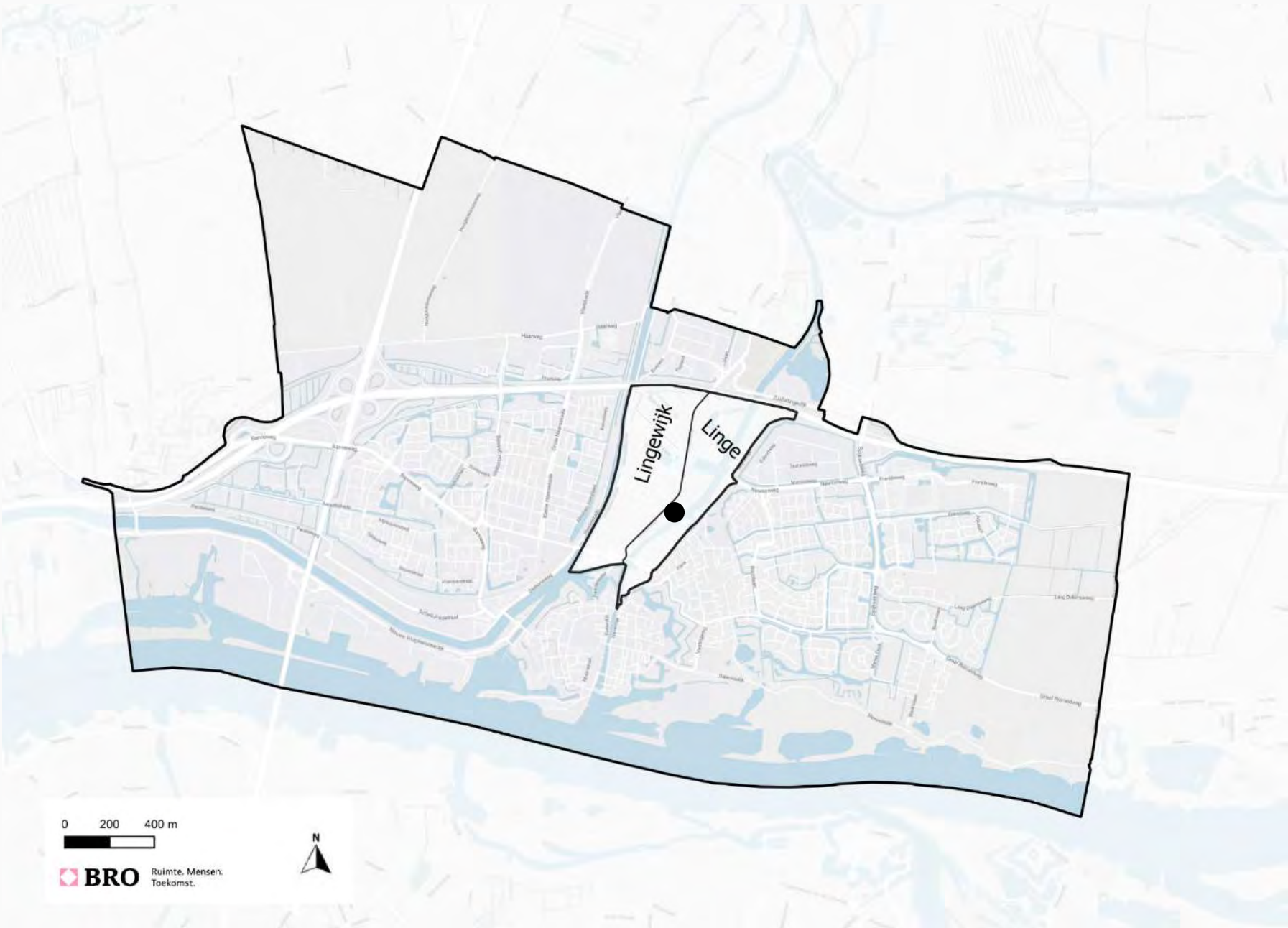
Wonen

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats. Voor dit initiatief is als primaire verzorgingsgebied de eigen gemeente beschouwd en als secundaire verzorgingsgebied de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (gemeenten Gorinchem, Molenlanden en Vijfheerenlanden). Dit zijn ook de gemeenten met de meeste verhuisbewegingen richting de gemeente Gorinchem.

Demografie en consumentendraagvlak

De gemeente Gorinchem is gelegen in de provincie Zuid-Holland en de gelijknamige stad maakt deel uit van De Nieuwe Hollandse Waterlinie. Naast de stad Gorinchem behoort ook het dorp Dalem tot de gemeente.

- Op 1 januari 2023 telde de gemeente Gorinchem ca. 38.460 inwoners. De meest recente bevolkingsprognoses van het CBS en PBL verwachten dat het aantal inwoners de komende jaren fors toeneemt tot ca. 41.500 in 2035. Dit zou een toename betekenen van 8% ten opzichte van het huidige aantal inwoners. In deze prognose van het CBS/PBL zijn veronderstellingen over de woningbouwplannen meegenomen.



Figuur 3: Impressie van het verzorgingsgebied.

- Als gevolg van de ontwikkeling stijgt het aantal inwoners in dit deel van Gorinchem fors. De buurten Lingewijk en Linge tellen samen op dit moment ca. 2.875 inwoners. Na realisatie van het initiatief tellen de beide buurten ca. 4.000 inwoners. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,2.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de transformatie van het bedrijventerrein aan de Arkelsedijk te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

In hoofdstuk 2 zijn de belangrijkste conclusies gebundeld. In hoofdstuk 3 wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor het onderdeel detailhandel doorlopen. Hoofdstuk 4 gaat in op het onderdeel wonen, ook hier wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. In hoofdstuk 5 wordt stilgestaan bij de maatschappelijke voorzieningen en hoofdstuk 6 gaat in op de horeca.

2 Conclusies

2.1 Detailhandel

2.1.1 Beleidskaders

Het planinitiatief ten aanzien van de supermarkt en overige voorzieningen past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De provinciale Omgevingsverordening biedt ruimte voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen buiten bestaande centra in het geval er sprake is van een wijk-gebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk of een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie. Er is in dit geval sprake van een nieuwe winkellocatie binnen een nieuwe woonwijk. Ook is er sprake van herallocatie. De Nettorama aan de Arkelse Onderweg verplaatst en de achterblijvende locatie wordt herontwikkeld naar woningbouw. De achterblijvende detailhandelsmogelijkheid wordt juridisch gesaneerd. Dit sluit aan op duurzaam ruimtegebruik.
- Vanuit de regio en gemeente is er in meerdere beleidskaders duidelijk een ambitie uitgesproken om zowel op het gebied van wonen en economie te groeien. Specifiek voor supermarkten zijn geen duidelijke kaders vastgesteld, maar in alle stukken benadrukt de gemeente het belang van leefbare en aantrekkelijke buurten en wijken met passend voorzieningenaanbod dicht bij de inwoners. Het initiatief speelt hier op in door een supermarkt op een centraal en goed bereikbare locatie te vestigen in de nieuwe woonwijk. Hierdoor krijgen inwoners toegang tot een supermarkt op aanvaardbare afstand, wat positief is voor de leefbaarheid.

2.1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

Het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief heeft een duidelijke kwalitatieve meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie door in te zetten op een moderne supermarkt met beperkt aanvullend (dagelijks) aanbod. Er bestaat in de huidige en toekomstige situatie een kwantitatieve behoefte door de forse groei van het aantal inwoners. Bovendien betreft de nieuwe supermarkt een verplaatser die al reeds in het gebied gevestigd is (Nettorama). De kans op leegstand is klein en de eventuele leegstandseffecten zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening zeker niet onaanvaardbaar, ook voor het aanvullende (niet) dagelijkse aanbod. De verwachting is dat de overige meters ingevuld worden met aanvullend dagelijks aanbod (versspeciaalzaak zoals een bakker, groenteboer, slagerij etc.). Daarnaast is het ook mogelijk dat deze meters een maatschappelijke invulling krijgen. De effecten op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur zijn per saldo positief gezien de behoefte als gevolg van de extra inwoners, het moderniseren en behoud van de supermarkt voor inwoners in de nieuwe en bestaande wijk en de leefbaarheid.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling – jurisprudentie

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan, er een functiewijziging nodig is en als de planologische uitbreiding per saldo 500 m² bvo of groter is. Bij de afweging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het erom of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft en of de locatie binnen of buiten het stedelijk gebied ligt, aangewezen in de provinciale verordening.

Conclusie: Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat de ontwikkeling op dit moment niet mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied voor de Lingeovers heeft de bestemming “Bedrijventerrein”. De locatie voor de 12 grondgebonden woningen heeft de bestemming “Detailhandel”.

Ruimtelijk verzorgingsgebied - jurisprudentie

Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat voor detailhandel de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied. Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste omzeteffecten, wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd.

Conclusie: De ligging en aard van de formule (Nettorama) maken dat bestedingen uit de hele gemeente worden aangetrokken. Het accent voor deze ontwikkeling ligt echter op de wijken Lingewijk en Lingeovers. De gehele gemeente Gorinchem is geanalyseerd, omdat hier de meest betrouwbare data van beschikbaar is.

Kwantitatieve behoefte – jurisprudentie

De kwantitatieve behoefte voor detailhandel volgt uit distributie planologisch onderzoek (DPO). Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod in het verzorgingsgebied. Een eventueel gebrek aan kwantitatieve behoefte (distributieve uitbreidingsruimte) betekent overigens niet dat de ontwikkeling in strijd is met de Ladder. Daarnaast kan op plekken waar weinig distributieve uitbreidingsruimte aanwezig is voor detailhandel, vernieuwing en versterking van de winkelstructuur soms nodig zijn.

Conclusie: Het initiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- Het dagelijkse aanbod in de gemeente Gorinchem functioneert momenteel ca. 4% boven het landelijk gemiddelde. Dit is een duidelijke indicatie dat het dagelijks aanbod in de gemeente Gorinchem goed functioneert en er distributieve ruimte bestaat om het dagelijks aanbod uit te breiden.
- Met name de toevloeiing is hoog en benadrukt de regiofunctie van het dagelijks aanbod in Gorinchem. Een aanzienlijk deel (33%) van de omzet is afkomstig vanuit de buurgemeenten.

- Door de forse bevolkingsgroei op gemeenteniveau van ca. 3.040 extra inwoners in 2035, nemen de bestedingen en daarmee de omzetspotentie toe, namelijk met € 11,4 mln. Deze extra omzet zorgt voor economisch beter presterend dagelijks aanbod. Circa één derde deel van deze omzetspotentie wordt gerealiseerd als gevolg van de woningbouw in de nieuwe wijk Lingeoever.
- Als gevolg van de forse toename van de bevolking is er ook in de toekomst ruimvoldende distributieve uitbreidingsruimte voor de uitbreiding van de bestaande supermarkt (per saldo 1.000 m² wvo). Bovendien bestaat voldoende kwantitatieve behoefte in het maximale scenario dat de overige 400 m² wvo wordt ingevuld met nieuwe dagelijkse winkels.
- De voorziene nieuwe Aldi in winkelcentrum Nieuw Dalem is meegenomen in het aanbod. Tevens is in de gemeente nog sprake van enige onbenutte en verborgen harde plancapaciteit. De kans dat dit wordt ingevuld met een supermarkt of ander dagelijks aanbod achten wij klein, gezien de kleinschaligheid van deze leegstaande panden. Dit is echter niet volledig uit te sluiten, wat in dat geval gevolgen zal hebben voor de kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte – jurisprudentie

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte moet in samenhang bezien worden. Ook voor de kwalitatieve behoefte is een confrontatie tussen vraag en aanbod nodig. Daarbij dienen kwalitatieve aspecten van het initiatief te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Denk hierbij aan locatie (meerwaarde voor de voorzieningenstructuur), doelgroep (meerwaarde voor de consumentenverzorging), onderscheidend vermogen van het concept en de vraag in hoeverre het initiatief (deels) een eigen vraag (behoefte) creëert.

Conclusie: Het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- De beoogde ontwikkeling resulteert in een supermarkt met een toekomstbestendige maat die hiermee invulling geeft aan de hedendaagse consumentenbehoefte (ruimere opzet, maar ook uitgebrei-

der assortiment). De huidige en toekomstige inwoners van het gebied krijgen hiermee de beschikking over een aantrekkelijke, moderne en tevens toekomstbestendige supermarkt. De huidige Nettorama vestiging is met haar 615 m² wvo aan de kleine kant en niet toekomstbestendig.

- Niet alleen de maatvoering verbetert, maar ook de parkeermogelijkheden en bereikbaarheid. Deze twee aspecten zijn voor supermarkten steeds belangrijker, zeker voor discounters, zoals Nettorama. De optimalisering van het parkeren en de bereikbaarheid is niet alleen positief voor het functioneren van de Nettorama, maar ook voor de consument. Die ervaart nog meer gemak en efficiëntie.
- De toevoeging van een supermarkt in het gebied heeft een nadrukkelijke meerwaarde voor de (nieuwe) inwoners. Voor het leef- en woonklimaat is een moderne supermarkt dicht bij huis essentieel, zeker in verband met de vergrijzing. Ook extra dagelijks aanbod zoals en bakker, slager of groenteboer is vanuit deze gedachte te motiveren. Voor deze doelgroep is de nabijheid van een supermarkt extra belangrijk. Bovendien kunnen verkeersbewegingen tussen de wijken worden beperkt.
- De overige winkels en voorzieningen kunnen profiteren van de aantrekkingskracht van de supermarkt via combinatiebezoek. In feite ontstaat er een nieuw wijkcentrum met bijbehorende wijkgerichte voorzieningen.

Effecten – jurisprudentie

Het plan mag niet tot zodanige leegstand leiden dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij dus niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Het gaat om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten. Zie ook het afwegingskader voor de aanvaardbaarheid van leegstandseffecten in de effectenanalyse.

Conclusie: Van leegstandseffecten zal geen sprake zijn.

- Door de forse toename van de bevolking en de bijbehorende distributieve uitbreidingsruimte is de kans op leegstand zeer klein. Bovendien betreft de nieuwe supermarkt een verplaatser die al reeds in het gebied gevestigd is. Dit betekent dat de koopstromen niet wezenlijk zullen verschuiven. De extra omzet die nodig is als gevolg van de uitbreiding van Nettorama wordt grotendeels opgehaald bij de nieuwe inwoners in Lingeoever. De uitbreiding van de supermarkt voorziet daarmee grotendeels in een eigen vraag.
- Zelfs in het onwaarschijnlijke scenario dat er leegstand ontstaat, zal deze bezien vanuit een goede ruimtelijke ordening niet onaanvaardbaar zijn. De leegstand zal niet snel structureel van aard zijn.
 - Het vastgoed is niet van dien aard dat herinvulling en/of transformatie niet mogelijk is.
 - Er is veelal sprake van brede bestemmingen met ruimte mogelijkheden voor detailhandel en andere functies, zoals horeca, werken en soms ook wonen.
- In het onwaarschijnlijke scenario dat onbenutte en/of verborgen harde plancapaciteit wordt ingevuld met supermarktmeters en/of dagelijks aanbod, blijven de effecten van het initiatief gelijk. De leegstandseffecten zullen ook in dit geval niet onaanvaardbaar zijn.

2.2 Wonen

2.2.1 Beleidskaders

Het planinitiatief op het onderdeel wonen past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- In het provinciaal beleid gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Aan deze waarde wordt door het initiatief voldaan aangezien de ontwikkeling van woningbouw in Lingeoeverers en de ontwikkeling van de 12 grondgebonden woningen op de achter te laten Nettorama locatie plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied.
- Voor Lingeoeverers is sprake van een herontwikkeling van een bedrijventerrein naar woningbouwlocatie. In het Kaderdocument transformatiegebied Arkelsedijk (2019) staat dat de provincie accepteert dat voor de transformatielocatie de motivering voor de behoefte aan extra woningen niet voorafgaand aan de herontwikkeling hoeft te worden aangetoond met woningbehoeftevoorspellingen. De kans wordt geboden om met deze nieuwe plekken in de stad aan de slag te gaan en samen de effecten te monitoren.
- De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de Randstad zijn. Gorinchem vormt het dynamisch centrum in de regio met als belangrijkste focus het aantrekken van meer stedelijk georiënteerde doelgroepen vanuit andere gemeenten in de regio zelf (en eventueel daarbuiten), naast het behouden van de woonkwaliteit voor huidige bewoners. De toenemende druk op de zuidvleugel van de Randstad en de regio Utrecht biedt kansen voor overloop van deze groep naar de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Het diverse woonprogramma in Lingeoeverers biedt woonmogelijkheden aan bewoners binnen de gemeente (starters en doorstromers), maar trekt vanwege het (hoog)stedelijke woonmilieu ook bewoners aan van buiten de eigen gemeente. Zo draagt het initiatief bij aan het binden van stedelijk georiënteerde doelgroepen aan Gorinchem.

- De gemeente Gorinchem wil verantwoordelijkheid in de regio nemen door aanbod van regionaal aanvullende woonmilieus te creëren. Concreet betekent dit het toevoegen van stedelijke woonmilieus en het benutten van de kansen hiervoor op de 'vleugels van de stad', waaronder de Lingeoeverers (waar de Arkelsedijk onderdeel van uitmaakt). Het initiatief aan de Arkelsedijk past binnen de ambitie van de gemeente om de Lingeoeverers tot een stedelijk woonmilieu te ontwikkelen, in hoge dichtheid, verschillende voorzieningen en met een grote variatie in woningaanbod en prijssegmenten. Hier kunnen kansen benut worden om woningen voor stedelijke leefstijlen te realiseren. Het initiatief aan de Arkelsedijk voorziet hierin met een sterke focus op appartementen in verschillende segmenten (huur en koop) en prijsklassen (sociaal/goedkoop, midden, duur, zeer duur).
- In de gemeente is aandacht voor het kunnen wonen op de plek die bij je past. Met het initiatief worden verschillende typen woningen die aansluiten bij de gemeentelijke ambitie voor de vleugels van de stad.

2.2.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte.
- De locatie aan de Arkelsedijk valt binnen bestemming "Bedrijventerrein" en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied. Ook de locatie waar de 12 grondgebonden woningen worden gerealiseerd vallen maken deel uit van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Conclusie: Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de beoogde functie niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan en er meer dan 11 woningen worden toegevoegd (vanaf 12 woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling).

Binnen bestaand stedelijk gebied:

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein' en 'Detailhandel'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. In de directe omgeving zijn bovendien stedelijke functies gelegen. Gezien het voorgaande is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: Gezien de verhuisbewegingen wordt de gemeente Gorinchem als primaire verzorgingsgebied beschouwd. Het secundaire verzorgingsgebied is de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Hieronder vallen de gemeenten Gorinchem, Molenlanden en Vijfheerenlanden. Dit zijn tevens ook de gemeenten met de meeste verhuisbewegingen naar de gemeente Gorinchem.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van maximaal 500 woningen (Lingeevers) en 12 grondgebonden woningen (voormalige Nettorama locatie) voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- Als gevolg van de toename van de bevolking is in de gemeente Gorinchem behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad.
- Na aftrek van de harde plancapaciteit geldt er voor de gemeente Gorinchem nog een resterende behoefte van circa 756 woningen.

- Voor de regio is de harde en zachte plancapaciteit onbekend. In de Woningbehoefteraming 2021 wordt aangegeven dat de regio Alblasserwaard (bestaande uit de gemeenten Gorinchem en Molenlanden) een toegestane plancapaciteit heeft van 3.965 woningen. De gemeente Gorinchem vult een groot deel van de toegestane plancapaciteit. Gezien het feit de bevolking het hardst stijgt in de gemeente Gorinchem is dit ook een logische invulling. Daar komt bij dat nog een groot deel van de woningen nog moeten worden toegedeeld.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief om 500 woningen (Lingeevers) en 12 grondgebonden woningen (voormalige Nettorama locatie) te realiseren in de diverse segmenten beoogt een brede doelgroep en voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Gorinchem zet in op nieuwe woongebieden met een stedelijk karakter zodat er echt iets anders wordt aangeboden dan in de (landelijke) gemeenten om Gorinchem heen. Binnen de regio is behoefte aan stedelijke woonmilieus die aansluiten bij de behoefte van de rode en oranje doelgroepen. Deze groep is op zoek naar stedelijke woongebieden dichtbij voorzieningen en houden van bijzondere woonvormen en 'anders dan anders'. Het initiatief voorziet in deze behoefte door een (hoog)stedelijk woongebied te realiseren. Hiermee is het initiatief in staat om vanuit de eigen regio én een grotere regio nieuwe bewoners aan te trekken.

- De doelgroepen in de gemeente hebben met name behoefte aan woonmogelijkheden in (hoog)stedelijke gebieden. Gorinchem is dé locatie in de regio waar in deze behoefte kan worden voorzien. Met het beoogde programma aan de Arkelsedijk wordt voorzien in de behoefte van de doelgroepen met een diversiteit aan woningen in segment en prijs in een stedelijk woonmilieu.
- Uit het woningmarktonderzoek en een vergelijking tussen aanbod en vraag blijkt dat er in de gemeente Gorinchem hoofdzakelijk behoefte is aan appartementen/flat met lift. De huidige voorraad is niet groot genoeg om in deze behoefte te voorzien van de doelgroep (o.a. jongeren/starters, kenniswerkers, ouderen). Bovendien wordt in de bestaande plancapaciteit nog onvoldoende ingezet op appartementen, maar worden juist relatief veel eengezinskoopwoningen toegevoegd (grotendeels in Hoog Dalem). Het initiatief aan de Arkelsedijk realiseert appartementen, wat kwaliteit toevoegt aan de bestaande voorraad, en voorziet daarmee in een kwalitatieve behoefte.
- Het initiatief realiseert een mix aan woningen qua segment en prijs. Zowel in de gemeente als in de regio is er behoefte aan sociale/goedkope, middeldure en dure woningen in de koop- en huursector. Met de realisatie van deze mix aan (prijs)segmenten sluit het initiatief aan op de behoefte in het verzorgingsgebied en worden woningen toegevoegd die nu nog onvoldoende voor Gorinchemse vraag aanwezig zijn. Het woningprogramma aan de Arkelsedijk spreekt diverse doelgroepen aan en is er voor ieder budget een passende woning te vinden.
- De locatie Arkelsedijk ligt dichtbij een flink aantal voorzieningen, wat voordelig is voor hulpbehoevende ouderen die een kleinere actieradius hebben.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 500 woningen (Lingehoevers) en 12 grondgebonden woningen (voormalige Nettorama locatie) onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Gorinchem en de regio Zuidoost-Zuid-Holland had in 2020 een woningleegstand van respectievelijk 2% en 3%.

2.3 Maatschappelijke voorzieningen en horeca

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte maatschappelijk

- De extra inwoners die in het gebied komen te wonen zorgen voor extra druk op de maatschappelijke voorzieningen. Op dit moment is er een beperkt aantal maatschappelijke voorzieningen in het gebied gevestigd.
- Met het oog op de vergrijzing is nabijheid van belang. Nabijheid van voorzieningen voorkomt bovendien (onnodige) reisdruk en verlicht de druk op de maatschappelijke voorzieningen elders in de gemeente.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte horeca

- Kijkend naar het aanbod in het verzorgingsgebied valt op dat er relatief weinig aanbod gevestigd is. Dit betekent dat toevoeging van enige horeca gericht op inwoners in het gebied voorziet in een kwantitatieve behoefte.
- Horeca is een belangrijke factor in de aantrekkelijkheid van een woongebied. Voor de bewoners van het gebied zal er dan ook behoefte zijn aan plekken waar ontmoeten en ontspannen centraal staan. Voldoende fysieke én planologische ruimte voor de horeca is hierbij van belang. Horeca kan daarmee voorzien in een kwalitatieve behoefte.
- Bij het definiëren van de typen horeca in het gebied zou vooral gekeken moeten worden naar de doelgroepen en het bezoekmotief, niet alleen voor het beste draagvlak maar ook om de leefbaarheid in het gebied te borgen (bijv. 's nachts het geluid beperken). Voor de horeca in het gebied is vooral draagvlak voor een ontmoetingsfunctie. De meer recreatieve horeca, nachthoreca en uitgaanshoreca is te vinden in de binnenstad van Gorinchem.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

3 Detailhandel

3.1 Analyse trends

Ontwikkeling van bestedingen offline en online

Zowel de online als offline bestedingen in de dagelijkse sector zijn de afgelopen jaren gestaag gegroeid. Online en offline raken steeds meer in balans. Om bovenstaande redenen houden wij in de berekeningen de toonbankbestedingen in de dagelijkse sector in de toekomst gelijk aan het huidige niveau. Zowel online als offline groeien, maar deze ontwikkelingen worden per saldo met elkaar verdisconteerd. Bovendien ontstaat hierdoor een betere vergelijking met de landelijke 5-jaarsgemiddelde vloerproductiviteit.

Relatie met het initiatief

Supermarkten functioneren over het algemeen het beste als ze modern zijn, goed bereikbaar zijn en voldoende (en gratis) parkeerplaatsen faciliteren. Gemak en efficiëntie zijn randvoorwaarden voor goed functionerende supermarkten en winkelgebieden. Het initiatief speelt in op deze trends.

- In de toekomstige situatie verplaatst de vestiging van Nettorama aan de Arkelse Onderweg naar de nieuwe locatie in het plangebied. De supermarkt zal in de nieuwe situatie veel beter bereikbaar zijn vanuit het verzorgingsgebied. Ook de parkeercapaciteit zal verbeteren. Dit vergroot niet alleen het perspectief van de Nettorama, maar speelt ook in op trends in consumentengedrag (gemak, efficiëntie en meer keuzemogelijkheden).
- De huidige Nettorama is met een omvang 615 m² vwo te klein en niet toekomstbestendig. De nieuwe supermarkt (Nettorama) krijgt een omvang van ca. 1.600 m² vwo, wat modern is en inspeelt op de trend schaalvergroting. Hiermee is de supermarkt in staat een goede winkelbeleving te realiseren. Denk aan bredere gangpaden,



Figuur 4: Belangrijkste trends in boodschappen doen.

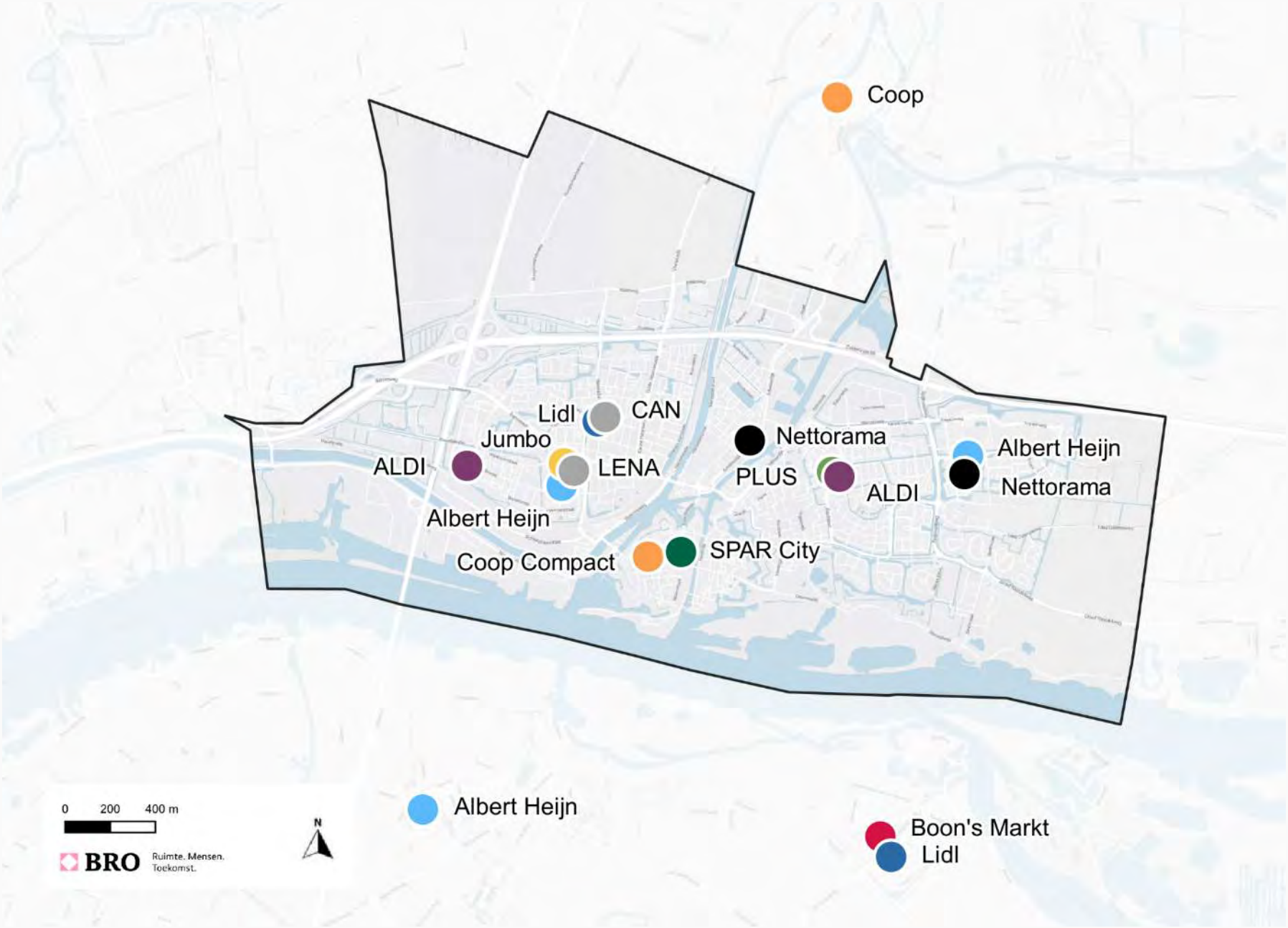
ruimere opzet versaanbod en meer ruimte bij de kassa's. Ook nemen de keuzemogelijkheden in het assortiment toe.

3.2 Analyse vraag- en aanbod

Aanbodanalyse dagelijkse sector gemeente Gorinchem

Figuur 5 toont het huidige supermarktaanbod in de gemeente Gorinchem. In figuur 6 is een samenvatting te zien met de belangrijkste feiten en cijfers over de vraag- en aanbodsituatie in de dagelijkse sector in de gemeente Gorinchem. De (peil)datum van de bron is vermeld per figuur.

- Het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Gorinchem bedraagt 16.726 m² wvo en is verdeeld over 67 winkels. Het dagelijks winkelaanbod is voor het grootste deel gevestigd in de winkelgebieden.
- In kwalitatieve zin is het aanbod binnen de gemeente redelijk gevarieerd. Het supermarktaanbod in de gemeente Gorinchem bestaat voornamelijk uit fullservice supermarkten zoals Albert Heijn, Jumbo en Plus. Daarnaast beschikt de gemeente over de discountformules Aldi, Lidl en twee Nettorama-vestigingen. In november opent Aldi een tweede vestiging in winkelcentrum Nieuw Dalem. De omvang van deze supermarkt is nog niet meegenomen in figuur 3, wel in de DPO berekening en de overzichtskaart met supermarkten. Verder zijn er nog enkele zelfstandige supermarkten aanwezig zoals Lena en Can. Dit zijn kleinschalige supermarkten.
- De gemeente Gorinchem beschikt over een redelijk gevarieerd overig dagelijks winkelaanbod. Het betreft vooral reguliere winkels (o.a. bakkers, slagers, slijters, en AGF), maar ook enkele meer specialis-tische winkels (o.a. chocolaterie, delicatessen en zoetwaren). Het overige dagelijkse winkelaanbod is met name gelegen in het centrum van Gorinchem en de wijk- en buurtcentra.



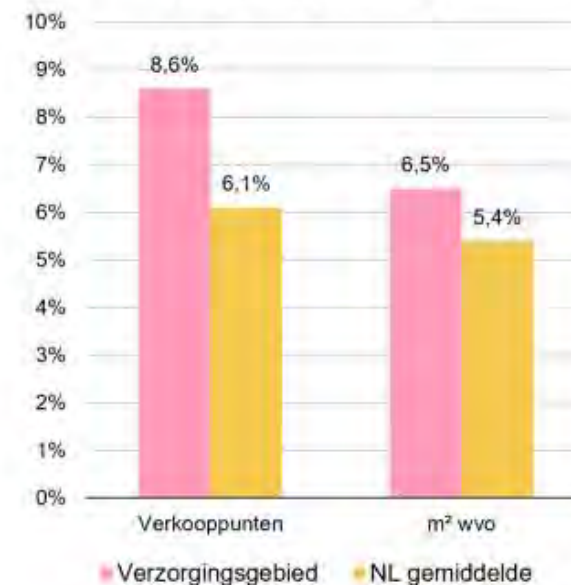
Figuur 5: Ligging van de supermarkten in de gemeente Gorinchem (Locatus, juni 2023).



Ontwikkeling demografie



Leegstandspercentage



Dagelijks winkelaanbod



67 winkels, **16.726** m² wvo

Per 1.000 inw: **435** m² wvo
Per 1.000 inw NL gemiddelde: **375** m² wvo

Gemiddeld inkomen

Gorinchem

Nederland

€ 28.600

€ 29.200

Verschil **-2%**

Supermarktaanbod



12 winkels, **12.094** m² wvo

Per 1.000 inw: **314** m² wvo
Per 1.000 inw NL gemiddelde: **275** m² wvo

Bestedingscijfer dagelijkse sector

Gorinchem

€ 2.632,- per hoofd

Nederland

€ 2.654,-

Leegstand verzorgingsgebied



50 panden, **7.643** m² wvo

Per 1.000 inw: **199** m² wvo
Per 1.000 inw NL gemiddelde: **131** m² wvo

Figuur 6: Analyse dagelijkse sector gemeente Gorinchem.

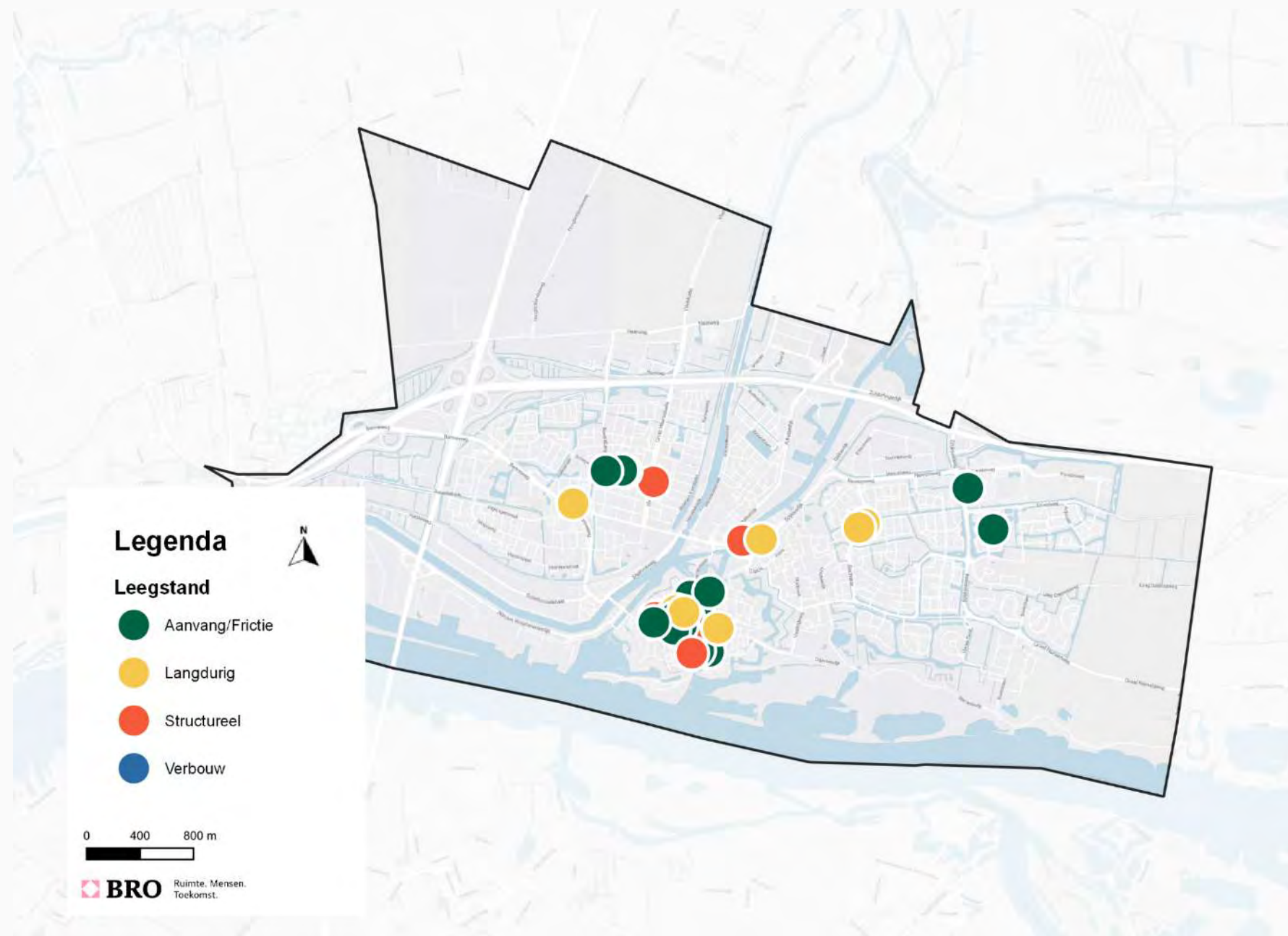
- Het dagelijks aanbod per 1.000 inwoners in de gemeente Gorinchem ligt fors boven het landelijk gemiddelde. Ook het supermarktaanbod per 1.000 inwoners ligt boven het landelijk gemiddelde. Dit kan verklaard worden door de regiofunctie van Gorinchem. Uit het Koopstromenonderzoek Randstad (2021) blijkt dat 33% van de omzet in de dagelijkse sector van buiten de eigen gemeente komt.
- De gemeente Gorinchem heeft een goede spreiding van supermarkten, met in bijna elke wijk twee of meer supermarkten en aanvullend boodschappenaanbod. Bestaande inwoners in de Lingewijk en nieuwe inwoners in het nieuwe woongebied aan de Arkelsedijk hebben de Nettorama als belangrijkste supermarkt in de eigen buurt. Dit onderstreept het belang van behoud en versterking van deze supermarktvoorzieningen centraal in de (nieuwe) wijk ten behoeve van de leefbaarheid (korte reistijd tot een supermarkt).

Leegstand gemeente Gorinchem

- De leegstand in de gemeente Gorinchem is bovengemiddeld ten opzichte van het landelijk gemiddelde met 8,6% van het aantal verkooppunten (6,1% landelijk) en 6,5% van het aantal m² wvo (5,4% landelijk). Het merendeel (40%) van de leegstaande panden betreft aanvang/frictie leegstand (maximaal 1 jaar). Dit betekent dat voor een groot deel zicht is op herinvulling. Het aandeel structurele leegstand (> 2 jaar) is met ruim 22% relatief beperkt.
- De leegstand concentreert zich verder vooral in het centrum, zie figuur 7. Ook hier betreft het merendeel van de panden aanvang/frictie leegstand.

Plannen en initiatieven

De analyse van plannen en initiatieven is gebaseerd op meerdere methoden. Via media en nieuwsartikelen analyseert BRO welke initiatieven zowel binnen als buiten het verzorgingsgebied spelen. Tot slot checkt



Figuur 7: Overzichtskaart leegstand in de gemeente Gorinchem.

BRO de juridische mogelijkheden van grootschalige leegstaande panden op mogelijkheden voor dagelijkse artikelen en is de harde plancapaciteit beschouwd. Samenvattend zijn de volgende conclusies relevant.

- Aldi opent later dit jaar (november) een nieuwe supermarkt in winkelcentrum Nieuw Dalem. Voorheen was hier Nettorama gevestigd. De nieuwe Aldi supermarkt krijgt een omvang van ca. 1.400 m². Omgerekend naar wvo komt dit neer op een omvang van ca. 1.120 m² wvo. Om de Aldi de nodige ruimte te geven, moeten andere winkeliers mogelijk vertrekken. De huurcontracten lopen af en de kans is groot dat deze niet worden verlengd. De uitbreiding van de winkelruimte zal daardoor per saldo waarschijnlijk minder zijn dan 1.120 m² wvo. Desalniettemin gaan we zekerheidshalve uit van maximale toevoeging, waardoor het dagelijkse aanbod in de gemeente Gorinchem in na vestiging Aldi uitkomt op 17.846 m² wvo.
- Het grootste leegstaande pand in de gemeente (Haarstraat 69-73) heeft een omvang van ca. 800 m² wvo. Dit is onvoldoende om te kunnen voorzien in een moderne supermarkt en valt bovendien buiten het primaire verzorgingsgebied van de Nettorama aan de Arkelsedijk.

(On)benutte harde plancapaciteit en zachte plannen

Conform jurisprudentie dienen nieuwe plannen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking afgewogen te worden tegen het bestaande aanbod. Dit betreft zowel bestaand feitelijk aanbod als harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit is onder te verdelen in twee vormen.

- Benutte plancapaciteit is een locatie die in gebruik is voor detailhandel en volgens het bestemmingsplan ook zo mag worden gebruikt. Dit is het aanbod op basis van Locatus.
- Onbenutte (harde) plancapaciteit is een locatie met vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die niet zodanig wordt gebruikt (leegstand of ander gebruik).

De kwantitatieve behoefte voor detailhandel wordt op basis van landelijke afspraken (Notitie Omzetkengetallen 2021, Retailinsiders) berekend op basis van distributief planologisch onderzoek (DPO). De koopstromen zijn gebaseerd op feitelijk koopgedrag bij feitelijk aanbod, en zijn een belangrijke bron voor deze berekening. Detailhandel creëert in algemene zin altijd een eigen vraag. Het simpelweg aftrekken van de harde plancapaciteit van de distributieve uitbreidingsruimte is modelmatig onjuist. Dit doet geen recht aan een verschuiving van koopstromen. Nieuw aanbod kan zorgen voor een hogere binding en/of toevloeiing. Deze nuance is relevant bij de afweging van de harde plancapaciteit. BRO houdt in de kwantitatieve behoefte rekening met het scenario dat alle harde plancapaciteit wordt ingevuld. Daarnaast wordt de harde plancapaciteit in de effectenanalyse afgewogen.

Het is juridisch niet verplicht zachte plannen mee te wegen in de behoeftebepaling. Gemeenten vragen vaak toch dit wel mee te nemen in de analyse. Om die reden neemt BRO zachte plannen vaak wel mee in de effectenanalyse, mits dit concreet en voorzienbaar is.

3.3 Analyse behoefte en effecten

3.3.1 Distributieplanologische berekening (DPO) dagelijks

Voor het verzorgingsgebied is een DPO-berekening opgesteld. Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod. Deze methode is ook vastgelegd en toegelicht in de Notitie Omzetkengetallen 2021. BRO sluit aan op de landelijk gemaakte afspraken tussen bureaus.

- De berekening is opgesteld voor de sector dagelijkse artikelen en kijkt naar de huidige situatie (2023) en de toekomstige verwachte situatie (2035). Deze circa 10 jaar-stermijn is gebruikelijk en conform de Handreiking voor de Ladder.
- De berekening geeft inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit. Ook geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een ‘norm voor goed functioneren’. De ‘norm’ wisselt sterk per verzorgingsgebied. In minder stedelijke delen van Nederland blijkt dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten. Ook bestaan er grote verschillen tussen formules. Een afwijking ten opzichte van het landelijke 5-jaarsgemiddelde wil daardoor niet altijd zeggen dat het aanbod goed of slecht functioneert.
- In tabel 2 is conform landelijke afspraken het huidig winkelaanbod opgenomen. Hierdoor kan de behoefte objectief bepaald worden. Alle relevante nieuwe plannen en harde plancapaciteit is in de tekst toegelicht en afgetrokken van eventuele distributieve uitbreidingsruimte. Gezien de aanstaande opening (november dit jaar) van de Aldi vestiging in winkelcentrum Nieuw Dalem is de oppervlakte van deze supermarkt al meegenomen in het totaal.
- Het DPO is gericht op algemene kengetallen en voorspelt de toekomstige situatie. Variabelen kunnen zich anders ontwikkelen dan vooraf verwacht. Ook de ‘norm’ voor goed functioneren is niet altijd eenduidig te bepalen. De berekeningen en de uitkomsten zijn

Tabel 2: Distributieve berekening dagelijkse sector gemeente Gorinchem.

	Huidige situatie (2023)	Toekomstige situatie (2035)
Aantal inwoners	38.460	41.500
Winkelomzet per hoofd (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	2.632	2.632
Bestedingspotentieel (€ mln.)	101,2	109,2
Koopkrachtbinding	96%	96%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	97,2	104,9
Koopkrachttoevoeiing	33%	33%
Bestedingen door toevoeiing (€ mln.)	47,9	51,6
Totale besteding / omzet (€ mln.)	145,1	156,5
Huidig winkelaanbod (m² wvo)	17.846	17.846
Omzet per m² wvo (€)	8.150	8.775
Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	7.823	7.823
Haalbaar winkelaanbod (m² wvo)	18.550	20.050
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo)	700	2.200

daarom indicatief. De duiding en kwalitatieve nuances die BRO geeft bij de uitkomsten van de modelmatige berekening zijn daarvoor minstens zo belangrijk.

- Het gemiddeld inkomen in de gemeente Gorinchem bedraagt € 28.600 per inwoner per jaar. Daarmee ligt het gemiddelde inkomen in de gemeente Gorinchem 2% onder het landelijk gemiddelde van € 29.200 per inwoner per jaar. Op basis van landelijke afspraken (Notitie Omzetkengetallen 2021) gaan we daardoor uit van een gewogen bestedingscijfer van € 2.632,- per hoofd per jaar in de dagelijkse sector.

Koopstromen dagelijks aanbod gemeente Gorinchem

In 2021 is in de provincie Zuid-Holland koopstromenonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten bieden onder meer inzicht in koopkrachtbinding en -toevoeiing voor de gemeente Gorinchem.

- De koopkrachtbinding (excl. online) voor de dagelijkse sector in de gemeente Gorinchem is 96%. Met andere woorden, circa 96% van de bestedingen aan dagelijkse producten komt terecht in winkels binnen de eigen gemeenten. Inwoners kunnen voor dagelijkse boodschappen goed terecht binnen de gemeente Gorinchem. Er zijn in totaal twaalf supermarkten, zowel service als discount.
- De toevoeiing bedraagt 33%. Met andere woorden, circa 33% van de bestedingen in dagelijkse winkels in de gemeente Gorinchem is afkomstig van buiten de gemeente. De toevoeiing is met name afkomstig uit de naastgelegen gemeente Molenlanden (14%) en West Betuwe (10%).

- Zowel de binding en toevloeiing laten we voor de toekomst gelijk. Het is niet de verwachting dat de binding nog verder toeneemt. Ook de toevloeiing is met 33% al hoger dan voor vergelijkbare gemeenten. Het initiatief zal beperkte invloed hebben op de koopstromen.

Huidig economisch functioneren

- Het dagelijkse aanbod (inclusief nieuwe Aldi) in de gemeente Gorinchem functioneert momenteel ca. 4% boven het landelijk gemiddelde. Dit is een duidelijke indicatie dat het dagelijks aanbod in de gemeente Gorinchem goed functioneert en er distributieve uitbreidingsruimte ontstaat om het dagelijks aanbod verantwoord uit te breiden.
- Met name de toevloeiing is hoog en benadrukt de regiofunctie van het boodschappenaanbod in de gemeente Gorinchem. Een aanzienlijk deel (33%) van de omzet is afkomstig vanuit de buurgemeenten. Dit was ook zichtbaar in het KSO 2018.

Toekomstige kwantitatieve behoefte

- Door de forse bevolkingsgroei, ca. 3.040 extra inwoners in 2035, nemen de bestedingen en daarmee de omzetpotentie toe, namelijk met € 11,4 mln. Deze extra omzet zorgt voor economisch beter presterend dagelijks aanbod en met 2.200 m² wvo ruimvoldende kwantitatieve behoefte voor uitbreiding van het dagelijks aanbod in Lingeoevers.
- Een groot deel van de extra kwantitatieve behoefte zal voortkomen uit het gebied Lingeoevers en een groot deel van de totale kwantitatieve behoefte ligt in het primaire verzorgingsgebied (Lingewijk en Lingeoevers). De buurten Lingewijk en Linge tellen samen op dit moment ca. 2.875 inwoners. Na realisatie van het initiatief tellen de beide buurten ca. 4.000 inwoners. Dit staat gelijk aan een bestedingspotentieel in de dagelijkse sector van ca. € 10,5 mln. en circa 1.340 m² wvo dagelijks aanbod. De supermarkt en het eventueel beperkte aanvullend dagelijks aanbod voorziet daarmee bijna volledig in een eigen vraag in de directe woonomgeving.

Tabel 3: Distributieve berekening niet-dagelijkse sector gemeente Gorinchem.

	Huidige situatie (2023)	Toekomstige situatie (2035)
Aantal inwoners	38.460	41.500
Winkelomzet per hoofd (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	2.127	2.021
Bestedingspotentieel (€ mln.)	81,8	83,9
Koopkrachtbinding	63%	63%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	51,5	52,8
Koopkrachttoevloeiing	51%	51%
Bestedingen door toevloeiing (€ mln.)	53,6	55,0
Totale besteding / omzet (€ mln.)	105,2	107,8
Huidig winkelaanbod (m² wvo)	57.237	57.237
Omzet per m² wvo (€)	1.850	1.900
Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	1.777	1.777
Haalbaar winkelaanbod (m² wvo)	59.200	60.700
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo)	1.963	3.463

- Net als in de huidige situatie zal met name de Nettorama vanwege de ligging en aard van de formule (discount) ook bestedingen van buiten de eigen wijken aantrekken. Dit is echter vanwege de forse kwantitatieve behoefte op gemeenteniveau goed te verantwoorden.

3.3.2 Distributieplanologische berekening (DPO) niet-dagelijks
Ook voor het niet-dagelijks aanbod is een DPO berekening gemaakt, zie tabel 3. In het bestemmingplan krijgt 500 m² bvo (ca. 400 m² wvo) een dubbelbestemming detailhandel winkels/maatschappelijk. Hiermee kan ook een deel ingevuld worden met niet-dagelijks aanbod.

Koopstromen niet-dagelijks aanbod gemeente Gorinchem

- De koopkrachtbinding (excl. online) voor de niet-dagelijkse sector in de gemeente Gorinchem is 63%. Met andere woorden, circa 63%

- van de bestedingen aan niet-dagelijkse producten komt terecht in winkels binnen de eigen gemeenten.
- De toevloeiing bedraagt 51%. Met andere woorden, circa 51% van de bestedingen in niet-dagelijkse winkels in de gemeente Gorinchem is afkomstig van buiten de gemeente.
 - Zowel de binding en toevloeiing laten we voor de toekomst gelijk. Het is niet de verwachting dat de binding nog verder toeneemt.

Bestedingen en internet

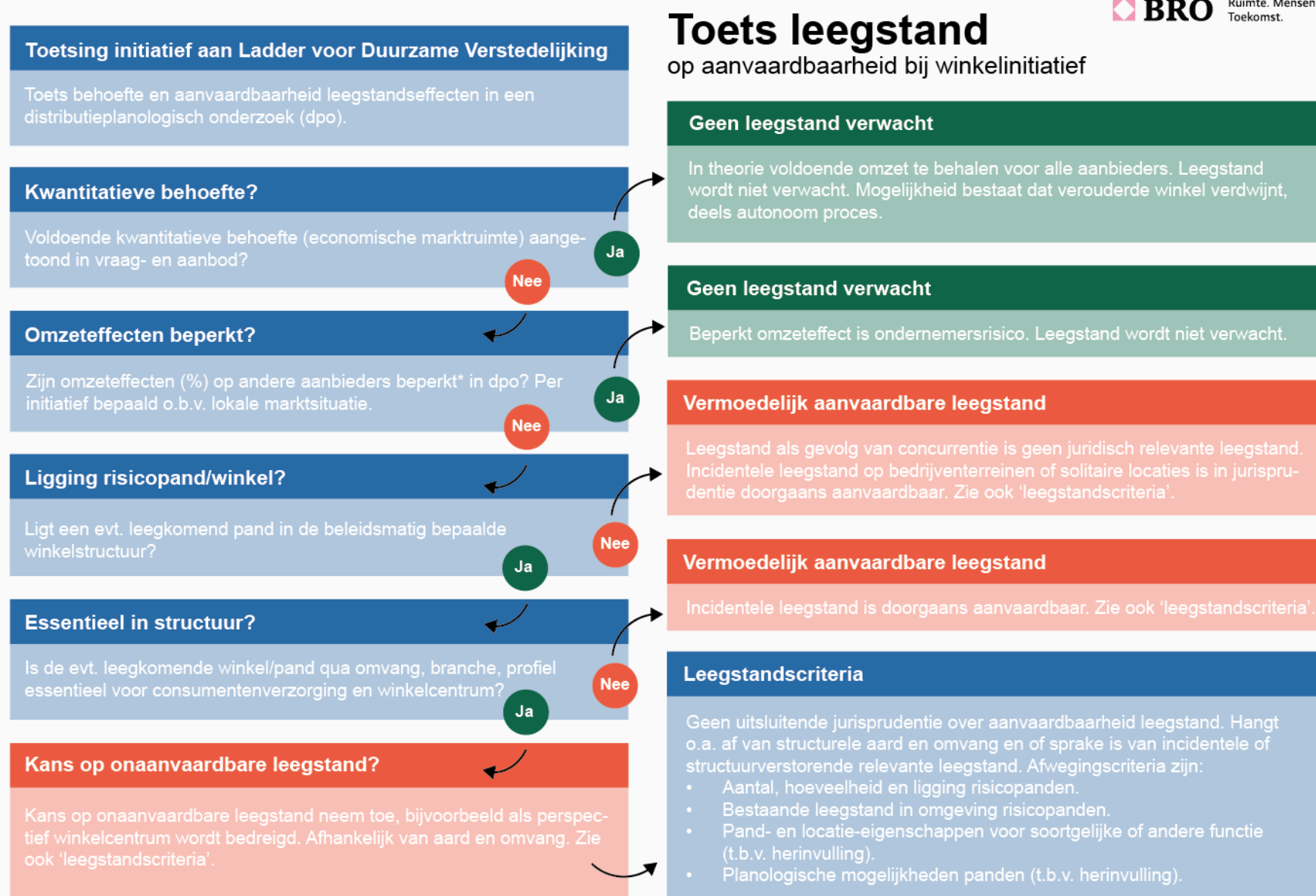
- In tegenstelling tot de dagelijkse sector, heeft het internet een grotere impact op de niet-dagelijkse winkelbestedingen. De verwachting is dat het aantal internetbestedingen tot 2035 zal toenemen. Om die reden is in de berekening rekening gehouden met een daling van circa 5% in de winkelomzet per hoofd. Deze aanname volgt de historische ontwikkeling.

Toekomstige kwantitatieve behoefte

- Ook in de niet-dagelijkse sector ontstaat kwantitatieve behoefte om het aanbod verantwoord (beperkt) uit te breiden. In de praktijk zal eventuele uitbreiding met niet-dagelijks aanbod in het plangebied vooral in het verlengde liggen van de supermarktfunctie en het bezoeks-motief 'boodschappen doen'. Hier is in kwalitatieve zin het meeste behoefte aan. Dit type aanbod zal vooral een functie hebben voor de (nieuwe) inwoners in de directe omgeving.

3.3.3 Leegstandseffecten

- Door de forse toename van de bevolking en de bijbehorende bestedingen en de uitbreidingsruimte is de kans op leegstand klein. Er ontstaat in de toekomst voldoende draagvlak om de uitbreiding van dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod te verantwoorden.
- Bovendien betreft de nieuwe supermarkt een verplaatser binnen hetzelfde verzorgingsgebied. De uitbreiding van de supermarkt zorgt dus niet voor een substantiële verschuiving van de koopstromen.
- De per saldo uitbreiding van de supermarktmeters met circa 1.000 m² wvo én maximale overige invulling met dagelijkse winkelruimte tot 400 m² wvo, voorziet bovendien ook in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van inwoners in het primaire verzorgingsgebied. Dit betreft de bestaande inwoners in de Lingewijk en nieuwe inwoners in de Lingeoever.
- De vrijkomende Nettorama locatie aan de Arkelse Onderweg wordt getransformeerd naar woningen. De juridische detailhandelsmogelijkheid wordt gesaneerd. Van leegstand is geen sprake.
- Ook in het geval de overige 400 m² wvo wordt ingevuld met niet-dagelijkse detailhandel wordt geen leegstand verwacht, laat staan onaanvaardbare leegstand. Er is voldoende kwantitatieve behoefte. Bovendien zal dit niet-dagelijkse aanbod geen zodanige aantrekkingskracht krijgen dat andere winkelgebieden en aanbod onevenredig wordt geraakt. Het eventuele niet-dagelijkse aanbod zal in het verlengde liggen van boodschappen doen en de bestedingen komen vooral uit de directe omgeving (primaire verzorgingsgebied).



*Er is geen 'vaste cijfermatige grens' wanneer omzeteffecten tot leegstand kunnen leiden en verschilt per geval en lokale situatie.

Figuur 8: Afweginskader leegstand.

Effecten op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur

- De beoogde ontwikkeling resulteert in een supermarkt met een toekomstbestendige maat die hiermee invulling geeft aan de heden-daagse consumentenbehoefte (ruimere opzet, maar ook uitgebreider assortiment). De huidige en toekomstige inwoners van het gebied krijgen hiermee de beschikking over een aantrekkelijke, moderne en tevens toekomstbestendige supermarkt. De huidige Netorama vestiging is met haar 615 m² wvo aan de kleine kant en niet toekomstbestendig.
- De toevoeging van een supermarkt in het gebied heeft een nadrukkelijke meerwaarde voor de (nieuwe) inwoners in de wijken. Voor het leef- en woonklimaat is een moderne supermarkt dicht bij huis essentieel, zeker in verband met de vergrijzing. Ook extra dagelijks aanbod zoals en bakker, slager of groenteboer is vanuit deze gedachte te motiveren. Voor deze doelgroep is de nabijheid van een supermarkt extra belangrijk. Bovendien kunnen verkeersbewegingen tussen de wijken worden beperkt.
- Het aanvullende (dagelijks) aanbod versterkt de positie van het gebied. Met name de diversiteit aan doelgroepen maakt passend aanbod noodzakelijk.

4 Wonen

4.1 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte­raming uit tabel 4 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens neemt de komende jaren fors toe in de gemeente Gorinchem. Dat blijkt zowel op basis van gegevens van Primos (figuur 9) als de meest recente cijfers van het CBS/PBL (tabel 4). Ook in de periode na 2033 blijft het aantal inwoners stijgen is de verwachting. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmaar kleinere huishoudens. Ook in de regio is er sprake van een toename van de bevolking. De bevolkings­groei in de regio is echter wel beperkter dan voor de gemeente Gorinchem.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **beno­digde woningvoorraad**² (zie rij C). Kijkend naar de gehele regio dan valt op dat de bevolkings- en huishoudens­groei verhoudings­ge­wijs groter is in de gemeente Gorinchem. Met name in de gemeente is een sterke behoefte.
- De plancapaciteit³ zijn woningen die zijn voorzien in alle woning­bouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte­raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is

Tabel 4: Kwantitatieve behoefte­raming woningen in verzorgings­gebied.

	Gemeente Gorinchem			Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (gemeenten Gorinchem, Molenlanden en Vijfheerenlanden)		
	2023	2035	Ontwikkeling	2023	2035	Ontwikkeling
A. Inwonertal	38.461	41.500	+7,9%	143.671	146.900	+2,3%
B. Huishoudens	17.098	18.600	+8,8%	58.560	62.000	+5,9%
C. Benodigde wo­ningvoorraad	17.545		+1.055			
D. Harde plancapaci­teit tot 2030			299			N.b.
E. Zachte plancapa­citeit tot 2030			1.536 (incl. 500 wo­ningen Arkelsedijk)			N.b.
F. Zachte plancapa­citeit 2031 e.v.			480			
G. Aanvullende wo­ningbehoefte = C-D			756			

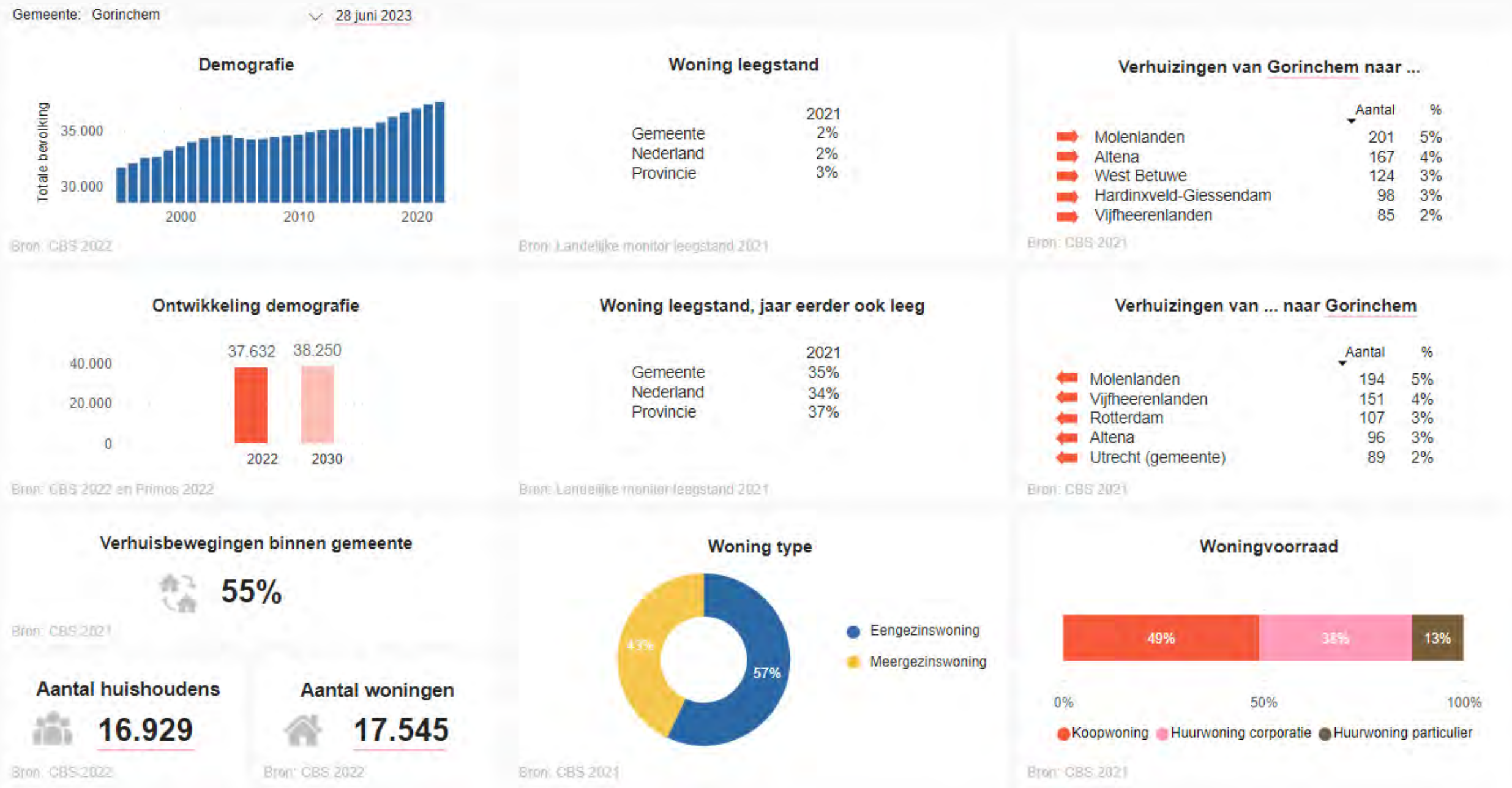
minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.

- De zachte plancapaciteit tot 2030 is inclusief de 500 woningen aan de Arkelsedijk.
- Naast de harde en zachte plannen zijn er ook verschillende kansrijke plannen waarover nog geen definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden (620) en woningen die op basis van mogelijkheden in het bestemmingsplan door splitsingen kunnen worden toegevoegd (200).
- Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de beno­digde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Gorinchem sprake van

een **aanvullende woningbehoefte** van circa 756 woningen (zie rij G).

- Voor de regio is de harde en zachte plancapaciteit onbekend. In de Woningbehoefte­raming 2021 wordt aangegeven dat de regio Alblas­serwaard (bestaande uit de gemeenten Gorinchem en Molenlanden) een toegestane plancapaciteit heeft van 3.965 woningen.

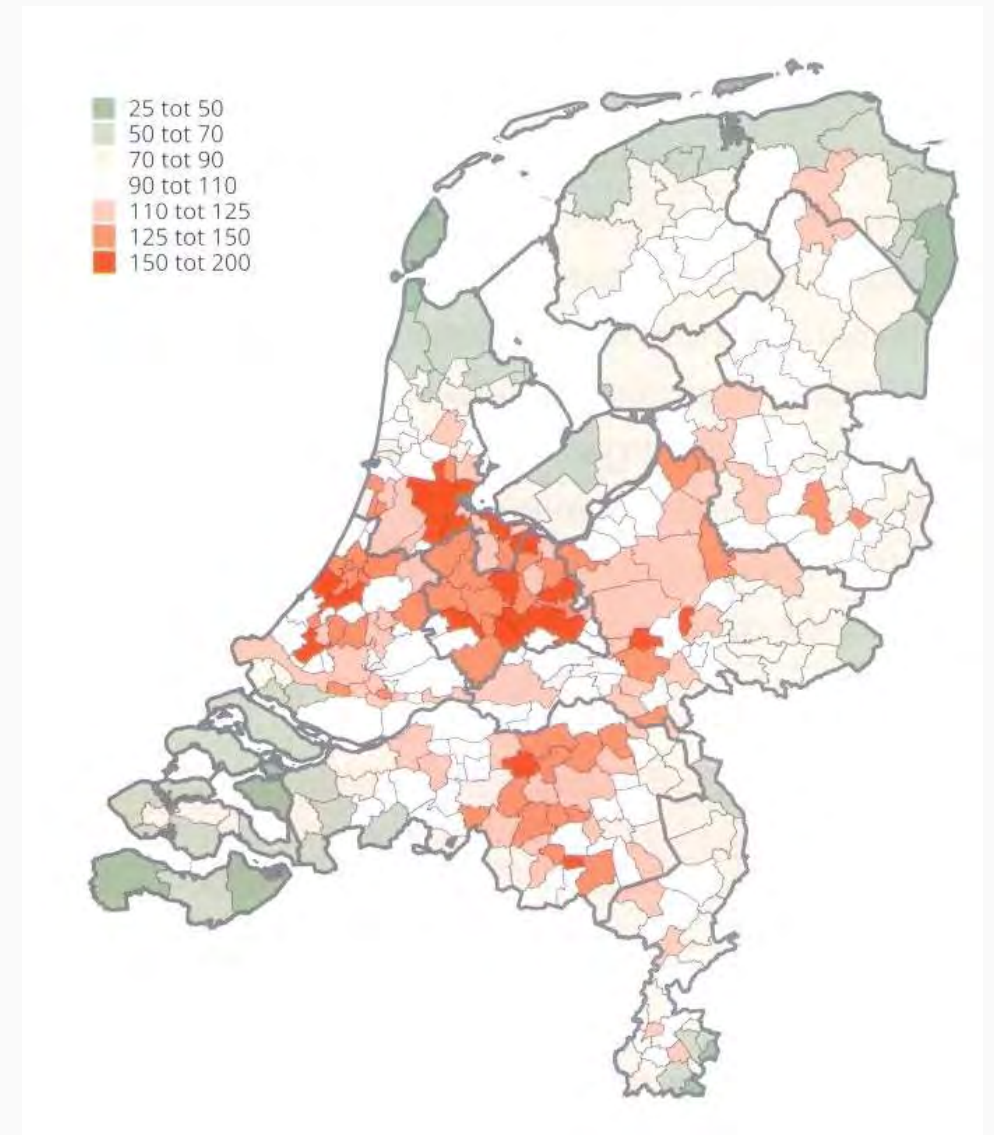
² Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefte­prognose Noord-Brabant 2020 (meest acueel).
³ Ontvangen van de gemeente Gorinchem, juli 2023.



Figuur 9: Cijfers en feiten over de gemeente Gorinchem.

Woondruk-index

- De woondruk-index is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 inwoners zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. Met name in de Randstad is de woondruk zeer hoog. Uitschieters zoals Amsterdam en Amstelveen kennen een woondruk van ca. 150 potentiële huishoudens per 100 woningen.
- De gemeente Gorinchem kent een woondruk van 110 – 125 potentiële huishoudens per 100 woningen (zie figuur 10). Hiermee is er sprake van een krappe woningmarkt. Er zijn meer potentiële huishoudens dan aantal woningen.



Figuur 10: Woondruk-index.

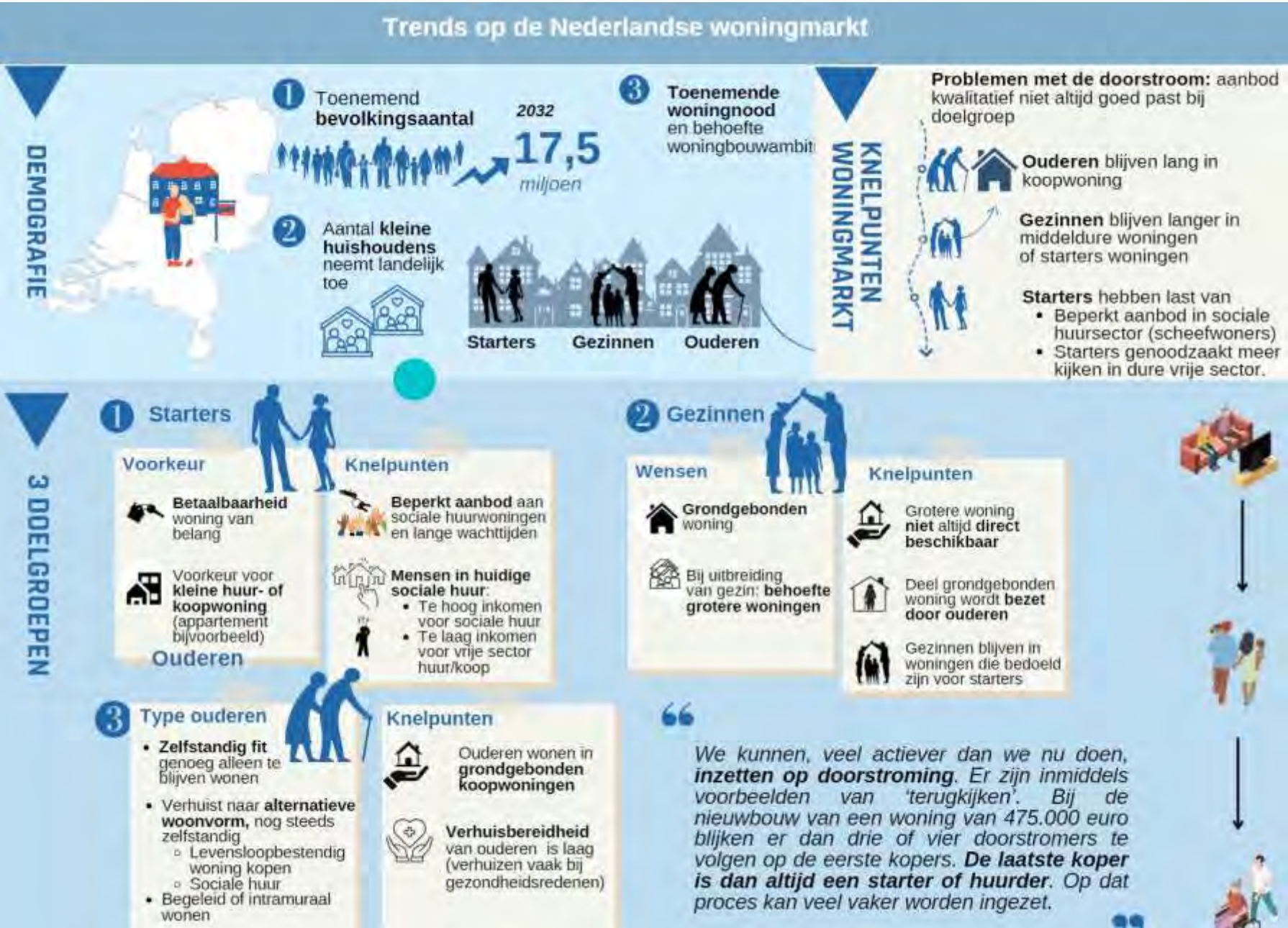
4.2 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de Woon- en transformatievisie Gorinchem (2019) en de Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2017-2020 (actualisatie 2017). Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 11 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

- Het initiatief betreft woningen met een hoge mate van diversificatie in prijssegment, doelgroep en koop/huur met sociale huur, vrije sector huur en goedkope, middendure, dure en zeer dure koop. Het doel is om een brede mix aan woonproducten te realiseren. De verschillende segmenten en de locatie maken het initiatief geschikt voor zowel starters, gezinnen en ouderen.
- Daarnaast worden 12 grondgebonden woningen gerealiseerd op de voormalige Nettorama locatie. Deze grondgebonden woningen zijn uitermate geschikt voor gezinnen die dicht bij het centrum van Gorinchem willen wonen.



Figuur 11: Trends op de Nederlandse woningmarkt.

Kwalitatief aanbod

Wanneer de woningvoorraad in gemeente Gorinchem wordt uitgesplitst naar eigendom en woningtype blijkt het volgende:

- De gemeente Gorinchem telde in 2022 ca. 17.545 woningen. Het merendeel van de woningen in gemeente Gorinchem (49%) betreft koopwoningen. Daarnaast is een groot deel van de huurwoningen in bezit van een woningcorporatie (38%). 13% van de woningen is in eigendom van overige verhuurders, zie figuur 9.
- 57% van de woningen in de gemeente betreft een eengezinswoning. Vergeleken met de andere gemeenten in de regio is dit relatief laag: in de gemeente Molenlanden is 89% van de woningen een eengezinswoning, in de gemeente Vijfheerenlanden 79%. Echter, de stedelijkheid van Gorinchem maakt dat hier relatief gezien meer appartementen te vinden zijn dan in de meer landelijke/dorpse gebieden in de andere twee gemeenten. Om dezelfde reden is het aandeel huurwoningen in de gemeente Gorinchem relatief hoog ten opzichte van de regio.
- In Lingewijk, de buurt waar het plangebied aan grenst, is relatief veel sociale huur te vinden: 61% van de woningen in de wijk betreft een sociale huurwoning. Het aandeel appartementen is met 24% juist kleiner dan gemiddeld genomen in de gemeente.
- In de gemeente Gorinchem zijn verschillende woonmilieus gevestigd: centrummilieu, woonwijk vooroorlogs, woonwijk naoorlogs t/m Vinex, Post-vinex en Landelijk wonen Plus. Hiermee heeft de gemeente een grote diversiteit aan bebouwingsdichtheid, type woningen, bereikbaarheid, groenvoorzieningen en type huishoudens met allen een andere woningbehoefte.
- De woningen die momenteel in aanbouw zijn in de gemeente Gorinchem, betreffen vooral rijtjeshuizen (35%). Daarnaast zijn er relatief veel vrijstaande huizen in aanbouw (21%)⁴.

Woningleegstand

- Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS stonden er in 2022 ongeveer 370 woningen leeg in gemeente Gorinchem. Dit is ongeveer 2% van de totale woningvoorraad en betreft frictieleegstand. Van de leegstaande woningen in de gemeente Gorinchem stonden 130 woningen (35%) een jaar eerder ook leeg. Dit is een indicatie van een goed functionerende woningmarkt in Gorinchem.
- De regio Zuidoost-Zuid-Holland kende een leegstand van 3% (frictieleegstand), wat nagenoeg gelijk is aan het landelijk gemiddelde. In provincie Zuid-Holland staat 3% van de woningen leeg. De leegstand in gemeente Gorinchem is dus lager dan het regionaal en provinciaal gemiddelde.

Kwalitatieve behoefte

In de **Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (actualisatie 2017)** staat beschreven dat de regiogemeenten vraaggericht willen bouwen, rekening houdend met de verschillende Mentality-milieus en woonmilieus in de regio. Belangrijk uitgangspunt is bouwen waaraan behoefte is, daar waar de beste kansen liggen.

- De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied (vooral Molenlanden, Giessenlanden en Zederik) en een dynamische stedelijke zone (vooral Gorinchem, Leerdam, Hardinxveld-Giessendam). De beste kansen liggen in het binden van de huidige bewoners, maar voor Gorinchem ligt er ook een opgave in het aantrekken van stedelijk georiënteerde bewoners van binnen de regio en daarbuiten.
- Door te werken met Mentality-milieus heeft de regio meer inzicht gekregen in de aard van de bewoners, hun wensen en waarden, de daaruit volgende woonvraag en hoe ze te binden. Er zijn acht Mentality-milieus met een eigen karakter en gedrag die geclusterd wor-

den tot vier relevante groepen: traditionele burgerij en moderne burgerij, gemaksgeoriënteerden en opwaarts mobilen, postmaterialisten en nieuwe conservatieven en tot slot kosmopolieten en postmoderne hedonisten. Voor de gemeente Gorinchem zijn de belangrijkste doelgroepen OM (Opwaarts Mobielen), MB (Moderne Burgerij), NC (Nieuwe conservatieven) en GG (Gemaksgeoriënteerden).

- Binnen de gemeente Gorinchem is veel vraag naar koopwoningen in de prijscategorie € 220.000 - € 280.000.
- De bouw van aantrekkelijke, comfortabele woningen nabij voorzieningen is blijvend waardevol, mits deze woningen voor meerdere leeftijdsgroepen bruikbaar zijn.
- Gorinchem vormt het dynamisch centrum in de regio AV en wordt aangemerkt als stedelijk gebied. De belangrijkste woonmilieus zijn Centrummilieu, Vinex en Verder, Woonwijk vooroorlogs.
- Gorinchem is niet onderscheidend genoeg om stedelijk georiënteerde woonconsumenten van buiten de regio aan te trekken, maar vormt wel degelijk een onderscheidend woonmilieu binnen de regio zelf, waardoor Gorinchem in staat is om meer stedelijke georiënteerde bewoners van de AV aan zich te binden. De focus in Gorinchem ligt op het aantrekken van meer stedelijk georiënteerde doelgroepen vanuit andere gemeenten in de regio zelf, naast uiteraard het behouden van de woonkwaliteit voor huidige bewoners. Starters zijn een belangrijke doelgroep in Gorinchem.

Daarnaast worden in het document vier strategieën/doelgroepen benoemd om zo vraag gericht mogelijk te bouwen. Deze groepen hebben ieder specifieke wensen.

- Starters voldoende mogelijkheden bieden. Deze groep heeft behoefte aan voldoende huis voor hun geld en hecht minder waarde aan bijzonderheden zoals een unieke architectuur.

⁴ Geodienst.xyz (2023), nieuwbouwmonitor.

- Binden van doorgroeiers. Dit zijn voornamelijk de opwaarts mobiele in stedelijk gebied en voorzieningendorpen. Deze groep wenst een divers aanbod, met de nadruk op middeldure koop, eigentijdse producten, energiezuinig, flexibel en ruim.
- Bedienen van senioren. Senioren wensen doorgaans een traditioneel-eigentijds product, ruimer dan veel van de bestaande producten, grondgebonden en en appartementen. Het liefst is dat nabij de vorige woonplek, nabij hun sociale netwerk en nabij voorzieningen.
- Aantrekken van nieuwkomers. Dit zijn doorgaans nieuwe conservatieven en postmaterialisten. Deze groep heeft doorgaans behoefte aan bestaande bouw, maar soms ook nieuwbouw. Projecten met een bijzondere kwaliteit kunnen van toegevoegde waarde zijn voor de regio en zorgen voor een (beperkte) extra instroom.

In de **Woon- en transformatievisie Gorinchem (2019)** wordt gekeken naar de gewenste toevoeging met het oog op de toekomst, op basis van de Grote Omgevings Test (2016 en 2018).

- Binnen de gemeente Gorinchem is hoofdzakelijk behoefte aan appartementen/flats met lift. De huidige voorraad is niet groot genoeg om in deze toekomstige behoefte te voorzien. Daarnaast is er op basis van de woonvoorkeuren van bewoners behoefte aan vrijstaande woningen en andere soorten woningen (hieronder vallen andere woonvormen zoals onzelfstandig wonen, mantelzorgwoningen, etc.). Er zijn voldoende rij-/ en tussenwoningen en appartementen/flats zonder lift. Ook aanbod en vraag voor hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen is in balans.
- Er zijn kansen voor toevoeging van stedelijke woonmilieus. Uit de Grote Omgevings Test (GOT 2018) blijkt dat de stedelijke woonmilieu kunnen rekenen op belangstelling: deels in de binnenstad, deels grenzend aan de binnenstad. Met name de rode en oranje doelgroepen zijn op zoek naar deze stedelijke woongebieden dichtbij voorzieningen. Zij houden van bijzondere woonvormen en ‘anders dan anders’.

- Bij transformatie en nieuwbouw ligt een accent op woningen die nu nog onvoldoende voor Gorinchemse vraag aanwezig zijn: koopappartementen (toegankelijke/uitgankelijke woningen voor o.a. ouderen), dure koopwoningen en vrije-sectorhuur / goedkope koop (tussen sociale huur en koop).
- De vraag naar koopappartementen ontstaat door de vergrijzende bevolking. Hoewel de meeste ouderen blijven wonen in hun huidige woning, groeit door de vergrijzing ook de groep ouderen die wil verhuizen naar een toegankelijker/uitgankelijker woning.
- Veel starters en ZZP-ers kiezen volgens het onderzoek voor een vrijesectorhuurwoning.
- De vraag naar goedkope koop komt van starters, die ervaren dat ze te veel inkomen hebben voor de sociale huur en niet in aanmerking komen voor een hypotheek. Voor hen zijn aanvullende vormen tussen sociale huur en koop nodig: middenhuur (€720 tot €1.000, prijspeil 2019) of goedkope koop (maximaal €200.000).
- Er zijn meer eenpersoonshuishoudens in de gemeente. Hiervoor zijn nodig: tijdelijke woonconcepten bij scheiding of voor flexwerkers en betaalbare woonoplossingen voor samengestelde gezinnen, jongeren en kenniswerkers.

5 Maatschappelijke voorzieningen

5.1 Verzorgingsgebied

Maatschappelijke voorzieningen, zoals zorg, cultuur, sport en vrije tijd, vergroten naast winkels en horeca het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in de wijk. Gemiddeld bevinden maatschappelijke voorzieningen zich op korte afstand van inwoners, zoals: huisartsenpraktijk 1,0 km, apotheek 1,2 km, kinderdagverblijf 0,6 km, buitenschoolse opvang 0,7 km, basisonderwijs 0,7 km.

Voor de maatschappelijke voorzieningen wordt het verzorgingsgebied afgebakend op de buurten Lingewijk en Linge. In dit gebied komen circa 512 extra woningen. Dit resulteert in een forse toename van de bevolking. De omliggende buurten worden gerekend tot het secundaire verzorgingsgebied. Deze buurten beschikken in de huidige situatie over eigen zorgvoorzieningenaanbod, maar zullen in de toekomst wellicht ook gebruik maken van de voorzieningen in de Lingeoever.

5.2 Trends en ontwikkelingen

5.2.1 Toenemende zorgvraag

- Zorg en ondersteuning zal vaker dichtbij of aan huis verleend worden. Door de toenemende levensverwachting, innovatie in de zorg en de vergrijzing verandert de zorgvraag en neemt de zorgvraag

toe. De doelgroep 65+ heeft van nature al meer zorg nodig dan andere leeftijdsgroepen. De zorgvraag wordt hierdoor nog groter. In de regio Gelderland-Zuid doet deze trend zich ook voor. De grijze druk geeft de verhouding weer tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder en het aantal personen van 20 tot 65 jaar weer. De grijze druk loopt in de periode 2020 tot 2040 op van 31,4 naar 48⁵. Veel mensen willen hun leven ook op hogere leeftijd graag voortzetten zoals zij gewend zijn.

- Het aantal mensen met één of meer aandoeningen in Nederland stijgt. In 2030 is het aantal mensen met één of meer aandoeningen in Nederland gestegen met 11,7%. Het gaat om circa 9.507.756 mensen.
- Mensen met een lager inkomen hebben ook een hogere zorgvraag⁶. In de gemeente Gorinchem is de wijk Lingewijk (locatie van de ontwikkeling) de wijk met een van de laagste gemiddelde inkomens. Mogelijk ontstaat hierdoor extra vraag naar zorg.

5.2.2 Clustering in gezondheidscentra en schaalvergroting

- In algemene zin neemt de behoefte aan zorg- en gezondheidsvoorzieningen toe. Ook de vraag naar medisch-specialisten neemt toe, waarbij het aanbod (de behandeling) verschuift van het ziekenhuis naar zelfstandig behandelcentrum (zbc), focuskliniek of het eerstelijnscentrum. Bovendien is er sprake van een trend van clustering in ‘gezondheidscentra’ en schaalvergroting.

- Naast de huisarts, tandarts en fysiotherapie kunnen ook andere eerstelijnszorg en medische dienstverleners in een gezondheidscentrum geclusterd worden. Denk aan o.a. orthodontie, logopedie, psychologische zorg, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, oefentherapie, diëtist of een thuiszorgvestiging.
- Binnen de zorg is er als gevolg van marktontwikkelingen steeds meer behoefte aan functiemenging en clusterontwikkeling. Een combinatie tussen zorg en wonen, zorg en wellness (massage, pedicure, huidverzorging, schoonheidsspecialist) of zorg en hotelfaciliteiten komt steeds vaker voor. Net als in de reguliere zorg is er ook in dit segment aan ‘zorgdiensten’ sprake van clustering en specialisatie. Deze functies zijn dus zeer passend in combinatie met reguliere of meer specialistische zorgverlening.

5.2.3 Huisarts⁷

- Het aantal werknemers in de huisartsenpraktijk wordt steeds uitgebreider, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Huisartsen maken in toenemende mate gebruik van een praktijkmanager en praktijkondersteuners. Dit zorgt voor een aanpassing van de praktijk in indeling en omvang.

5.2.4 Tandarts⁸

- Het aantal tandartspraktijken dat onderdeel is van een keten neemt de laatste jaren fors toe. In 2020 was circa 10% van de tandartspraktijken aangesloten bij een keten. Ketens hebben gemiddeld een hogere omzet, wat het voor praktijken aantrekkelijk maakt zich aan te

⁵ Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (2021), Bevolkingsontwikkelingen.

⁶ Sterre ten Houte de Lange (13-11-2020) De huisartsenpost twee keer vaker bezocht door mensen met een lage SES (Sociaal economische status).

⁷ ABN AMRO (2022) Huisarts Trends.

⁸ ABN AMRO (2021) Mondzorg Cijfers & Trends.

sluiten. Niet alleen tandartsen zelf investeren in deze soort samenwerking, ook externe investeerders ontdekken de sector.

- Door schaalvergroting worden steeds meer taken gedelegeerd naar mondhygiënisten of preventieassistenten hierdoor kan er efficiënter gewerkt worden door tandartsen zelf.
- Deze efficiëntere methoden zijn ook nodig gezien het capaciteitstekort onder tandartsen. Per jaar treden er circa 210 tandartsen toe op de arbeidsmarkt, maar aan de andere kant gaan er 300 met pensioen. In krimpgebieden neemt het aantal tandartsen nog sneller af.
- Om het tekort op te vangen neemt de instroom van buitenlandse tandartsen toe. In 2019 zijn 74 buitenlandse tandartsen geregistreerd, in 2020 is dit toegenomen tot 136. De vraag is in hoeverre deze trend zich voorzet, aangezien de voordelige fiscale regeling voor buitenlandse tandartsen op termijn verdwijnt.

5.2.5 Fysiotherapie⁹

- Net als bij andere vormen van eerstelijnszorg is er binnen fysiotherapie sprake van schaalvergroting. Grote fysiotherapiepraktijken werken samen of maken onderdeel uit van een gezondheidscentrum.
- Daarnaast wordt ketenzorg steeds populairder. Hierbij zijn verschillende schakels van zorgverlening op elkaar afgestemd, waardoor er beter voldaan kan worden aan de behoefte van de patiënt. Betere samenwerking tussen experts zorgt voor snellere, betere en betaalbare zorg. Voorbeelden van experts in de ketenzorg zijn huisartsen, psychologen, diëtisten en fysiotherapeuten.

- Fysiotherapiepraktijken zijn op zoek naar alternatieve verdienmodellen binnen de praktijk. Voorbeelden hiervan zijn fitnessmogelijkheden, revalidatiezorg en trajecten gericht op vitaliteit en een gezonde leefstijl.

5.2.6 Apotheek

- Apothekers zijn aan het digitaliseren en innoveren om de continuïteit van de farmaceutische zorg te waarborgen. Bezorg- en herhaalservice worden verder ontwikkeld om het voor de klanten makkelijker te maken en wachtrijen te verminderen.
- Bedrijven in de farmacie gaan samenwerkingen aan met online platformen. Zo zijn eigen merkproducten van Etos verkrijgbaar via bol.com en heeft Amazon plannen om als online apotheek te gaan functioneren. Door het groeiende online aanbod is de verwachting dat de behoefte naar fysieke apothekers in de toekomst afneemt.¹⁰

5.2.7 Kinderopvang/BSO

- Er gaan steeds meer kinderen naar de opvang door stijgende arbeidsparticipatie van ouders en verhoging van de kinderopvangtoeslag. Kinderen gaan daarnaast ook meer uren naar de opvang.¹¹
- Er zijn circa 3.600 kinderopvangorganisaties actief in Nederland, waarvan een groot deel kleinschalig. Kleine organisaties sluiten vaak goed aan bij de wensen van veel ouders. Daarnaast is er een toenemend aanbod van (integrale) kindcentra. Opvang en onderwijs werken hierin nauw samen, vaak in één gebouw.¹²

- Ook is er steeds meer aandacht voor duurzaamheid en gezondheid. Dit uit zich in aandacht voor voldoende buiten spelen en sporten, duurzaam speelgoed, eten en afvalscheiding. Er ontstaan steeds meer gespecialiseerde kinderdagverblijven die zich hierop richten. Op lange termijn verwacht de Rabobank dat ondernemingen die zich onderscheiden groei kunnen realiseren. Ze doen dit door een duidelijke propositie gericht op de lokale situatie te kiezen, een goed managementsysteem, flexibele kostenbasis, flexibel inspringen op wensen van ouders en kwalitatief goed personeel vasthouden.¹³

5.3 Behoeft

Hierna is voor verschillende maatschappelijke voorzieningen (zorg en kinderopvang/BSO) een inschatting gemaakt van de behoefte in het plangebied. Dit is een resultaat van de verwachte vraag en het bestaande aanbod.

5.3.1 Eerstelijnszorg

Huisarts

- In de buurt Lingewijk zijn op dit moment geen huisartsen aanwezig. In de gemeente Gorinchem zijn in totaal 8 huisartspraktijken gevestigd.
- De gemiddelde afstand vanuit Lingeloovers naar de dichtstbijzijnde huisartsenpraktijk is hemelsbreed circa 0,6 km. Dat is iets dichterbij ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente Gorinchem (0,9 km).

⁹ ABN AMRO (2022) Fysiotherapeut trends

¹⁰ Apotheekpartners (2020) trends in de farmacie

¹¹ Kwartaalrapportage Kinderopvang, Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, juli 2020.

¹² Rabobank, Cijfers en trends, Kinderopvang, laatste update maart 2020.

¹³ Rabobank, Cijfers en trends, Kinderopvang, laatste update maart 2020.

- De capaciteit aan regulier gevestigde huisartsen is goed verspreid over het land. De gemiddelde huisartsendichtheid is 4,4 fte huisarts per 10.000 inwoners.¹⁴ Bij 1.100 inwoners (toename van het aantal inwoners als gevolg van het aantal nieuwe woningen) betekent dit behoefte aan ca. 0,5 fte huisarts.
- Het gemiddeld aantal patiënten per normpraktijk is 2.095. De normpraktijk is het aantal ingeschreven patiënten per fulltime werkende huisarts-eigenaar.¹⁵
- Een huisarts heeft wat betreft totale ruimte bij benadering nodig: 140 m² per normpraktijk (2.095 patiënten).¹⁶

Tandarts

- In de gemeente Gorinchem zijn in totaal 12 tandartsen gevestigd. In de buurt Lingewijk is één tandartspraktijk gevestigd.¹⁷
- Landelijk bedraagt de tandartsratio 1.865 inwoners per tandarts. In de provincie Zuid-Holland ligt de tandartsratio een stuk hoger en bedraagt deze 2.035 inwoners per tandarts. De druk op de tandartsen is hiermee hoog.
- Uitgaande van het provinciaal gemiddelde zou een toename van circa 1.100 inwoners resulteren in een extra vraag van circa 0,5 tandarts.
- In de tabel wordt het gemiddelde oppervlak van een tandartspraktijk per type praktijk aangegeven. In Nederland betreft 32% een praktijk met één tandartspraktijkhouder. Circa 59% betreft een samenwerkingspraktijk, waarvan minimaal 1 praktijkhouder ook tandarts is. De

overige 9% zijn ketenpraktijken waarbij de praktijkhouder geen tandarts is.¹⁸

Fysiotherapie

- In de gemeente Gorinchem zijn ca. 48 fysio’s actief.¹⁹
- In Nederland zijn circa 34.500 fysiotherapeuten verdeeld over 9.820 praktijken. In 65% van de praktijken is er één persoon werkzaam in de praktijk. Het gemiddelde aantal fysiotherapeuten per praktijk is 3,5.²⁰
- In de regio GGD Zuid-Holland-Zuid heeft 23,5% van de bewoners jaarlijks contact met fysio- of oefentherapeut (periode 2020-2022).²¹
- Het gemiddeld aantal inwoners per fte fysiotherapeut bedraagt 1.000.²² Dat betekent dat in het plangebied aanvullend behoefte is aan ca. 1 fte fysiotherapeut.

Apotheek

- In de gemeente Gorinchem zijn 6 apotheken gevestigd. In de buurt Lingewijk zijn geen apotheken gevestigd. De dichtstbijzijnde apotheek bevindt zich in Laag Dalem.
- Begin 2022 waren er in Nederland 1.996 apotheken, wat neerkomt op circa 8.800 inwoners per apotheek.²³ In 2033 is de verwachting dat de gemeente Gorinchem 41.500 inwoners telt. Met het huidige aantal apotheken bedraagt het aantal inwoners per apotheek circa 6.917 personen. Hiermee ligt het aantal inwoners per apotheek nog altijd onder het landelijk gemiddelde.

Tabel 5: Oppervlakte praktijkruimte tandarts

Type praktijk	Oppervlakte (m²)
Eén praktijkhouder	134
Eén praktijkhouder + één of meer tandartsmedewerkers	188
Twee of meer praktijkhouders	149
Twee of meer praktijkhouders + één of meer tandartsmedewerkers	280
Ketenpraktijken, praktijkhouder is zelf geen tandarts	239
Gemiddeld	200

14 <https://www.nivel.nl/sites/default/files/pdf/Cijfers-uit-de-registratie-huisartsen-2017.pdf>
15 <https://www.lhv.nl/opkomen-voor-uw-belangen/feiten-en-cijfers-huisartsenzorg/>
16 <https://zorgenstelsel.nl/vergoeding-huisvestingskosten-in-zorgtarieven-eerste-lijn-is-te-laag/>
17 <https://tandartsregister.nl/>
18 KNMT (2020). Typen tandartspraktijken in Nederland
19 <https://defysiotherapeut.com/zoek-fysiotherapeut/>
20 Koninklijk Nederlands Genootschap voor Fysiotherapie (2021). Fysiofacts.
21 <https://www.vzinfo.nl/eerstelijnszorg/regionaal/paramedische-zorg>
22 <https://fyzzio.nl/assets/Productgroep-paginas/spller-pees-specialist/Rabobank-cijfers-en-trends-fysiotherapie-2016.pdf>
23 SFK, Data en feiten 2022.

5.3.2 Kinderopvang/BSO

Kinderdagverblijf

- In de gemeente Gorinchem zijn in totaal 14 kinderdagverblijven actief. Eén daarvan is gevestigd in de buurt Lingewijk.²⁴
- Gemiddeld genomen heeft elke kinderopvang 30,6 'kindplekken', waarvan elke kindplek gevuld kan worden met gemiddeld 1,9 kinderen.
- De daadwerkelijke behoefte aan kinderdagverblijf hangt sterk af van de mate waarin er gezinnen komen wonen in het gebied. Er wordt in het gebied sterk ingezet op appartementen en één- en tweepersoonshuishoudens, wat invloed heeft op het aantal kinderen.

Buitenschoolse opvang (BSO)

- In de gemeente Gorinchem zijn in totaal 15 BSO-locaties aanwezig. In de buurt Lingewijk zijn reeds 2 BSO-locaties aanwezig.

5.3.3 Leegstand maatschappelijk vastgoed

De relatief lage leegstandspercentages van maatschappelijke voorzieningen laten zien dat er in Gorinchem sprake is van een gezonde leegstand:

- Kijkend naar de leegstand van maatschappelijk maatschappelijk vastgoed komt naar voren dat er relatief weinig maatschappelijke panden leeg staan (10).²⁵
- In 2022 stond 4% van het maatschappelijk vastgoed in de gemeente Gorinchem leeg. Dit ligt 1 procentpunt onder het provinciale percentage van 5%. Van dit leegstaande vastgoed stond in de gemeente Gorinchem circa 80% ook leeg in het jaar ervoor. Dit ligt iets hoger dan het provinciaal gemiddelde van 73%.

²⁴ <https://www.landelijkregisterkinderopvang.nl/pp/#/>

²⁵ Landelijke monitor leegstand CBS, 2022.

6 Horeca

6.1 Aanbod en behoefte horeca

6.1.1 Huidig aanbod

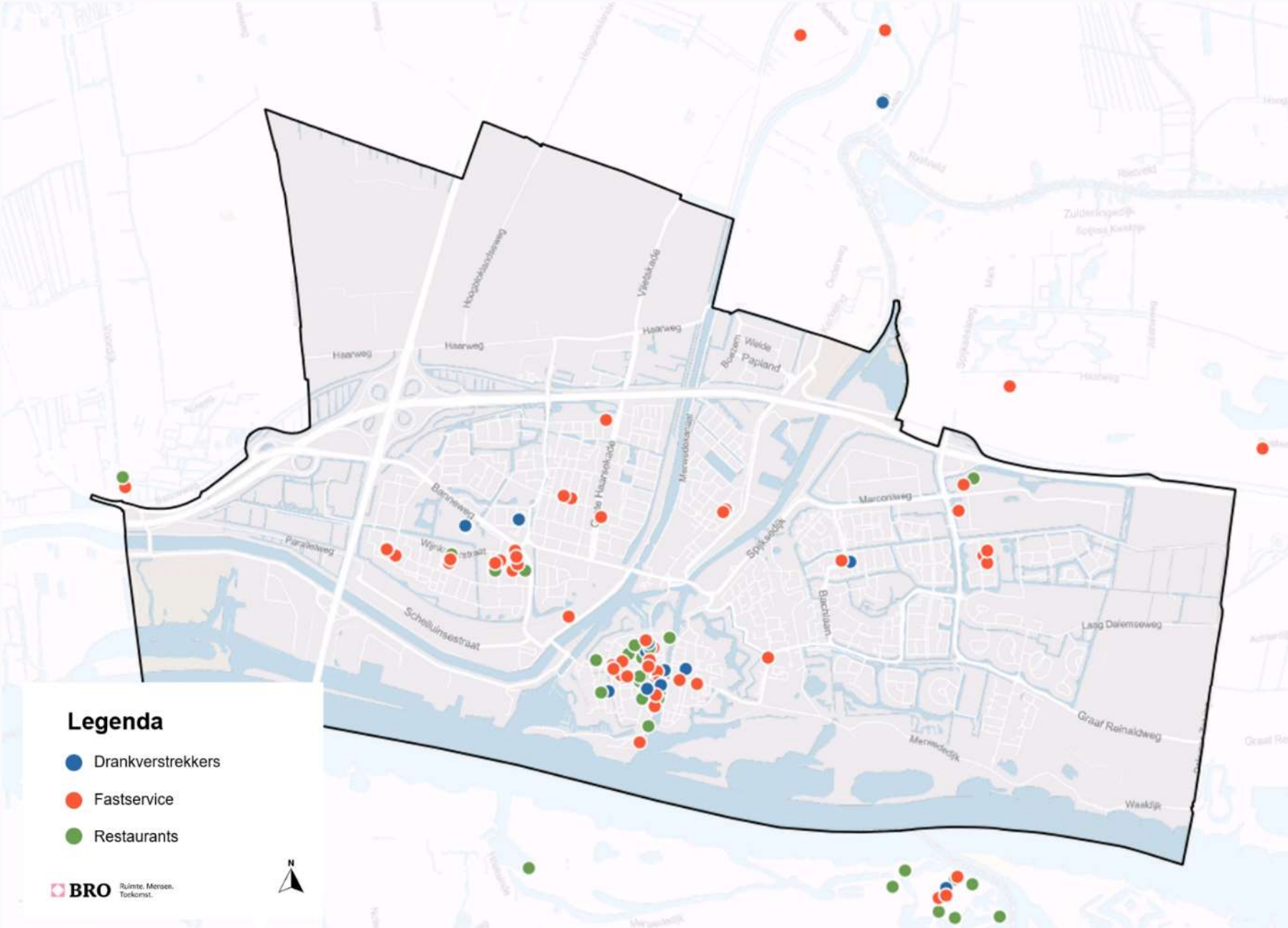
Om vast te stellen hoe het horeca-aanbod in het verzorgingsgebied zich verhoudt tot de rest van de gemeente en Nederland is een benchmark uitgevoerd. Hierbij zijn de winkelgebiedstypen ‘Centraal’ (definities volgens Locatus) buiten beschouwing gelaten, aangezien dit binnensteden betreft. Binnensteden verzorgen de hele gemeente of zelfs regio, waardoor horeca daar relatief ruim vertegenwoordigd is ten opzichte van woon- en/of werkgebieden. Omdat Lingeoeverers een verzorgingsfunctie krijgt voor (met name) het eigen gebied zijn binnensteden geen representatieve gebieden om het horeca-aanbod in en rondom de Lingeoeverers mee te vergelijken. Wat overblijft is het horeca-aanbod in wijk- en buurtcentra, winkelstraten, verspreide vestigingen en overige concentraties.

De horeca is onderverdeeld naar drie categorieën: drankverstrekkers, fast service en restaurants (categorieën op basis van classificatie van BRO).

- Kijkend naar het aanbod in het verzorgingsgebied valt op dat er relatief weinig aanbod gevestigd is. Alleen aan de Van Hoornestraat zijn drie horecazaken gevestigd: een snackbar, restaurant en Chinees restaurant. Voor de rest is het aanbod zeer beperkt, zie figuur 12. Het meeste horeca aanbod is gevestigd in het centrum.

6.1.2 Behoefte horeca

Het huidige horeca-aanbod van drankverstrekkers en restaurants is met het huidige inwonertal dus relatief beperkt. Afgezet tegen het verwachte inwonertal in 2033 is dit aandeel nog beperkter en zou ruimte zijn om het aanbod uit te breiden.



Figuur 12: Horeca-aanbod in de gemeente Gorinchem.

- De vertegenwoordiging van fast services zal met het nieuwe inwonertal hoger liggen dan de benchmarkgemiddelden. Daarnaast zijn fast services gericht op snelheid en gemak, waardoor ze idealiter dichtbij gevestigd zijn.
- Door zowel het huidige beperkte aanbod als de toekomstige extra inwoners is er vooral behoefte aan horeca in de categorieën drankverstrekkers en restaurants.
- Horeca is een belangrijke factor in de aantrekkelijkheid van een woongebied. Voor de bewoners van het gebied zal er dan ook behoefte zijn aan plekken waar ontmoeten en ontspannen centraal staan. Voldoende fysieke én planologische ruimte voor de horeca is hierbij van belang.
- Bij het definiëren van de typen horeca in het gebied zou vooral gekeken moeten worden naar de doelgroepen, niet alleen voor het beste draagvlak maar ook om de leefbaarheid in het gebied te borgen (bijv. ‘s nachts het geluid beperken). Voor de horeca in het gebied is vooral draagvlak voor een ontmoetingsfunctie. De meer recreatieve horeca, nachthoreca en uitgaanshoreca is te vinden in de binnenstad van Gorinchem.

	Verzorgingsgebied: Gemeente Gorinchem <i>(37.825 inw.)</i>			Toekomstige situatie <i>(41.500 inw.)</i>	Nederland huidig <i>(17.815.508 inw.)</i>
Branche	Aantal zaken	WVO	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.
Drankenverstrekkers	7	590	15,6	14,2	24
Fastservice	29	2294	60,6	55,3	22
Restaurants	5	950	25	22,9	61
Totaal	41				107

Bijlage 1 - Begrippen en definities

In deze bijlage wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste begrippen en definities.



Buurthub, winkelgebied of centrumgebied

Een buurthub, winkelgebied of centrumgebied is een concentratie- c.q. centrumgebied in een buurt of wijk, waar diverse voorzieningen samenkomen die primair een functie hebben voor inwoners in de buurt of wijk. De term beschrijft bovendien het proces van verkleuring van traditionele pure winkelgebieden naar meer gemengde centrumgebieden op lokaal niveau met naast één of enkele winkels ook ambachten, diensten, horeca, zorg, maatschappelijk, etc. Op basis van de definitie van Locatus is sprake van een winkelgebied vanaf 5 winkels die min of meer aaneengesloten liggen.

BVO/WVO

- **Bruto vloeroppervlak:** Het bruto vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580
- **Winkelverkoop vloeroppervlak:** alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.), conform de definitie van Locatus.

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

Dagelijkse sector

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

Niet-dagelijkse sector

Winkels die artikelen verkopen met een doorgaans lagere koopfrequentie dan dagelijkse artikelen. In de praktijk gaat hierbij om winkels in huishoudelijke artikelen, kleding, mode, schoenen, sport, rijwielen, bruin- en witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen en dierenartikelen. Binnen deze sector maken we vaak onderscheid in subsectoren.

- **Recreatief winkelen:** geredeneerd vanuit het bezoekmotief met winkels op het gebied van mode, luxe en vrije tijd.
- **Doelgericht winkelen:** geredeneerd vanuit het bezoekmotief met winkels op het gebied van in/om het huis en overige detailhandel.

Bestedingspotentieel

Totaal aan toonbankbestedingen in winkels die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) netto omzet per hoofd van de bevolking.

(Hoofd)detailhandelsstructuur

De concentratiegebieden c.q. (winkel)centra waar beleidsmatig op wordt ingezet.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn. In DPO onderzoek rekenen we altijd met toonbankbestedingen, dus daarom is dit koopkrachtbinding exclusief online.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied. In DPO onderzoek rekenen we altijd met toonbankbestedingen, dus daarom is dit afvloeiing exclusief online.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Koopstroomgegevens

Onderzoeksresultaten uit koopstromenonderzoek. In de basis wordt hiermee de koopkrachtbinding, -afvloeiing en -toevloeiing bedoeld. Ook kunnen kwalitatieve aspecten worden bedoeld, zoals koopmotieven, beoordelingen en persoonskenmerken.

Leegstand (op basis van Locatus)

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consument gerichte dienstverlening zal terugkomen. Het betreft dus leegstand van verkooppunten en niet leegstand van uitsluitend winkels.

Plancapaciteit (hard)

In principe wordt met plancapaciteit de harde plancapaciteit bedoeld, tenzij expliciet anders vermeld. Harde plancapaciteit zijn de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader, zoals vastgestelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, gebieden zonder bestemmingsplan (witte vlekken) en verleende (kruimel) omgevingsvergunningen.

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² winkelvloeroppervlak (wvo).

Bijlage 2 - Samenvatting beleidskaders

In deze bijlage is een samenvatting te vinden van de relevante beleidskaders in relatie tot dit initiatief



Beleidskaders retail

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente ten aanzien van retail in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Provincie

Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019, geconsolideerd 1 april 2023)

- De provincie heeft uitgebreide regelgeving t.a.v. detailhandel. De algemene lijn is terughoudend omgaan met nieuwe winkelmeters en inzetten op het concentreren en clusteren van detailhandel in de centra van steden, dorpen en wijken. Dit provinciale beleid is erop gericht om de detailhandels-structuur zoveel mogelijk kwalitatief te versterken en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. De provincie hanteert een driedeling, te versterken te optimaliseren en overige centra.

Omgevingsverordening (2019, geconsolideerd 1 april 2023)

In de omgevingsverordening is, ten aanzien van detailhandel, met name artikel 6.13 relevant.

Artikel 6.13 Detailhandel

- Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:
 - binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
 - binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
 - binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.
- De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:

- de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra;
- aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;
- voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 4.000 m2 bruto vloeroppervlak in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m2 bruto vloeroppervlak in de andere centra, is mede met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

- Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:
 - detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:
 - 1°.detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - 2°.detailhandel in volumineuze goederen;
 - 3°.meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;
 - 4°.tuincentra;
 - 5°.bouwmarkten;

- kleinschalige detailhandel:

- 1°.in de vorm van een gemakswinkel;

- 2°. bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;

- ondergeschikte detailhandel:

- 1°. in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
- 2°.bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming;
- 3°.bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt;

- afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;

- kringloopwinkels;
- supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.

- Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a en f, als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het derde lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m2 bruto vloeroppervlak.

- Een bestemmingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het derde lid, onder a stelt de volgende voorwaarden aan de nevenassortimenten:

- a. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloer-oppervlak wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en
- b. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.

Gemeente

Economische visie (2021)

De gemeente Gorinchem heeft in haar economische visie een aantal uitgangspunten en ambities benoemd ten aanzien van detailhandel. Het merendeel van deze uitgangspunten heeft betrekking op het centrum.

Daarnaast wordt het volgende benoemd.

- Het totale aanbod aan winkels (en horeca) moet aantrekkelijk zijn voor haar inwoners en bezoekers.

Beleidskaders wonen

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente ten aanzien van wonen in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Provincie Zuid-Holland

In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd 2021)

In de Omgevingsvisie Zuid-Holland spreekt de provincie Zuid-Holland de voorkeur uit voor nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. Als uitgangspunt hanteert de provincie dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Voor wonen is voor de provincie de meest actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland uitgangspunt voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Volgens de **Woningbehoefteraming 2021** van de provincie Zuid-Holland is er in de regio Alblasserwaard (waaronder Gorinchem valt) tot en met 2030 een behoefte aan 3.050 nieuwe woningen. Aangezien niet alle plannen in de plancapaciteit worden gerealiseerd is het toegestaan om in de gehele plancapaciteit maximaal 30% boven dit aantal te zitten. De toegestane plancapaciteit komt hiermee uit op 3.965 woningen. Daar komt bij dat er tot aan 2030 nog 22.150 woningen in de provincie Zuid-Holland moeten worden toegedeeld.

Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd 2022)

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is samen met de Omgevingsvisie op 1 april 2019 in werking getreden. Hierin staat onder andere het volgende genoemd:

- Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.

Daarnaast hanteert de Omgevingsverordening een regeling voor ruimtelijke kwaliteit waaraan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen. Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk blijft door:*
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*
- als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Regio

Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2017-2020 (actualisatie 2017)

De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (AV) bestaat uit de gemeenten Gorinchem, Molenlanden en Vijfheerenlanden. De regio wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied (vooral Molenwaard, Zederik, Giessenlanden) en een dynamische stedelijke zone (vooral Gorinchem, Leerdam, Hardinxveld-Giessendam). Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau.

De hoofdlijn van de visie luidt: een krachtige en sociale regio vormen die economisch, sociaal en ruimtelijk zo aantrekkelijk is dat inwoners, bedrijven en bezoekers er graag verblijven. De belangrijke uitgangspunten zijn:

- Geen getalsmatige verdeling vooraf per gemeente maar onderbouwen waarom een plan toegevoegde waarde heeft met de Mentaliteitsmilieus en woonmilieus als handreiking. Voor de gemeente Gorinchem zijn de belangrijkste doelgroepen OM (Opwaarts Mobielen), MB (Moderne Burgerij), NC (Nieuwe conservatieven) en GG (Gemaksgeoriënteerden).
- Onderscheid maken tussen plannen met een duidelijk lokale en regionale functie.
- Plannen die mogelijk concurreren met andere plannen in het eigen dorp of in andere dorpen regionaal bespreken en komen tot afstemming in inhoud en fasering.
- Plannen met een lokale functie en plannen die al in aanbouw zijn niet regionaal bespreken.

De toenemende druk op de zuidvleugel van de Randstad en de regio Utrecht biedt ook groeiende kansen voor overloop van deze groep naar de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

Gemeente

Woon- en transformatievisie Gorinchem (2019)

Nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen vragen van Gorinchem een visie op de gewenste ontwikkeling van het wonen. Temeer daar zich nu kansen voordoen om het wonen in de stad verder kleur te geven: bijvoorbeeld via transformatie van verouderde bedrijfsterreinen naar onder andere wonen, zoals de Lingeoever (locatie van het initiatief) en de Schelluinsestraat: de vleugels van de stad.

De woon- en transformatievisie presenteert de gewenste ontwikkeling van het Wonen in Gorinchem richting 2032. Met als pijlers:

- Een open woonstad.
- Versterken van de regionale functie voor werkgelegenheid, voorzieningen, cultuur, vanuit het stedelijk creatief profiel van Gorinchem.
- Verantwoordelijkheid nemen door aanbod van regionaal aanvullende woonmilieus.
- Een woning voor iedereen.
- In de stad kunnen wonen op de plek die bij je past: door identiteit van en differentiatie in wijken.
- Een woning kunnen vinden die je kan betalen, zodat je je geen zorgen hoeft te maken om in je levensonderhoud te voorzien.
- Veilig, leefbare, zorgzame omgeving.
- Mensen kunnen langer thuis wonen in hun eigen wijk met passende bereikbare voorzieningen.
- Woonwijken zijn te kenmerken als schoon-heel-veilig.
- Duurzame kwaliteit van wijken en woningen.
- Wijken met goede belevings-, gebruiks-, en toekomstwaarde van woonomgeving en vastgoed.

- Naar een energieneutrale woningvoorraad en klimaatbestendige wijken.

Gorinchem biedt ruimte aan toevoeging van stedelijke woonmilieus en benut hiervoor de kansen die zich aandienen op de ‘vleugels’ van de stad, de Lingeoever en de Schelluinsestraat, en eventuele andere transformatielocaties in of nabij het centrum. Hier liggen kansen om een stedelijk woonmilieu te ontwikkelen, in hoge dichtheid en toch het nodige groen, een experimenteel karakter en met het water van de Linge als verbindende schakel tussen binnenstad en woonwijken. Bij de Lingeoever ligt het accent op stedelijke dichtheden en het creëren van een levendige (hoog)stedelijke ontwikkeling met hoogbouw.

Voor de verschillende wijken in Gorinchem is op basis van een afwegingskader aangegeven welke accenten extra aandacht vragen. Voor de Vleugels van Gorinchem (waaronder Lingeoever / Arkelsedijk) gaat het om:

- Functiemenging
- Kansen benutten voor stedelijke leefstijlen
- Flexwonen
- Variatie in woningaanbod
- Ontmoetingsplek
- Toegankelijke/uitgankelijke woningen
- Wonen met zorg

Voor de vleugels van de stad gelden daarnaast nog de volgende doelstellingen:

- Passend bij het woonmilieu/leefstijl: focus op oranje / rood. Creatief, collectief, stedelijk, experimenteel.
- Wens voor levensloopgeschikte woningen.
- Variatie in opbouw: alle segmenten – koop/huur (waaronder sociale huur, middenhuur en sociale koop), appartement/grondgebonden, starter/doorstromer. Ambitie is dat circa een kwart van het programma sociale woningen (huur en koop) betreft.

Kaderdocument voor het transformatiegebied Arkelsedijk in Gorinchem (2019)

In dit document zijn de kaders geschetst vanuit de gemeente voor de gebiedsontwikkeling aan de Arkelsedijk:

- De eerste aanleiding heeft te maken met de toekomstvisie van de stad: GO2032. In deze toekomstvisie die de gemeente samen met bewoners, ondernemers en partners in de stad heeft ontwikkeld, staat het ‘klaar zijn voor de toekomst’ voor Gorinchem centraal. Dat betekent dat Gorinchem inzet op het versterken van de regionale economie en voorzieningen, maar ook op de bereikbaarheid van de stad met een inwoneraantal dat zowel in de stad als regionaal stijgt. Om die stijging op te vangen zijn ook extra woningen nodig die passen bij de vraag.
- Een tweede belangrijke aanleiding om na te denken over of en hoe de Arkelsedijk te ontwikkelen, is de motie van Van der Molen (Tweede Kamer) waarin de centrumfunctie van Gorinchem wordt aangekaart. Deze motie is ook de aanleiding geweest voor het onderzoek dat Berenschot heeft uitgevoerd en wat in het voorjaar van 2019 besproken is met de partners in de regio en met de Raad. De rode draad in het rapport ‘Samen voor elkaar’ is dat het niet zo zeer gaat om het wel of niet hebben van een centrumfunctie van de stad, maar om het versterken van de leefbaarheid van de regio met 120.000 inwoners en het behouden en versterken van de voorzieningen van Gorinchem voor de haar omliggende regio. Niet inzetten op de focus van centrumfunctie, maar wel op de leefbaarheid van een gebied / regio met 120.000 inwoners. Het gaat om de AV-regio, de regio Drechtsteden, de zuidvleugel van de Randstad en het verbeteren van de connecties met Brabant en Utrecht.
- De derde aanleiding is het Gorcums Akkoord 2018-2022 waarin de coalitie benadrukt te willen (her)ontwikkelen om te verbinden. De herontwikkeling van de Schelluinsestraat en Westelijke Lingeoever wordt daarin concreet genoemd. De gemeente heeft de ambitie om door te groeien om de veerkracht van de stad te vergroten en de vitaliteit van de voorzieningen op peil te houden. Er ligt een kans

ruimte te bieden aan mensen die graag in een stedelijke omgeving en dichtbij voorzieningen willen wonen. Daarmee kan Gorinchem een groeispiong maken.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

