WIJCHEN DISTRIBUTIEF ONDERZOEK SUPERMARKTEN

2 DECEMBER 2021









WIJCHEN DISTRIBUTIEF ONDERZOEK SUPERMARKTEN

2 DECEMBER 2021

BUREAU STEDELIJKE PLANNING

Status:
Eindrapport

Datum:
2 december 2021

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen
Dr. Aart Jan van Duren
Arjen van Tellingen MSc

Voor meer informatie: Dr. Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:
Gemeente Wijchen



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210253
Referentie: 20210253 Wijchen DPO supermarkten

INLEIDING 7
CONCLUSIE: SAMENVATTEND ANTWOORD OP DE HOOFDVRAGEN 8
1 VRAAG- EN AANBODANALYSE 12
1.1 VRAAGZIJDE VAN DE MARKT
1.2 AANBODZIJDE VAN DE MARKT
2 CONTEXTANALYSE 23
2.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN
2.2 RELEVANT BELEID
3 DISTRIBUTIEVE TOETS 29
3.1 SUPERMARKTDICHTHEDEN
3.2 DISTRIBUTIEVE BEREKENING
4 ECONOMISCHE EFFECTENANALYSE 33
4.1 MOGELIJKE VERDRINGINGSEFFECTEN
4.2 EFFECTEN OP BESTAANDE SUPERMARKTSTRUCTUUR
5 LOCATIEAFWEGING 37
5.1 NADERE BESCHRIJVING POTENTIELE VESTIGINGSLOCATIES
5.2 CONCLUSIES

INLEIDING

De gemeente Wijchen wenst zijn detailhandelsbeleid te actualiseren. Hiervoor is een actueel beeld nodig van de ontwikkelingsmogelijkheden voor supermarkten binnen de gemeente. Supermarkten zijn belangrijke, dragende functies in de Wijchense detailhandelsstructuur. De gemeente dient daarom een belangrijke keuze te maken of en waar toekomstige supermarktontwikkelingen gewenst zijn. Om die reden heeft de gemeente Wijchen Bureau Stedelijke Planning benaderd om een onderzoek uit te voeren dat antwoord geeft op drie cruciale vragen.

1. Hoe functioneert de huidige supermarktstructuur in Wijchen, en meer specifiek het centrum en de overige detailhandelsconcentraties (de wijk- en buurtwinkelcentra)?
2. Wat is het perspectief (in termen van potenties en bedreigingen) van die structuur voor de komende 10 jaar? Is er ruimte om het supermarktaanbod uit te breiden?
3. Indien dat laatste het geval is, welke locatie leent zich het best voor een nieuwe supermarktontwikkeling, gelet op een optimale en robuuste verzorgingsstructuur in Wijchen?

Opzet rapportage

De rapportage is als volgt opgebouwd:

1. Een analyse van de vraag- en het aanbodontwikkelingen van supermarkten in de gemeente Wijchen.
2. De contextanalyse van supermarkten met de belangrijkste trends en ontwikkelingen en het relevante beleid.
3. Een distributieve toets waarin de marktruimte voor supermarkten binnen Wijchen is berekend voor de komende 10 jaar.
4. Een economische effectenanalyse waarin de verdringingseffecten van een mogelijke tweede supermarkt in Wijchen worden berekend.
5. Een afweging van mogelijke locaties binnen de detailhandelsstructuur van Wijchen waar een nieuwe supermarkt het beste kan landen.

CONCLUSIE: SAMENVATTEND ANTWOORD OP DE HOOFDVRAGEN

Hoe functioneert de huidige supermarktstructuur in Wijchen, en meer specifiek het centrum en de overige detailhandelsconcentraties (de wijk- en buurtwinkelcentra)?

- Wijchen kent een duidelijke hiërarchische detailhandelsstructuur. Bovenaan staat het centrum dat wordt ondersteund door drie ondersteunende centra in de wijken. Waar het centrum de combinatie biedt van een ruim en gevarieerd dagelijks en niet-dagelijks aanbod, is in de ondersteunende centra vooral het dagelijks aanbod, en daarbinnen het supermarktaanbod, dominant.
- Het centrum fungeert in de volle breedte relatief goed. De koopkrachtbinding van de bewoners van Wijchen aan het (dagelijkse en niet-dagelijkse) winkelaanbod in het centrum is hoog en de leegstand ligt op een laag niveau. Dit relatief goede functioneren is mede het gevolg van het gevoerde beleid, met een focus op het centrum. Ook de komst van de Lidl in 2019 als derde volwaardige supermarkt (naast Albert Heijn en Jumbo) heeft voor meer aantrekkingskracht van het centrum gezorgd.
- Van de drie ondersteunende centra, zijn er twee in Noord gesitueerd en één in Zuid. Van deze centra beschikt alleen Hof van Achterlo over twee supermarkten (Jan Linders en Aldi, zonder aanvullend aanbod speciaalzaken). Dit centrum functioneert niet optimaal: het bevolkingsdraagvlak in het verzorgingsgebied is relatief beperkt in verhouding tot het aanbod, en de locatie leent zich niet voor een fors bovenwijkse functie. Het cluster in Noord functioneert goed, met een goed functionerende Coop als drager. Het centrum in Zuid (Zuiderpoort) functioneert van de ondersteunende centra echter het beste: het heeft een relatief groot bevolkingsdraagvlak, en ligt op een logische, goed bereikbare locatie.
- Het supermarktaanbod in het centrum van Wijchen neemt ongeveer 46% van het totale metrage aan supermarkten voor zijn rekening. Hiermee is de verhouding tussen het centrum en de ondersteunende structuur als het om de supermarkten wat in onbalans. Vergeleken met kernen van vergelijkbare omvang en functie (waar het gemiddelde op 30% ligt) is het aandeel supermarkten in het centrum groot (46% van het totaal in vergelijking met 30% in de referentiekernen).
- Gemiddeld genomen functioneert het supermarktaanbod in de huidige situatie al goed: de vloerproductiviteit ligt in Wijchen substantieel boven het landelijk gemiddelde. Dit betekent dat er al in de huidige situatie voldoende distributieve ruimte is om het supermarktaanbod in Wijchen te versterken.

Wat is het perspectief (in termen van potenties en bedreigingen) van die structuur voor de komende 10 jaar? Is er ruimte om het supermarktaanbod uit te breiden?

- Het perspectief van de huidige structuur is overwegend gunstig. De uitgangssituatie is goed, en de groei van het bevolkingsdraagvlak tot 2030 is fors. Wel zal in het centrum de kans op leegstand toenemen, vooral onder invloed van de afnemende vraag aan niet-dagelijkse winkels, een trend die we ook in andere centra van deze omvang in Nederland zien.
- Het centrum van Wijchen zal als middelgroot centrum de reeds ingezette transitie moeten (vervol)maken van een winkelgebied naar een centrumgebied, met een veelheid van centrumfuncties, waaronder horeca, cultuur en maatschappelijke functies.
- Distributief is er onmiskenbaar verdere ontwikkelingsruimte voor versterking van het supermarktaanbod in Wijchen. In de huidige situatie functioneren de supermarkten gemiddeld genomen al ruim bovengemiddeld, en tendeert deze naar ruimte om één volwaardige supermarkt toe te voegen. Met het voorziene woningbouwvolume is die ruimte al snel na nu groot genoeg om substantiële versterking van het supermarktaanbod mogelijk te maken. Die distributieve ruimte is al halverwege de periode tussen nu en 2030 meer dan voldoende voor een volwaardige nieuwe supermarkt (ca. 1.500 m^2 wvo). Er blijft dan nog voldoende ruimte over voor optimalisering van het gevestigde supermarktaanbod.
- De positieve effecten van een nieuwe supermarkt in Wijchen overstijgen dan ook de negatieve effecten, mits de locatie goed is gekozen.
- De mogelijke komst van een nieuwe supermarkt in Wijchen zal voor positieve uitstralingseffecten kunnen zorgen (structuurversterking, versterking vestigingsklimaat, katalysator nieuwe investeringen en sociale functie voor buurt en wijk), afhankelijk van de locatie van de nieuwe supermarkt.
- Naast positieve effecten voor het gebied zelf zijn er ook negatieve effecten te duiden als gevolg van de ontwikkeling. Dit zijn de zogenaamde verdringingseffecten: het verlies van omzet als gevolg van de versterking van het supermarktaanbod in Wijchen.
- De negatieve effecten worden echter fors gedempt door de groei van het draagvlak voor dagelijkse boodschappen. Sterker nog: op het niveau van de gemeente is de groei van het bestedingspotentieel groter dan het verdringingseffect van de nieuwe supermarkt.

Indien dat laatste het geval is, welke locatie leent zich het best voor een nieuwe supermarktontwikkeling, gelet op een optimale en robuuste verzorgingsstructuur in Wijchen?

- Om de positieve effecten van een nieuwe supermarkt te maximaliseren, en de negatieve effecten te dempen is het zaak is het belangrijk dat de nieuwe supermarkt daar wordt gesitueerd waar per saldo sprake kan zijn van

structuurversterking. Daartoe hebben we een multicriteria analyse uitgevoerd. In deze analyse zijn de 4 bestaande centra en een nieuw te realiseren cluster in de grootste woningbouwlocatie, Wijchen West, getoetst op de bijdrage die een nieuwe supermarkt kan leveren aan een robuuste en perspectiefvolle verzorgingsstructuur. Op basis hiervan zijn de volgende conclusies te trekken:

- De realisering van een nieuwe supermarkt is sterk af te raden in Hof van Achterlo. Er liggen hier niet of nauwelijks marktkansen, de fysieke ruimte is er niet en de verdringingseffecten (vooral op de supermarkten in het centrum zelf) zijn overwegend negatief. Zelfs de groei van het bevolkingsdraagvlak in de nieuwbouw van West doet geen afbreuk aan deze conclusie.
- Ook de realisering van een supermarkt op een nieuwe locatie, in de nieuwbouw van West, is niet aan te raden: te weinig positieve effecten teveel verdringingseffecten, vooral op Hof van Achterlo en niet passend in het vigerende beleid. Ook is het vragelijk of er voldoende behoefte is. Het aantal nieuwe inwoners is te beperkt om een moderne supermarkt te realiseren en leent zich eerder voor een compacte buurtsupermarkt. Feitelijk zijn er hier alleen marktkansen op een locatie waarmee een groter gebied dan alleen West bediend kan worden, wat weer te grote verdringingseffecten met zich meebrengt.
- Vestiging van een vierde volwaardige supermarkt in het centrum lijkt op papier een wenselijke ontwikkeling, omdat het consistent is met het vigerende beleid. Maar het is zeer de vraag wat het daadwerkelijk toevoegt aan het centrum. Het centrum kent namelijk al een ruim en gevarieerd aanbod aan supermarkten. Een nieuwe supermarkt leidt ongetwijfeld tot sterke verdringingseffecten op de bestaande supermarkten. Daarbij komt dat de kans op verdringing van overig dagelijks aanbod groot is wanneer de supermarkt niet centraal in winkelgebied kan worden gerealiseerd en daarmee niet voor combinatiebezoek kan zorgen. Daarnaast achten wij de marktkansen niet heel groot. De huidige supermarkten in het centrum functioneren niet zodanig goed dat uitbreiding van het aanbod met een vierde volwaardige supermarkt voor de hand ligt.
- Vestiging van een nieuwe supermarkt in Noord past in veel opzichten beter dan vestiging in Hof van Achterlo, maar er zijn grote twijfels of er hier voldoende marktkansen en fysieke ruimte is om dit te realiseren. Daarnaast is de afstand tot de nieuwe bewoners van Wijchen in dit centrum relatief groot.
- Vestiging van een tweede supermarkt in Zuiderpoort scoort van de alternatieve opties het beste. Het cluster kent van de ondersteunende clusters nu al het grootste verzorgingsgebied, en de Jumbo functioneert bovengemiddeld goed. Daarnaast is er fysieke ruimte (te maken), is er marktvraag, en overstijgen de positieve effecten de negatieve effecten. Mogelijke verdringingseffecten zullen het sterkst worden gevoeld bij de Jumbo, nu nog de enige supermarkt in het winkelcentrum. In mindere mate geldt dit ook voor het aanbod in het centrum. De verdringingseffecten

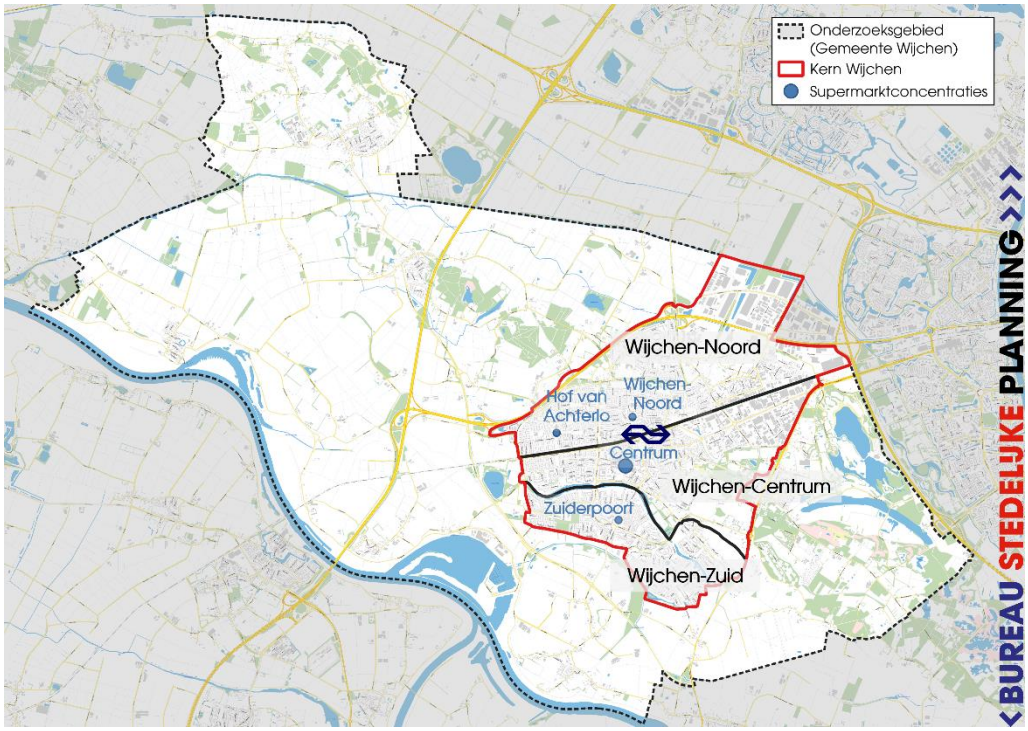
zijn echter minder groot dan bij vestiging van een supermarkt in het centrum zelf. Het centrum van Wijchen behoudt ook met een tweede supermarkt in Zuiderpoort nog steeds haar status als hoofdwinkelgebied. Het centrum van Wijchen huisvest in deze situatie nog steeds het meest uitgebreide supermarktaanbod en kent daarnaast een veel uitgebreider aanbod aan dagelijkse- niet dagelijkse winkels en overige commerciële en niet-commerciële voorzieningen.

1 VRAAG- EN AANBODANALYSE

1.1 VRAAGZIJDE VAN DE MARKT

ONDERZOEKSGEBIED

In dit onderzoek beschouwen we de gehele gemeente Wijchen als onderzoeksgebied. Daarbij zoomen we ook in op de verschillende gebieden binnen de kern Wijchen.



FIGUUR 1 ONDERZOEKSGEBIED SUPERMARKTEN WIJCHEN
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

De gemeente bestaat uit de kern Wijchen, waar de meeste inwoner woonachtig zijn, en een aantal kleine dorpen. De kern Wijchen is een compacte kern, maar binnen die compacte kern zijn op basis van fysieke elementen (het spoor en het Wijchense Meer) en de verzorgingsstructuur drie gebieden te onderscheiden:

- **Noord**. Alle buurten ten noorden van het spoor en de Stationslaan.[1].De nieuwbouwlocatie Wijchen-West is deels een uitbreiding van deelgebied

[1] De 12 CBS- buurten: De Saltshof, Bedrijventerrein Bijsterhuizen, Woezik, Veenhof, Verspreide huizen Woezik, Wijchen Noord, Hofsedam, Bedrijventerrein Zesweg, Lambrasse, Kraaijenberg, Heilige Stoel en Homberg.

Noord, maar ligt ook deels ten zuiden van de spoorlijn c.q. het Wijchense Meer.
- **Centrum**. Alle buurten tussen het spoor en het Wijchense Meer.[2]
- **Zuid**. Alle buurten onder het Wijchense Meer.[3] Ook de CBS-buurt Huurlingsedam, waar omvangrijke nieuwbouw wordt gerealiseerd, rekenen we tot dit gebied.

KENMERKEN ONDERZOEKSGEBIED

- De gemeente Wijchen telde op 1 januari 2021 41.261 inwoners. Hiervan woont 82% in de kern Wijchen, met name in het noordelijke en zuidelijke deelgebied.
- De leeftijdsopbouw in Wijchen wordt gekenmerkt door een relatief laag aandeel 25-45 jarigen. Er is sprake van een vergrijzende bevolking (niet rekening houdend met de vele woningbouwplannen). Het aandeel 45-65 jarigen en 65 plussers ligt hoger dan het landelijk gemiddelde.
- Gemiddeld genomen zijn de huishoudens groter dan het landelijke gemiddelde (2,3 versus 2,1). Wel is er sprake van een huishoudensverdunning door de vergrijzende bevolking. De afgelopen 10 jaar daalde de huishoudensgrootte gemiddeld met 0,5% per jaar (landelijk met 0,3%).
- Het inkomensniveau van Wijchen ligt met gemiddeld € 25.900 per inwoner iets (0,8%) lager dan het landelijk gemiddelde van € 26.100. In Wijchen-Centrum (+4,6%) en Wijchen-Zuid (+2,3%) hebben de inwoners juist een relatief hoog inkomen.

	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	GEM. INK. PER INW.
Wijchen	41.261	15	12	21	30	22	2,3	€ 25.900
Kern Wijchen	33.805	16	12	22	30	21	2,3	€ 25.800
Wijchen-Noord	*14.290*	*15*	*12*	*21*	*30*	*23*	*2,3*	*€ 24.300*
Wijchen-Centrum	*6.990*	*13*	*11*	*17*	*27*	*33*	*12*	*€ 27.300*
Wijchen-Zuid	*12.525*	*18*	*12*	*27*	*32*	*13*	*2,4*	*€ 26.700*
Nederland		**16**	**12**	**25**	**28**	**20**	**2,1**	**€ 26.100**

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN ONDERZOEKSGEBIED
Bron: CBS Statline 2021; inkomen betreft 2018 (meest recente cijfers), percentages afgerond op gehele getallen

[2] De 7 CBS-buurten: Blauwe Hof, Aalsburg, Centrum, De Uilenboom, Valendries, Bedrijventerrein Nieuwenweg en Verspreide huizen Valendries
[3] De 19 CBS buurten: Oudelaan, De Flier, De Meren, De Lingert, Diemewei, Diepvoorde, De Weertjes, Hoogmeer, Huissteden-Zuiderpoort, Zevendreef, De Grippen, Zesakker, Elsland, Abersland, De Gamert, De Geer, Sluiskamp, De Ververt en Kronenland.

WONINGBOUWPLANNEN EN BEVOLKINGSPROGNOSE

In de regio Nijmegen en omgeving is afgesproken dat alle gemeenten inzetten op nieuwe plannen om het nijpende woningtekort in de regio op te lossen.[4] In de gemeente Wijchen zijn in 2021 afspraken gemaakt om tot 2030 ca. 2.700 woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad.[5] Wijchen streeft naar een mix van woningtypen, zowel eengezinswoningen als kleine woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

Op basis van de woningbouwplannen en de trend van huishoudensverdunning in Wijchen kan een inschatting worden gemaakt voor het aantal inwoners in 2030/2031.

- In 2021 zijn er 18.190 woningen in Wijchen[6]. Tot 2030 komen er naar verwachting 2.700 woningen bij. Dat betekent dat er in 2030 20.890 woningen zullen zijn.
- In Wijchen (en Nederland) is sprake van huishoudensverdunning. Wanneer de gemiddelde jaarlijkse afname in Wijchen van de laatste 10 jaar (-0,5%) doorzet zal de gemiddelde huishoudensgrootte eind 2030 op 2,175 uitkomen.[7]
- Met 20.890 woningen en een huishoudensgrootte van 2,175 kent de gemeente Wijchen eind 2030/ begin 2031 een inwoneraantal van 45.436
- Over het realiteitsgehalte van deze prognose is overeenstemming met de gemeente Wijchen.[8]

GEBIED	WONINGEN 2021	EXTRA WONINGEN TOT 2030	AANTAL WONINGEN 2030	GEMI. HH GROOTTE IN 2030	INWONERS 2030
Wijchen	18.190	2.700	20.890	2.175	45.436

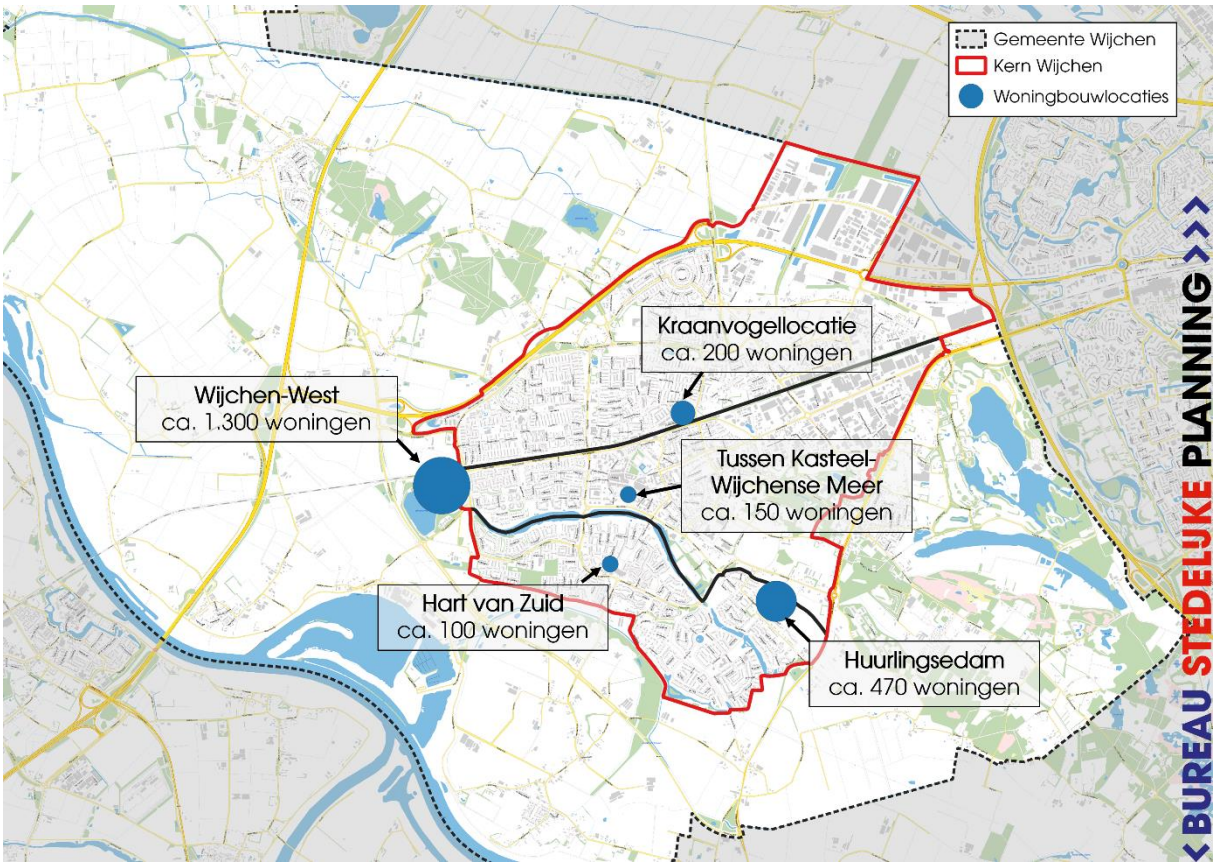
TABEL 2 INWONERSPROGNOSE WIJCHEN
Bron: Gemeente Wijchen, CBS, 2021

De gemeente zet in op twee grote woningbouwlocaties (Wijchen-West en Huurlingsedam) en een aantal kleinere ontwikkelingen in de kern Wijchen.

- **Wijchen-West**. Hier worden vanaf 2023 ca. 1.300 woningen toegevoegd.
- **Huurlingsedam**. De woningbouwlocatie Huurlingsedam is onlangs benoemd tot één van de zeven Gelderse ‘doorbraaklocaties’. Hier worden vanaf 2022 ca. 470 woningen toegevoegd.
- **Kraanvogelterrein**. Toevoeging van ca. 200 woningen.
- **Tussen Kasteel en Wijchens Meer**. Toevoeging van ca. 150 woningen.
- **Hart van Zuid**. Toevoeging van ca. 100 woningen.

[4] Besluit gemeenteraad Wijchen, d.d. 21-10-2021 over ‘Extra woningbouw Huurlingsedam en Wijchen-West
[5] Gemeente Wijchen, 2021
[6] Druten-Wijchen in cijfers, 2021
[7] Huishoudensgrootte 2021 2,29 met extrapolatie voor 10 jaar, berekening = 2,29 * (-0,5% ^10) = 2,175
[8] 9 november 2021

De woningbouwlocaties (Figuur 2) laten zien dat de grootste bevolkingsgroei zal plaatsvinden in het westen en zuiden van de kern Wijchen. Dit betekent dat ook de vraag en daarmee het draagvlak van supermarkten met name hier zal groeien.



FIGUUR 2 WONINGBOUWLOCATIES WIJCHEN
Bron: Lokale uitvoeringsagenda Wonen 2020-2030; BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

1.2 AANBODZIJDE VAN DE MARKT

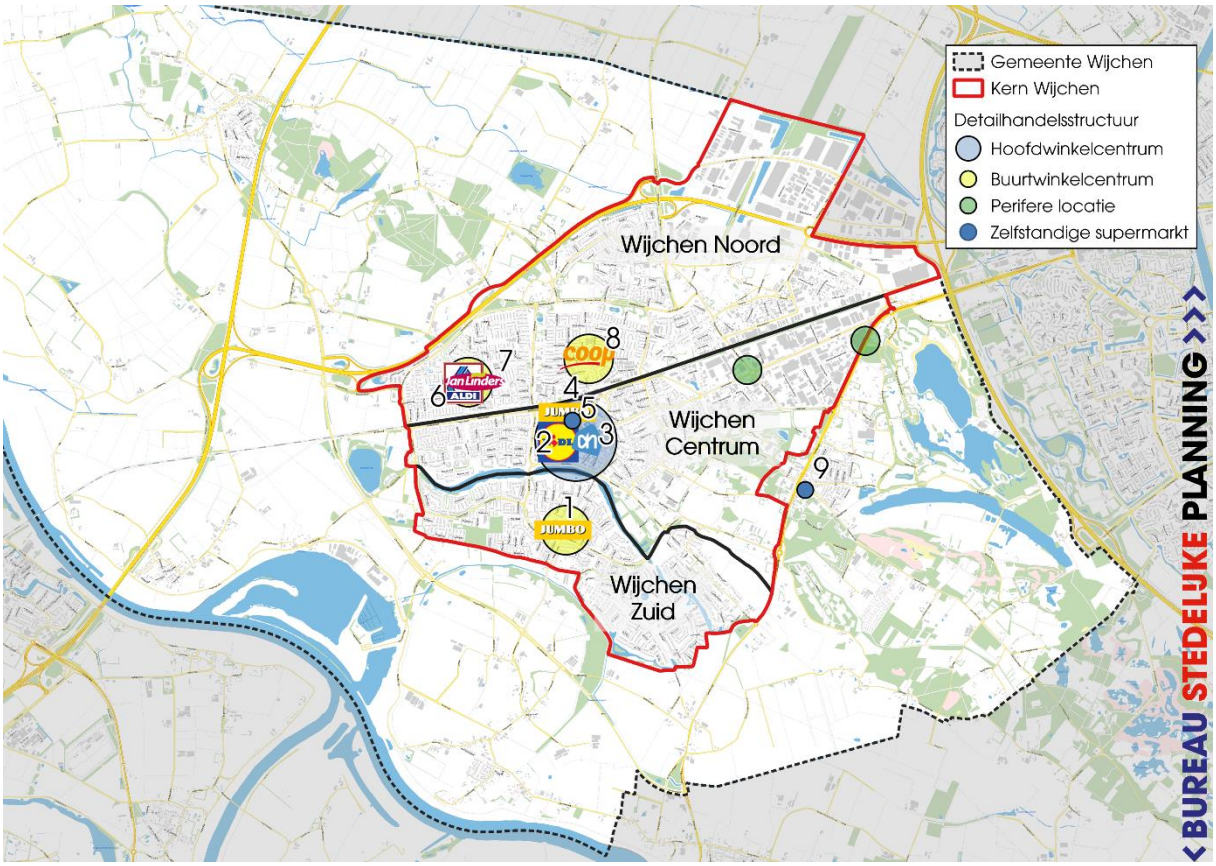
DETAILHANDEL- EN SUPERMARKTSTRUCTUUR

De gemeente Wijchen kent een duidelijke hiërarchische detailhandelsstructuur. Bovenaan staat het centrum dat wordt ondersteund door drie boodschappencentra in de wijken. Het centrum kent een ruim aanbod aan dagelijkse en niet dagelijkse winkels, waar de boodschappencentra primair gericht zijn op dagelijkse aankopen. Ook kent Wijchen nog één buurtsteunpunt in het dorp Alverna en zijn er nog twee locaties bestemd voor volumineuze detailhandel.

De gemiddelde winkelleegstand in Wijchen ligt onder het provinciaal en landelijk niveau. In 2018 stond 3% van de winkels en 4% van de vloeroppervlakte leeg. [9] In Gelderland was dat gemiddeld respectievelijk 8% en 5% en in Nederland

[9] CBS, Landelijke Monitor Leegstand, 2017-2018

respectievelijk 8% en 6%. Ondanks dat Wijchen het relatief goed doet zijn er de laatste jaren wel een aantal huuropzeggingen geweest. Daarbij is de verwachting dat de kans op leegstand toe zal nemen, net als in andere steden in Nederland.



FIGUUR 3 DETAILHANDEL- EN SUPERMARKTSTRUCTUUR (NUMMERS KOMEN OVEREEN MET TABEL 3
Bron: Supermarktgids, september 2021; BRT Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Supermarktaanbod

- In totaal zijn er negen supermarkten in het onderzoeksgebied, inclusief een tweetal zelfstandige buurtsupers. Tezamen meten de supermarkten 9.280 m² wvo.
- De gemiddelde omvang van de supermarkten in Wijchen (exclusief de Tayba Markt en buurtwinkel Alverna) is 1.238 m² wvo. Alleen de Aldi is kleiner dan 1.000 m² wvo.
- Het aanbod is divers: er zijn vijf full-service supermarkten, twee discounters en twee zelfstandige (kleine) supermarkten.
- Het centrum vormt de belangrijkste locaties voor supermarkten binnen de gemeente. In dit deel van Wijchen is bijna de helft van alle supermarktmeters binnen de gemeente gevestigd.
- Daarnaast worden de inwoners van Wijchen ook bediend door bezorgdiensten als Picnic, Jumbo.com en AH.nl.

NR	FORMULE	ADRES	M² WVO	INW.
WIJCHEN-ZUID			*1.380 (15%)*	*12.525 (30%)*
1	Jumbo	Zuiderpoort 12-14	1.380	
WIJCHEN-CENTRUM			*4.280 (46%)*	*6.990 (17%)*
2	Lidl	Touwslagersbaan 35	1.080	
3	Albert Heijn	Europaplein 85	1.600	
4	Jumbo	Herenstraat 17	1.400	
5	Tayba Markt	Spoorstraat 45A	200	
WIJCHEN-NOORD			*3.305 (36%)*	*14.290(35%)*
6	Aldi	Homberg 25-31	920	
7	Jan Linders	Homberg 2527	1.285	
8	Coop	Tunnelweg 86	1.100	
ALVERNA			**415 (4%)**	**1.610 (4%)**
9	Buurtwinkel	Heumenseweg 8	415	
GEHELE ONDERZOEKSGEBIED			**9.280**	**41.261**

TABEL 3 HUIDIG SUPERMARKTAANBOD EN AANDEEL IN HET METRAGE VAN HET ONDERZOEKSGEBIED
Bron: Supermarktgids september 2021; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

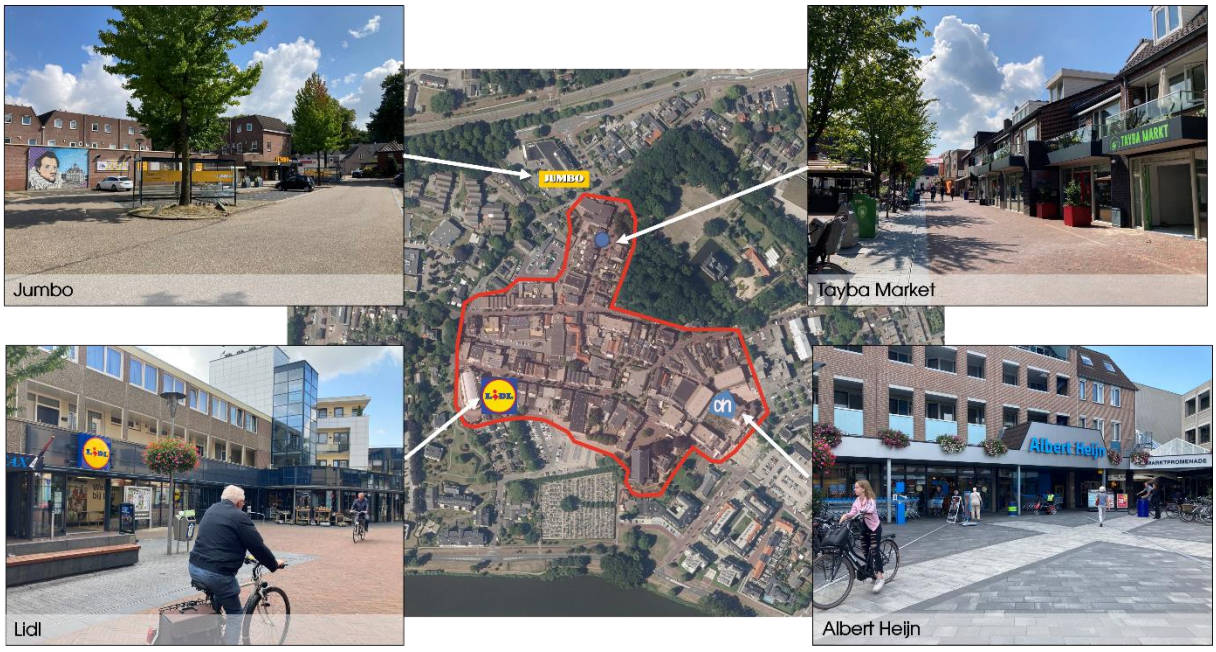
WINKELGEBIEDEN WIJCHEN

Wijchen Centrum

- Wijchen heeft een centrum van middelgrote omvang. Het centrum functioneert met 106 winkels nadrukkelijk als hét hoofdcentrum van de gemeente. In totaal zijn hier 4 supermarkten, 21 overige dagelijkse winkels, 47 modezaken en 34 overige niet-dagelijkse winkels gesitueerd. Hiermee vormt het de belangrijkste aankooplocatie binnen de gemeente voor zowel het dagelijks als niet-dagelijks aanbod. Daarnaast zijn hier ook 31 horecazaken en 32 dienstverleners.
- De vier hier gevestigde supermarkten meten samen 4.280 m² wvo, en zijn samen goed voor 46% van het totale supermarktaanbod in Wijchen. Het is daarmee de belangrijkste aankooplocatie, ook voor dagelijkse boodschappen in de gemeente. Het aandeel van 46% supermarktmeters in het centrum is opvallend hoog. Een analyse van het supermarktaanbod in vergelijkbare gemeenten[10] laat zien dat daar gemiddeld een substantieel lager aandeel van het supermarktaanbod in het centrum is gevestigd, namelijk ca. 30%.
- Het centrum functioneert goed en kent momenteel slechts beperkte leegstand. Het is goed bereikbaar en er kan gratis en voldoende geparkeerd worden. Wel zijn er zorgen over de toekomstige ontwikkeling van die leegstand, zeker als de steunmaatregelen in verband met corona komen te

[10] Gemeenten met ca. 35-45.000 inwoners die eenkernig zijn en niet tegen een grote stad aan liggen: Uden, Beverwijk, Wageningen, Heemskerk, Tiel, Zevenaar, Hellevoetsluis, Etten-Leur en Huizen.

vervallen. Ook vóór de coronacrisis waren er zorgen over die leegstandsontwikkeling, zoals in elk centrum van deze omvang, tussen klein en groot in.



FIGUUR 4 SUPERMARKTAANBOD CENTRUM – IN HET ROOD HET WINKELGEBIED
Bron: LVB Achtergrondkaart; Bureau Stedelijke Planning

- De vier supermarkten liggen verspreid aan de randen van het winkelgebied:
  - De **Albert Heijn** is naar onze inschatting de best presterende supermarkt in het centrum. De supermarkt kent een moderne omvang, maar is wel onpraktisch gelegen, verhoogd, en met het parkeren op enige afstand van de entree van de supermarkt gelegen. Rond het Europaplein ligt het belangrijkste cluster voor dagelijkse boodschappen in het centrum, met een Albert Heijn, een bakker, groenteboer en een slijter.
  - De **Jumbo** was tot 2019 een Emté (daarvoor Edah) en is bij de verbouwing gemoderniseerd. De supermarkt is weliswaar feitelijk onderdeel van het centrum van Wijchen, maar ligt in de praktijk op enige afstand van de winkelconcentratie in het centrum. De supermarkt nodigt (zeker in vergelijking met Albert Heijn en Lidl) minder uit tot (combinatie)bezoek aan het centrum.
  - De **Lidl** is de meest recente toevoeging in het centrum, in het pand waar voorheen (tot 2013) de Jan Linders zat. De winkel is niet optimaal gesitueerd, functioneert ook niet optimaal, met het parkeren op (te) grote afstand van de entree van de supermarkt.
  - **De Tayba Market** betreft een kleine lokale buurtsuper met Syrische producten en ook Syrische kleding. De supermarkt is gevestigd in een deel van het pand waar tot 2010 een Aldi gevestigd was.

- De supermarkten in het centrum hebben een functie voor de gehele gemeente Wijchen, maar trekken (in ondergeschikte mate) ook klanten van daarbuiten.
- Met de komst van de Lidl in 2019 heeft het centrum weer de grootste supermarktconcentratie en daarmee een sterke kernverzorgende boodschappenfunctie. Na het vertrek van de Aldi en Jan Linders in 2013 is dit een tijd minder geweest en daalde het bezoek aan het centrum.

Wijchen Zuid - Zuiderpoort/Hart van Zuid

- **Winkelcentrum Zuiderpoort** heeft na het centrum het meest complete winkelaanbod, met name gericht op de dagelijkse boodschappen. Het aanbod bestaat uit een supermarkt, slager, bakker, kaaswinkel, fruit- en groentewinkel, slijterij, tabakswinkel, kledingwinkel en bloemist. Ook zijn er twee horecazaken (snackbar en pizzeria) en een apotheek.
- De Jumbo is de enige supermarkt in het winkelcentrum en meet 1.380 m² wvo. Dat is 15% van het supermarktvloeroppervlakte in de gemeente.
- Het winkelgebied heeft primair een functie voor de 12.525 inwoners van de buurten in het zuiden van Wijchen (30% van het totale aantal inwoners van de gemeente). Daarbij moet nog worden aangetekend dat het winkelcentrum ook nog een belangrijke functie vervult voor overig Wijchen ten zuiden van de spoorlijn. Het verzorgingsgebied is daarmee relatief groot, terwijl het aandeel in het totaal aantal supermarktmeters in Wijchen als gezegd relatief beperkt is.
- Het winkelcentrum is het meest nabijgelegen centrum voor de inwoners van de nieuwbouwlocatie Huurlingsedam. Hier worden komende jaren ca. 470 woningen gebouwd, dat zijn ca. 1.022 extra inwoners.[11]
- Zowel aan noord- als zuidzijde van het winkelcentrum is een ruim parkeerveld gelegen. Jumbo ligt in de “halve maanpassage” en heeft twee entrees, aan de passage zelf, die toegang geeft tot de parkeervelden aan de zuidzijde en aan de noordzijde, de toegang tot het parkeerveld daar.



FIGUUR 5 JUMBO WINKELCENTRUM ZUIDERPOORT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

[11] 470* 2,175 (verwachte huishoudensgrootte 2030)= 1.022

Wijchen Noord - Hof van Achterlo en Wijchen Noord

In Wijchen Noord zijn in totaal drie supermarkten gevestigd, verdeeld over twee clusters. Met 3.305 m^2 wvo is hier 36% van het totale supermarktvloeroppervlakte gevestigd. De supermarkten hebben primair een functie voor de inwoners van Wijchen Noord. Dit zijn 14.290 inwoners, met 35% van het totaal aantal inwoners in Wijchen ligt dit ongeveer gelijk aan het aandeel supermarktmeters.

- **Hof van Achterlo** is in 2010 ontwikkeld en bestaat uit twee supermarkten: Jan Linders en Aldi, die samen 2.205 m² wvo meten. Aanvullend winkelaanbod ontbreekt hier.
- Beide supermarkten hebben de beschikking over parkeren op maaiveld.
- Het winkelgebied heeft primair een functie voor de 5.165 inwoners in de omliggende buurten Homberg, Heilige Stoel, Lambrasse en Kraaijenberg (13% van het totale aantal inwoners van de gemeente). De combinatie van de twee complementaire supermarkten en het feit dat de formules verder in Wijchen afwezig zijn, zorgt ervoor dat het supermarktaanbod een functie heeft die groter is dan alleen de buurten waarin het aanbod gevestigd is.
- De supermarkten zijn het meest nabij de grootste nieuwbouwlocatie van Wijchen gelegen. In Wijchen West worden komende jaren 1.300 woningen gebouwd. Dat komt neer op ca. 2.830 extra inwoners[12] Voor de meeste inwoners van Wijchen West zal Hof van Achterlo het meest nabij zijn.[13].
- Vergroting van het directe bevolkingsdraagvlak is zeer wenselijk voor dit winkelgebied, omdat het in de huidige situatie niet optimaal functioneert.



FIGUUR 6 JAN LINDERS EN ALDI IN HOF VAN ACHTERLO
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- Het **buurtcentrum Wijchen-Noord** bestaat uit 6 winkels langs de Tunnelweg en Lepelaarstraat. De supermarkt is de drager van het centrum. Het deel aan de Lepelaarstraat krijgt op korte termijn een opknapbeurt.
- De Coop is de enige supermarkt in het centrum, is in 2016 vernieuwd en heeft een oppervlak van 1.100 m² wvo. Voorheen was nabij (in de wijk Woezik) ook nog een kleine Coop gevestigd, maar die is gesloten.

[12] 1.300* 2,175 (verwachte huishoudensgrootte 2030)= 2.828 inwoners
[13] Zie ook p.14 in de Eindrapportage gebiedsvisie en ontwikkelstrategie Wijchen West (maart 2021)

- Het winkelgebied heeft primair een functie voor de 9.125 inwoners in de buurten in het noordoosten van de kern Wijchen (22% van het totale aantal inwoners van de gemeente).
- Naar verwachting zal de supermarkt, die goed functioneert, op termijn worden omgebouwd naar Plus, nu de beide ondernemingen (Plus en Coop) zijn gefuseerd en het fusiebedrijf met de Plus-formule verder gaat.

Alverna

- Alverna is de enige kleine kern binnen Wijchen met een (buurt)supermarkt. De buurtsupermarkt is de belangrijkste dagelijkse winkelvoorziening in het dorp met 1.610 inwoners (4% van het totale aantal inwoners van de gemeente). Tot 10 jaar geleden werd de supermarkt als Spar geëxploiteerd, daarna nog enige jaren als Attent. Sinds 2 jaar is de supermarkt geen onderdeel meer van een landelijke formule.

SUPERMARKTONTWIKKELINGEN

Wanneer we het supermarktaanbod in Wijchen anno 2021 vergelijken met het aanbod van 15 jaar geleden, dan komen we tot de volgende signalementen:

- Het centrum heeft met de komst van de Lidl weer een compleet aanbod aan supermarkten na het eerdere vertrek van de Jan Linders (van de huidige locatie van Lidl) en Aldi (nu Tayba).
- In Wijchen Noord is de kleine Coop in Woezik in 2018 gesloten (nu kringloopwinkel).
- Jumbo is sinds 2019 vertegenwoordigd in het centrum van Wijchen toen het de Emté (daarvoor Edah) overnam.
- Na het vertrek van Aldi uit het centrum heeft zich hier een kleine zelfstandige etnische supermarkt kunnen vestigen (Tayba Markt).
- Aldi voegde zich in 2010 bij de Jan Linders in Homberg.
- De Jumbo in Zuiderpoort was tot de overname in 2011 een Super de Boer-supermarkt.
- Tussen 2010 en 2013 heeft Jan Linders twee winkels geëxploiteerd in Wijchen, in Homberg (oude Super de Boer) en aan de Touwslagersbaan. In 2019, na 6 jaar leegstand, vulde Lidl de centrumlocatie van Jan Linders in.

SUPERMARKTEN IN DIRECTE OMGEVING VAN WIJCHEN

Naast het (supermarkt) aanbod in de gemeente zijn er nog een aantal locaties in de directe omgeving met enige aantrekkingskracht op de Wijchense consument:

- Stadsdeelcentrum Dukenburg in Nijmegen ligt op ca. 12 autominuten van het centrum van Wijchen. Het overdekte winkelcentrum heeft een ruim aanbod (56 winkels) in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. De recent vernieuwde Albert Heijn XL en de Amazing Oriental zijn onderscheidend en hebben een aantrekkingskracht die groter is dan het stadsdeel (en dus ook voor inwoners van Wijchen aantrekkelijk kunnen zijn).

- In winkelcentrum Meijhorst (ca. 13 autominuten van het centrum van Wijchen) is recent een nieuwe Lidl supermarkt geopend van ca. 1.500 m² wvo (1.850 m² bvo). De supermarkt kan aantrekkelijk zijn voor de inwoners van het oosten van Wijchen.
- In Grave zijn een Albert Heijn, Jumbo, Lidl en Nettorama gevestigd. De laatste drie hebben een uitbreidingswens, al dan niet in combinatie met relocatie. Het centrum ligt op ca. 11 autominuten van het centrum van Wijchen. Met name voor de inwoners van het zuiden van Wijchen, waar het aan discountsupermarkten ontbreekt, zijn vooral de Lidl en de Nettorama aantrekkelijke alternatieven.
- Tot slot verdient supermarkt Plus in Overasselt (ca. 10 autominuten van centrum Wijchen) nog een vermelding. De supermarkt is recent vernieuwd, met een grote parkeervoorziening en een gerenommeerde Keurslager. De supermarkt is vrij klein (1.000 m² wvo) en lijkt daarmee geen interessante alternatief voor de inwoners van de kern Wijchen. Wel is enige afvloeiing te verwachten vanuit de 575 inwoners in het oosten van Wijchen (de wijk Verspreide huizen Heumenseweg-Boskant).

TOEKOMSTIGE SUPERMARKTONTWIKKELINGEN

Als het gaat om toekomstige supermarktontwikkelingen: in het onderzoeksgebied zijn er buiten het initiatief om Zuiderpoort te herontwikkelen en een tweede supermarkt toe te voegen geen plannen bekend voor supermarktontwikkeling. Wel spelen er ontwikkelingen net buiten het onderzoeksgebied.

- Grave en Reek. In Grave zal Lidl zijn winkel reloceren naar het vrijgekomen tuincentrum aan de Mgr. Borretweg.[14] Nettorame wil uitbreiden op dezelfde locatie waar ze nú zitten, dankzij uitbreiding van het perceel door de aankoop van een buurpand.[15] In Reek heeft zich begin oktober 2021 een (tijdelijke) Aldi gevestigd.
- Nijmegen. In Nijmegen zal winkelcentrum Weezenhof worden herontwikkeld nadat het in 2017 grotendeels is verwoest door brand. De Lidl zal terugkomen samen met een aantal (dagelijkse) winkels. Ook bestaan er plannen om het verouderde winkelcentrum Dukeburg en het gebied eromheen te transformeren.

Bovenstaande initiatieven liggen echter te ver van de kern Wijchen af om van wezenlijk belang te zijn voor de marktmogelijkheden voor supermarkten in Wijchen.

[14] De Gelderlander, Lidl Grave toch naar Mgr. Borretweg, 17 maart 2021
[15] De Gelderlander, Grave in trek bij supermarkten, Nettorama wil nieuw bouwen en groeien, 6 maart 2021

2 CONTEXTANALYSE

2.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Detailhandel is een branche die altijd aan ontwikkelingen onderhevig is, denk momenteel bijvoorbeeld aan de toename van online en de effecten op de fysieke winkelstructuur. In deze paragraaf behandelen we belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het supermarktlandschap.

DE BELANGRIJKSTE TRENDS IN BEELD >>

De vraag naar detailhandel en andere commerciële voorzieningen is in ontwikkeling. Onderstaand zijn een aantal belangrijke trends voor de dagelijkse sector weergegeven:



FOOD WINT AAN BELANG

Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag.



SUPERMARKTEN PROFITEREN

Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een assortiment dat aansloot bij de behoeften van de klant (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste concepten een inhaalslag en groeit de omzet in de fysieke supermarkt nog steeds.



VERSSPECIAALZAKEN ONDER DRUK

Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen wordt gedaan in de supermarkt. Supermarkten besteden daarnaast steeds meer aandacht aan hun



SCHAALVERGROTING

Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² wvo te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine

	versafdelingen. Het gevolg: versspeciaalzaken staan al jarenlang onder druk. De versspeciaalzaken die nabij supermarkten zijn gelegen doen het gemiddeld wel beter gezien de mogelijkheid tot combinatiebezoek. Ook heeft de huidige coronacrisis gezorgd voor een opleving van het functioneren van de versspeciaalzaken		reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). De coronacrisis heeft de behoefte aan ruimere supermarkten alleen maar verder vergroot (bredere gangpaden, hogere plafonds e.d.).
			
	SLUITINGEN EN FAILLISSEMENTEN ZETTEN GROTERE CENTRA ONDER DRUK Het detailhandelslandschap verandert. Met name de niet-dagelijkse detailhandel staat onder druk. Verschillende formules sluiten (veel van hun) vestigingen, denk recent aan Zeeman en Steps. Anderen gaan failliet. De meeste klappen vallen in het middensegment. De afgelopen jaren gingen formules als Didi, Intertoys, Kijkshop, Charles Vögele, MS Mode, Scapino en Miss Etam failliet. Deze ontwikkeling heeft vooral impact op de middelgrote winkelgebieden (centraal en ondersteunend). De ondersteunende centra richten zich meer en meer op dagelijks gemak (supermarkten, speciaalzaken, laagdrempelige horeca en maatschappelijke wijkvoorzieningen).		**GROTE IMPACT E-COMMERCE** Ca. 5% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen wordt inmiddels online gedaan. Corona heeft een verdere impuls gegeven aan de ontwikkeling van online in de dagelijkse sector. Een verdere groei zal niet uitblijven, maar de brede verwachting is dat supermarkten ook in de toekomst een zeer stevige functie blijven vervullen.

Belang van supermarkten neemt toe door Coronacrisis
De urgentie om keuzes te maken wordt vergroot door de Coronacrisis waar we sinds maart 2020 mee te maken hebben. De pandemie heeft door de (tijdelijke) sluiting van horecazaken en sterk teruglopende bezoekersaantallen in de winkelstraten (mensen bleven zo veel mogelijk thuis) zijn weerslag op het retailaanbod. Dit zorgt voor onzekerheid, bij ondernemers en eigenaren.

Er wordt veel gevraagd van de ondernemerskracht, creativiteit en financiële buffers van ondernemers. Ondanks de steunmaatregelen van het kabinet zal het aantal faillissementen toenemen. Daarbinnen is er wel sprake van een gedifferentieerd beeld:

- Een aantal branches functioneert boven gemiddeld: supermarkten en de overige foodsector, tuincentra, bouwmarkten (de laatste twee naar verwachting tijdelijk);
- Een aantal branches stonden en staan nagenoeg stil: horeca, modische sector, ambachtelijke dienstverleners, leisurevoorzieningen.
- Online krijgt daarbij een extra impuls nu de consument nog meer went aan deze manier van boodschappen doen en winkelen.



FIGUUR 7 RIJEN WINKELS DOORDAT WINKELEND PUBLIEK ANDERHALVE METER AFSTAND DIENT TE HOUDEN
Bron: Oogtv (links) en Omroep Gelderland (rechts)

Onderzoeksbureau Nielsen stelt in een artikel op Retailtrends dat het belang van supermarkten door de Coronacrisis ook op langere termijn toeneemt:
"In tijden van economische zorgen of recessie zou je denken dat supermarkten een negatieve invloed kunnen ondervinden, maar het is eigenlijk het omgekeerde. Nu de consument meer tijd thuis doorbrengt, doet hij juist vaker boodschappen. Tijdens de lockdown geven consumenten meer geld uit aan boodschappen dan gewoonlijk, maar ook op langere termijn verwachten we dat door minder horecabezoek er een verschuiving zal plaatsvinden van horeca naar supermarkten."[16]

Ondernemers zijn gedwongen tot herinrichting van de eigen vestiging (winkels met verplichte looprichting, bredere entrees, restaurants met minder tafels en grotere onderlinge afstanden). Voor wat betreft supermarkten in de winkelgebieden zijn het de winkels met een moderne (ruime) maatvoering die daarmee diverse doelgroepen bedienen (inwoners, bezoekers, passanten) die het beste aan de wens van de consument (ruime winkels met brede gangpaden) tegemoet kunnen komen en daardoor succesvol zijn. De verwachting is dat deze wensen ook na de coronacrisis zullen blijven bestaan. De kleinere city concepten die voornamelijk gericht zijn op passanten hebben het daarentegen moeilijk.

[16] https://retailtrends.nl/news/60289/supermarktomzet-groeit-twee-keer-zo-hard-door-coronavirus

2.2 RELEVANT BELEID

In deze paragraaf is gekeken naar de beleidsuitgangspunten die gelden voor detailhandel en in het bijzonder supermarkten in Wijchen.

RIJKSBELEID

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (kortweg: Ladder) losgelaten en geldt:

> Artikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uit jurisprudentie weten we dat bij de uitbreiding van een winkel een Ladderplicht geldt bij een metrage groter dan 500 m² bvo. Wanneer in Wijchen een supermarkt wordt toegevoegd of uitgebreid met een metrage van meer dan 500 m² bvo moet deze ontwikkeling derhalve gemotiveerd worden aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

PROVINCIAAL BELEID

Op dit moment liggen de geactualiseerde omgevingsvisie ‘Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2021’ en de’ Omgevingsverordening Gelderland’ ter inzage. Het vigerende beleid bestaat momenteel uit de beleidsstukken ‘Ontwerp-Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018’ en ‘Omgevingsverordening Gelderland 2018’. Hierin is het volgende opgenomen omtrent het detailhandelsbeleid:

- De provincie streeft naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. Om bestaande centra in de toekomst vitaal te houden streeft zij naar transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden.
- Er is echter een spanningsveld: enerzijds de wens om de bestaande fijnmazige detailhandelsstructuur te behouden en om leegstand en verpaupering te voorkomen, anderzijds de dynamiek van de markt de ruimte geven om nieuwe impulsen te stimuleren. Vernieuwing is nodig om winkelgebieden vitaal en aantrekkelijk te houden en om in te kunnen spelen op veranderende wensen en gedrag van consumenten. In de visie van de provincie gaat het om de juiste balans tussen het accommoderen van

vernieuwingsimpulsen en nieuwe ontwikkelingen (marktdynamiek) aan de ene kant, en het behouden van dat wat al sterk is aan de andere kant (veelal centrumgebieden).

- De provincie vervult een rol door stedelijke functies te bundelen en te spreiden. Het bundelen staat voor het benutten van de bestaande voorraad gebouwen in het stedelijk gebied en op mogelijke toevoegingen grenzend aan het stedelijk gebied en nabij multimodale knooppunten. Dit is in lijn met de 'Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking'.
  - **Past het bij Gelderland en de regio?** De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast. Hiervoor is ook het Regionaal programma Stadsregio Arnhem Nijmegen (2013) van belang: hierin wordt aangegeven dat de ambitie om de concurrentiekracht van het regionale detailhandelsapparaat te versterken in belangrijke mate ingevuld moeten worden door de 7 grootste winkelcentra.
  - Binnen bestaand stedelijk gebied heeft **hergebruik, transformatie en revitalisering** van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied.
  - **Toevoeging kwaliteit:** De ambitie is om bij de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik aandacht te schenken aan de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit en/of kwaliteit van de leefomgeving.

GEMEENTELIJK BELEID >>

Visie op de detailhandelsstructuur 2009, Beleidsnotitie Detailhandel 2015, Amendement 2017

Het detailhandelsbeleid van Wijchen wordt momenteel geactualiseerd. Tot dit nieuw beleid is vastgesteld blijft de beleidsnotitie Detailhandel uit 2015 vigerend.

In haar beleid streeft de gemeente naar het toekomstbestendig maken van de bestaande winkelgebieden, passend bij de verzorgingsfunctie van het gebied. In het beleid wordt de volgende structuur vastgesteld voor reguliere detailhandel:

- Hoofdwinkelgebied: Wijchen centrum. Gericht op dagelijkse en niet dagelijkse detailhandel
- Drie buurtwinkelcentra: Zuiderpoort, Wijchen-Noord en Hof van Achterlo. Nadruk op dagelijks aanbod.
- Buurtsteunpunten: Woezik, Bergharen en Alverna. Van deze steunpunten is momenteel alleen in Alverna nog een supermarkt gevestigd.

De gemeente stelt vast dat supermarkten van vitaal belang zijn voor de winkelgebieden in Wijchen, die alle gericht zijn op boodschappen doen en/of gerichte aankopen. De gemeente zet in op clustering, goede inpassing van trekkers en goede randvoorwaarden (parkeren, openbare ruimte en bereikbaarheid). Vestiging van supermarkten op solitaire locaties wordt niet toegestaan.
In 2017, ten tijde van de gesloten Jan Linders aan de Touwslagersbaan, is een amendement aangenomen waarin wordt ingezet op het versterken van de

bovenlokale boodschappenfunctie van het centrum door een derde supermarkt mogelijk te maken. Dat is met de vestiging van Lidl op deze locatie, in juli 2019, gerealiseerd.

Economische visie 2020-2030

In 2020 is de Economische Visie Wijchen vastgesteld. In de visie wordt ingezet op:

- Een krachtig centrum Wijchen en goede voorzieningen;
- Winkelgebieden toekomstbestendig houden;
- Mensen verleiden om Wijchen vaker en langer te bezoeken.

3 DISTRIBUTIEVE TOETS

In dit hoofdstuk bepalen we de distributieve ruimte voor supermarkten in Wijchen.

Om de kwantitatieve behoefte te becijferen worden er twee methodes gebruikt:
1. Supermarktdichtheden;
2. Distributieve berekening (DPO).

3.1 SUPERMARKTDICHTHEDEN

Voor de supermarktdichtheid is het supermarktaanbod in het onderzoeksgebied afgezet tegen het aantal inwoners van het gebied (aantal supermarktmeters per inwoner). Deze dichtheden zijn vergeleken met de situatie in Nederland.

GEBIED	WVO M²	INWONERS	SUPERMARKTDICHTHEID
Gemeente Wijchen	9.280	41.261	0,22
Nederland		-	**0,27**

TABEL 4 SUPERMARKTDICHTHEID (M² WVO SUPERMARKT PER INWONER)
Bron: Supermarktgids september 2021; CBS Statline 2020

Uit de cijfers blijkt dat het supermarktdichtheid in Wijchen achterblijft bij het landelijk gemiddelde. Met de voorziene bevolkingsgroei zal de dichtheid met het huidige supermarktaanbod verder afnemen, in 2030 tot 0,20 m^2 per inwoner.. Om het aanbod op het niveau van het Nederlands gemiddelde te krijgen is er in 2021 ca. 1.860 m^2 wvo aan extra supermarktaanbod “nodig”.[17] In 2030 is dat ca. 2.990 m^2 wvo.[18]

	INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE IN M² WVO	
	2021	2031
Gemeente Wijchen	1.860	2.990

TABEL 5 UITBREIDINGSRUIMTE SUPERMARKTEN OP BASIS VAN GEMIDDELDE DICHTHEID NEDERLAND
Bron: Huidig aanbod: Supermarktgids september 2021; Berekeningen: Bureau Stedelijke Planning

[17] Potentieel 2021 (41.261 inwoners * landelijke dichtheid van 0,27 – huidig aanbod van 9.280 m^2 wvo) = 1.860 m^2 wvo
[18] Potentieel 2030 (45.436 inwoners * landelijke dichtheid van 0,27 – huidig aanbod van 9.280 m^2 wvo) = 2.988 m^2 wvo

3.2 DISTRIBUTIEVE BEREKENING

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de supermarktsector en daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de distributieve berekening voor het onderzoeksgebied zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Inwoners.** Het totale onderzoeksgebied telt 41.261 inwoners in 2021. Eind 2030 zijn dat er 45.436, een groei van meer dan 4.100.
- **Bestedingen per hoofd.** De bestedingen zijn gebaseerd op de meest recente Omzetkengetallen 2020 (Panteia en INretail). Per jaar besteedt een Nederlander gemiddeld € 2.071 in fysieke supermarkten. De bestedingen zijn gecorrigeerd naar het gemiddeld 0,8% lagere inkomen in Wijchen (prijselasticiteit van 0,4). De bestedingen worden constant verondersteld tot eind 2030.
- **Bestedingen met toename online.** In het huidige bestedingscijfer in fysieke winkels zoals hierboven weergegeven zijn de bestedingen die momenteel al afvloeien naar online niet meegenomen. In de komende jaren zal de afvloeiing naar internet naar verwachting toenemen. Omdat de bestedingen in euro’s per jaar tot nu sterker groeiden dan de afname in fysieke winkels door toedoen van online bestedingen, veronderstellen we de bestedingen constant tot eind 2030. Dit is een gebruikelijke methode voor de dagelijkse sector c.q. de supermarktsector.
- **Gemiddelde vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit betreft de winkelomzet per m² wvo. Deze zijn eveneens gebaseerd op de Omzetkengetallen 2020. Voor supermarkten betreft het 5-jaarsgemiddelde van de gemiddelde vloerproductiviteit € 8.078 per m² wvo per jaar.
- **Koopkrachtbinding en - toevloeiing**. De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van het onderzoeksgebied voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in het onderzoeksgebied. De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet dat afkomstig is van inwoners buiten het onderzoeksgebied. Voor heel Wijchen zijn binding en toevloeiingscijfers bekend uit 2016.[19] Voor de dagelijkse sector was de binding 88% en de toevloeiing 9,5%. Het supermarktaanbod is in de tussentijd verbeterd met de komst van de Lidl naar het centrum, in het al jaren leegstaande pand van Jan Linders. We gaan daarom uit van een lichte toename van de binding en toevloeiing in de huidige situatie: een binding

[19] I&O Research en Ecorys, Kopen @ regio Arnhem-Nijmegen, Koopstromenonderzoek regio Arnhem-Nijmegen 2016

van 90% en een toevloeiing 10%, en veronderstellen dat deze gelijk blijft in 2030.

- **Huidig aanbod.** Het huidig aantal supermarktmeters binnen het totale onderzoeksgebied bedraagt 9.280 m² wvo.

PARAMETER	2021	2030
Inwoners	41.261	45.436
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.071	€ 2.071
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 85	€ 94
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 85	€ 94
Koopkrachtbinding	90%	90%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 77	€ 84
Koopkrachttoevloeiing	10%	10%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 9	€ 9
Totale bestedingen in € mln.	€ 85	€ 94
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.078	€ 8.078
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 9.179	€ 10.107
Haalbaar aanbod in m² wvo	10.544	11.611
Supermarktaanbod in m² wvo huidige situatie	9.280	9.280
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**1.264**	**2.331**

TABEL 6 FUNCTIONEREN SUPERMARKTAANBOD ONDERZOEKSGEBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE

Uit deze berekening blijkt dat de supermarkten in Wijchen een gemiddelde vloerproductiviteit realiseren van € 9.179 per m² wvo per jaar. Dit is substantieel meer dan het landelijk gemiddelde van € 8.078 m² wvo per jaar. Deze gemiddeld hoge vloerproductiviteit kan verklaard worden vanuit de lagere supermarktdichtheid, dat met 0,22 m² wvo per inwoner lager ligt dan het Nederlands gemiddelde van 0,27 m² wvo per inwoner. Daarnaast zijn toevloeiing en afvloeiing van koopkracht in de dagelijkse sector in Wijchen ongeveer in evenwicht.

In de huidige situatie is er sprake van indicatieve uitbreidingsruimte van ca. 1.260 m^2 wvo in het onderzoeksgebied. Door de toename van het draagvlak (bevolkingsgroei) zal de ruimte tot 2030 toenemen tot ca. 2.330 m^2 wvo. Dit betekent dat er al in de huidige situatie voldoende distributieve ruimte is om het supermarktaanbod in Wijchen te versterken.

CONCLUSIE KWANTITATIEVE MARKTRUIMTE

GEBIED	BEHOEFTE 2030 IN M² WVO MIDDELS DICHTHEDENANALYSE	BEHOEFTE 2030 IN M² WVO MIDDELS DPO
Totaal onderzoeksgebied	2.990	2.330

TABEL 7 KWANTITATIEVE BEHOEFTE SUPERMARKT WIJCHEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er zowel op basis van dichtheden als middels een distributieve berekening substantiële marktruimte aanwezig is voor uitbreiding van het supermarktaanbod in Wijchen.
- De marktruimte tot 2030 is met minimaal 2.000 m^2 wvo groot genoeg voor de toevoeging van één volwaardige supermarkt binnen de gemeente (ca. 1.500 m^2 wvo). Hiermee resteren er ook nog voldoende distributieve mogelijkheden voor optimalisering van het bestaande supermarktaanbod.
- Die distributieve ruimte is overigens al halverwege de periode tussen nu en 2030 meer dan voldoende voor een volwaardige nieuwe supermarkt (ca. 1.500 m^2 wvo).

4 ECONOMISCHE EFFECTENANALYSE

In dit hoofdstuk worden de economische (verdringings)effecten van een mogelijke uitbreiding van het supermarktareaal in Wijchen getoetst. Hierbij gaan we uit van de realisering van een nieuwe supermarkt met een metrage van 1.500 m^2 wvo. De positieve effecten van uitbreiding van het supermarktareaal staan centraal in hoofdstuk 5. De analyse van de verdringingseffecten doen we op een generieke wijze, zonder daarin de locatie van de nieuwe supermarkt mee te nemen. Ook dat nemen we mee in het laatste hoofdstuk.

4.1 MOGELIJKE VERDRINGINGSEFFECTEN

De toevoeging van een supermarkt kan leiden tot een mogelijke afname van de omzet van de gevestigde supermarkten in Wijchen. Een zeer grote omzetafname kan dan in theorie leiden tot mogelijke verdringing. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect.

De mate van verdringing voor individuele supermarkten hangt vooral af van:

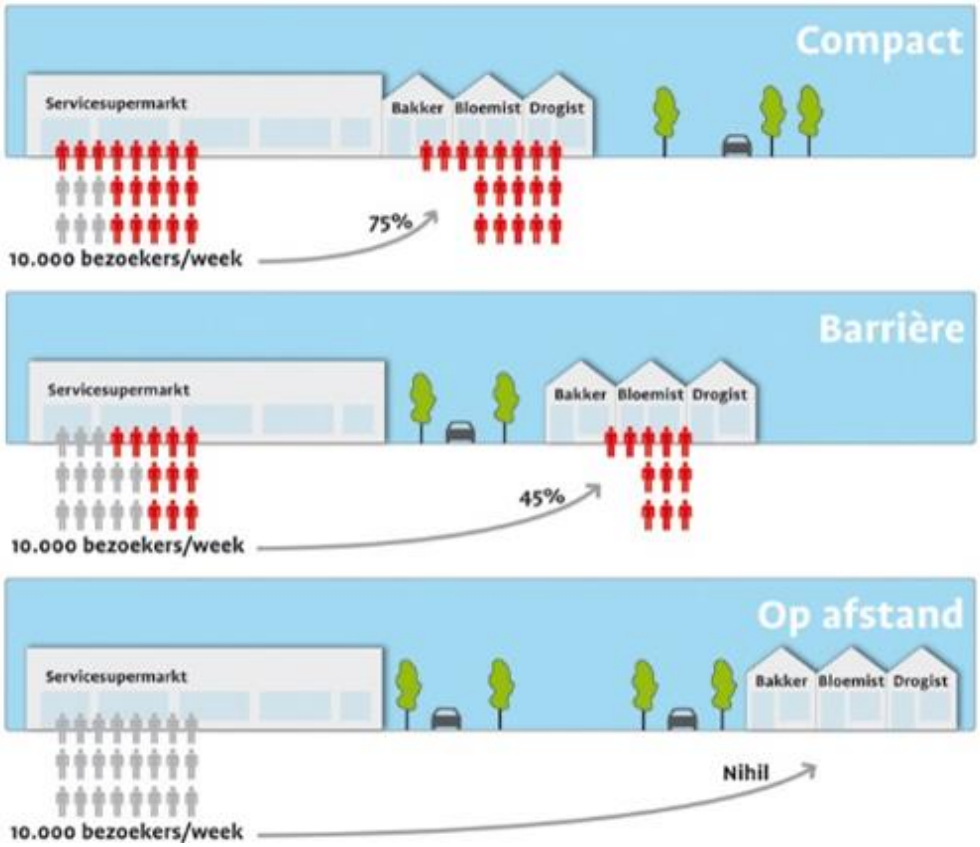
	• **Overlap in formule en functie:** Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. In het onderzoeksgebied zijn alle typen supermarkten tussen discount en full-service gevestigd.
	• **Uitbreiding dan wel nieuwvesting:** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwvestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig. In dit geval gaat het om nieuwvestiging.
	• **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot supermarkt:** Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de desbetreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar.
	• **Het functioneren van de betreffende supermarkt:** Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

RELATIE SUPERMARKT EN OVERIG DAGELIJKS AANBOD

Uit onderzoek van DTNP blijkt dat 44% van de consumenten supermarktbezoek combineert met een of meer winkels in hetzelfde winkelgebied. Dit wordt versterkt wanneer:

- De winkels dichtbij de supermarkt zijn gelegen
- De winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt zijn gesitueerd.

Supermarkten en aanvullend dagelijks aanbod zoals de bakker, slager kunnen elkaar dus versterken als zij ruimtelijk-functioneel op een goede manier zijn geclusterd. Als dit goed op orde is zorgt dit namelijk voor meer combinatiebezoek, zie onderstaande figuur.



FIGUUR 8 CLUSTERING VAN SUPERMARKTEN EN SPECIAALZAKEN ZORGT VOOR EEN STERK COMBINATIEBEZOEK
Bron: DTNP

Wanneer er in een situatie van voldoende marktruimte een nieuwe supermarkt goed wordt ingepast en gepositioneerd ten opzichte van het overige dagelijks aanbod is er in beginsel geen sprake van verdringing maar van versterking. Dit effect wordt wel minder groot wanneer de supermarkt verder en minder zichtbaar van het dagelijks aanbod wordt gerealiseerd.

Overigens kan via dezelfde principes omzetverlies van reeds gevestigde supermarkten dus ook omzetverlies bij speciaalzaken veroorzaken.

OMZETCLAIM EN OMZETHERKOMST SUPERMARKT

Indien er een nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd van (uitgangspunt) 1.500 m^2 wvo betekent dat rekenkundig een omzetclaim van circa € 12,1 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Gerelateerd aan de totale omzetclaim van het nu in Wijchen gevestigde supermarktaanbod (€ 75,0 miljoen[20]) gaat het om een additioneel aandeel in deze claim van 16%.[21]
Naar verwachting zal de nieuwe supermarkt globaal de volgende klant- en omzetherkomst hebben (gemiddeld over het jaar):

- Circa 90% van de omzet zal afkomstig zijn van de bewoners van Wijchen (zijnde € 10,9 miljoen).
- De overige 10% van de omzet zal afkomstig zijn van buiten Wijchen (zijnde € 1,2 miljoen).

4.2 EFFECTEN OP BESTAANDE SUPERMARKTSTRUCTUUR

- Bij het berekenen van de omzetverdringing gaan we uit van realisering van het initiatief in het spreekwoordelijke nu. Dus met de huidige situatie ten aanzien van draagvlak en concurrentie.
- Uit ervaringen bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft[22] van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners van Wijchen (€ 10,9 miljoen) te traceren is tot omzetverlies bij het nu gevestigde supermarktaanbod in Wijchen. Het theoretisch verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 5,5 miljoen.[23] Geprojecteerd op het totale bestaande supermarktaanbod van 9.280 m² wvo is er sprake van een theoretisch maximaal verdringingseffect van 7%[24].
- Belangrijk is te vermelden dat de effecten van de groei van het inwonerspotentieel niet zijn verdisconteerd in de omzeteffecten. De omzetclaim van de nieuwe ontwikkeling (16% op de claim van het nu gevestigde aanbod in het gebied) vindt plaats tegen de achtergrond van een toenemend inwoneraantal het onderzoeksgebied. De verwachting is dat er eind 2030 ca. 45.436 inwoners zijn in Wijchen, 4.175 meer dan in 2021. Dit is een stijging van 10,1%.
- Een belangrijk deel van de omzetclaim van het nieuwe supermarktaanbod wordt dus opgevangen door de nieuwe vraag. Met 4.175 nieuwe inwoners is de additionele bestedingsimpuls zo'n € 8,6 miljoen.[25]. Met andere woorden: de groei van het bestedingspotentieel is groter dan het te verwachten verdringingseffect van de nieuwe supermarkt.
- Waar het (bruto) omzeteffect vooral neerdaalt is afhankelijk van de locatie van de nieuwe supermarkt. In het centrum van Wijchen zullen de

[20] Omzetclaim = Huidig aanbod (9.280 m^2 wvo) * gemiddelde vloerproductiviteit (€ 8.078) = € 75,0 miljoen
[21] Extra omzetclaim (€ 12,1 miljoen) / totale omzetclaim huidig aanbod Wijchen (€ 75,0 miljoen) = 16%
[22] De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het onderzoeksgebied, van andere type aanbieders en kanalen, en van marktverruiming.
[23] Berekening 0,5 * € 10,9 miljoen = € 5,5 miljoen
[24] Berekening € 5,5 miljoen/ (9.280 m² wvo * € 8.078 gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten) = 7%
[25] Berekening: 4.175 inwoners * € 2.071

verdringingseffecten vooral neerdalen bij de daar gevestigde supermarkten. Als de nieuwe supermarkt in Zuiderpoort landt, zal dat (bruto) verlies vooral voor rekening komen van de daar gevestigde Jumbo-supermarkt, mogelijk (in beperktere mate) aangevuld met verlies door supermarkten in het centrum.

- Door de afhankelijkheid van speciaalzaken van supermarkten kunnen deze omzeteffecten ook gevoeld worden bij deze aanbieders, zowel in het geval van een nieuwe supermarkt in het centrum als in het geval van een nieuwe supermarkt in Zuiderpoort.

5 LOCATIEAFWEGING

In de voorgaande hoofdstukken hebben we kunnen concluderen dat er voldoende distributieve ruimte is voor een toekomstige uitbreiding van het supermarktaanbod in Wijchen. Voorts hebben we geconstateerd dat de generieke omzetverdringing onder invloed van de forse inwonersgroei niet zodanig is dat dit leidt tot uitval van dragende elementen in de huidige winkel- en boodschappenstructuur. Vervolgens is het belangrijk om inzichtelijk te maken op welke locatie een supermarktontwikkeling het meest wenselijk is, vanuit het oogpunt van een optimale (dagelijkse) verzorging van de inwoners van Wijchen en vanuit het oogpunt van een robuuste, toekomstbestendige (dagelijkse) verzorgingsstructuur.

In dit hoofdstuk beoordelen we aan de hand van een multicriteria-analyse een aantal potentiële locaties als vestigingslocatie voor die nieuwe supermarkt. Die mogelijke locaties zijn:

- het centrum van Wijchen;
- een van de ondersteunende centra (Zuiderpoort, Hof van Achterlo of Noord);
- (als schaduwscenario) een nieuw te ontwikkelen locatie in of bij het zwaartepunt van de nieuwbouwontwikkelingen in Wijchen.

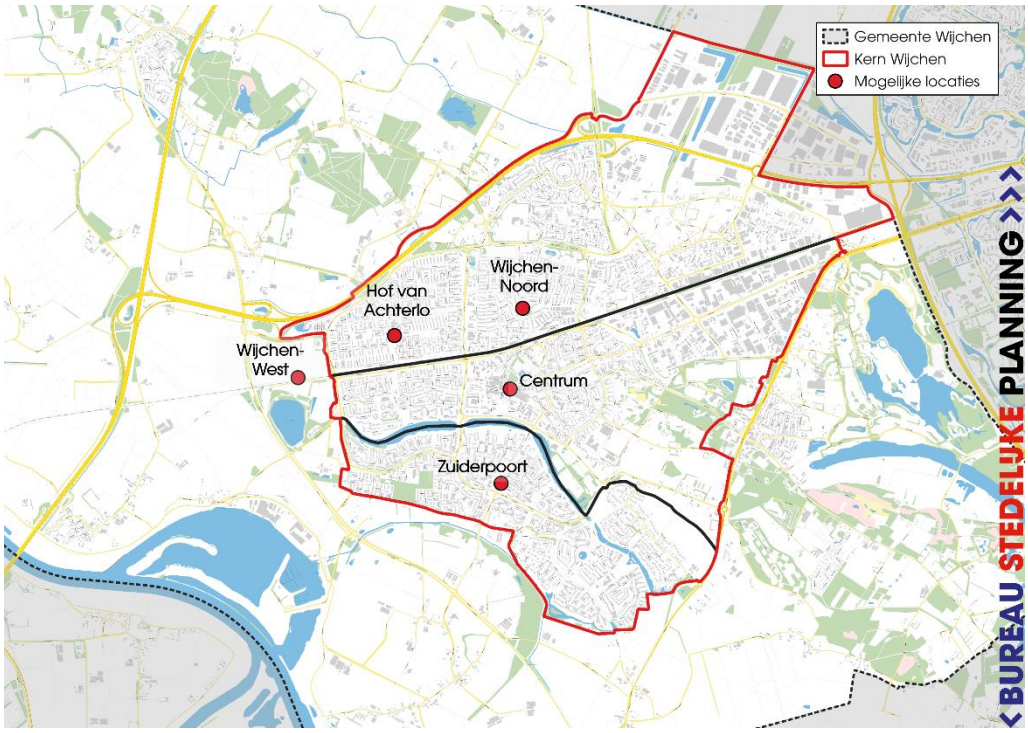
We toetsen de locaties op criteria die samen zijn te vatten onder de noemers haalbaarheid en wenselijkheid. Dit zijn:

- Consistentie met vigerend (gemeentelijk) beleid;
- Draagvlak- en draagvlakontwikkeling;
- Fysieke ruimte;
- Kwalitatieve behoefte (optimale dagelijkse verzorging inwoners Wijchen);
- Effecten (zowel positief zoals bijdrage aan functie en functioneren van het betreffende winkelcentrum, bijdrage aan versterking winkelstructuur, aan versterking gebiedsprofiel als negatief (verdringingseffecten, op structuurniveau).
- Marktkansen: is er vanuit de markt interesse te verwachten voor het vestigingspunt?

In de volgende paragrafen beoordelen we elk van de potentiële vestigingslocaties.

5.1 NADERE BESCHRIJVING POTENTIELE VESTIGINGSLOCATIES

De mogelijke plekken waar een nieuwe supermarkt kan landen zijn de bestaande winkelgebieden in Wijchen en de grootste nieuwbouwlocatie in Wijchen: Wijchen-West. De locaties zijn op onderstaande afbeelding weergeven.



FIGUUR 9 POTENTIËLE LOCATIES NIEUWE SUPERMARKT WIJCHEN
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

CENTRUM VAN WIJCHEN



Consistentie met vigerend beleid

- Het vigerend beleid van Wijchen zet in op behoud en versterking van de bestaande structuur, waarbinnen het centrum de belangrijkste positie inneemt.
- In 2017 is een amendement aangenomen voor versterking van het centrum door aantrekken van een derde supermarkt. Dat is met de komst van de Lidl reed gerealiseerd.

Draagvlak- en draagvlakontwikkeling

- In het centrum wonen weliswaar relatief weinig mensen ten opzichte van Noord en Zuid, maar het centrum bedient wel de gehele kern Wijchen.
- Ook het centrum kan profiteren van de woningbouwontwikkelingen aan de rand van Wijchen plaats (West en Zuid).

Fysieke ruimte

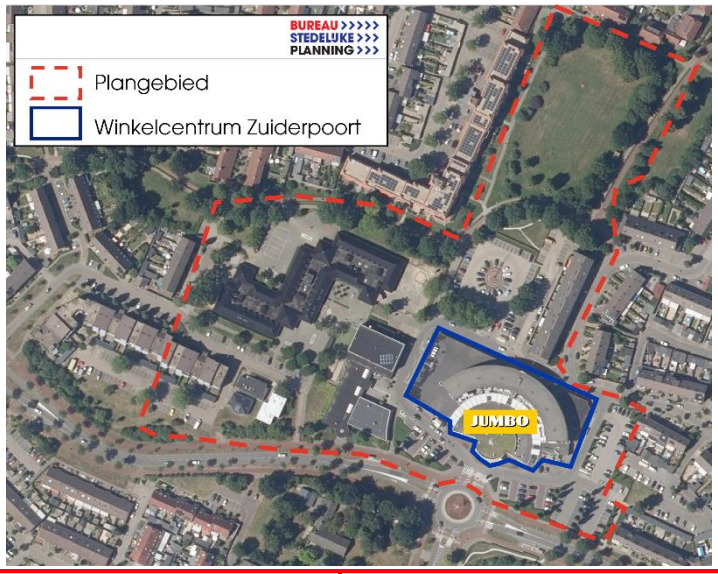
- Niet direct een locatie beschikbaar voor volwaardige supermarkt van 1.500 m^2 wvo (ca. 1.900 m^2 bvo).
- Mogelijk een locatie nabij de Albert Heijn. In de Marktpromenade zijn kwetsbare branches gevestigd waarvoor een supermarkt middels herschikking een mogelijk alternatief kan zijn.
- Een andere mogelijkheid is de locatie van de voormalige bibliotheek, nu tijdelijke parkeerplaats (hoek: Hogeweg-Oude Klapstraat). Deze locatie is echter op ruime afstand van het kernwinkelgebied gesitueerd.

Kwalitatieve behoefte

- In het centrum is nu al een compleet aanbod aanwezig, van full-service tot discount en etnisch/zelfstandig.
- Een nieuwe supermarkt kan – mits goed gesitueerd - wel leiden tot afgeleid combinatiebezoek met dagelijks en niet-dagelijks aanbod.

Ruimtelijk-economische effecten	Marktkansen
• Een supermarkt zorgt voor meer toestroom naar het centrum met mogelijkheid tot combinatiebezoek. • Centrum kent al een ruim en gevarieerd aanbod aan supermarkten. Een nieuwe supermarkt voegt daarom weinig toe en leidt ongetwijfeld tot sterke verdringingseffecten op bestaand aanbod. • Kans op verdringing van overig dagelijks aanbod wanneer supermarkt niet centraal in winkelgebied kan worden gerealiseerd en daarmee voor combinatiebezoek zorgt.	• De marktkansen achten wij niet heel groot. De huidige supermarkten in het centrum functioneren niet zodanig goed dat uitbreiding van het aanbod met een vierde volwaardige supermarkt voor de hand ligt. Bovendien worden er met Lidl, Albert Heijn, Jumbo en etnisch aanbod al veel doelgroepen c.q. bezoekmotieven bediend.

WIJCHEN ZUID - ZUIDERPOORT



Consistentie met vigerend beleid

- Het vigerende beleid (ehouden en versterken van het bestaand winkelgebied; Zuiderpoort) laat ruimte voor interpretatie inzake de wenselijkheid van een tweede supermarkt.

Draagvlak- en draagvlakontwikkeling

- Zuiderpoort heeft van alle ondersteunende winkelgebieden nu al het grootste verzorgingsgebied: 12.525 inwoners
- De komende jaren groeit het draagvlak door grote woningbouwontwikkelingen (Hart van Zuid en Huurlingsedam verder, met ca. 1.310 extra inwoners.[26]

Fysieke ruimte

- Voor het gebied rondom winkelcentrum Zuiderpoort is een visie opgesteld waarin het complete gebied wordt herontwikkeld.
- In de uitwerking daarvan wordt fysieke ruimte vrijgespeeld voor uitbreiding met een tweede supermarkt.

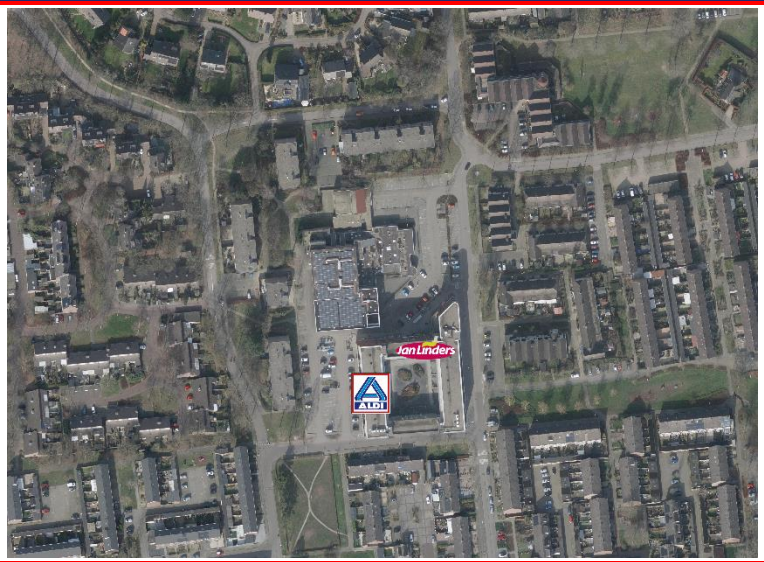
Kwalitatieve behoefte

- Momenteel hebben de consumenten slechts keuze aan één supermarkt. Met een qua segment aanvullende supermarkt hebben de consumenten meer keuzemogelijkheden.

[26] 600 woningen *2,175 (gem. hh grootte 2030) = 1.305 inwoners

Ruimtelijk-economische effecten	Marktkansen
• Structuurversterking, meer keuze voor de consument. Dit effect wordt vergroot met een aanvullende formule. • De kans op combinatiebezoek wordt vergroot door de realisering van de supermarkten dichtbij de overige winkels. • Mogelijke verdringingseffecten zullen het sterkst worden gevoeld bij de Jumbo, nu nog de enige supermarkt in het winkelcentrum. In mindere mate geldt dit ook voor het aanbod in het centrum. • De Jumbo functioneert echter goed en kan zich in een herontwikkeling ook vernieuwen. • Door het groeiende draagvlak worden mogelijke verdringingseffecten gedempt.	• Supermarktorganisaties zullen de kansen in Zuid groot achten: een centrum op een prima bereikbare locatie in een groot verzorgingsgebied, met ook nog eens een groeiend bevolkingsdraagvlak

HOF VAN ACHTERLO



Consistentie met vigerend beleid

- Met nog een extra supermarkt krijgt Hof van Achterlo net zoveel volwaardige supermarkten (3) als het centrum. Dit lijkt niet te rijmen met het beleid waarin de positie van centrum als hoofdwinkelgebied het primaat heeft.

Draagvlak- en draagvlakontwikkeling

- Het directe verzorgingsgebied van Hof van Achterlo heeft relatief weinig inwoners (ca. 4.750 inwoners)
- De locatie is wel gunstig gelegen ten opzichte van de grootste woningbouwlocatie binnen Wijchen: Wijchen West met ca. 1.300 woningen.

Fysieke ruimte

- Geen ruimte voor een moderne supermarkt van ca. 1.500 m^2 wvo (ca. 1.900 m^2 bvo) in het huidige blok.
- Alleen fysieke ruimte door de naastliggende wijkgebouwen hierin te betrekken.

Kwalitatieve behoefte

- Reeds een compleet aanbod met Jan Linders en Aldi.
- Geen aanbod aan dagwinkels die kunnen profiteren van combinatiebezoek.

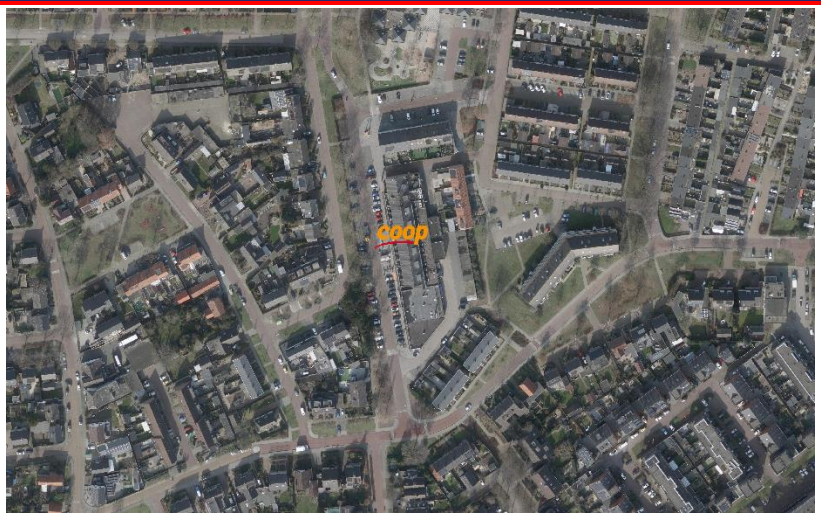
Ruimtelijk-economische effecten

- Een derde supermarkt zal relatief grote verdringingseffecten hebben op de bestaande twee supermarkten omdat zelfs in de toekomsthet draagvlak te klein is voor een gezonde exploitatie van drie supermarkten.

Marktkansen

- Reeds een groot aanbod voor het relatief beperkte draagvlak, ook met de extra inwoners in Wijchen-West.
- Huidig aanbod functioneert niet zodanig dat de marktkansen van een extra supermarkt groot zijn.

WIJCHEN NOORD



Consistentie met vigerend beleid

- Behouden en versterken (toekomstbestendig) maken van het bestaand winkelgebied; Wijchen Noord.
- Een extra supermarkt is hiervoor echter niet noodzakelijk. Het winkelcentrum (deel aan de Lepelaarstraat) krijgt op korte termijn een opknapbeurt.

Draagvlak- en draagvlakontwikkeling

- In het directe verzorgingsgebied van Wijchen Noord ruim voldoende inwoners (ca. 8.600 inwoners) voor één supermarkt.
- Locatie is het meest veraf gelegen van alle grote woningbouwlocaties in het westen en zuiden van Wijchen en het dichtst op het centrum.

Fysieke ruimte

- In directe omgeving geen ruimte voor een supermarkt van ca. 1.500 m^2 wvo (ca. 1.900 m^2 bvo).
- De enige open ruimte is de strip aan de Lepelaarstraat in combinatie met de voorliggende parkeerplaats. Dat heeft als consequentie dat parkeren niet op maaiveld kan worden opgelost.

Kwalitatieve behoefte

- Een aanvullende supermarkt biedt meer keuze voor de consument.
- Een extra supermarkt zorgt er wel voor dat er samen met het aanbod in Hof van Achterlo vier supermarkten ten noorden van het spoor gevestigd zijn. Dit is in onbalans met het centrum van Wijchen en met Zuid.

Ruimtelijke- economische effecten

- De kans op combinatiebezoek wordt vergroot door de realisering van de supermarkten naast overige winkels.
- Vanwege het beperkte draagvlak zal Coop (straks Plus) relatief grote verdringingseffecten ervaren.

Marktkansen

- Goede locatie, maar weinig fysieke ruimte en relatief dicht op het centrum .
- Naar verwachting te weinig omzetpotentieel voor twee supermarkten.

NIEUWE LOCATIE IN WEST





Consistentie met vigerend beleid

- Beleid zet in op behouden en versterken van bestaande structuur en niet op het realiseren van nieuwe locaties. Een supermarkt past niet binnen deze uitgangspunten.

Draagvlak- en draagvlakontwikkeling

- In Wijchen-West worden 1.300 woningen gebouwd, dat zijn ca. 2.820 inwoners.[27]
- Dit is een te beperkt draagvlak voor een nieuwe supermarkt.

Fysieke ruimte

- In de nieuwe wijk bestaat genoeg ruimte om een moderne supermarkt van ca. 1.500 m^2 wvo (ca. 1.900 m^2 bvo) in te tekenen.

Kwalitatieve behoefte

- Een nieuwe supermarkt zorgt ervoor dat de nieuwe inwoners in de nabijheid hun boodschappen kunnen doen.
- De twee supermarkten in Hof van Achterlo zijn relatief nabij gelegen, op ca. 6minuten fietsafstand.

Ruimtelijke- economische effecten

- Een nieuwe supermarkt zorgt voor een plek van ontmoeting voor de nieuwe inwoners.
- Vanwege de nabijheid tot het nu al matig functionerende Hof van Achterlo zullen hier naar verwachting de verdringingseffecten sterk worden gevoeld.

Marktkansen

- Hangt sterk af van de gekozen locatie: het aantal nieuwe inwoners is te beperkt om een moderne supermarkt te realiseren en leent zich eerder voor een compacte buurtsuper. Alleen marktkansen op een locatie waarmee een groter gebied dan alleen West bediend kan worden.

[27] [27] 1.300 woningen *2,175 (gem. hh grootte 2030) = 2.828 inwoners

5.2 CONCLUSIES

	CONSISTENTIE MET BELEID	AANSLUITING DRAAGVLAK (ONTWIKKELIN)	FYSIEKE RUIMTE	KWALITATIEVE BEHOEFTE	RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN	MARKTKANSEN	TOTAAL
Centrum	++	+	+/-	+/-	+/-	+-/	+/-
Zuiderpoort	+/-	+	++	+	++	+	+
Hof van Achterlo	-	+/-	+/-	--	--	--	--
Wijchen Noord	+/-	+/-	-	+/-	+/-	+/-	+/-
Nieuw centrum	--	+/-	++	+/-	+/-	-	-

TABEL 8 UITKOMSTEN MULTI CRITERIA ANALYSE (MCA).
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Op basis van een multicriteria analyse zijn de volgende conclusies te trekken:

- De realisering van een nieuwe supermarkt is sterk af te raden in Hof van Achterlo. Er liggen hier met al twee elkaar aanvullende supermarkten niet of nauwelijks marktkansen, de fysieke ruimte is er niet en de effecten (vooral op het centrum zelf) zijn overwegend negatief.
- Ook de realisering van een supermarkt op een nieuwe locatie, dichtbij de bevolkingsdynamiek in Wijchen West is niet aan te raden: te weinig positieve effecten, niet passend in het vigerende beleid en vragelijk of er voldoende behoefte is.
- Vestiging van een vierde volwaardige supermarkt in het centrum lijkt op papier een wenselijke ontwikkeling, omdat het consistent is met het vigerende beleid. Maar het is zeer de vraag wat het daadwerkelijk toevoegt aan het functioneren van het centrum: de marktkansen worden laag ingeschat, de kwalitatieve behoefte is gering (alle segmenten zijn al vertegenwoordigd) en bovendien is het de vraag of de fysieke ruimte er is om een levensvatbare supermarkt hier mogelijk te maken. Bijkomend nadeel is dat een vierde volwaardige supermarkt ook tot aanzienlijke omzeteffecten leidt bij de reeds gevestigde supermarkten in het centrum zelf, terwijl deze nu al niet alle even goed functioneren.
- Vestiging van een nieuwe supermarkt in Noord past in veel opzichten weliswaar beter dan vestiging in Hof van Achterlo, maar er zijn grote twijfels of er hier voldoende marktkansen en fysieke ruimte is om dit te realiseren. Daarnaast is de afstand tot de nieuwe bewoners van Wijchen tot dit centrum relatief groot.
- Vestiging van een tweede supermarkt in Zuiderpoort scoort van de alternatieve opties het beste. Het cluster kent van de ondersteunende clusters nu al het grootste verzorgingsgebied, en de Jumbo functioneert bovengemiddeld goed. Daarnaast is er fysieke ruimte (te maken), is er marktvraag, en overstijgen de positieve effecten de negatieve effecten.

Mogelijke verdringingseffecten zullen het sterkst worden gevoeld bij de Jumbo, nu nog de enige supermarkt in het winkelcentrum. In mindere mate geldt dit ook voor het aanbod in het centrum. De verdringingseffecten zijn echter minder groot dan bij vestiging van een supermarkt in het centrum zelf. Het centrum van Wijchen behoudt ook met een tweede supermarkt in Zuiderpoort nog steeds haar status als hoofdwinkelgebied. Het centrum van Wijchen huisvest in deze situatie nog steeds het meest uitgebreide supermarktaanbod en kent daarnaast een veel uitgebreider aanbod aan dagelijkse- niet dagelijkse winkels en overige commerciële en niet-commerciële voorzieningen.