Gemeente Beuningen

Onderzoek actualiteit detailhandels-en centrumvisie



dtNp

Gemeente Beuningen

Onderzoek actualiteit detailhandels-en centrumvisie



Opdrachtgever:
Gemeente Beuningen

Contactpersoon:
De heer R. Hurenkamp
De heer S. Geurtse

Projectteam DTNP:
De heer W. Frielink
Mevrouw D. Ruikes

Projectnummer:
2401.1222

Datum:
23 augustus 2023

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 84
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

dtNP

INHOUD

Context **1**

1.1 Inleiding 2

1.2 Analyse vraagstructuur 3

1.3 Analyse aanbodstructuur 4

Trends en ontwikkelingen **10**

2.1 Landelijke trends 11

2.2 Ontwikkeling Beuningen 16

2.3 Haalbaar centrumprogramma 17

Visie en kaders **20**

3.1 Beleidskaders 21

3.2 Conclusie en aanbevelingen 24

Context





1.1 Inleiding

Het detailhandels- en centrumbeleid van de gemeente Beuningen is opgesteld in 2015. Sindsdien is er zowel landelijk als lokaal veel veranderd. Ook heeft de gemeente in 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld en werkt ze momenteel aan een nieuw bestemmingsplan voor het centrum van Beuningen. Dit geeft aanleiding om het huidige beleid te actualiseren.

Aanleiding

In 2015 heeft DTNP voor de gemeente Beuningen het adviesrapport 'Detailhandels- en centrumvisie' opgesteld. In 2019 is verder onderzoek gedaan naar de detailhandel in de gemeente. Landelijk, maar ook lokaal is de dynamiek in de winkelmarkt en centrumgebieden hoog. Landelijke cijfers tonen onder andere de toename van internetverkopen aan en de nasleep en het herstel van de corona-impact is te zien. Lokaal is in Beuningen-Centrum onder andere een (sterk) veranderende situatie van supermarkten. De woningbouwplannen en de daaruitvolgende bevolkingsontwikkeling zorgt ook voor veranderingen aan de vraagzijde. Deze trends en ontwikkelingen geven aanleiding voor actualisatie van het huidige beleid.

Doel en onderzoeksvragen

De gemeente Beuningen wil beoordelen of de uitgangspunten en kaders van het huidige beleid nog actueel zijn, of dat aanpassingen nodig zijn. Daarom heeft de gemeente DTNP gevraagd om inzichtelijk te maken welke veranderingen er sinds 2015 hebben plaatsgevonden en welke gevolgen dit heeft voor de detailhandel en het centrumgebied. Het onderzoek richt zich specifiek op de ontwikkelingen in het centrum van Beuningen. Om voor de gemeente Beuningen in beeld te brengen of de uitgangspunten uit de detailhandels- en centrumvisie 2015 en het detailhandelsonderzoek uit 2019 nog steeds van toepassing zijn op het centrum van Beuningen worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

1. Wat zijn de actuele algemene trends en ontwikkelingen in centrumgebieden?
2. Hoe ziet het huidige en verwachte toekomstige voorzieningenaanbod in Beuningen-Centrum eruit?
3. Wat is de huidige en verwachte toekomstige consumentenvraag naar detailhandel in Beuningen-Centrum?
4. Wat zijn het perspectief en de opgaven voor de voorzieningenstructuur in Beuningen-Centrum?
5. In hoeverre zijn de kaders van de centrumvisie 2015 en het detailhandelsonderzoek uit 2019 nog van toepassing en welke aanpassingen zijn aan te bevelen?

Inhoud rapportage

In het vervolg van hoofdstuk 1 zetten we de analyse van de vraag- en aanbodstructuur van Beuningen uiteen. In hoofdstuk 2 wordt inzicht gegeven in landelijke trends en in de ontwikkelingen in Beuningen. In hoofdstuk 3 wordt de balans opgemaakt en vastgesteld in hoeverre de kaders in het huidige beleid nog van toepassing zijn.

1.2 Analyse vraagstructuur

In de gemeente Beuningen woonden in 2022 circa 26.240 inwoners. De gemeente heeft de ambitie om door te groeien naar meer dan 30.000 inwoners.

Inwoners

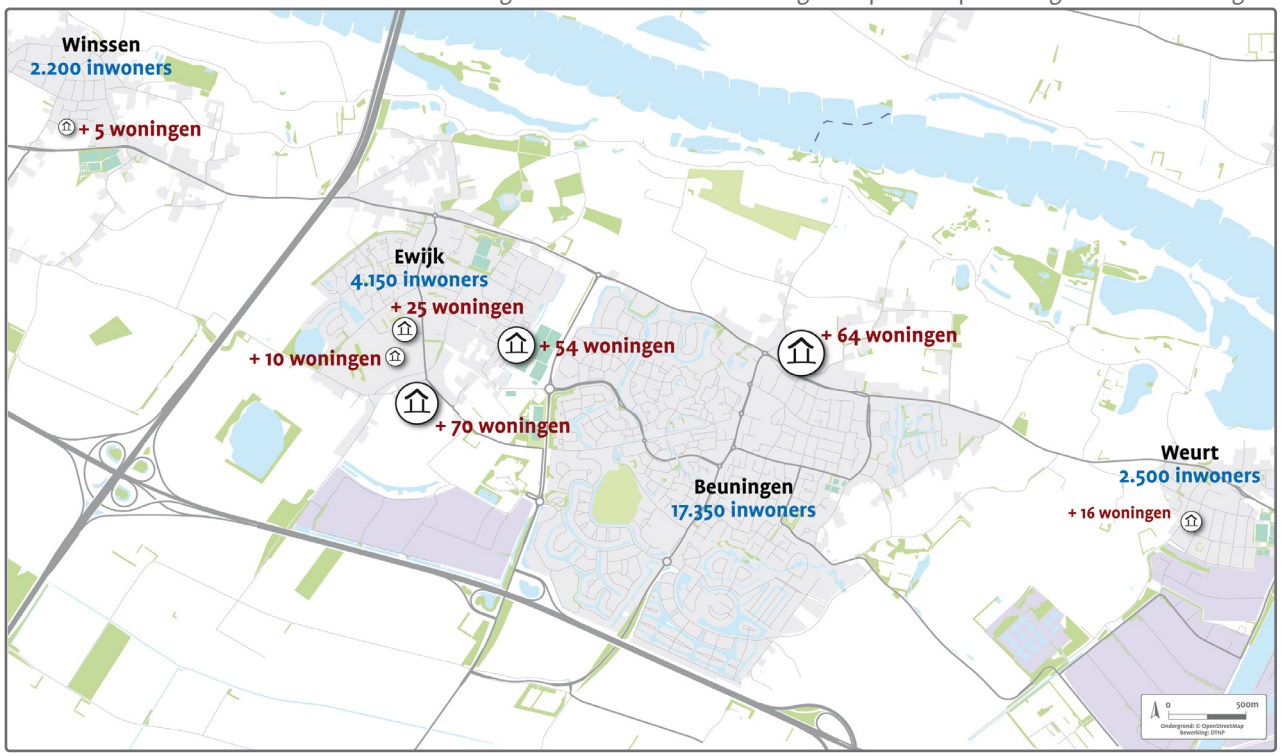
De kern Beuningen is op basis van inwonertal veruit het grootst, met circa 17.350 inwoners in 2022. De drie kleinere dorpskernen hebben beduidend minder inwoners: 4.150 (Ewijk), 2.500 (Weurt) en 2.200 (Winssen). Het aantal inwoners in de gemeente is de afgelopen jaren licht gegroeid; sinds 2016 met bijna 950 inwoners (+3,7%). Winssen (+12,5%) en Ewijk (+11,4%) zijn relatief het hardst gegroeid. De kern Beuningen is zelf maar licht gegroeid in deze periode en het inwonertal neemt hier sinds 2019 zelfs licht af.

De gemeente Beuningen heeft ook met toenemende vergrijzing te maken; circa 21% van de bevolking is 65 jaar of ouder (landelijk is dit zo'n 20%). In 2016 was dit aandeel ouderen nog circa 17% (landelijk circa 18%). Beuningen vergrijst dus sneller dan landelijk gemiddeld. Voornamelijk in de dorpskernen Weurt en Winssen wonen relatief veel ouderen. In Ewijk is het aandeel ouderen lager en wonen ook relatief veel inwoners van onder de 25 jaar.

Woningbouw

De gemeente Beuningen stelt het bouwen van meer woningen als belangrijke taak, zowel voor de huidige als voor nieuwe inwoners. De gemeenteraad van de gemeente Beuningen stelde in 2020 de ambitie vast om door te willen groeien naar een gemeente van meer dan 30.000 inwoners. Het merendeel van de nieuwe woningen moet in Ewijk terechtkomen. Het is dan ook de verwachting dat deze dorpskern het hardst gaat groeien de komende jaren.

Huidig inwonertal en harde woningbouwplannen per kern gemeente Beuningen



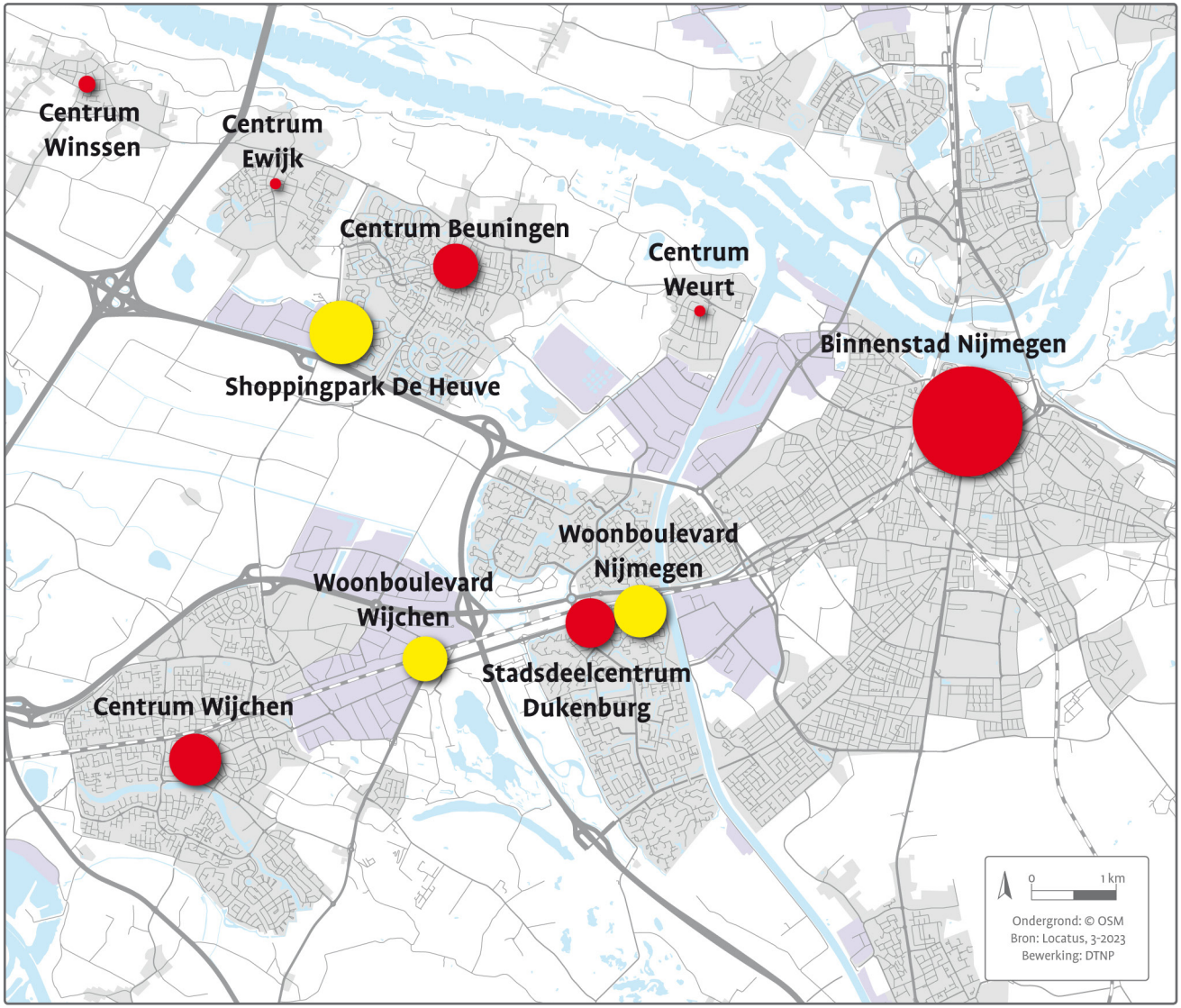
1.3 Analyse aanbodstructuur

In de kern Beuningen zijn twee winkelconcentratiegebieden: het centrum en shoppingpark De Heuve. Het centrum van Beuningen is een compleet hoofdwinkelcentrum, met een ruim dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod, waar de inwoners van de gemeente voor alle frequente benodigdheden terechtkunnen.

Ligging

Gemeente Beuningen ligt in Gelderland, ten zuiden van de Waal, en bestaat uit de grotere kern Beuningen en kleinere dorpskernen Ewijk, Weurt en Winssen. Het centrum van Beuningen is wat betreft omvang gemiddeld in de regio. De kleinere dorpen in de omgeving van Beuningen hebben nauwelijks winkelaanbod en beschikken niet over een compleet centrum. Op korte afstand liggen het centrum van Wijchen, stadsdeelcentrum Dukenburg en het regionaalverzorgende centrum van Nijmegen. Deze centra hebben een grotere omvang dan het centrum van Beuningen en zijn belangrijke concurrenten in de regio. Het centrum van Beuningen heeft dan ook voornamelijk een lokaal verzorgingsgebied, met belangrijk winkelaanbod voor de inwoners van de gemeente Beuningen.

Winkelgebieden gemeente Beuningen en omgeving (geschaald naar m² winkelvloeroppervlak (wvo))



In kern Beuningen is ook Shoppingpark De Heuve gevestigd. Deze locatie met volumineus aanbod heeft in de nabije omgeving twee concurrerende winkelgebieden, namelijk de woonboulevard van Nijmegen en Wijchen. Beide woonboulevards zijn wat betreft het omvang van het winkelaanbod een stuk kleiner dan De Heuve, maar in aantal winkels is de woonboulevard van Nijmegen vergelijkbaar.

Aanbod buiten centrum

Shoppingpark De Heuve is een PDV/GDV-locatie gericht op volumineus detailhandelsaanbod (woninginrichting, doe-het-zelf en tuincentra), andere branches zijn in de regel niet toegestaan. In het verleden is echter voor het pand van DAKA een uitzondering gemaakt. Daar is grootschalige detailhandel in outdoor- en sportartikelen en vrijtetijdskleding toegestaan.

Het winkelaanbod buiten de twee winkelconcentratiegebieden bestaat voornamelijk uit winkels in volumineuze artikelen, waarvan tuincentrum Bull met circa 5.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) het grootst is. Verder liggen er buiten het centrum nog enkele horecagelegenheden en cultuur- en leisurefuncties (zoals een bioscoop en fitnesscentra).

In de dorpskernen is voornamelijk boodschappenaanbod voor de eigen inwoners te vinden. In Ewijk en Winssen zijn supermarkten met een kernverzorgende functie en een moderne omvang van respectievelijk 1.000 m² en 1.400 m² wvo te vinden. Daarnaast is nog enig overig dagelijks aanbod, (afhaal)horeca en een aantal dienstverleners aanwezig. Weurt beschikt enkel over een kleinere supermarkt (+/- 400 m² wvo).

Aanbod centrum Beuningen

In het centrum van Beuningen zijn circa 103 panden ingevuld met publieksgerichte functies, met een totale omvang van circa 17.360 m² wvo. Hiervan zijn circa 65 panden in gebruik als winkel. Het winkelaanbod beslaat zo'n 14.250 m² wvo, min of meer gelijk verdeeld over de dagelijkse (47%) en niet-dagelijkse sector (53%).

Er zijn drie supermarkten: Albert Heijn (1.760 m² wvo), Jumbo (1.650 m² wvo) en Lidl (1.400 m² wvo). Daarmee is het supermarktaanbod in Beuningen volledig geconcentreerd in het centrum. Naast de supermarkten is ook nog een ruim overig dagelijks aanbod (1.960 m² wvo), zoals verschillende bakkers, drogisten, slijters en een slager. Ook het niet-dagelijkse winkelaanbod is sterk geconcentreerd in het centrum, met circa 3.770



Supermarktaanbod volledig geclusterd in het centrum...



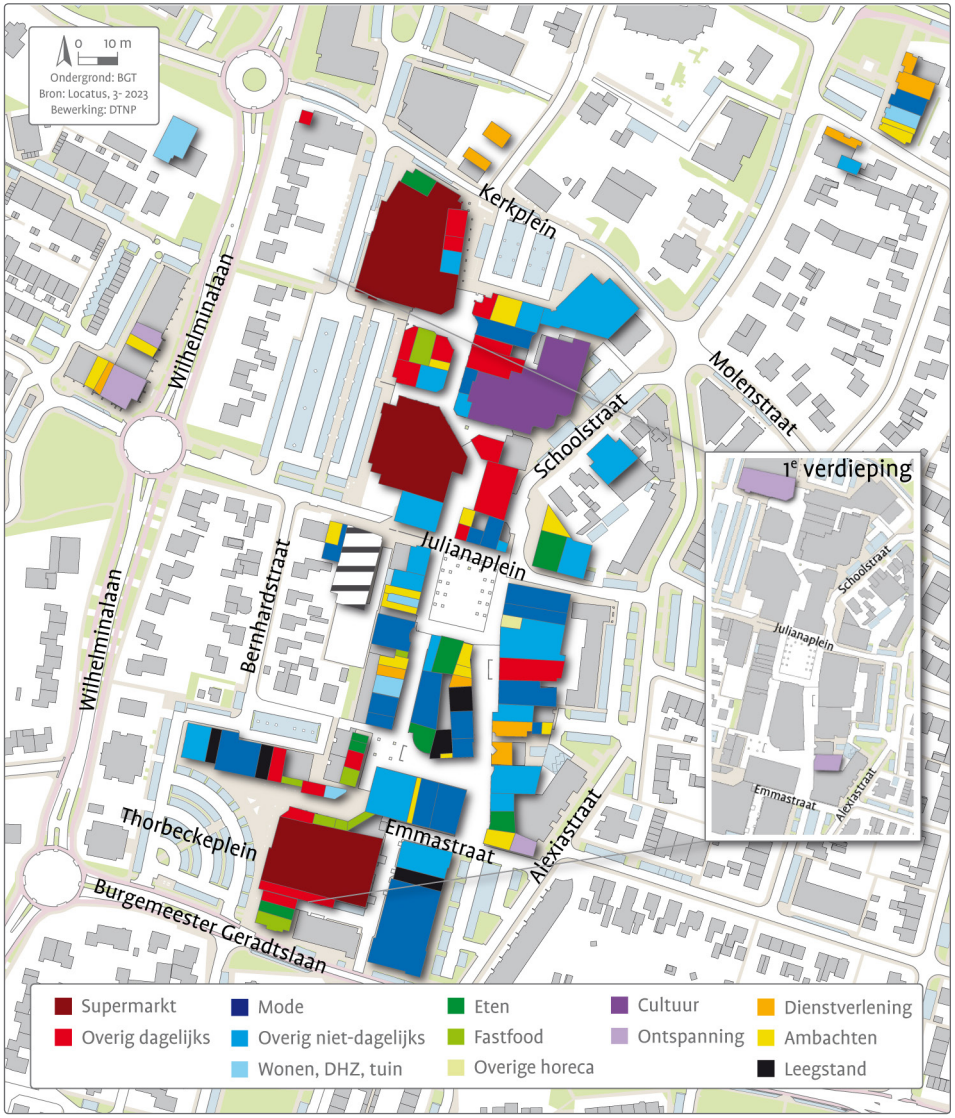
...rondom de belangrijkste parkeerpleinen

m² wvo aanbod in de modebranche en 3.520 m² wvo overig niet-dagelijks aanbod. Het niet-dagelijks winkelaanbod in het centrum bestaat onder andere uit bekende landelijke ketens (zoals Action, Blokker, Hema en Intertoys), maar het overgrote deel van de ondernemers zijn zelfstandige/lokale ondernemers (70%).

Ongeveer 38 panden zijn in gebruik voor overige voorzieningen. In omvang is dit een stuk kleiner dan het winkelaanbod, namelijk zo'n 3.110 m² wvo. Het horeca-aanbod bestaat uit 17 vestigingen, voornamelijk restaurants, lunchrooms en afhaal-/bezorghoreca. Een groot deel van de vestigingen in de fastfoodbranche met afhaal- en bezorgmogelijkheden is gevestigd in de kromming van Thorbeckeplein richting het Julianaplein. De andere zaken liggen meer verspreid over het centrum; Beuningen kent geen echt horecaplein.

Naast het winkel- en horeca-aanbod zijn er 18 vestigingen in de ambachten- en dienstverleningssector, waarvan de helft kappers en schoonheidssalons betreft. Overige publieksgerichte functies in het centrum zijn de bibliotheek in het dorpshuis De Lèghe Polder en fitnesscentra. In de kaart is de leegstand bij het oude pand van Aldi gearceerd, omdat de vestiging van een zorgcentrum in dit pand gepland is.

Huidig aanbod publieksgerichte functies Beuningen centrum



Leegstand centrum Beuningen

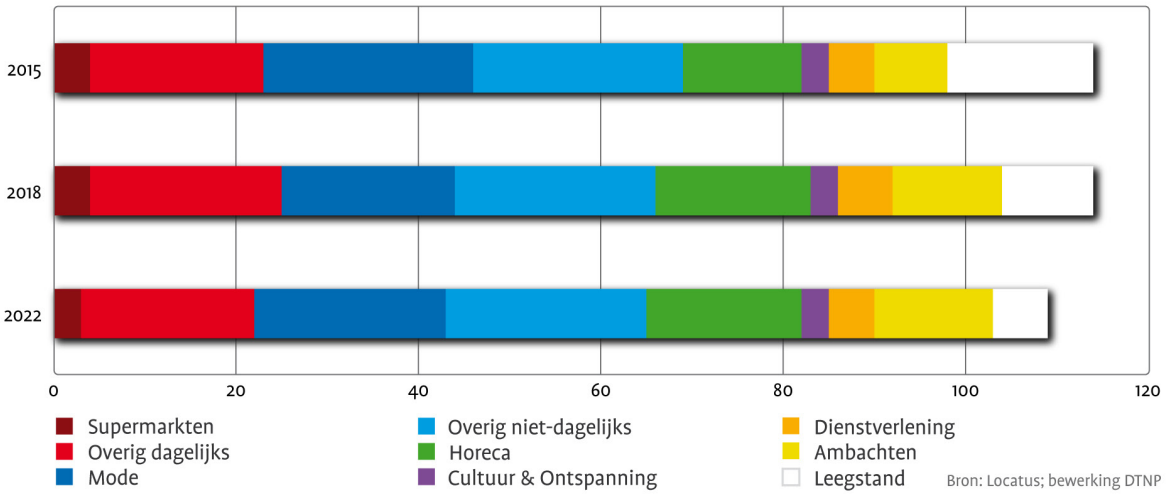
In het centrum van Beuningen staan 7 panden leeg, van in totaal circa 1.050 m² wvo. Het centrum heeft dus een laag leegstandspercentage van circa 6%. Het oude pand van Aldi is het grootst leegstaande pand, circa 610 m² wvo. In de toekomst komt in dit pand een zorgcentrum.

Ontwikkelingen aanbodstructuur centrum Beuningen

Het totale aanbod is tussen 2015 en 2022 in aantal verkooppunten toegenomen (+5). Vooral de horeca- en ambachtenbranche is toen toegenomen. Het detailhandelsaanbod (dagelijks en niet-dagelijks) is in aantal verkooppunten sinds 2015 licht afgenomen (-4). Het aantal leegstaande panden is in dezelfde periode flink afgenomen, namelijk van 16 naar 7 leegstaande panden (circa -1.020 m² wvo).

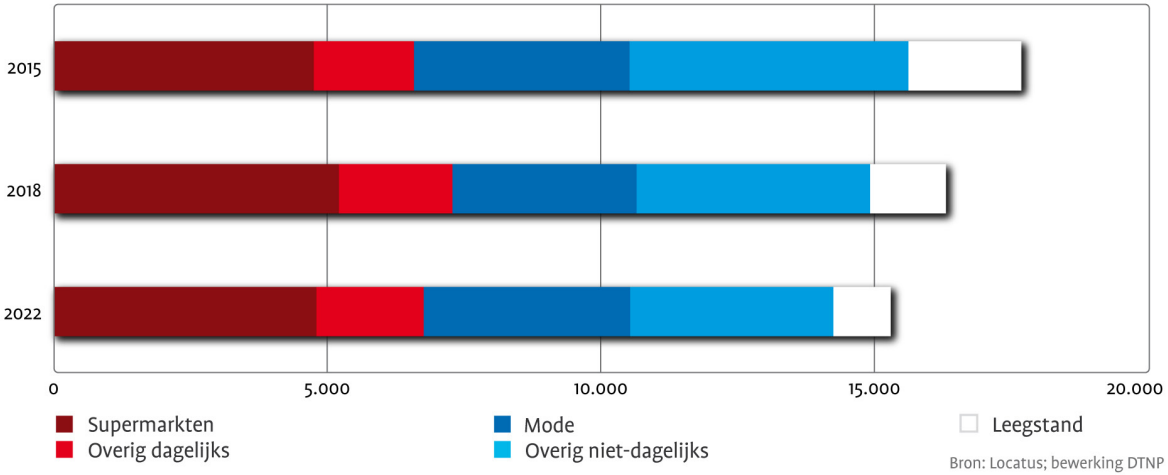
Ook in m² wvo is het detailhandelsaanbod afgenomen tussen 2015 en 2022. Dit komt voornamelijk door een afname in overig niet-dagelijks winkelaanbod (-1.380 m² wvo). De omvang van het supermarktaanbod, overige dagelijkse winkels en de modebranche is in deze periode redelijk stabiel gebleven.

Ontwikkeling omvang aanbod centrum Beuningen in aantal verkooppunten



Bron: Locatus; bewerking DTNP

Ontwikkeling omvang aanbod centrum Beuningen in m² winkelvloeroppervlak*



Bron: Locatus; bewerking DTNP

*m² wvo over tijd niet beschikbaar voor de branches horeca, cultuur & ontspanning, diensverlening en ambachten

Ondanks dat de omvang van het totale aanbod in de dagelijkse sector redelijk stabiel is gebleven, hebben ook in de supermarktstructuur veranderingen plaatsgevonden. Supermarkt Aldi is weg uit het centrum van Beuningen (zie afname in aantal verkooppunten), maar Lidl is afgelopen jaren uitgebreid (+200 m² in 2022 t.o.v. 2018).

In het niet-dagelijks winkelaanbod is recent Zeeman verplaatst, waardoor de winkel nu naast Hema aan het Julianaplein ligt. De Zeeman-winkel is ongeveer even groot gebleven. Aanvullend is er een Wibra gekomen aan Kerkplein.

De toename in aantal verkooppunten de afgelopen jaren gaat tegen de landelijke trend in grote kernverzorgende centra in. Daar is al jarenlang een afname te zien, met name in de niet-dagelijkse sector (zie paragraaf 2.1).

Uitbreidingsplannen

Aldi heeft een principeverzoek ingediend voor herontwikkeling van het terrein tussen Thorbeckeplein en Wilhelminalaan (met een ondergrondse parkeergarage en op de eerste verdieping woningen). De nieuwe Aldi zal circa 1.110 m² wvo worden. In het oude pand van Aldi staat de vestiging van een zorgcentrum gepland.

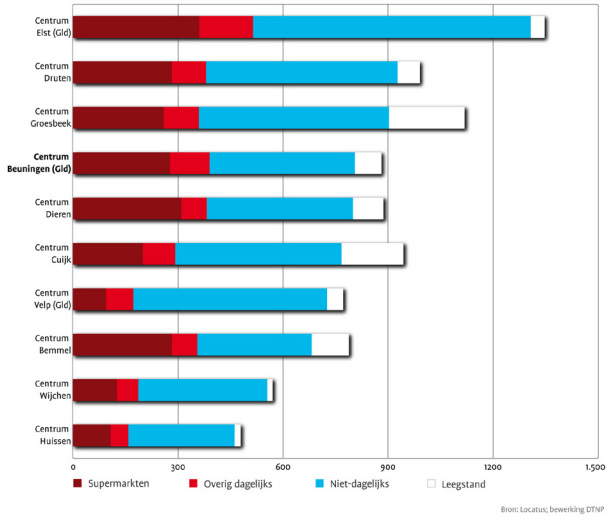
Benchmark

Het totale supermarkt- en overig winkelaanbod in het centrum van Beuningen is vergeleken met het aanbod in centra van vergelijkbare kernen op basis van inwonertal (12.500 tot 20.000 inwoners) in de regio Arnhem-Nijmegen (Bemmel, Cuijk, Dieren, Elst, Groesbeek, Huissen en Velp) en de nabijgelegen centra van Wijchen en Druten (respectievelijk ca. 34.000 en 12.500 inwoners). Per 1.000 inwoners is in totaal alleen in het centrum van Elst aanzienlijk meer winkelaanbod dan in het centrum van Beuningen. Het winkelvloeroppervlak van de supermarkten en overige dagelijkse winkels per 1.000 inwoners in het centrum van Beuningen komt redelijk overeen met het aantal m² wvo van de andere centra in de benchmark. Alleen Wijchen en Huissen hebben ten opzichte van het aantal inwoners aanzienlijk minder aanbod in het centrum.



Mogelijke herontwikkeling bij het Thorbeckeplein?

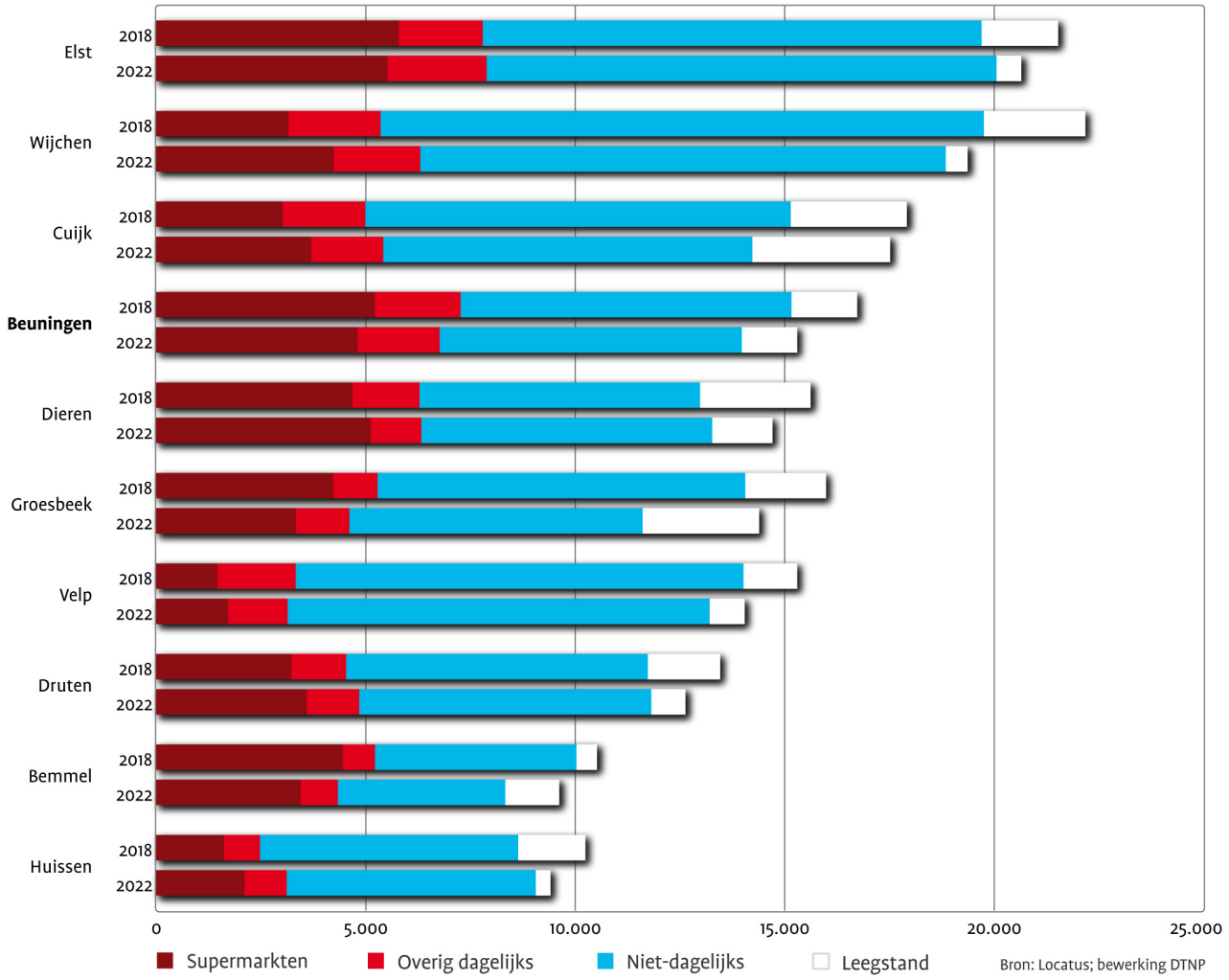
Benchmark winkelaanbod per 1.000 inwoners (in m² wvo)



Bron: Locatus; bewerking DTNP

De afname in winkelvloeroppervlak van het totale detailhandelsaanbod tussen 2018 en 2022 is in lijn met de ontwikkeling van de centra in de benchmark. De afname zit met name in het niet-dagelijks aanbod. Het niet-dagelijks aanbod is echter relatief klein ten opzichte van het merendeel van de centra in de benchmark. In veel van deze centra is de leegstand de afgelopen jaren ook flink teruggedrongen. Het dagelijks aanbod is in een groot deel van de vergelijkbare centra toegenomen. In Beuningen is dit door het (tijdelijk) wegvallen van Aldi licht afgenomen.

Winkelaanbod centrum Beuningen 2018-2022 ten opzichte van benchmarkcentra (in m² wvo)



Trends en ontwikkelingen



2.1 Landelijke trends

De dynamiek in winkel- en centrumgebieden is hoog. De online aankopen blijven groeien en ook de coronacrisis heeft de afgelopen jaren zijn weerslag gehad in centra. Hierdoor blijft het een uitdaging om centrumgebieden aantrekkelijk en relevant te houden voor de bezoeker.

Toename online winkelen

Het aandeel online winkelen neemt al jaren sterk toe. Dit begon met name in de niet-dagelijkse sector. Inmiddels ligt het aandeel online winkelen op circa 32%. Online boodschappen bestellen volgde later pas, maar neemt inmiddels ook substantiële vormen aan (circa 6%)[a]. Het laten bezorgen van de weekboodschappen wordt steeds populairder. In grotere binnensteden maken bewoners voor een snelle aankoop gebruik van flitsbezorgers, zoals Getir en Flink. In dorpen zoals Beuningen, zijn flitsbezorgers niet actief, maar steeds meer huishoudens laten de weekboodschappen bezorgen (Picnic, Albert Heijn, Jumbo etc.). De groei in online bestedingen drukt zich ook uit in de afname in het aantal winkels in Nederland. Het aantal fysieke winkels daalt namelijk al jaren en ligt sinds 2018 onder de 5 winkels per 1.000 inwoners.

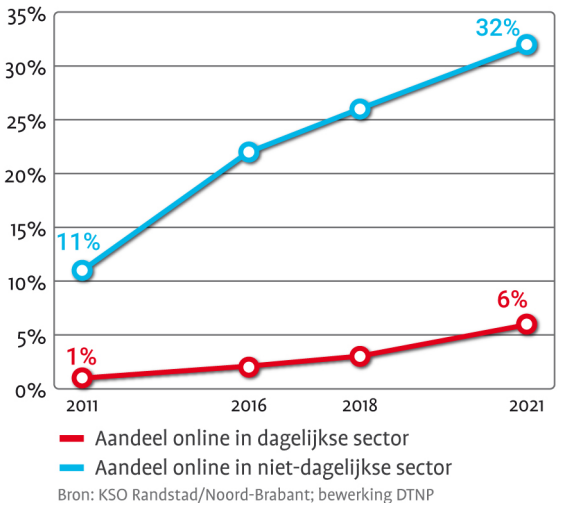
Versnelde ontwikkelingen door coronacrisis

Tijdens de coronacrisis is het online winkelen in een stroomversnelling geraakt. In alle branches zijn tijdens de coronacrisis de internetbestedingen substantieel toegenomen. Een grote groep ondernemers én consumenten maakten kennis met online winkelen en boodschappen doen, doordat zij in deze tijd 'gedwongen' werden om via internet te (ver)kopen. Na de coronapiek is weer een kleine terugval in online aankopen te zien, maar het ligt nog ruim boven het niveau van voor de coronacrisis. Het is de verwachting dat een gedeelte van de explosieve groei online ook na de coronacrisis structureel zal zijn. Uit een consumentenonderzoek van ABN Amro blijkt dat 18% van de consumenten verwacht na de coronacrisis meer online te blijven winkelen dan ervoor[b].

Consumenten kopen lokaal

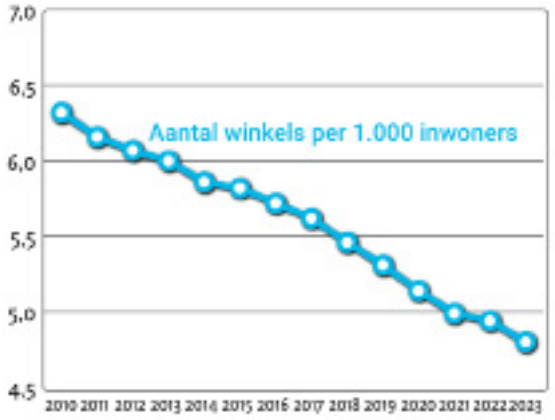
Beuningen heeft een centrum met een lokaal verzorgingsgebied een ruim dagelijks winkelaanbod. Doordat

Groei in online bestedingen...



Bron: KSO Randstad/Noord-Brabant; bewerking DTNP

... betekent een afname in winkels



Bron: Locatus en CBS, 2010-2023; bewerking DTNP

a Koopstromenonderzoek (2021). Noord-Brabant, Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht.

b ABN Amro, 2021. Naar een nieuw normaal in winkelgedrag.

niet-dagelijks winkelaanbod perioden gesloten was tijdens de coronacrisis, werd het bezoek automatisch lokaler. Er was namelijk geen aanleiding om voor de dagelijkse boodschappen naar andere centra te gaan. Grotere centra met een afhankelijkheid van hun regionale functie zijn hiervan de dupe geweest. Het ruime aandeel mode- en horeca-aanbod maakt deze centra kwetsbaar. De toegenomen bezoeken aan het lokale centrum is naar verwachting deels blijvend. 19% van de respondenten uit het consumentenonderzoek van de ABN Amro verwacht na de coronacrisis vaker dan voor de coronacrisis de winkels in de eigen woonplaats te bezoeken.

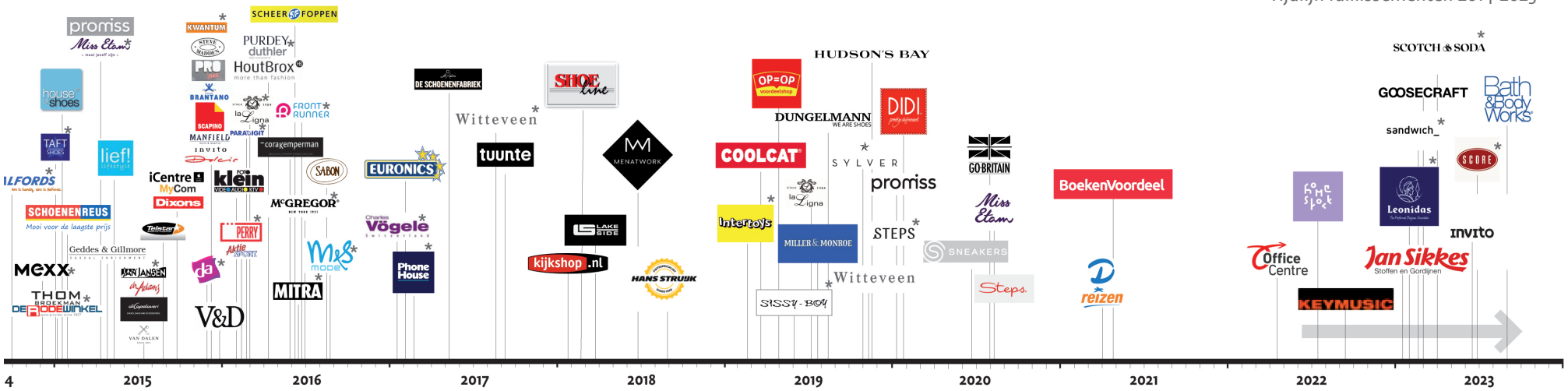
Impact coronasteun

Het aantal faillissementen van winkelketens in Nederland is tijdens de coronacrisis relatief laag geweest. Financiële steunmaatregelen vanuit de overheid zorgden ervoor dat een groot deel van de ketens in ieder geval zijn hoofd boven water heeft weten te houden. Vanaf eind 2022 moeten ondernemers beginnen met het terugbetalen van deze financiele steun. In de faillissemententijdlijn (zie hieronder) is dan ook na een periode van (bijna) geen faillissementen, weer een toename te zien.

Dagelijkse sector stabiele factor

De toename van het online boodschappen doen en winkelen en de daaropvolgende toename in faillissementen in de niet-dagelijkse sector laat zien dat het belang van andere functies in de centra toeneemt. Ondanks dat ook in de dagelijkse sector de opmars van het online bestellen en boodschappen laten bezorgen te zien is, blijven supermarkten voor wijk- en dorpscentra een belangrijke lokale functie. Supermarkten trekken

Tijdlijn faillissementen 2014-2023



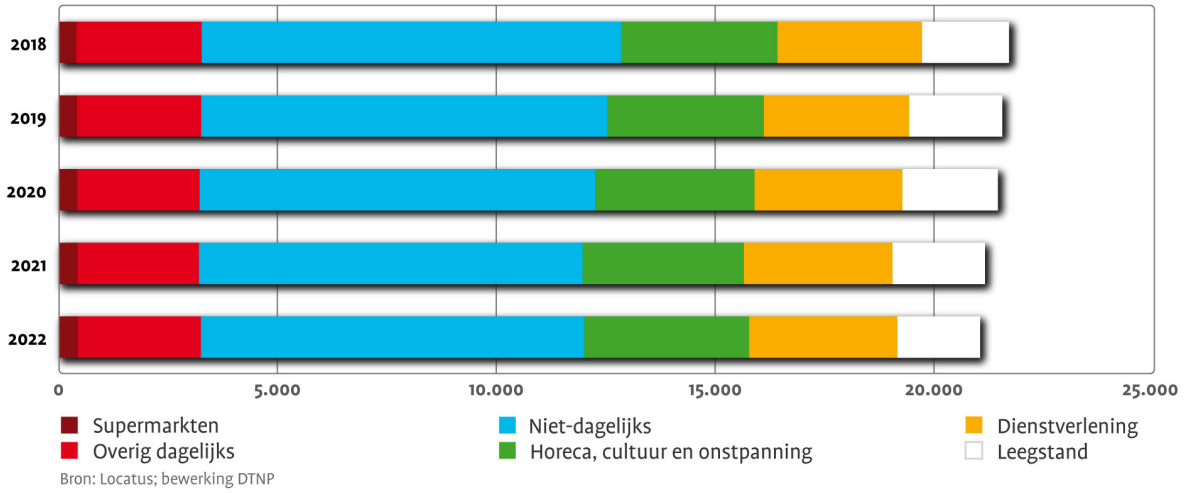
Heeft een doorstart gemaakt

duizenden bezoekers per week, meer dan elke andere centrumfunctie. Consumenten doen boodschappen nog steeds het meest in de nabijheid van de woning, mits het boodschappenaanbod voldoende compleet is. Het fysieke supermarktaanbod groeit al jaren harder dan de bevolking en zal ook in de komende jaren overwegend de stabiele factor in de retailsector zijn. Dit is ook het beeld in de grote kernverzorgde centra van Nederland, zoals het centrum van Beuningen (zie staafgrafiek).

Structuurbepalende factor supermarkten

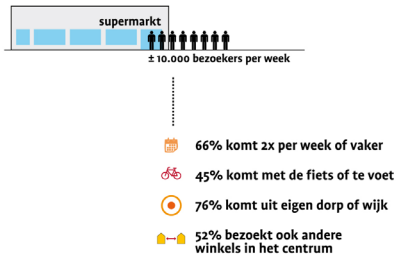
Overige voorzieningen kunnen profiteren van de grote bezoekersaantallen van supermarkten, mits de locatie goed is. In 2021 heeft DTNP opnieuw een passanten-onderzoek naar de trekkersrol van supermarkten uitgevoerd onder 3.700 respondenten in 25 dorps- en wijkcentra. Hieruit blijkt dat ongeveer de helft (52%) van de bezoekers het supermarktbezoek combineert met minstens één andere winkel in hetzelfde winkelgebied. Dit geldt zowel voor service- als discountsupermarkten. Het onderzoek toont aan dat het aandeel supermarktbezoekers dat ook andere winkels bezoekt, toeneemt naarmate meer winkels dicht bij de supermarkt liggen. Ook blijkt dat het combinatiebezoek

Ontwikkeling aantal verkooppunten in grote kernverzorgende centra

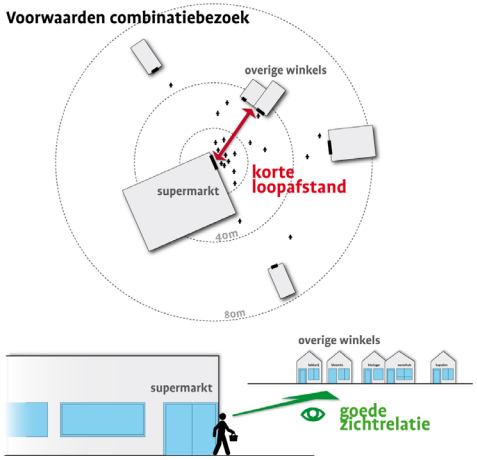


Bron: Locatus; bewerking DTNP

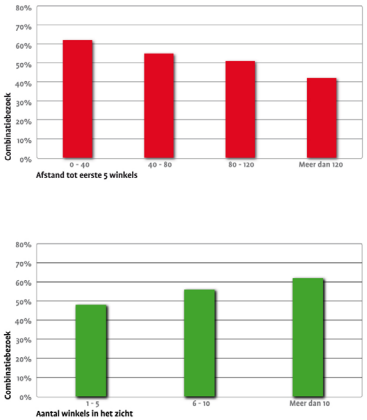
Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland



Voorwaarden combinatiebezoek



Combinatiebezoek supermarkten



Bron: DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkersol supermarkten

toeneemt naarmate er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen. In de kern Beuningen liggen alle supermarkten in het centrum op korte afstand van de andere winkels. De rest van het centrum kan profiteren van deze structuur.

Schaalvergroting en differentiatie supermarkten

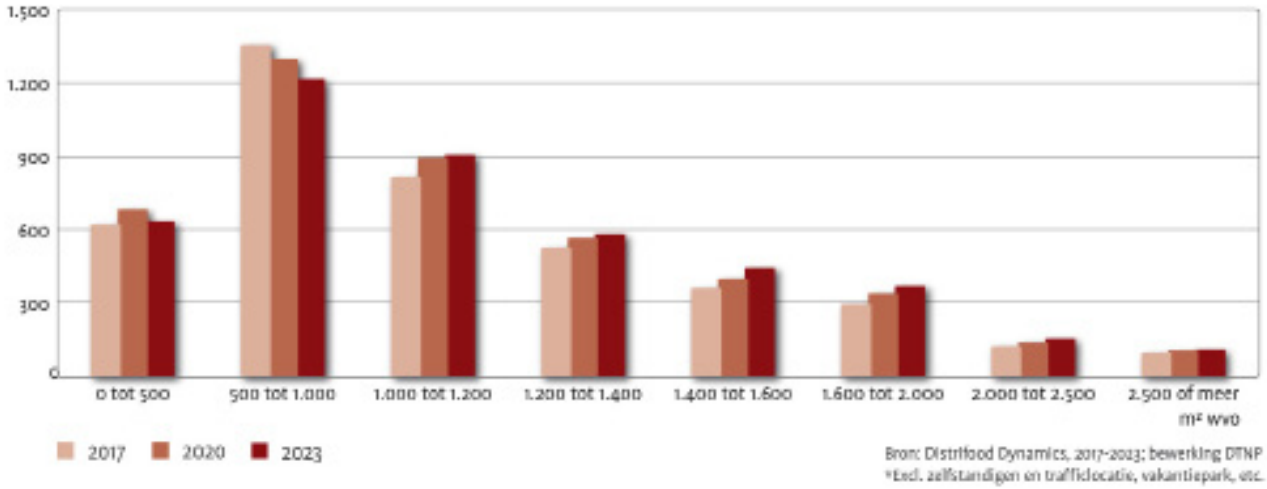
Supermarkten reageren op de grote (onderlinge) concurrentie door concepten te ontwikkelen die aantrekkelijk zijn voor de consument. De omvang van het assortiment is daarin de belangrijkste factor. Ook de 'beleving' van verse producten en de verbreding van gangpaden vragen om ruimte. Voor een nieuwe winkel willen supermarktpartijen al snel een omvang van 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) of groter. De groei in echt grote supermarkten (> 2.000 m² wvo) is beperkt. Vooral in kleinere verzorgingsgebieden zijn supermarkten kleiner dan 1.000 m² wvo regelmatig vergroot of juist geheel weggevallen. De groei van supermarktformules die zich specifiek richten op kleinere winkels (< 500 m² wvo) met een compleet assortiment aan gemaksproducten, zoals broodjes, maaltijden en frequente aankopen, vlakt af. Voorbeelden hiervan zijn city-concepten en to-go-supermarkten op traffic-locaties, zoals treinstations en tankstations.

De traditionele discounters (Aldi en Lidl) verbreden het assortiment (o.a. meer groene en fruit, A-merken) en serviceniveau (o.a. verse bake-off) en schuiven op richting de servicesupermarkten. Tegelijkertijd bieden servicesupermarkten een steeds groter assortiment huismerken. Service- en discountsupermarkten zijn wel nog steeds complementair aan elkaar. Een winkelgebied met supermarkten in beide segmenten biedt daarmee een compleet aanbod aan de consument. Ook in Beuningen is de omvang van de supermarkten in m² wvo sinds 2015 toegenomen en hebben de huidige drie supermarkten een minimale omvang van 1.400 m² wvo.

De uitdaging in centrumgebieden

In veel centrumgebieden in Nederland zien we de afgelopen jaren een toename in de leegstand en een afname van het aantal winkels. Dit zorgt er voor dat veel centrumgebieden voor de complexe opgave staan om de centra gevuld en relevant te houden voor de bezoeker. Door de leegloop dreigt namelijk een afname

Ontwikkeling aantal supermarkten per grootteklasse (in m² wvo) in Nederland



Bron: Distrifood Dynamics, 2017-2023; bewerking DTNP
*Excl. zelfstandigen en trafficlocatie, vakantiepark, etc.

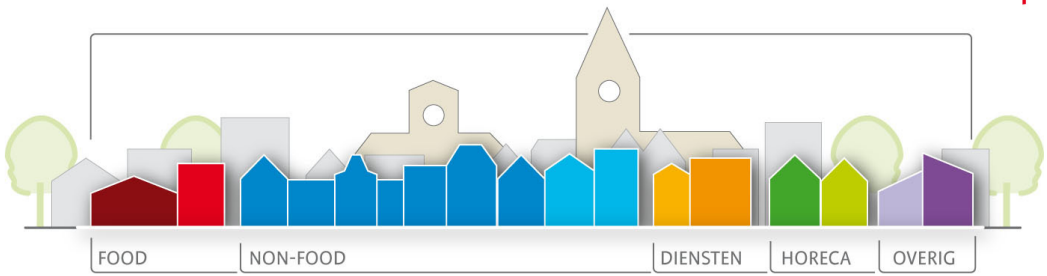
in de vitaliteit en attractiviteit van dorps- en stadscentra.

Detailhandel blijft een belangrijke functie in centrumgebieden, tegelijkertijd wordt het centrum als sociaal-maatschappelijk hart als plaats voor de lokale ontmoeting steeds belangrijker. Een verbreding van bezoekredenen en het inzetten op een publieksgerichte functiemix biedt daarom kansen. Sociaal-maatschappelijke en culturele functies krijgen naast horeca en winkels in de dagelijkse sector een steeds belangrijkere rol. De groeimogelijkheden voor deze publieksgerichte centrumfuncties zijn echter eindig. Het compact houden of maken van de centra is daarom nodig om de publieksgerichte functies ingevuld te houden.

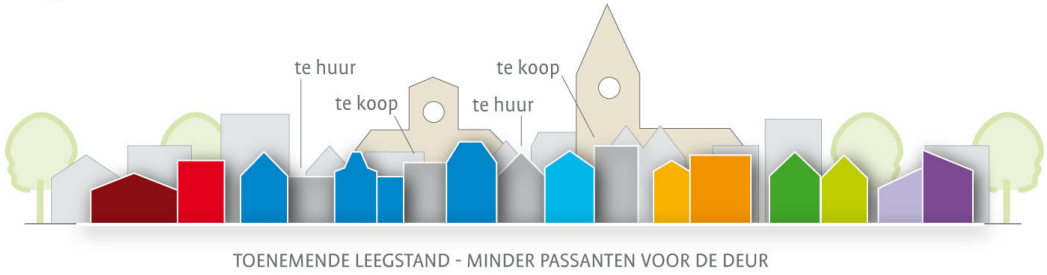
In Beuningen is de leegstand de afgelopen jaren juist alsmaar afgenomen door transformaties en invulling door overige voorzieningen. Doordat het centrum van Beuningen relatief weinig niet-dagelijks aanbod heeft, is het minder kwetsbaar. Ondanks dat het overig niet-dagelijks aanbod afneemt, blijft het totale publieksgerichte aanbod groeien, door onder andere een flinke toename in horeca-aanbod.

Verandering van functies in centrumgebieden

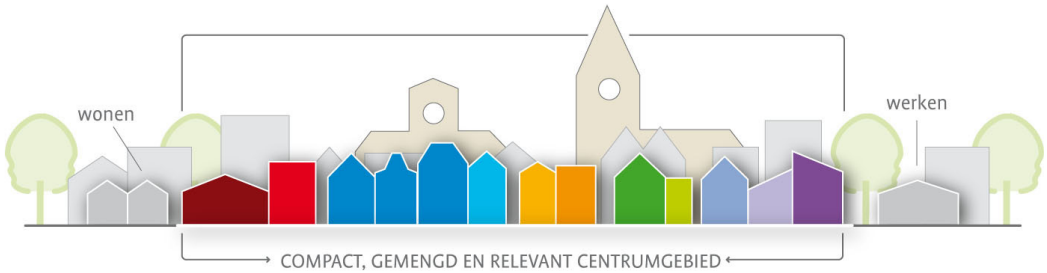
Voorheen



Vandaag



Toekomst?



2.2 Ontwikkeling Beuningen

In Beuningen is in tegenstelling tot in andere centrumgebieden naar verhouding weinig niet-dagelijks aanbod aanwezig. Het centrum is hierdoor minder kwetsbaar en is zich de afgelopen jaren blijven ontwikkelen als belangrijk boodschappencentrum en als plaats voor ontmoeting.

In 2015 is ingezet op een compact, compleet en comfortabel kernwinkelgebied in het centrum van Beuningen. Het Beuningse centrum moest zich gaan profileren als boodschappencentrum voor de inwoners van de gemeente en als hart van het dorp waar inwoners elkaar ontmoeten en kunnen verblijven.

Sterke boodschappenbasis

In het centrum is een divers boodschappenaanbod behouden, met sterke supermarkten als publiekstrekkers. Het boodschappenaanbod nam door het sluiten van Aldi licht af. Als de herontwikkeling van Aldi doorgang vindt, neemt de omvang van het supermarktaanbod in m² wvo echter weer toe ten opzichte van de afgelopen jaren. Ook het overig-dagelijkse aanbod is, met verschillende bakkerijen, drogisten, slijters en andere verswinkels, ruim. Het behoud van dit ruime aanbod zorgt ervoor dat Beuningen-Centrum een aantrekkelijk en relevant boodschappencentrum voor inwoners vanuit de gehele gemeente is gebleven.

Niet-dagelijks aanbod relatief beperkt kwetsbaar

Het niet-dagelijks winkelaanbod neemt de afgelopen jaren het hardst af in centra. In Beuningen-Centrum is dit aanbod relatief al kleiner, waardoor het minder kwetsbaar is. De afname van de leegstand en toename van het overige publieksgerichte aanbod in het kernwinkelgebied en het verbeteren van het verblijfsklimaat zorgen ervoor dat de aantrekkelijkheid van het centrum, om te ontmoeten en verblijven, ook toeneemt. Onder andere het verder vergroenen met zitgelegenheden en het compact houden van het kernwinkelgebied dragen hier aan bij.

Naast functie als lokaal boodschappencentrum heeft het centrum ook een belangrijke rol voor minder frequente aankopen en als maatschappelijk hart van het dorp. De diversiteit in functies in het centrum is de afgelopen jaren toegenomen., wardoor het vitaal én aantrekkelijk voor de bezoeker blijft. De spreiding van horecagelegenheden over het centrum zorgt er wel voor dat Beuningen niet over een centraal horecagebied beschikt, met een levendig en aangenaam plein om te verblijven. Ook de toename van afhaal- en bezorghoreca in het centrum draagt hier niet aan bij.



Beuningen als belangrijk boodschappencentrum met ruim dagelijks aanbod...



... en ook een stabiel mode-aanbod

2.3 Haalbaar centrumprogramma

De bevolking van Beuningen blijft de komende jaren groeien. Onder andere de groeiende online bestedingen zorgen er echter voor dat het fysieke winkelaanbod naar verwachting niet in dezelfde mate mee kan groeien. Met name in de niet-dagelijkse sector ligt uitbreiding van het aanbod niet in lijn der verwachting.

Bevolkingsprognose

De woningbouwambitie van de gemeente zorgt voor een verwachte verdere groei van de bevolking in de komende jaren. De gemeente groeit volgens de prognoses met maximaal circa 930 inwoners naar 27.170 inwoners tot 2040 (+3,5%). De toenemende vergrijzing zorgt er voor dat naar verwachting de groei na 2040 gaat afvlakken.

Bevolkingsprognoses op dorpskernniveau zijn niet beschikbaar, maar in het Omgevingsprogramma Woningbouw[a] is opgenomen dat ongeveer de helft van de woningbouw in Ewijk moet gaan plaatsvinden, voornamelijk bestaande uit eengezinswoningen. Het is dan ook waarschijnlijk dat de dorpskern Ewijk de komende jaren het hardst gaat groeien.

a Gemeente Beuningen (2021). Omgevingsprogramma Woningbouw: Panorama authentiek Beunings met een vleugje stad.

Uitgangspunten berekening

De marktruimteberekening geeft een indicatie van het huidig functioneren van het bestaande aanbod en laat op hoofdlijnen zien of er een kwantitatieve aanleiding is om het aanbod uit te breiden. Een marktruimteberekening is geen exacte wetenschap, maar geeft een indicatie van het huidig en toekomstig functioneren (vloerproductiviteit) van het aanbod. De berekening geeft op hoofdlijnen inzicht in de ontwikkeling van het detailhandelsaanbod op de lange termijn.

De berekening is enkel gemaakt voor de dagelijkse sector. De niet-dagelijkse sector is zeer divers en daardoor lastig te vangen in landelijke kengetallen. In de marktruimteberekening is een aantal uitgangspunten gehanteerd, al dan niet met een bandbreedte.

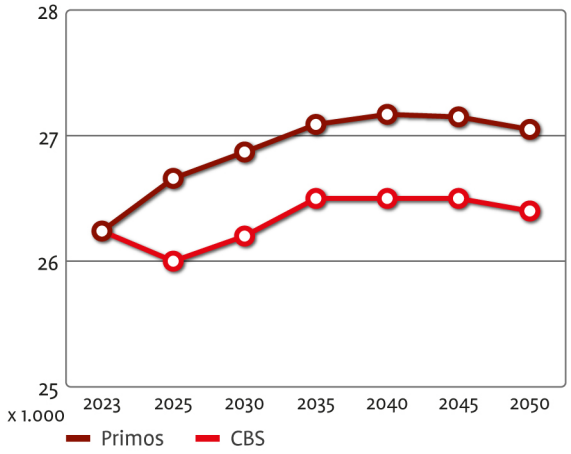
Inwoners

In de berekening voor het centrum wordt uitgegaan van de hele gemeente Beuningen als verzorgingsgebied. Het aantal inwoners in de gemeente is 26.240. De maximale bevolkingsprognose (van Primos) gaat uit van een groei van het aantal inwoners naar circa 26.660 in 2025 en circa 26.870 in 2030. De ambitie van de gemeente om door te groeien naar 30.000 inwoners is ook in de berekening voor 2030 meegenomen.

Aanbod

Het winkelaanbod in de dagelijkse sector is circa 6.760 m² wvo. Voor de toekomst wordt dezelfde omvang van het winkelaanbod aangehouden in de berekening. Eventuele (geplande) uitbreidingen kunnen in het licht van de uitkomst van deze berekening bekeken worden.

Bevolkingsprognose gemeente Beuningen 2023-2050



Bron: CBS, 2023; ABF Research-Primos, 2022; bewerking DTNP

Winkelomzet per hoofd

Gemiddeld ligt de besteding per hoofd per jaar in Nederland voor de dagelijkse sector op € 2.654[a]. Dit betreft bestedingen in fysieke winkels. Deze normbestedingscijfers zijn 5-jaars-gemiddelden om de pieken en dalen van de coronacrisis af te vangen. De winkelomzet per hoofd wordt gecorrigeerd voor het gemiddelde inkomen per inwoner in de gemeente. Het gemiddelde inkomen per inwoner in gemeente Beuningen ligt 3% boven het landelijk gemiddelde. Dit verschil wordt doorberekend in de bestedingen per hoofd met een factor van 0,4 in de dagelijkse sector.

Internet

De winkelomzet per hoofd wordt ook gecorrigeerd voor het aandeel online bestedingen in de dagelijkse sector. In deze sector lag het online aandeel in 2022 op circa 6%. In de toekomst zal dit aandeel blijven groeien. In de dagelijkse sector is het de verwachting dat de internetverkoop (maximaal) toeneemt naar 8,5% in 2025 en naar 12,5% in 2030, onder andere afhankelijk van logistieke ontwikkelingen.

a Retail Insiders (2022). Omzetkengetallen 2021 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek.

Vloerproductiviteit

De landelijk gemiddelde omzet voor de dagelijkse sector is € 7.823 per m² wvo per jaar (ook hier worden 5-jaars-gemiddelden gehanteerd).

Koopkrachtbinding

De koopkrachtbinding staat voor de mate waarin de sector er in slaagt om de inwoners uit het verzorgingsgebied (gemeente Beuningen) aan zich te binden. De binding van de inwoners van de gemeente Beuningen aan het centrum voor boodschappen in de dagelijkse sector is naar verwachting 75%[b].

Koopkrachttoevloeiing

De toevloeiing is het aandeel van de omzet dat verdiend wordt met bestedingen van consumenten van buiten de gemeente Beuningen. De toevloeiing is naar verwachting circa 10%[b], voornamelijk van inwoners uit Lindenholt en het noorden van Nijmegen.

b In voorgaande jaren is gerekend met een hogere koopkrachtbinding (90%) en -toevloeiing (25% à 30%). In eerdere berekeningen is namelijk kern Beuningen als verzorgingsgebied van het centrum genomen. Aangezien bevolkingsprognoses alleen op gemeenteniveau beschikbaar zijn, is in de huidige berekening de hele gemeente als verzorgingsgebied meegenomen. De binding en toevloeiing zijn omgerekend naar gemeenteniveau.

Resultaat dagelijkse sector

De indicatieve marktruimteberekening geeft een gezonde uitgangssituatie voor de dagelijkse sector weer. De verwachte lichte bevolkingsgroei compenseert niet volledig voor de verwachte toename in internetwinkelen, waardoor de uitbreidingsruimte in de toekomst afneemt. Uit de berekening komt, uitgaande van de huidige omvang van het aanbod en wanneer gerekend wordt met de inwonersprognose, enige uitbreidingsruimte voor het dagelijks aanbod. In het maximale scenario, waarbij wordt gerekend met de ambitie van de gemeente wat betreft inwonergroei, is er zelfs uitbreidingsruimte voor een volledige nieuwe supermarkt. Als de internetverkoop in de dagelijkse sector minder hard oploopt dan verwacht, dan zal de indicatieve uitbreidingsruimte verder toenemen.

Indicatieve marktruimteberekening voor de dagelijkse sector in centrum Beuningen*

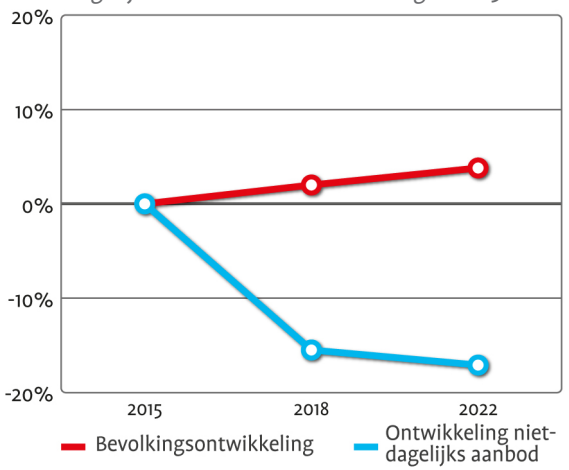
			Centrum Beuningen		
			2022	2025	2030
a	Aantal inwoners in verzorgingsgebied gemeente Beuningen		26.240	26.660	26.870 à 30.000
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen		€ 2.684	€ 2.613	€ 2.499
c	Koopkrachtbinding		75%	75%	75%
d	Verwachte winkelomzet verzorgingsgebied (excl. btw)	a * b * c	€ 52,8 mln	€ 52,2 mln	€ 50,4 mln à € 56,2 mln
e	Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing		10%	10%	10%
f	Totale winkelomzet (excl. btw)	d / (1 - e)	€ 58,7 mln	€ 58,1 mln	€ 56,0 mln à 62,6 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)		€ 7.823	€ 7.823	€ 7.823
h	Potentieel winkelaanbod	f / g	ca. 7.500 m² wvo	ca. 7.420 m² wvo	ca. 7.150 à 7.990 m² wvo
i	Huidig winkelaanbod		ca. 6.760 m² wvo	ca. 6.760 m² wvo	ca. 6.760 m² wvo
j	Huidige winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	f / i	€ 8.678	€ 8.584	€ 8.273
k	Indicatie uitbreidingsruimte	h - i	ca. 740 m² wvo	ca. 660 m² wvo	ca. 390 à 1.230 m² wvo

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2022), 'Omzetkengetallen 2021 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Niet-dagelijkse sector

Sinds 2015 is de bevolking van de gemeente Beuningen gestaag doorgegroeid (+3,7%). Ondanks deze bevolkingsgroei is het winkelaanbod in m² wvo in de niet-dagelijkse sector in het centrum van Beuningen in deze periode flink afgenomen (-17%; zie grafiek). Het modisch aanbod is de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven en sinds 2018 zelfs weer licht gegroeid. Het overig niet-dagelijks aanbod is echter aanzienlijk afgenomen. Sinds 2018 vlakt de afname van het totale niet-dagelijkse aanbod dan ook iets af. In de niet-dagelijkse sector is het ook de verwachting dat het aandeel online bestedingen verder gaat toenemen. In de huidige en toekomstige situatie is er naar verwachting dan ook geen uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse sector.

Bevolkingsontwikkeling Beuningen en ontwikkeling niet-dagelijkse sector centrum Beuningen 2015-2022



Bron: Locatus en CBS, 2015-2022; bewerking DTNP

Visie en kaders



3.1 Beleidskaders

Huidige kaders en uitgangspunten

In de centrumvisie van 2015 zijn twee doelstellingen voor het centrum van Beuningen opgenomen:

1. Het behouden van een zo compleet mogelijk winkelcentrum;
2. De functie als hart van het dorp versterken (ontmoet- en verblijfsfunctie).

Ingezet moest worden op het optimaliseren van de randvoorwaarden voor beide functies (zie tabel).

Onder andere het compact houden van het winkelgebied draagt bij aan het behalen van deze doelstellingen. In het in 2015 gewenste compacte kernwinkelgebied (zie kaart p. 22) wordt ingezet op behoud van een ingevulde plint met winkels. Een deel van het centrum, waar wel detailhandel gevestigd is (Amaliaplein en Schoolstraat), valt niet onder het kernwinkelgebied. Om ervoor te zorgen dat het kernwinkelgebied gevuld blijft, wordt aan uitbreiding of nieuwe vestiging buiten het kernwinkelgebied niet meegewerkt. In het kernwinkelgebied zijn alle detailhandelsbranches toegestaan. Aanbevolen werd om in bestemmingsplannen vast te leggen dat detailhandel alleen mag plaatsvinden in het kernwinkelgebied en op De Heuve (uitsluitend grootschalige volumineuze detailhandel). Buiten deze twee gebieden wordt geen nieuwe detailhandel of uitbreiding van detailhandel toegestaan, tenzij daarvoor al planologisch-juridisch toestemming was gegeven.

Houdbaarheid kaders

In de afgelopen jaren is de situatie in het centrum van Beuningen beperkt gewijzigd. Het centrum is goed gevuld met winkelaanbod en andere publieksgerichte functies. De leegstand is sinds 2015 meer dan gehalveerd. Het totale aanbod is in aantal verkooppunten zelfs toegenomen. De omvang van het dagelijks aanbod is, ondanks de sluiting van Aldi, redelijk stabiel gebleven over de jaren. Het niet-dagelijks aanbod nam tussen 2015 en 2018 nog sterk af, maar deze afname is sinds 2018 afgevlakt. Veel van deze panden zijn ingevuld met niet-detailhandelsfuncties. Deze andere publieksgerichte functies (o.a. toename horeca)

Benoemde randvoorwaarden kernwinkelgebied en recreatieve verblijfsfunctie Beuningen-Centrum 2015

	Compleet	Compact	Comfortabel
Kernwinkelgebied	Divers boodschappenaanbod en frequentbezochte niet-dagelijkse winkels, met een sterk supermarktaanbod als grootste publiekstrekker	Concentratie van het winkelaanbod in een compact gebied (korte afstanden, zichtrelaties) tussen en rondom de publiekstrekkers	Bieden van gemak en comfort voor het boodschappen doen. Goede bereikbaarheid en genoeg parkeren op korte afstand
Recreatieve verblijfsfunctie	Streven naar een grote variatie van aanvullende voorzieningen, waaronder een diversiteit aan dag- en avondhoreca, dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen	Concentratie van bedrijven in een compact gebied, zodat van elkaars nabijheid geprofiteerd kan worden	Bieden van een aangenaam en veilig verblijfsklimaat met voldoende ruimte voor voetgangers en terrassen in een sfeervolle ambiance

versterken de functie van het centrum als ontmoet- en verblijfsplek. Deze recente ontwikkelingen geven dan ook geen aanleiding om af te wijken van de eerder opgestelde uitgangspunten.

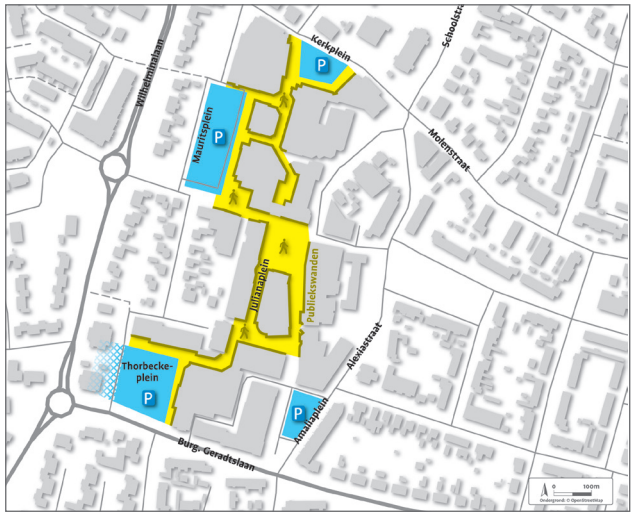
Belang concentratie voor behoud vitaliteit kernwinkelgebied

Het clusteren van winkels is van groot belang voor een toekomstbestendige winkelstructuur. Over het algemeen kan er een ruimer en meer divers aanbod in stand gehouden worden bij optimale clustering van winkels. Hoe hoger het clusteringspercentage van winkels in een gemeente is, hoe meer winkels per 1.000 inwoners aanwezig zijn in de gemeente (zie spreidingsdiagram). Dit zogenaamde synergie-effect treedt op doordat winkels profiteren van elkaars aantrekkingskracht en bezoekers. Door de voorzieningen te clusteren is in de kern Beuningen een aantrekkelijk en compleet voorzieningenaanbod mogelijk.

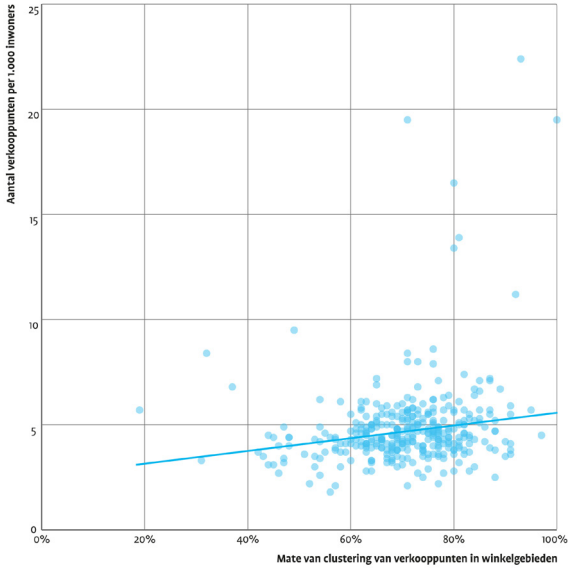
Een groot deel van de winkels in Beuningen-Centrum functioneert (deels) op bestedingen door aanwezige passanten die met een gericht of recreatief koopbezoek in het centrum zijn. Voornamelijk bij modewinkels en andere winkels met een keuzegevoelig assortiment (recreatief aanbod) is het van groot belang dat er voldoende bezoekers langs de winkels lopen, om genoeg publiek te kunnen verleiden tot een winkelbezoek.

Beuningen-Centrum heeft een belangrijke positie als boodschappencentrum voor de gemeente. Het complete supermarktaanbod werkt goed als publieks-trekker voor het centrum en heeft een versterkende werking op het combinatiebezoek met andere winkels.

Afbakening kernwinkelgebied detailhandelsvisie 2015



Mate van clustering aanbod en aantal winkels per 1.000 inwoners



Bron: Locatus, 2023; bewerking DTNP

Vastleggen in bestemmingsplan (omgevingsplan)

In het ruimtelijke detailhandelsbeleid van de gemeente Beuningen wordt ingezet op het versterken en behouden van de huidige winkelstructuur. Uitgangspunt hierbij is dat winkels zich primair vestigen of uitbreiden in het kernwinkelgebied in het centrum van Beuningen of op Shoppingpark de Heuve (volumineus aanbod). In het centrum van Beuningen worden alle detailhandelsbranches toegestaan. In 2015 werd het belang van het vastleggen van de visie in bestemmingsplannen al aangegeven. Om deze gewenste ruimtelijk-functionele structuur te waarborgen, is het belang onverminderd groot om dit vast te leggen in bestemmingsplannen (omgevingsplan).

Het bestemmingsplan (na de vaststelling van de Omgevingswet wordt dit het omgevingsplan) is het meest krachtige instrument dat de gemeente tot haar beschikking heeft om ruimtelijk beleid te voeren. Op basis van deze (en de eerdere) centrumvisie kan in het bestemmingsplan vastgelegd worden dat in het centrum van Beuningen alleen in het kernwinkelgebied detailhandel mag plaatsvinden. Alle detailhandelsbranches zijn in het centrum toegestaan. Op de Heuve is detailhandel in volumineuze branches toegestaan.

Buiten deze winkelgebieden wordt dan ook geen nieuwe detailhandel of uitbreiding meer toegestaan.

Op perifere winkellocaties is alleen grootschalige detailhandel met volumineus aanbod toegestaan. In dit soort winkels (woonwinkels, bouwmarkten, tuincentra, etc.) worden ook steeds vaker branchevreemde artikelen verkocht. De verkoop van branchevreemde assortimenten op perifere locaties heeft (negatieve) invloed op de winkels binnen de gewenste te versterken structuur (het centrum van Beuningen). Voor perifeer gevestigde winkels blijft derhalve de regeling gelden zoals die op Shoppingspark De Heuve geldt: maximaal 10% van het winkelvloeroppervlak mag gebruikt wordt voor verkoop van branchevreemd assortiment, tot een maximum van 250 m² wvo én tot maximaal 50 m² wvo per branchegroep.

De gemeente is momenteel al aan de gang met het herzien van de huidige bestemmingsplannen, waarbij aanbevolen wordt om aan te sluiten bij deze visie. Het toetsingsschema voor detailhandelsinitiatieven uit 2015 blijft hierbij leidend.



Beleid gericht op het sterk houden van het centrum...



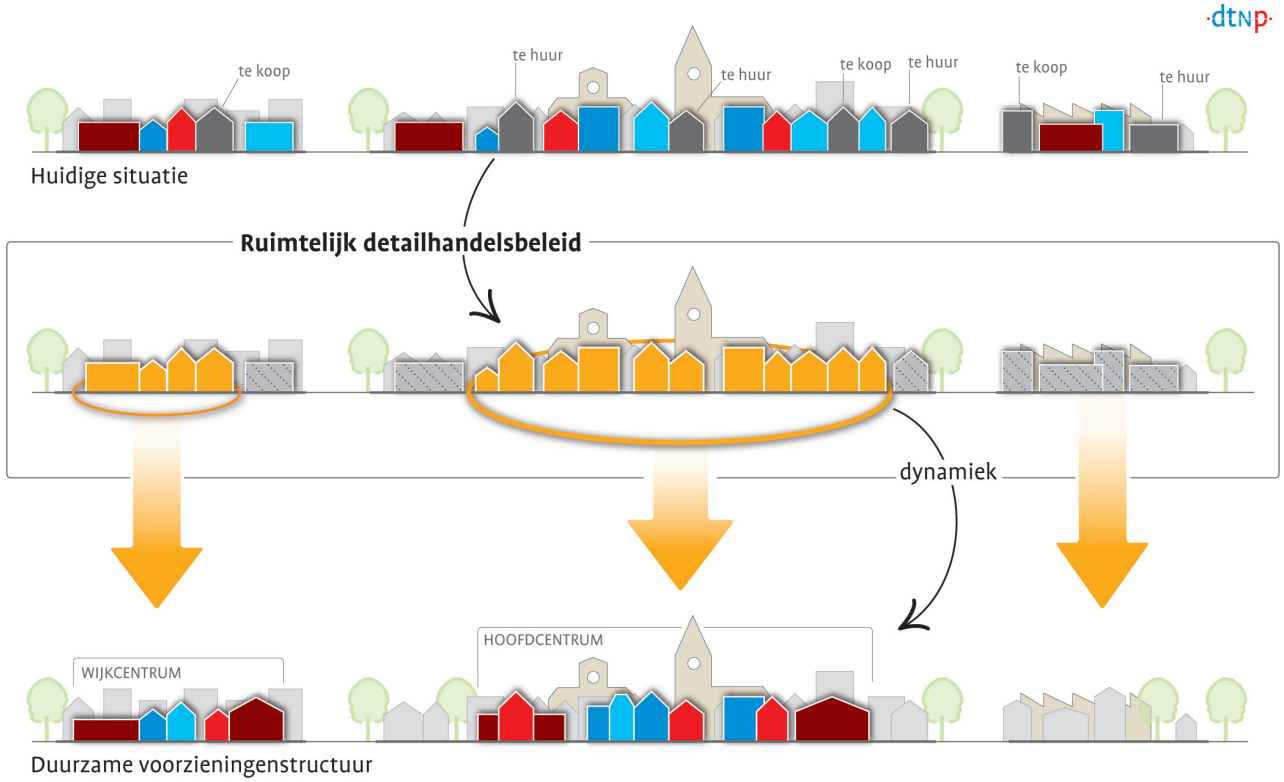
...met een compleet en aantrekkelijk voorzieningenaanbod

3.2 Conclusie en aanbevelingen

De huidige omvang van het centrum lijkt goed passend voor Beuningen. In de dagelijkse sector is er enige uitbreidingsruimte, die wellicht ingevuld kan worden met de (terug)komst van Aldi aan het Thorbeckeplein. De afname van de omvang van het aanbod in de niet-dagelijkse sector lijkt na jaren van sterke afname iets af te vlakken. Onder andere door de verwachting dat het aandeel online bestedingen in die sector blijft toenemen, is er geen uitbreidingsruimte in deze sector te verwachten. Eventuele verdere afname van dit aanbod kan ingevuld worden met andere publieksgerichte functies, zoals horeca en maatschappelijke en culturele voorzieningen. Een grote variatie aan dit soort voorzieningen zorgt voor een versterking van de recreatieve verblijfsfunctie in het centrum.

Wijzigingen in de functioneel-ruimtelijke structuur zijn niet voor de hand liggend. De voorgestelde afbakening van het kernwinkelgebied in 2015 blijft dan ook voor de komende jaren het uitgangspunt. Het vastleggen van deze structuur in bestemmingsplannen is de eerste stap die gezet moet worden om de toekomstbestendige voorzieningenstructuur te versterken.

Ruimtelijk detailhandelsbeleid als krachtig instrument voor het vastleggen van de gewenste functioneel-ruimtelijke structuur



Verdere opgaven Beuningen-Centrum

Naast het vastleggen van de ruimtelijk-functionele structuur in planologisch-juridische kaders zijn tijdens de schouw ook andere aandachtspunten voor het centrum onder de aandacht gekomen. Deze opgaven kunnen bijvoorbeeld opgepakt worden in een plan van aanpak of een uitvoeringsagenda voor het centrum van Beuningen. Onderwerpen die hier een plek kunnen krijgen:

- (Verder) verbeteren van de verblijfskwaliteit (vergroenen, horecaplein etc.);
- Toetsen parkeerdruk (o.a. door het wegvallen van langparkeren op het terrein aan de Van Heemstraweg en drukte huidige parkeerpleinen);
- (Overlast) toename afhaal- en bezorghoreca;
- Ruimtelijke overgang in het centrum bij de Julianapassage;
- Ruimtelijke inpassing verplaatsing supermarkt Aldi.



Ruimtelijke ‘blokkade’ Julianapassage



Aanpak vergroening en verbeteren verblijfskwaliteit



Toename bezorghoreca in kromming Thorbeckeplein



Volle parkeerpleinen in het centrum



Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl