Bundel - Raad Informatiebijeenkomst openbaar Wijchen van 3 februari 2022

Agenda bijlagen

Agenda 2022-02-03 Informatiebijeenkomst.pdf

Presentatie Informatiebijeenkomst 2022-02-03.pptx

1 Opening

2 Detailhandelsstructuurvisie en centrumvisie Wijchen, beslisnota (391051)

- Beslisnota Detailhandelsstructuurvisie en centrumvisie Wijchen391051_391051_1.DOCX
- DSV gemeente Wijchen en toekomstvisie centrum Wijchen def 200122
- Effectenanalyse 2e supermarkt Hart van Zuid Wijchen 200122
- Effectenrapportage Wijchen DPO supermarkten (Bureau stedelijke planning)

3 Transitievisie Warmte, beslisnota (48209)

- 48209 Beslisnota Transitievisie Warmte Wijchen
- 220118 TransitieVisie Warmte Wijchen.pdf

4 Rapportage Werkgroep Beter vergaderen

5 Sluiting

Gemeente Wijchen

AGENDA INFORMATIEBIJEENKOMST

Donderdag 3 februari 2021 om 20.00 uur

Digitaal via MS Teams

Voorzitter: Peter van 't Schip

20.00 uur Opening

Detailhandelsstructuurvisie en centrumvisie Wijchen, beslisnota (391051)

Presentatie en mogelijkheid tot het stellen van vragen.

Achtergrondinformatie:

- Detailhandelsstructuurvisie en centrumvisie Wijchen, beslisnota (391051).

20.45 uur Transitievisie Warmte, beslisnota (48209)

Presentatie en mogelijkheid tot het stellen van vragen

Achtergrondinformatie:

- Raadsvoorstel Transitievisie Warmte (48209) en bijlage.

21.15 uur Rapportage Werkgroep Beter vergaderen

Presentatie en mogelijkheid tot het stellen van vragen.

Achtergrondinformatie:

22:45 Sluiting

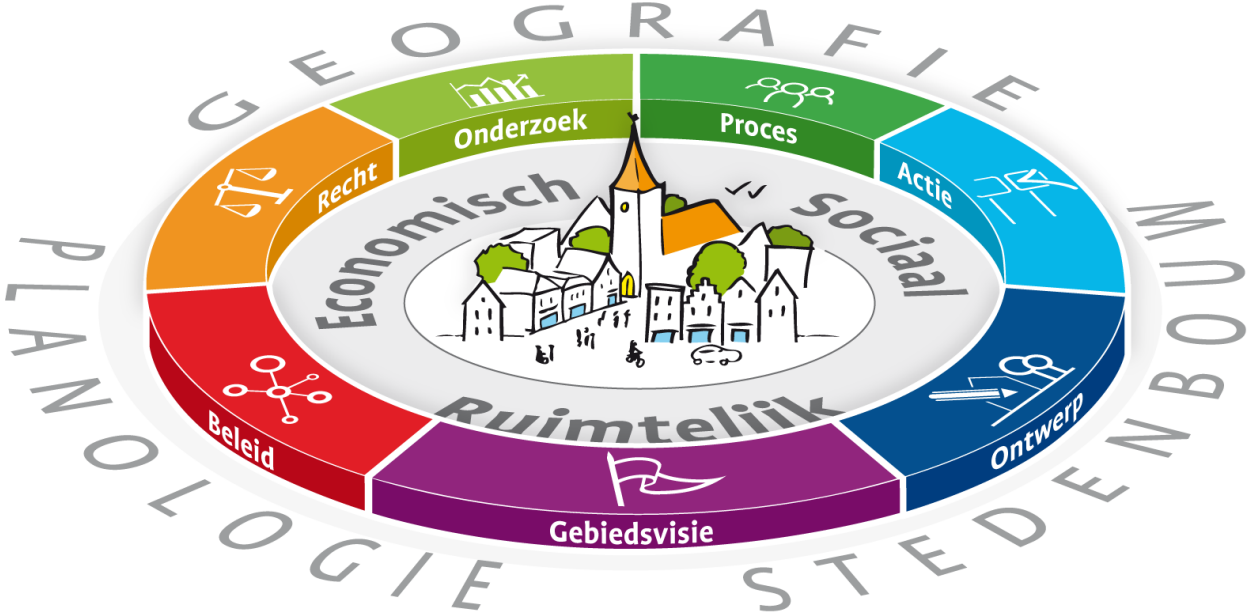


Detailhandelsstructuurvisie en centrumvisie

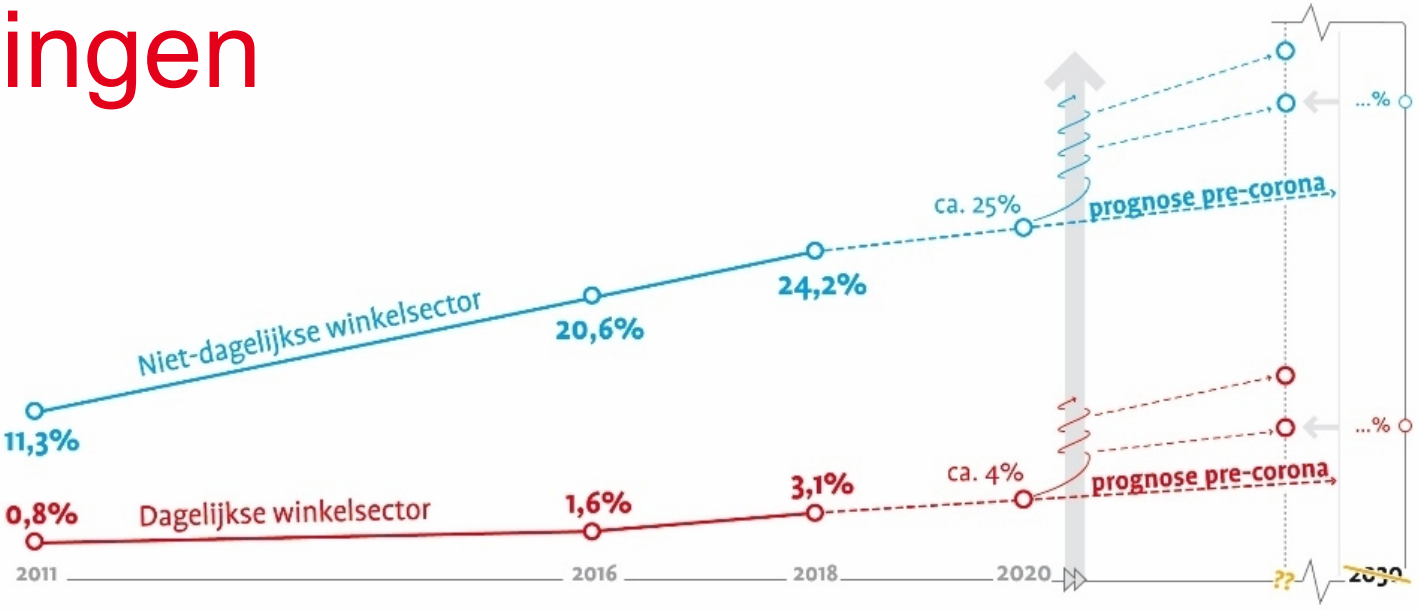
Informatieavond gemeenteraad 03-02-2022

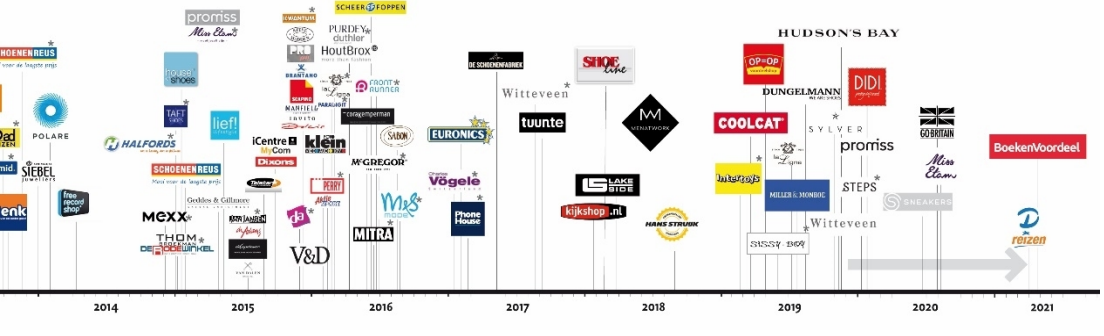
dtNp

Even voorstellen

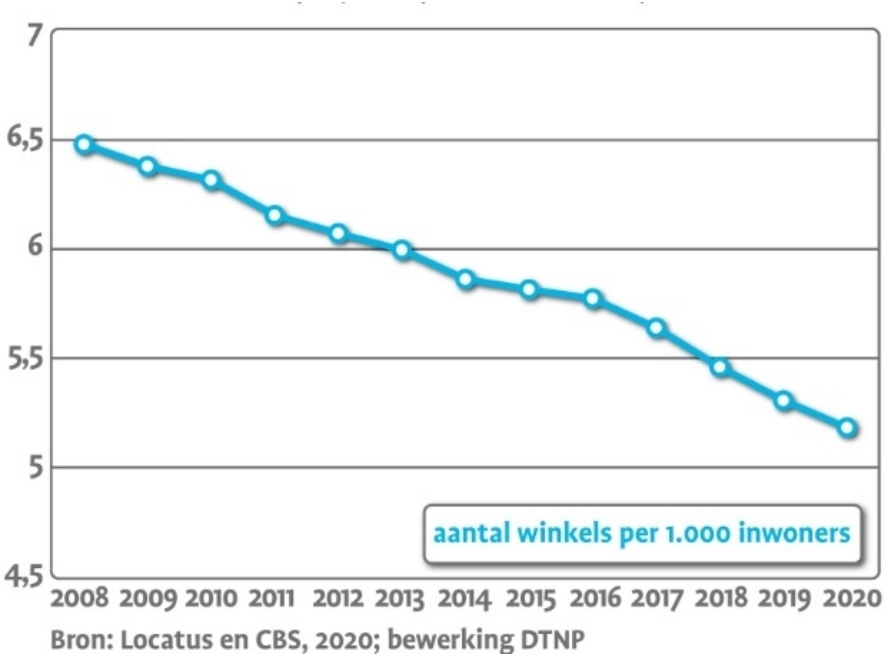


Aanleidingen

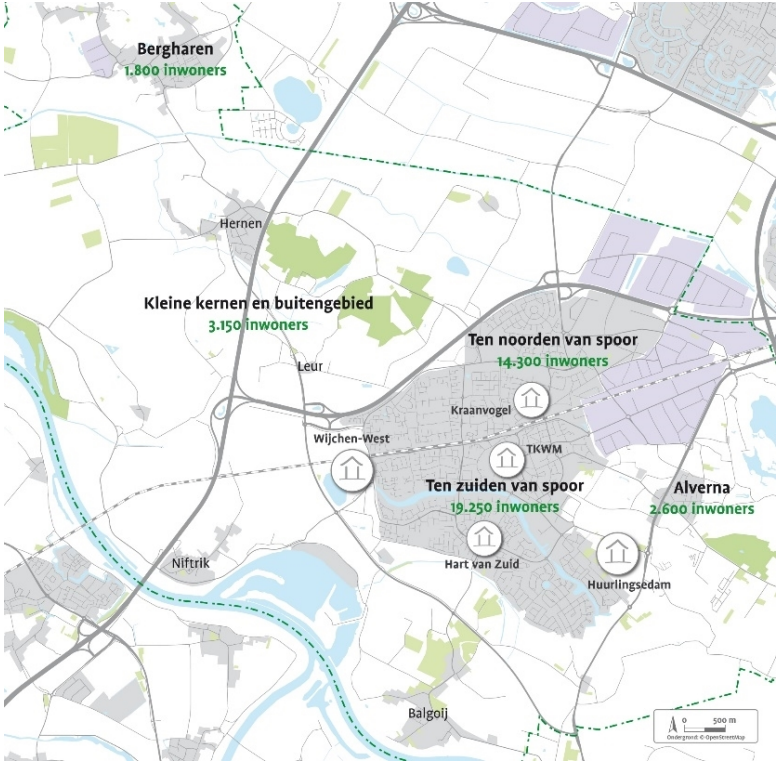




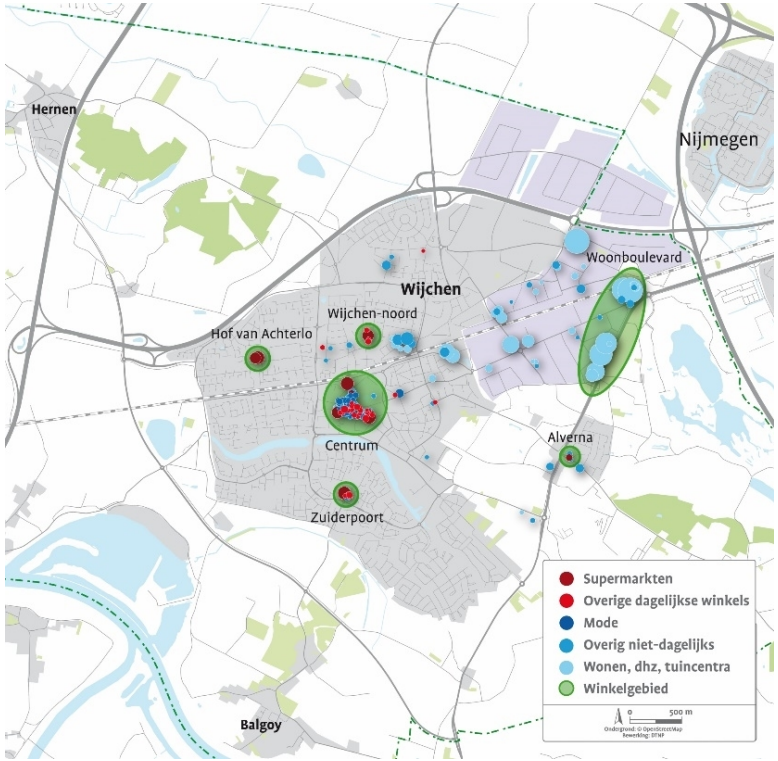
Aanleidingen



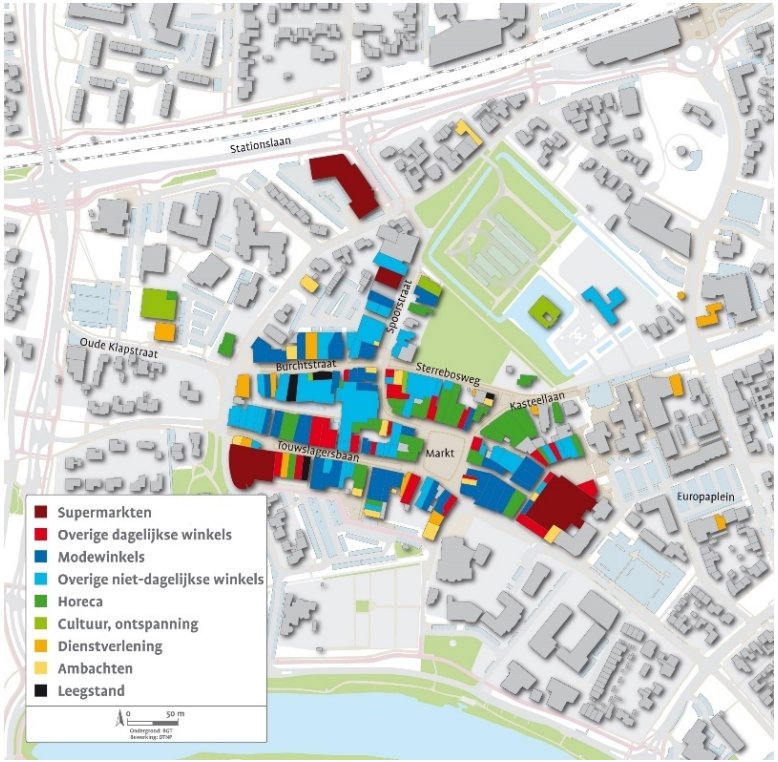
Bron: Locatus en CBS, 2020; bewerking DTNP



Detailhandelsstructuurvisie

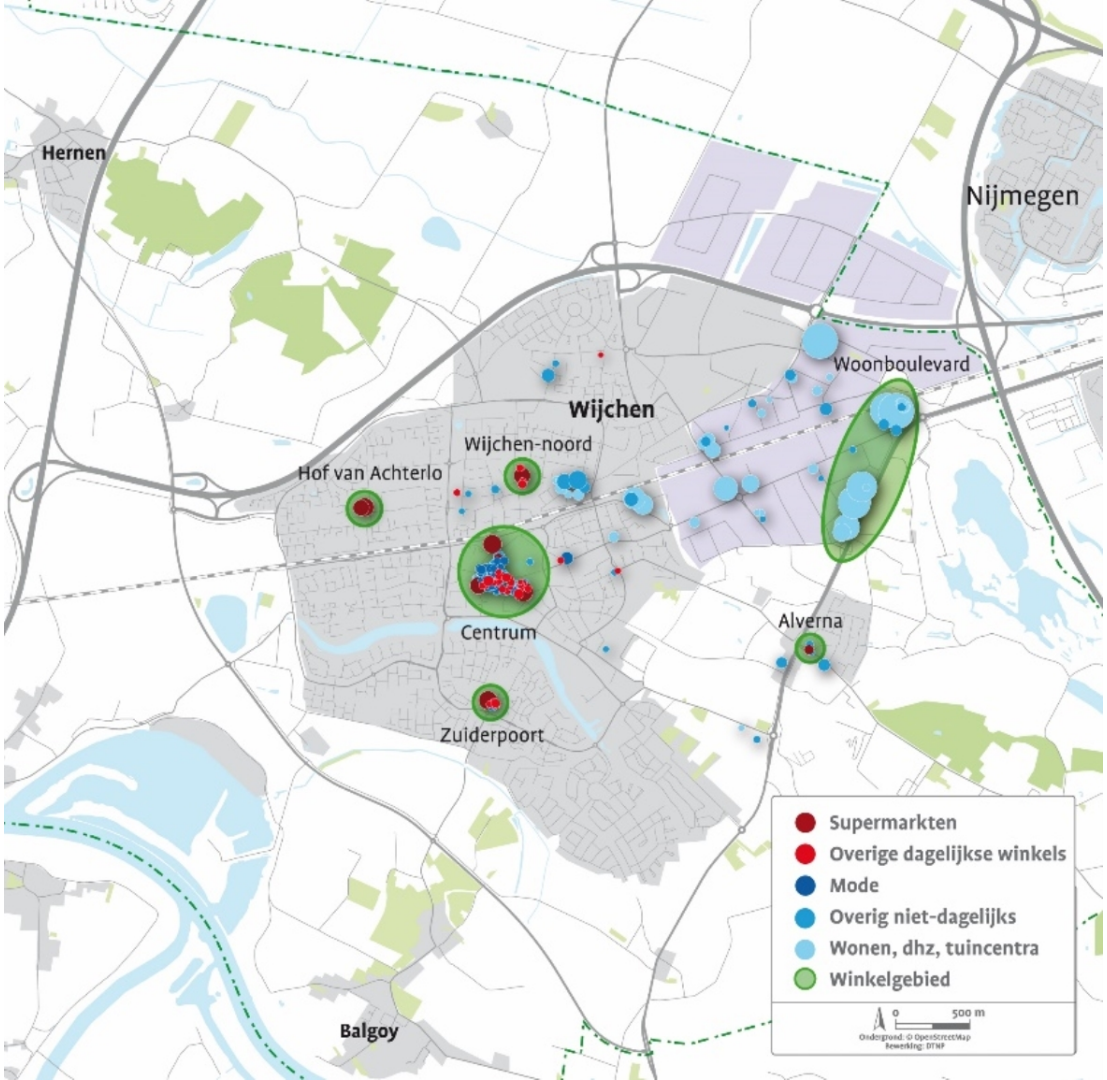


Centrumvisie



Agenda

- Proces
- Ambities
- Advies gewenste structuur



Proces

- 2 klankbordgroepen
  - DSV
  - Centrumvisie
- Ondernemersenquête
- Bezoekersonderzoek
  - Middelgrote centra



Ambities detailhandelsstructuur

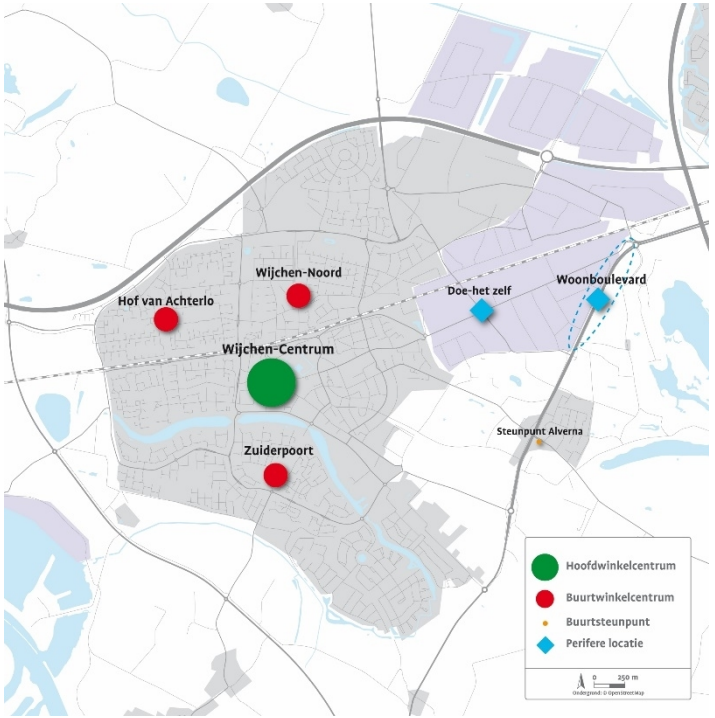
1. Een krachtig centrum Wijchen met goede voorzieningen
2. Het toekomstbestendig houden van winkelgebieden
3. Mensen verleiden om Wijchen vaker en langer te bezoeken





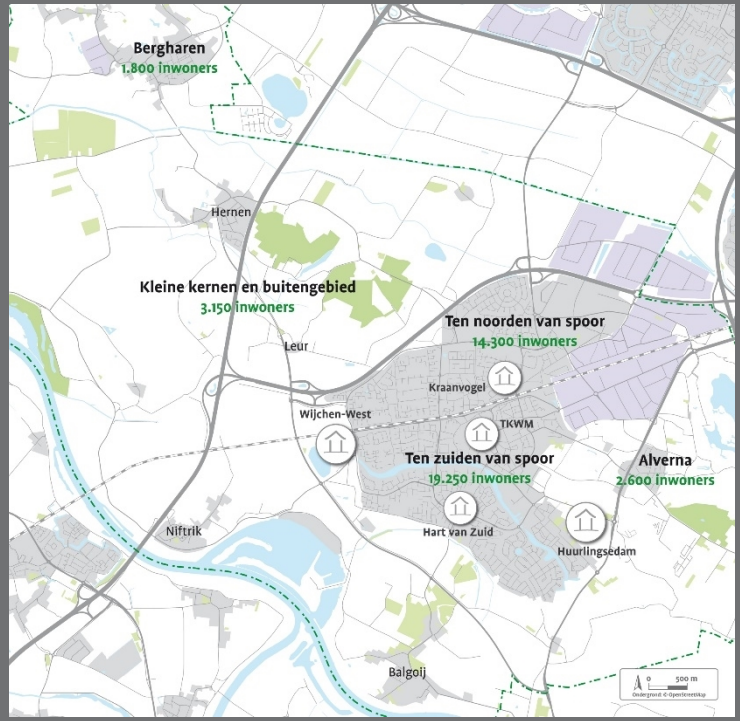
Gewenste detailhandelsstructuur

- Hoofdwinkelcentrum Wijchen
- Drie ondersteunende buurtwinkelcentra
- Buurtsteunpunt Alverna
- Thematische clustering



Marktruimte nieuwe detailhandel?

- Woningbouwtempo
- Marktruimte 2030 (dagelijkse sector)
  - -100 à +600 m² wvo bij stabilisatie inwonertal
  - 1.200 à 2.300 m² wvo bij snelle groei inwonertal



Centrum Wijchen

‘Hét (ontmoetings)hart van Wijchen, waar alles te krijgen is, met het meest diverse aanbod aan voorzieningen.’









Toekomstvisie centrum

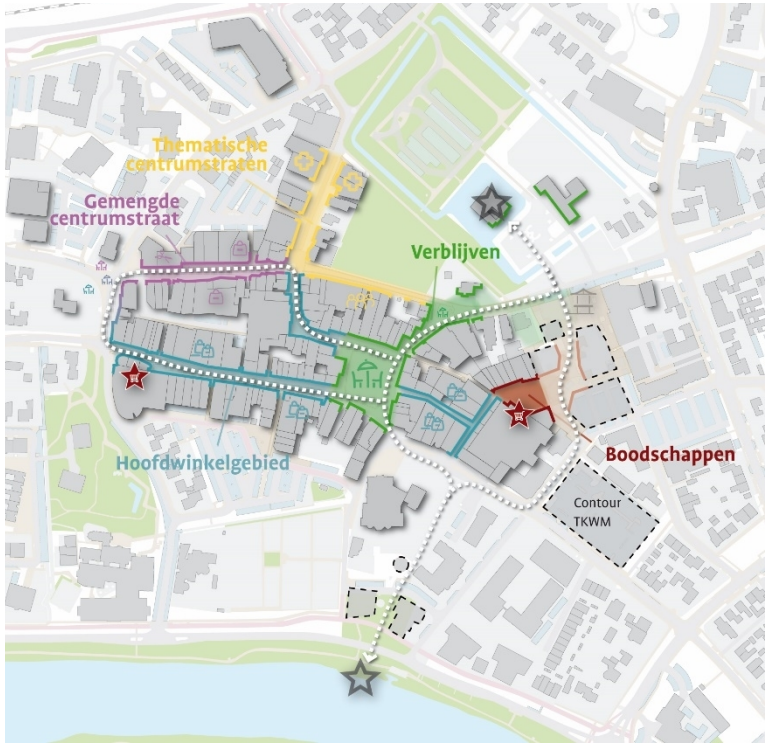












Aanbevelingen centrum Wijchen

- Branding Wijchen
- Placemaking horeca
- Plan openbare ruimte
- Bereikbaarheid centrum
- Uitstraling panden
- Centrummanagement
- Pilot afvalverwerking
- Openbaar toilet
- Veilige omgeving
- Warenmarkt

Drie ondersteunende centra

- Zuiderpoort
  - Een compleet winkelcentrum
- Wijchen-Noord
  - Buurtboodschappen
- Hof van Achterlo
  - Buurtboodschappen





Buurtsteunpunt Alverna en dorpen

- Toegevoegde waarde voor leefbaarheid en ontmoeting
- Inzet op behoud
- Omvang supermarkt moet passen bij het dorp



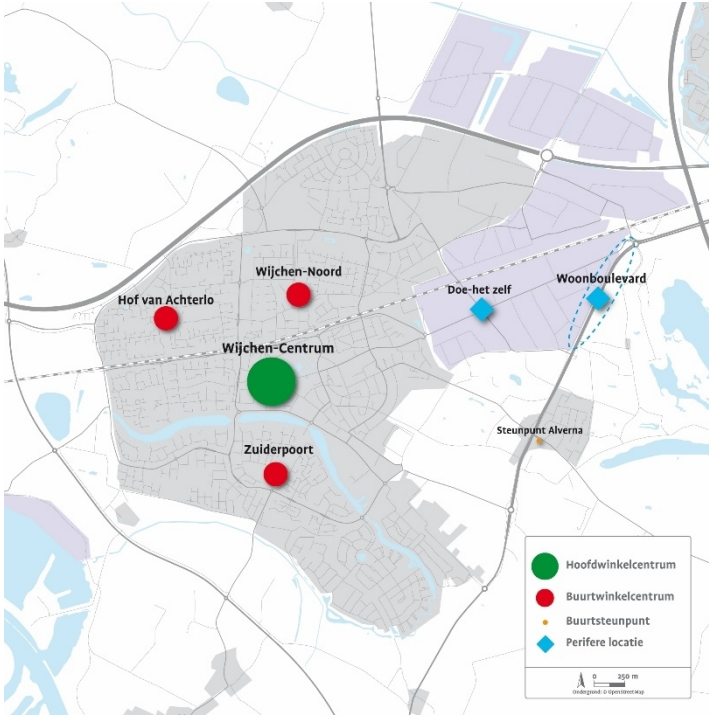
Detailhandel op bedrijventerrreinen

- Wonen in zichtzone Graafseweg
- Thema doe-het-zelf bij rotonde Nieuweweg/Buys Ballotstraat/Kamerlingh Onnestraat



Buiten deze hoofdstructuur?

- In principe niks!
- Enkele kleine uitzonderingen





Detailhandelsstructuurvisie

Informatieavond gemeenteraad 03-02-2022

dtNp

Openbaar Zaaknummer: 54571

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Detailhandelsstructuurvisie gemeente Wijchen en toekomstvisie centrum Wijchen

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1.De Detailhandelsstructuurvisie en de Toekomstvisie centrum Wijchen vast te stellen waarmee de gemeenteraad instemt met:

1.1 De ambities op het gebied van detailhandel in de gemeente Wijchen en de gewenste ontwikkelingen in het centrum van Wijchen.
1.2 Uitvoering te geven aan de aanbevelingen die gedaan worden in de detailhandelsstructuurvisie.
1.3 Vooralsnog uit te gaan van het 'zeker' scenario zoals staat beschreven in de detailhandelsstructuurvisie, en nog geen besluit te nemen over het toevoegen en placeren van supermarktruimte in Wijchen.
1.4 Uitvoering te geven aan de aanbevelingen die gedaan worden in de toekomstvisie centrum Wijchen.
1.5 Het gebruik van het budget Structuurversterking van de lokale economie en de structurele bijdrage van € 15.000 voor Centrum Management Wijchen (CMW), om de winkelgebieden in heel Wijchen te ondersteunen, en deze middelen in te zetten voor uitvoering van de aanbevelingen.

Aanleiding

Gemeente Wijchen heeft een goedgevuld, dynamisch, afwisselend winkelaanbod dat versterkt wordt door een sterke horeca. Afgelopen jaren, mede versterkt door corona, is de samenwerking tussen alle partijen in het centrum maar ook daarbuiten verbeterd. Het Centrummanagement Wijchen (CMW) heeft hier een cruciale rol in gespeeld. Hierdoor doet Wijchen het nog steeds goed en staan we hoog genoteerd als aantrekkelijk winkelgebied in de regio. Bovendien is de leegstand nog steeds minimaal.

De retailmarkt en detailhandel zijn echter sterk aan het veranderen. Dit blijkt uit diverse marktonderzoeken. De effecten van de coronamaatregelen laten ook zijn sporen achter. Online aankopen doen groeit enorm. In het centrum van Wijchen wordt dit zichtbaar door huuropzeggingen van winkeliers.
Ook is er behoefte aan een kader voor wat mogelijk is op bedrijventerreinen. Met name op bedrijventerrein Wijchen-Oost is regelmatig onduidelijkheid over vormen van handel die beschouwd kunnen worden als detailhandel.

Kortom: de beleidsnotitie detailhandel uit 2015 is toe aan een actualisatie. We hebben de nieuwe detailhandelsstructuurvisie aangevuld met een toekomstvisie voor het centrum van Wijchen. Hiervoor hebben we gebruikgemaakt van de subsidieregeling Steengoed Benutten van de Provincie Gelderland. Omdat de detailhandelsstructuurvisie een belangrijke onderligger is voor de centrumvisie, is ervoor gekozen om deze visies in samenhang op te stellen.

Het proces voor het opstellen van de detailhandelsstructuurvisie heeft langer geduurd dan verwacht. Dit is veroorzaakt doordat er nieuwe cijfers bekend werden over het mogelijke aantal inwoners in 2030. Doordat de woningbouwopgave tot 2030 is vergroot naar 2700 woningen (versnellingsopgave woningbouw) ontstond er een groot effect op de visie. Daarnaast zijn er extra onderzoeken gedaan naar de ontwikkelingen op het gebied van dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen en de supermarktstructuur in Wijchen.

De visies zijn tot stand gekomen op basis van een enquête onder retail-ondernemers, bezoekersonderzoek en overleg met twee klankbordgroepen.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
09-07-2015 10-01-2013	Beleidsnotitie detailhandel (15/AZ/131) Centrumvisie 2012 (13/RZ/148)

Gewenst resultaat

Het doel van de visies is te komen tot een samenhangende winkelstructuur voor de gemeente Wijchen die:

- inspeelt op veranderende consumentenvoorkeuren en –gedrag en voorziet in een toekomstbestendige detailhandelsstructuur;
- aan de gemeente kaders biedt voor het te voeren beleid, het creëren van randvoorwaarden en het toetsen van marktinitiatieven;
- voor het centrum van Wijchen een ruimtelijk – functioneel ontwikkelingskader geeft en uitdaagt tot nieuwe investeringen op de juiste locatie;
- kansen en aanbevelingen voor alle winkelgebieden formuleert voor de diverse stakeholders (ondernemers, pandeigenaren, centrummanagement, gemeente etc.)

Argumenten

1.1.1 De visies maken duidelijk wat onze ambities zijn qua toekomstige ontwikkeling op het gebied van detailhandel en centrumontwikkelingen.
Het gaat economisch goed in Wijchen, maar het vraagt inspanning om op het gewenste niveau te blijven. Daarvoor is een richting nodig en zijn kaders van belang.

1.1.2 De visies zijn opgesteld door DTNP in samenspraak met twee klankbordgroepen waaraan vertegenwoordigers uit heel Wijchen deelnamen.
Het bureau DTNP is gespecialiseerd in centrumgebieden en publieksfuncties. Naast de twee klankbordgroepen (één voor het centrum en één voor alle winkelcentra in Wijchen) is er vooraf een digitale enquête gedaan onder alle detaillisten in heel Wijchen. Daarnaast is er onder bezoekers van het centrum van Wijchen een onderzoek uitgevoerd.

1.1.3 De detailhandelsstructuurvisie biedt duidelijkheid over de supermarktruimte in gemeente Wijchen.
Op dit moment is er in Wijchen onvoldoende ruimte voor een volwaardige *nieuwe* supermarkt. We voorzien dat er, op basis van bevolkingsprognoses, over een aantal jaren (in de aanloop naar 2030) mogelijk ruimte ontstaat voor een nieuwe supermarkt in Wijchen. Onderzoeken wijzen dat ook uit. Tegelijkertijd is de detailhandel de afgelopen jaren rigoureus veranderd en die verandering zal zich de komende jaren voortzetten. Het tempo van woningbouw staat nog niet vast, en de ontwikkeling van online winkelen in de komende jaren is lastig te voorspellen. Daarom kunnen we nu nog geen besluit nemen over het toevoegen van supermarktruimte in Wijchen.

1.2.1 We ondersteunen hiermee ondernemers die door corona zwaar getroffen worden.
Veel ondernemers zijn en worden nog steeds zwaar getroffen door corona. Maar zij blijven geloof houden en zoeken naar creatieve en originele oplossingen zoals Wijchen = Samen Sterk en het thuisbezorgen door winkeliers en horeca. Het consumenten- en koopgedrag is snel veranderd. Het is belangrijk dat onze winkelgebieden aantrekkelijk blijven, en dat we leegstand zoveel mogelijk voorkomen. Voor alle winkelgebieden zijn daarom aanbevelingen geformuleerd.

1.3.1 Het tempo van woningbouw is onvoldoende duidelijk om nu een besluit over supermarktruimte te nemen.
Er zijn verschillende woningbouwontwikkelingen in Wijchen. De opgave is om tot 2030 2.700 extra woningen te bouwen. Het tempo waarop dit gebeurt staat nog niet vast. Daarom gaan we vooralsnog uit van het ‘zeker’ scenario zoals is beschreven in de detailhandelsstructuurvisie. Dat betekent dat we nu nog geen besluit kunnen nemen over het toevoegen van supermarktruimte in Wijchen, en zo ja, op welke locatie. We houden de ontwikkelingen in de gaten.

1.3.2 De retailmarkt is onvoldoende stabiel om nu een besluit over supermarktruimte te nemen.
De retailmarkt is flink in beweging. Mede door corona is er een flinke groei van online aankopen van dagelijkse boodschappen. Daarnaast heeft de lange sluiting van de horeca ook invloed op de omzet van de supermarkten. Het is nog onduidelijk hoe dit zich ontwikkelt als de markt weer normaal is. Op basis van cijfers van de afgelopen twee jaar is geen stabiel beeld af te leiden. Daarom gaan we vooralsnog uit van het 'zeker' scenario zoals is beschreven in de detailhandelsstructuurvisie. We houden de ontwikkelingen in de gaten.

1.4.1 *We ondersteunen hiermee ondernemers die door corona zwaar getroffen worden.*
Zie toelichting onder argument 1.2.1.

1.4.2 Aan de slag gaan met de aanbevelingen is onderdeel van de verantwoording van de subsidie van de provincie Gelderland.
Vanwege corona en de impact hiervan op winkelcentra ontvingen we een subsidie van de provincie voor het opstellen van een toekomstvisie voor het centrum. De provincie heeft dus actief bijgedragen aan het tot stand komen van de toekomstvisie voor het centrum. Daar hoort ook bij dat we daadwerkelijk aan de slag gaan met de aanbevelingen.

1.5.1 De visies hangen samen met de economische visie en borgen de uitvoering van het actieprogramma.
Detailhandel en centrumontwikkeling maken onderdeel uit van de economische ontwikkeling van Wijchen. We hebben geconstateerd dat de samenwerking tussen sectoren verbeterd kan worden. De klankbordgroep detailhandel is gelijk aan de overlegtafel retail. Deze overlegtafel is ontstaan in het kader van de economische visie. Hierdoor borgen we de samenhang en continuïteit.

1.5.2 We investeren in het centrum van Wijchen, de buurtwinkelcentra en dorpen van de gemeente om de leefbaarheid op peil te houden.
In de perspectiefnota is budget beschikbaar gesteld voor structuurversterking voor de lokale economie als gevolg van corona. Bij de begrotingsvergadering heeft de gemeenteraad een structureel budget van jaarlijks € 15.000,- beschikbaar gesteld om het centrummanagement blijvend financieel te ondersteunen. Het CMW zal jaarlijks verantwoorden waaraan deze gelden besteed zijn.

Tegenargumenten en risico's

1.1.3 Ontwikkelingen in bevolkingsgroei kunnen aanleiding geven om de afweging over de komst en locatie van een extra supermarkt op termijn te herzien.
Zodra ontwikkelingen hier aanleiding toe geven, beoordelen wij de situatie opnieuw en leggen we hiervoor een nieuw advies aan uw raad voor. Op dat moment beoordelen we ook de locatiekeuze van een eventuele nieuwe supermarkt.

Naar aanleiding van de discussie rondom besluitvorming van de gebiedsvisie Hart van Zuid, hebben we door twee onafhankelijke bureaus onderzoek laten doen naar de effecten van een tweede supermarkt in Zuiderpoort. (bijlage 2 en 3) . Hieruit blijkt dat de (professionele) meningen verdeeld zijn over de locatiekeuze. De afweging richt zich op de kansen die een extra supermarkt biedt voor Wijchen-Zuid versus de concurrentiepositie die ontstaat ten opzichte van het centrum. Aangezien we op dit moment nog geen besluit nemen over het toevoegen van een extra supermarkt, maken we ook nog geen afweging voor wat betreft de locatiekeuze.

1.4.1 Er is nog geen uitgewerkte begroting gemaakt op basis van de aanbevelingen.
Niet alle aanbevelingen kosten geld en niet alle kosten zijn voor rekening van de gemeente. Betrokken stakeholders (zoals bijvoorbeeld de ondernemers, de vastgoedeigenaren en het centrummanagement) kunnen ook hun bijdrage leveren. De kosten die wel voor rekening van de gemeente komen, kunnen voorlopig gedekt worden uit het budget voor structuurversterking van de lokale economie, mits het corona-gerelateerd is. Daarnaast is er vanaf 2022 budget opgenomen in de reguliere begroting.

Financiële gevolgen

De kosten voor de gemeente om uitvoering te geven aan de aanbevelingen, worden gedekt uit bestaande budgetten (structuurversterking lokale economie en het budget economie algemeen). Er zal voortdurend gezocht worden naar subsidies om zoveel mogelijk ambities te realiseren. Wanneer er voor een opgave extra financiering nodig is dat niet gedekt kan worden uit de bestaande budgetten zal hiervoor een afzonderlijk voorstel aan het college en gemeenteraad worden voorgelegd.

Communicatie

Na vaststelling van de visie zullen we deze delen via de website, gemeente pagina Wegwijs en onder de aandacht brengen bij de organisaties waarmee we in contact staan. Daarnaast informeren alle ondernemers via de online nieuwsflits ‘Goede Zaken Wijchen’ die we verspreiden met interessant nieuws voor ondernemers in de gemeente en via de gemeente pagina in Wijchen Zakenvisie.

Inwonersparticipatie
Gedurende het proces om tot deze visie te komen is meerdere malen met vertegenwoordigers uit de detailhandel en direct betrokken partijen gesproken. Dit is in

de vorm van 2 klankbordgroepen gedaan. De retail ondernemers zijn voorafgaand aan het proces betrokken via een ondernemers enquête. In deze enquête konden ze aangeven wat ze vinden van het centrum en van hun eigen bedrijfslocatie. Daarnaast bestond de mogelijkheid om wensen en ideeën kenbaar maken. De uitkomsten van deze enquête zijn verwerkt in de visie. In de maanden juni en juli is er een bezoekersonderzoek gedaan in het centrum van Wijchen.

Uitvoering of Vervolgstappen
Om uitvoering te geven aan de aanbevelingen willen we de bestaande structuren optimaliseren waarbij gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, ondernemers en direct betrokken partijen terugkomt.

Geheimhouding:

Niet van toepassing

Voorstel
Advies

Team economie
Projectleider Tussen kasteel en Wijchens Meer (TKWM)
Projectleider Hart van Zuid
Team SPA (strategische Projecten Advies)
Strategisch communicatie adviseur
Financieel consulent
DTNP (extern adviesbureau)
BSP (extern adviesbureau)



Foto: Dick Vogelzang

Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Wijchen

en toekomstvisie centrum Wijchen

WIJCHEN
SAMEN ONDERNEMEN



Foto: Dick Vogelzang

dtnp

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Opdrachtgever:	Gemeente Wijchen
Contactpersoon:	Mevrouw S. Langens
Projectteam DTNP:	De heer W. Frielink
	De heer P. Bos
Fotograaf:	Dick Vogelzang
Projectnummer:	2198.1120
Datum:	20 januari 2022

Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Wijchen

en toekomstvisie centrum Wijchen

WIJCHEN
SAMEN ONDERNEMEN

Inhoudsopgave

Voorwoord

0 Managementsamenvatting 1

1 Context en Analyse 3
1.1 Inleiding 4
1.2 Ligging en positie 5
1.3 Huidig voorzieningenaanbod 8
1.4 Landelijke trends 10

2 Toekomstig haalbaar programma 14
2.1 Impact landelijke trends in Wijchen 15
2.2 Marktruimteberekening 16
2.3 Conclusie marktruimte 19

3 Visie detailhandelsstructuur 20
3.1 Ambities en uitgangspunten 21
3.2 Visie winkelstructuur 22
3.3 Aanbevelingen 25
3.4 Beleidsregels 27

4 Toekomstvisie centrum Wijchen 30
4.1 Analyse Wijchen-Centrum 32
4.2 Visie centrum Wijchen 38
4.3 Aanbevelingen centrum 41

Bijlagen 44
Bijlage 1: Ondernemersenquête 45
Bijlage 2: Middelgrote centra onderzoek 55





Nick Derks
Wethouder Economie

Wijchen=Samen Ondernemen

Eind 2020 hebben wij de Economische Visie 2020-2030 aan u gepresenteerd met ook de titel Wijchen=Samen Ondernemen. Deze titel is veelzeggend voor hoe wij door Samen te Ondernemen ook Samen Ontdekken en ook Samen Genieten. De drie slogans die Wijchen typeren. Door COVID-19 is daar Wijchen=Samen Sterk aan toegevoegd.

Samen doen

Ook de Detailhandelstructuurvisie en Toekomstvisie Centrum Wijchen is samen met winkeliers, pandeigenaren, horeca en direct betrokkenen gemaakt. Wij als gemeente kunnen het niet alleen. We willen het ook niet alleen. Door COVID-19 is de afgelopen periode voor iedereen zeer zwaar. De detailhandel en horeca worden naast verschillende andere ondernemers zwaar getroffen.

Een vernieuwde blik

De huidige detailhandelsvisie dateerde uit 2015. Tijd voor een nieuwe visie, want afgelopen jaren is er veel veranderd in de winkelcentra en dit zet de komende jaren door. Denk aan de invloed van online winkelen. Maar ook aan mooie ontwikkelingen zoals Tussen Kasteel en Wijchens Meer, de transformatie van Hart van Zuid en de woningbouwopgave van 2.700 woningen tot 2030. Vandaar dat we als gemeente samen met betrokken partijen hebben gekeken hoe we Wijchen samen sterker kunnen maken. In deze visie kijken we graag samen naar de toekomst. De winkelcentra in Wijchen zijn nog steeds goed gevuld met winkels en horeca. Er wordt steeds meer samen gewerkt tussen de winkelcentra onderling. Het centrummanagement is zeer actief en de pandeigenaren in het centrum hebben zich verenigd door een Bedrijven Investeringszone (BIZ). Een belangrijke basis om samen klaar te zijn voor een mooie toekomst!

WIJCHEN=
SAMEN ONDERNEMEN

Aanleiding en proces
Winkels, horeca, cultuur en andere publieke functies zijn een voorwaarde voor attractieve centra en vormen het hart van leefbare dorpen en wijken. Om sterker uit de coronacrisis te komen en weer over actueel beleid te beschikken, heeft de gemeente Wijchen aan DTNP opdracht gegeven de detailhandelsstructuurvisie te actualiseren en een reëel haalbare visie op het centrum van Wijchen te ontwikkelen.

Proces
Om te komen tot voorliggende detailhandels- en toekomstvisie is een zorgvuldig proces doorlopen, waarbij een zo breed mogelijke groep belanghebbenden is betrokken. Verdeeld over twee klankbordgroepen (één voor de detailhandelsstructuurvisie en één voor de toekomstvisie voor het centrum) is in gesprek gegaan over het op te stellen beleid. Onder alle ondernemers uit de gemeente Wijchen is een ondernemersenquête gehouden, waarin zij hun winkelgebied en hun eigen bedrijfslocatie konden beoordelen en gewenste acties konden beschrijven. Onder bezoekers van het centrum van Wijchen is een bezoekersonderzoek uitgevoerd.

Hoe staat Wijchen ervoor?
De detailhandelsstructuur staat er op dit moment relatief goed voor in vergelijking met andere centra en gemeenten. Dit uit zich onder andere in relatief beperkte leegstand. Tegelijkertijd zijn er ook, met name aan de randen van het centrum, transformaties zichtbaar van publiekgerichte functies (zoals winkels) naar minder of niet-publieksgerichte functies (zoals wonen en kantoren). Dit is een signaal dat in Wijchen, net als in de rest van Nederland, sprake is van een afnemende winkelmarkt.

Welke trends en ontwikkeling zijn relevant voor Wijchen?
De winkelmarkt verandert snel. Veranderend ruimtelijk koopgedrag van consumenten (meer online, meer in grote steden winkelen en minder in lokale dorpscentra) leidde er toe dat met name middelgrote centra sterk onder stuk kwamen te staan. Buurt-/wijkcentra en dorpscentra (voor boodschappen en eenvoudige niet-dagelijkse aankopen) en grote binnensteden (een dagje stad) bleven het juist nog goed doen. Wijchen-Centrum zit op het kantelpunt tussen een groot dorpscentrum en een middelgroot centrum: de boodschappenfunctie is belangrijk, maar er is ook nog een relatief uitgebreid niet-dagelijks aanbod. Juist doordat het zich op dit kantelpunt bevindt, is het de afgelopen jaren relatief goed gegaan in het centrum. Dit is echter geen vanzelfsprekendheid. De nog steeds voortdurende coronacrisis heeft reeds in gang gezette ontwikkelingen versterkt (bijvoorbeeld online boodschappen doen), waardoor ook het centurm van Wijchen geconfronteerd wordt en zal worden met nieuwe uitdagingen. Het niet-dagelijkse winkelaanbod zal verder afnemen.

Diezelfde trends en ontwikkelingen leiden er ook toe dat de wijkwinkelstructuur van Wijchen een relatief goede uitgangspositie heeft, met in iedere wijk (ten minste) een supermarkt als belangrijkste trekker. Voor Zuiderpoort, en in beperktere mate voor Wijchen-Noord, ligt er een modernisatie-opgave.

Wat speelt er in Wijchen?
In de gemeente Wijchen zijn meerdere woningbouwontwikkelingen. De gemeente gaat er op dit moment van uit dat tot 2030 er 2.700 extra

0 Managementsamenvatting

woningen worden bijgebouwd, wat, in combinatie met het kleiner worden van de gemiddelde huishoudensgrootte, zou leiden tot 45.435 inwoners in 2030. Het is op dit moment echter onduidelijk in hoeverre alle woningbouwplannen in dit tempo worden gerealiseerd. Doordat het tempo van realisatie van deze woningbouwopgave grote invloed heeft op het draagvlak voor voorzieningen, is in het rapport gerekend met twee scenario's: een 'zeker' scenario dat uitgaat van een stabilisatie van het aantal inwoners tot 2030 (waarvoor met de verwachte huishoudensverdunning ook al ca. 700 woningen bijgebouwd moeten worden tot die tijd) en een meer onzeker scenario waarin de gemeente doorgroeit tot 45.435 inwoners in 2030.

Welke marktruimte voor uitbreiding van het winkelaanbod is er?

Gelet op de onzekerheid over het realisatietempo van de woningbouwplannen, in combinatie met de onzekerheid omtrent ontwikkelingen in de winkelmarkt en de bouwsector, én gezien het feit dat winkelontwikkelingen plaatsvinden voor een langere termijn (en niet voor een korte termijn) acht DTNP het onverstandig om (te) positief te rekenen. Voor de komende jaren adviseert DTNP uit te gaan van een 'zeker' scenario (zie p. 16-19), waarbij sprake is van evenwicht tussen vraag en aanbod in de dagelijkse winkelsector (supermarkten, versspeciaalzaken en drogisten). In de detailhandelsstructuurvisie wordt er met dit scenario gewerkt.

Pas op termijn mogelijke discussie over nieuwe supermarkt
Op het moment dat er meer zicht ontstaat in het realisatietempo van de woningbouwplannen en over de ontwikkelingen in de dagelijkse winkelsector, en substantiële woningbouw is gerealiseerd, kan heroverwogen worden of er dan aanleiding is voor het toevoegen van een extra supermarkt in Wijchen. Op dat moment zal opnieuw de marktruimte voor supermarkten moeten worden onderzocht, op basis van de dan beschikbare data en kennis, en een locatie-afweging gemaakt moeten worden (i.r.t. spreiding supermarkten, gewenste totale detailhandelsstructuur én woningbouwlocaties).

Welke kernopgaven zijn leidend?

Eind 2020 heeft de gemeenteraad van Wijchen de 'Economische visie Wijchen 2020-2030' vastgesteld. Daarin zijn drie kernopgaven opgenomen die relevant zijn voor de detailhandelsstructuurvisie en waarbij wordt aangesloten.

1. Een krachtig centrum Wijchen met goede voorzieningen;
2. Het toekomstbestendig houden van winkelgebieden;
3. Mensen verleiden om Wijchen vaker en langer te bezoeken.

Welke detailhandelsstructuur wordt geadviseerd?

Op basis van de kernopgaven, de huidige situatie, relevante trends en ontwikkelingen en de marktruimte, wordt voor de toekomst de volgende detailhandelsstructuur geadviseerd:

- **Wijchen-Centrum** als hoofdcentrum van de gemeente met het grootste en meest diverse aanbod aan winkels. Ook voor sectoren als horeca, cultuur en dienstverlening is het centrum de belangrijkste locatie;
- **Drie gelijkwaardige buurtcentra** die primair gericht zijn op dagelijkse winkelaankopen: Zuiderpoort/Hart van Zuid, Wijchen-Noord en Hof van Achterlo;
- **Steunpunt Alverna** met een supermarktvoorziening die gericht is op dit dorp;
- **Twee thematisch geclusterde PDV-locaties**: de woonboulevard aan de Graafseweg-zone en doe-het zelf rondom de rotonde Nieuweweg.

Wat betekent dit voor nieuwe ontwikkelingen?

Aan nieuwe ontwikkelingen die passen binnen de genoemde detailhandelsstructuur (maar die niet passen binnen het bestemmingsplan) kan op basis van dit document medewerking worden verleend. Initiatieven buiten deze detailhandelsstructuur, of initiatieven in een winkelgebied maar die er toe leiden dat de beschreven functie en positie van dat winkelgebied worden overschreven, passen in principe niet binnen de beoogde structuur. Geadviseerd wordt daar geen medewerking aan te verlenen.



Foto: Dick Vogelzang

1 Context en Analyse

1.1 Inleiding

Aanleiding

Winkels, horeca, cultuur en andere publieke functies zijn een voorwaarde voor attractieve centra en vormen het hart van leefbare dorpen en wijken*. Om sterker uit de coronacrisis te komen en weer over actueel beleid te beschikken, heeft de gemeente Wijchen aan DTNP opdracht gegeven de detailhandelsstructuurvisie te actualiseren en een reëel haalbare visie op het centrum van Wijchen te ontwikkelen. Het opstellen van deze visie is mede mogelijk gemaakt door de subsidieregeling 'Steengoed Benutten' vanuit de Provincie Gelderland.

De huidige detailhandelsvisie van de gemeente Wijchen dateert uit 2015. Voor het centrum van Wijchen is in 2012 een centrumvisie opgesteld en in 2016 een gebiedsperspectief 2030. In het centrum van Wijchen en in de detailhandelssector als geheel is sindsdien veel veranderd. Bovendien heeft de coronacrisis een aanzienlijke impact op ondernemingen en op het aankoopgedrag van consumenten.

* Meer hierover is de lezen in **'Dynamiek door Beleid - Hoe de overheid de winkelstructuur vitaal houdt'**.

Doel

Doel is te komen tot een samenhangende visie op de winkelstructuur van gemeente Wijchen die:

- Inspeelt op veranderende consumentenvoorkeuren en -gedrag en voorziet in een toekomstbestendige detailhandelsstructuur;
- Aan de gemeente kaders biedt voor het te voeren beleid, het creëren van randvoorwaarden en het toetsen van marktinitiatieven;
- Voor het centrum van Wijchen een ruimtelijk-functioneel ontwikkelingskader geeft en uitdaagt tot nieuwe investeringen op de juiste locatie;
- Kansen en aanbevelingen voor alle winkelgebieden in Wijchen formuleert voor de diverse stakeholders (ondernemers, eigenaren, centrummanagement, gemeente etc.).

Leeswijzer

Dit rapport vertrekt in hoofdstuk 1 vanuit een duiding van de lokale context en een ruimtelijk-economische analyse van de huidige detailhandelsstructuur van de gemeente. In hoofdstuk 2 wordt bekeken wat het toekomstig haalbaar (winkel) programma is voor Wijchen. Op basis van de uitgangspunten uit de analyse volgt in hoofdstuk 3 de beschrijving van de gewenste detailhandelsstructuur op gemeenteniveau. In hoofdstuk 4 wordt specifiek voor het centrum van Wijchen een concrete toekomstvisie geschetst en worden aanbevelingen voor uitvoeringsprojecten gedaan.

Proces

Om te komen tot voorliggende detailhandels- en toekomstvisie is een zorgvuldig proces doorlopen, waarbij een zo breed mogelijke groep belanghebbenden is betrokken. Verdeeld over twee klankbordgroepen (één voor de detailhandelsstructuurvisie en één voor de toekomstvisie voor het centrum) is in gesprek gegaan over het op te stellen beleid. Daarnaast is onder alle ondernemers uit de gemeente Wijchen een ondernemersenquête gehouden waarin zij hun winkelgebied en hun eigen bedrijfslocatie konden beoordelen en gewenste acties konden beschrijven. Onder bezoekers van het centrum van Wijchen is een bezoekersonderzoek uitgevoerd (zie bijlage).



Wijchenaren ontmoeten elkaar in het centrum
Foto: Dick Vogelzang

1.2 Ligging en positie

Ligging in de regio

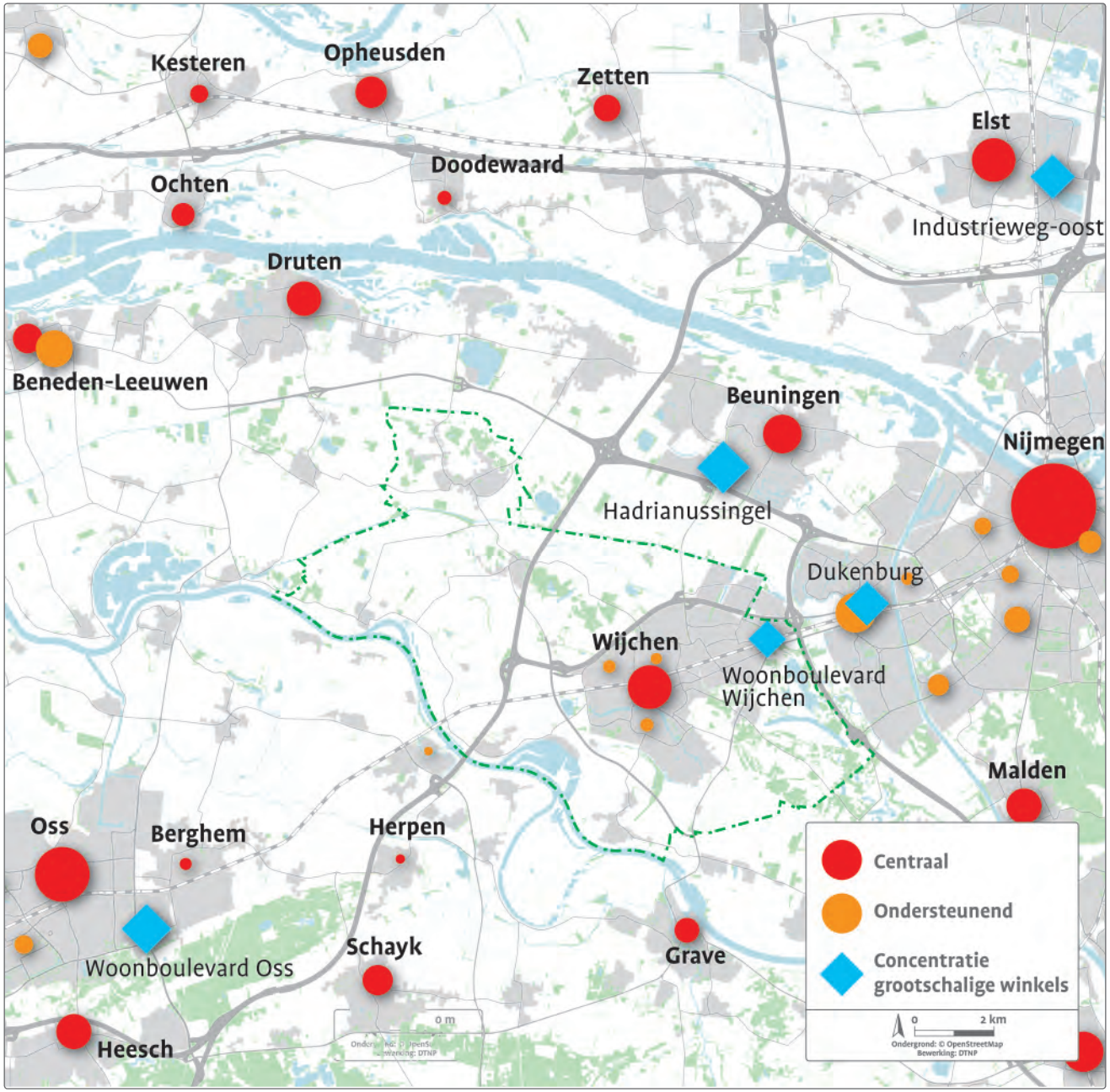
De gemeente Wijchen (ca. 41.100 inwoners) ligt in de provincie Gelderland op het snijvlak van het Land van Maas en Waal (ten westen) en het Rijk van Nijmegen (ten oosten). Ten zuiden grenst de gemeente aan de provincie Noord-Brabant. Wijchen is via de A50 en A73 goed bereikbaar per auto en beschikt dankzij het treinstation over een snelle OV-verbinding met Nijmegen en Oss. Aan de oostgrens van de gemeente ligt recreatiegebied de Berendonck, met daarbij Thermen Berendonck, en er liggen plannen voor de ontwikkeling van recreatiepark Wighenerhorst tot een vakantieresort.

Kernen binnen de gemeente

Binnen de gemeente is het dorp Wijchen (ca. 33.600 inwoners) in alle opzichten de grootste kern, zo ook wat betreft het voorzieningenaanbod in (en buiten) het centrum. Bergharen (ca. 1.800 inw.) en Alverna* (ca. 2.600 inw.) zijn na het dorp Wijchen de grootste inwonerconcentraties. De kleinere dorpen Hernen, Balgoij, Batenburg, Niftrik en Leur en het buitengebied tellen samen circa 3.150 inwoners. Al deze kleinere kernen zijn sterk op Wijchen georiënteerd.

* In formele zin onderdeel van de kern Wijchen.

Winkelgebieden in de regio, geschaald naar m² winkelvloeroppervlak (wvo)



Regionaal winkelaanbod

Wijchen is met 106 winkels in het centrum het grootste dorpscentrum van de regio, met een sterke maar lokale aantrekkingskracht op met name inwoners uit de eigen gemeente. De woonboulevard van Wijchen heeft, meer dan het centrum, een regionaal-verzorgende functie.

Nijmegen oefent als grote stad ook een sterke aantrekkingskracht uit op inwoners van Wijchen. Naast het grote centrum van Nijmegen (ca. 389 winkels) liggen de (winkel)centra Dukenburg, Druten, Beuningen, Malden en Grave in de directe omgeving van de gemeente. Een aantal van deze centra hebben een beperkte aantrekkingskracht op inwoners van Wijchen:

- Dukenburg (ca. 56 winkels) is overdekt en beschikt met een recent vernieuwde Albert Heijn XL en Amazing Oriëntal over een onderscheidend supermarktaanbod;
- Beuningen-Centrum (66 winkels) heeft met vier supermarkten een zeer compleet boodschappenaanbod;
- Grave beschikt met vier supermarkten ook over een zeer compleet boodschappenaanbod, waaronder een Nettorama.



Het kasteel als 'eye-catcher' van de gemeente
Foto: Dick Vogelzang



Wijchen is het grootste dorpscentrum in de regio
Foto: Dick Vogelzang

Woningbouw- en bevolkingsontwikkeling

In Wijchen vinden diverse woningbouwprojecten plaats. In Huurlingsedam zullen in fase 3 op korte termijn naar verwachting 250 woningen worden bijgebouwd. Wijchen-West, bij de Vormerse Plas, is de grootste woningbouwlocatie met 650 nieuwe woningen in de eerste fase. Daarnaast heeft de provincie Gelderland een verzoek van de gemeente Wijchen om bovenop de bestaande regionale afspraken nog eens 870 extra woningen mogen toevoegen aan Wijchen-West en Huurlingsedam ingewilligd. In totaal heeft de gemeente Wijchen nu de opgave tot 2030 circa 2.700 woningen worden bij te bouwen. Dit is inclusief de kleinere woningbouwprojecten Kraanvogel, Tussen Kasteel



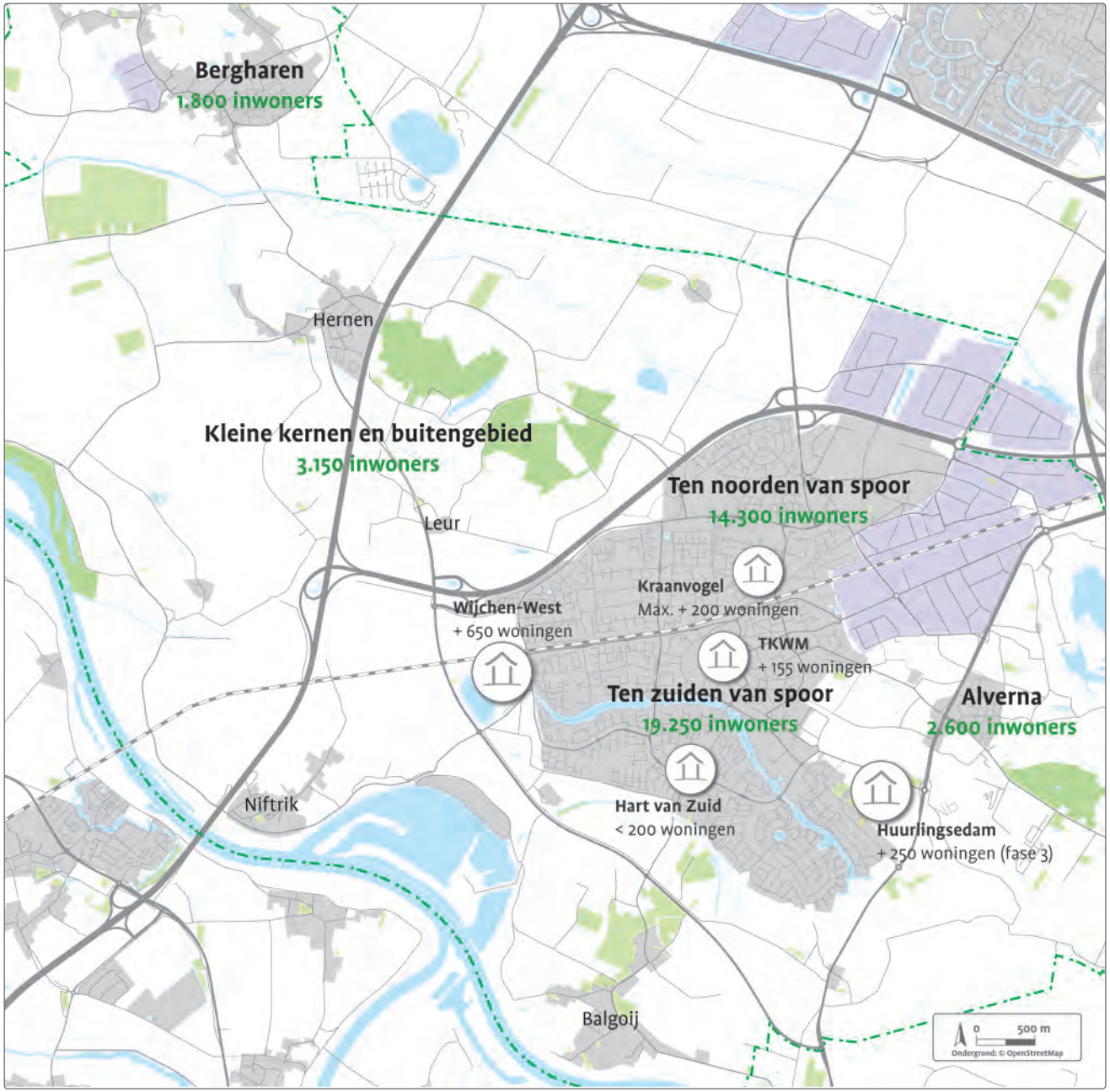
Woonboulevard met regionale functie
Foto: Dick Vogelzang

en Wijchens Meer, en Hart van Zuid die binnen de bestaande bebouwde kom van Wijchen plaatsvinden. Deze projecten variëren in omvang 155 tot 200 woningen. Ook in de kleinere kernen van de gemeente Wijchen worden nog enkele woningen gebouwd.

De bevolkingsprogsnose van de gemeente Wijchen is nog niet aangepast op de actuele versnelling van woningbouwplannen. De bevolkingsprognose voorspelt nog een lichte bevolkingsdaling voor de gemeente Wijchen tot circa 40.300 inwoners in 2030 en 39.900 in 2040.* Die krimp kan verklaard worden door de toenemende vergrijzing en huishoudensverdunning.

Indien álle actuele woningbouwplannen (+2.700 woningen) tot 2030 worden gerealiseerd, dan gaat de gemeente Wijchen uit van een 45.435 inwoners in de gemeente in 2030. Daarbij is rekening gehouden met huishoudensverdunning tot gemiddeld 2,175 in 2030.

Verdeling inwoners over de gemeente Wijchen



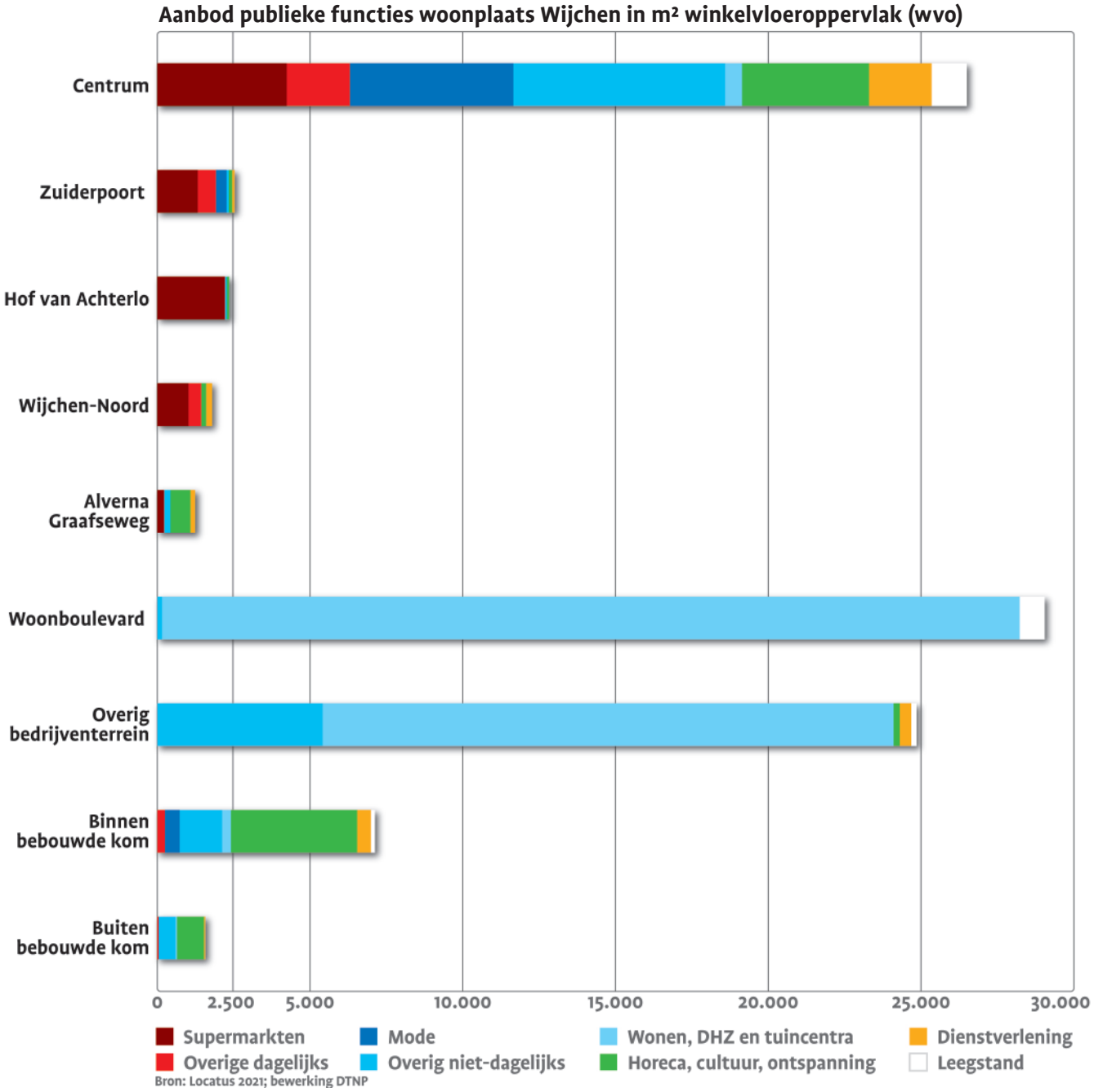
* Primos prognose op Druten-Wijchen in Cijfers (2021), Bevolking.

1.3 Huidig voorzieningenaanbod

Publieksfuncties in de gemeente Wijchen concentreren zich grotendeels binnen de gelijknamige woonplaats. In het centrum van Wijchen is verreweg het meest diverse voorzieningenaanbod te vinden, met daarin ook nagenoeg al het mode-aanbod in de gemeente. Hier zijn met de Albert Heijn (1.600 m² winkelvloeroppervlak (wvo)), Jumbo (1.400 m² wvo) en Lidl (1.100 m² wvo) drie reguliere supermarkten en één kleinere specialistische supermarkt (Tayba, 180 m² wvo) gevestigd. Verder bevinden zich in het centrum 21 overige dagelijkse winkels, 47 modezaken en 34 overige niet-dagelijkse winkels, waaronder de Hema en de Action. Behalve het winkelaanbod zijn er in het centrum van Wijchen 31 horecazaken en 32 dienstverleners te vinden (zie verder hoofdstuk 4).

Buiten het centrum is het dagelijkse winkelaanbod met name geclusterd in drie kleinere winkelcentra.

- In Zuiderpoort bevindt zich één supermarkt (Jumbo, 1.300 m² wvo) en daarnaast een compleet overig dagelijks aanbod, zoals een bakker, slagerij, kaasboer, groentewinkel en een drogist. Ook zit hier modezaak terStal en is er enige horeca (pizzeria en cafetaria).
- Hof van Achterlo beschikt met Aldi (900 m² wvo) en Jan Linders (1.300 m² wvo) over twee

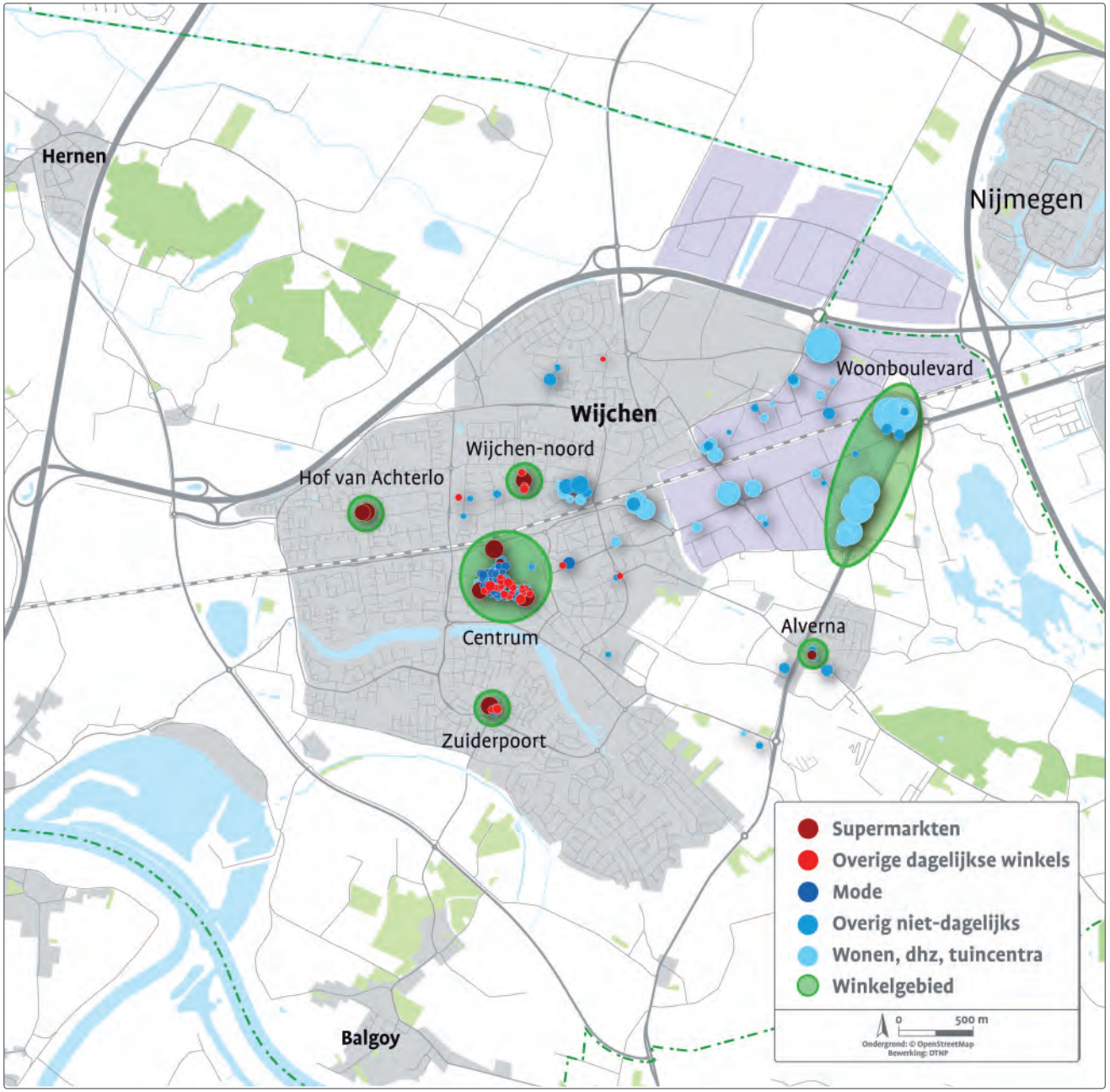


supermarkten. Een kapper en snackbar completeren dit winkelcentrum.

- In Wijchen-Noord is één supermarkt (Coop van 1.000 m²) aanwezig. Evenals in Zuiderpoort zijn ook hier een aantal overig-dagelijkse winkels te vinden, zoals een drogisterij, vershal 'Boontjes' en bakkerij Holland. Daarnaast zijn hier o.a. een copy-shop, twee kappers, een snackbar en een Chinees restaurant gevestigd.
- Op de bedrijventerreinen zijn met name grootschalige winkels gevestigd uit de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra. Aan de Woonboulevard Wijchen zijn, met o.a. Eltink, Tilders en Zen Lifestyle, meubelzaken van aanzienlijke omvang te vinden. Langs de Nieuweweg bevinden zich o.a. de Praxis en Stella, en op bedrijventerrein Zesweg heeft o.a. Tuinwereld (6.200 m² wvo) een vestiging. Verder bevinden zich aan de Kraanvogelstraat nog enkele winkels, waaronder fietsenzaak Smulders en Boerenbond.

Buiten de kern Wijchen is het aantal publieke functies zeer beperkt; in Bergharen is, met vier winkels, drie horecazaken en twee dienstverleners, nog het meest diverse aanbod aanwezig. Niftrik beschikt met De Haar Keukens over een niet-dagelijkse winkel van 1.500 m² wvo.

Winkelaanbod binnen woonplaats Wijchen, geschaald naar m² winkelvloeroppervlak



1.4 Landelijke trends

In deze paragraaf wordt beschreven welke landelijke trends er spelen in de detailhandels- en horecasector. In hoofdstuk 2 wordt vanuit deze landelijke trends de vertaalslag gemaakt naar de lokale situatie in Wijchen.

Consument winkelt steeds meer online

Het afgelopen decennium is het aandeel aankopen dat online wordt gedaan sterk gestegen. In 2011 werd nog circa 11% van de bestedingen in de niet-dagelijkse sector online gedaan. Inmiddels is dit aandeel al opgelopen tot ongeveer 25%. In de dagelijkse (boodschappen)sector is het aandeel online-bestedingen vooral de laatste paar jaar snel toegenomen (afgelopen twee jaar ongeveer verdubbeld) tot circa 5%. Deze toegenomen oriëntatie van de consument op webwinkels leidt tot een verminderde behoefte aan fysieke winkels.

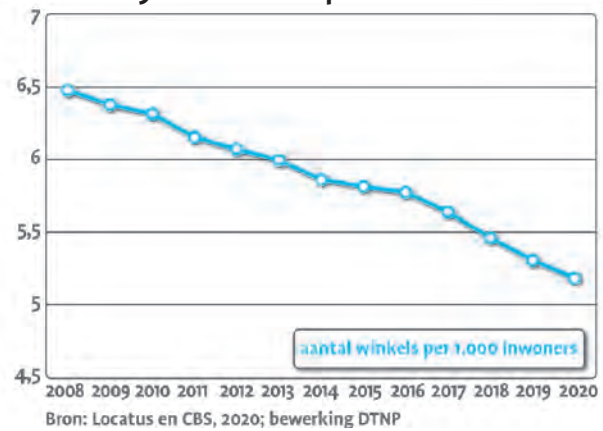
Op de 'faillissementstijdlijn' (zie figuur onderaan de pagina) valt dan ook te zien dat er de laatste jaren diverse grote winkelketens zijn omgevallen, met name uit het middensegment.

Piek in horeca-aanbod was al bereikt

Om binnen centra de overgang te maken van 'place to buy' naar 'place to be' waren horecavestigingen een geliefde nieuwe invulling voor vrijkomende winkelruimte. Bovendien was er, mede door de gunstige economische situatie voor de coronacrisis, vanuit de consument lange tijd een groeiende behoefte aan horecabezoek. Het aantal horecavestigingen bleef dan ook lange tijd groeien, maar de laatste jaren bleek de rek eruit en vlakte de groei af. Hoewel het horeca-aanbod de laatste tien jaar in totaliteit dus is toegenomen, waren er wel verschillen te zien tussen verschillende sectoren binnen de horeca:

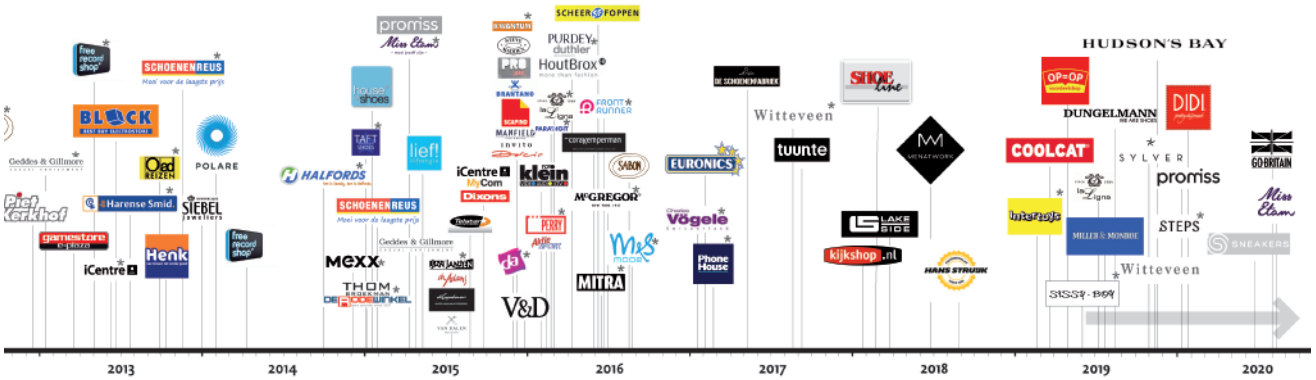
- Het aantal restaurants, lunchrooms en hotels zat in de lift. De consument van vandaag heeft meer dan vroeger behoefte aan horeca die gedurende de hele dag te bezoeken is en waar zowel gegeten als gedronken kan worden.
- Door deze veranderende behoefte van de consument neemt de drankensector (o.a. cafés) al jarenlang in omvang af.

Aantal fysieke winkels per 1.000 inwoners



Bron: Locatus en CBS, 2020; bewerking DTNP

Faillissementen winkelketens in Nederland

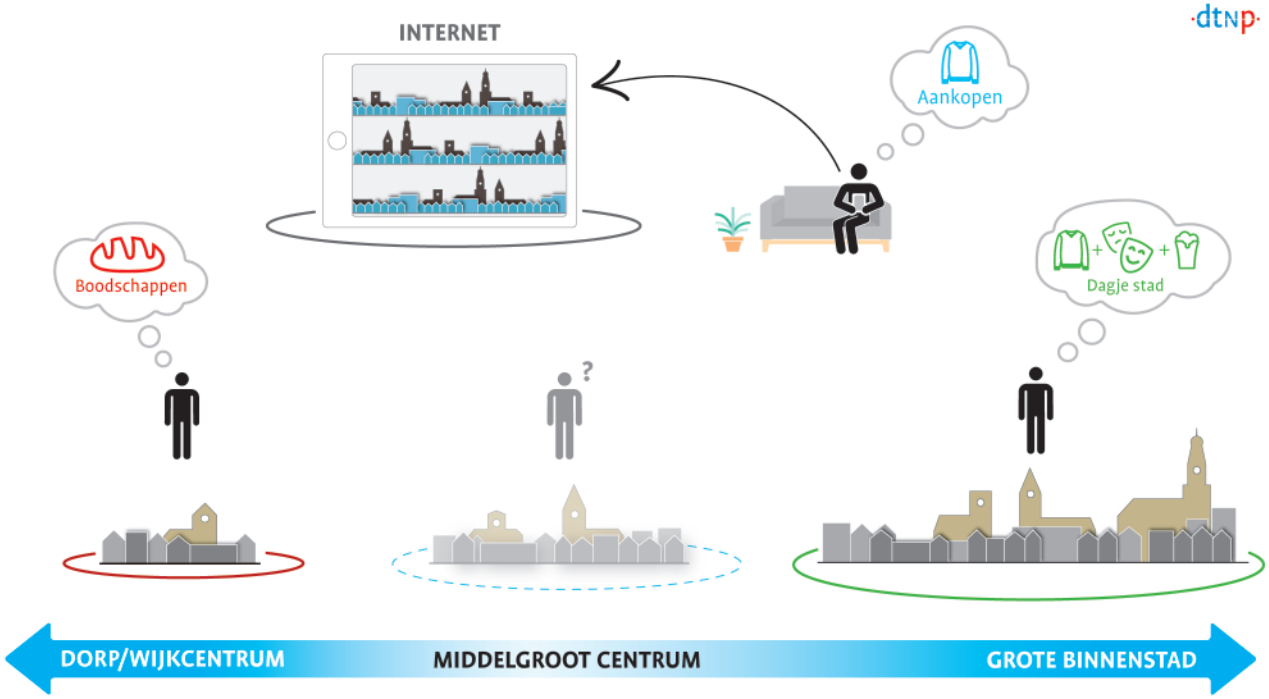


Middelgrote centra tussen tafellaken en servet

De impact van de hiervoor beschreven trends verschilt sterk per type centrumgebied.

- Voor boodschappen en andere frequente benodigdheden brengt de consument nog altijd graag een bezoek aan het dorps- of wijkcentrum, zolang dit voldoet aan de eisen van een aantrekkelijk aanbod en bezoekgemak.
- Voor de totaalbeleving van een recreatief 'dagje stad' bezoekt de consument graag de grote centra waar het bijzondere aanbod te vinden is en waar er naast winkels ook diverse andere voorzieningen en horeca te vinden zijn.
- Veel middelgrote centra bieden niet het bezoekgemak en de nabijheid van het dorps-/wijkcentrum en hebben niet het bijzondere, recreatieve aanbod van de grote stad. Deze centra vallen veelal tussen tafellaken en servet en hebben bovengemiddeld te kampen met toenemende leegstand, verminderde levendigheid en lagere investeringsbereidheid.

Consumentengedrag in periode 2010-2021



Combinatiebezoek supermarkten

Supermarkten zijn voor dorps- en wijkcentra veruit de belangrijkste functie. Ook in Wijchen is het doen van boodschappen of een andere doelgerichte aankoop het meest voorkomende bezoekmotief (zie bijlage Middelgrote Centra Onderzoek). Supermarkten trekken duizenden bezoekers per week, meer dan elke andere centrumfunctie. Overige voorzieningen kunnen profiteren van de grote bezoekersaantallen van supermarkten, mits de supermarkt goed gelegen is. In Wijchen is het aantal bezochte voorzieningen per bezoek aan het centrum de laatste jaren afgenomen (zie bijlage), net als in veel andere centra.

Uit door DTNP uitgevoerd onderzoek (zie figuur volgende pagina) onder circa 3.700 respondenten in 25 dorps- en wijkcentra in Nederland blijkt dat circa 50% van de consumenten het supermarktbezoek combineert met een of meer andere dagelijkse en niet-dagelijkse winkels in hetzelfde winkelgebied. Dit geldt zowel voor service- als voor discountsupermarkten. Het onderzoek toont aan dat het aandeel supermarktbezoekers dat ook andere winkels bezoekt, toeneemt naarmate meer winkels dicht bij de supermarkt liggen. Daarnaast blijkt dat het combinatiebezoek toeneemt naarmate er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen.

Coronacrisis versnelt ontwikkelingen

In het algemeen kan gesteld worden dat de hiervoor beschreven ontwikkelingen door de coronacrisis nog eens in een versnelling zijn geraakt. Per branche of sector zijn er echter wel sterke verschillen.

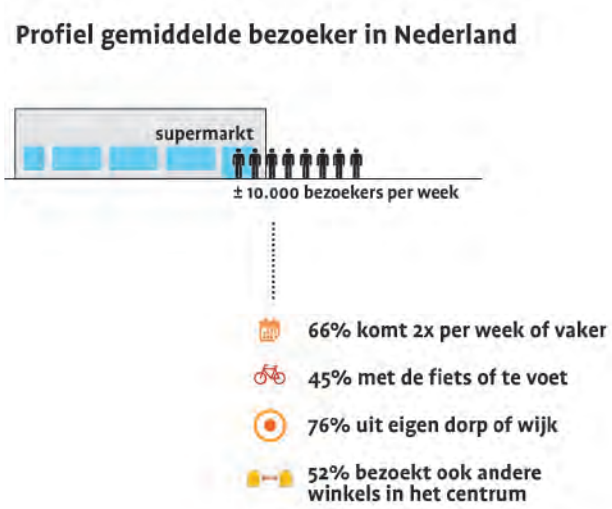
- In de detailhandelssector profiteren webwinkels, doe-het-zelfzaken en supermarkten het meest van de coronacrisis. Modewinkels krijgen de grootste klappen.
- Binnen de horecasector is de fastservicesector er redelijk in geslaagd de schade te beperken. Restaurants en cafés hebben het aanzienlijk zwaarder door de coronamaatregelen.

Naast de verschillen per branche is het effect van de coronacrisis ook verschillend per type winkelgebied.

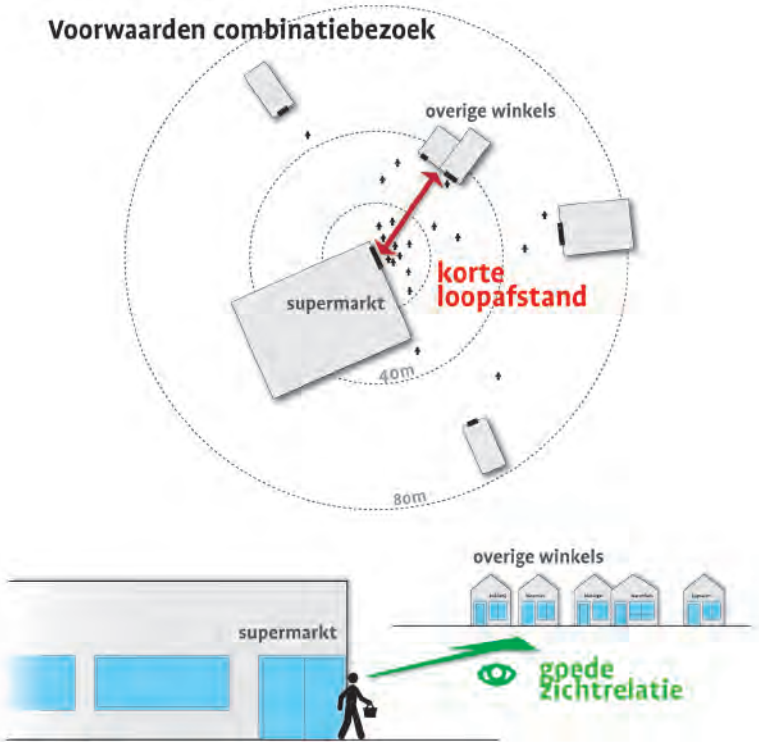
- Wijk- en buurtcentra zijn (nog) beter gaan functioneren doordat de boodschappenfunctie hier vaak dominant aanwezig is. Juist tijdens de coronacrisis zijn consumenten vaker en dichter bij huis boodschappen gaan doen.

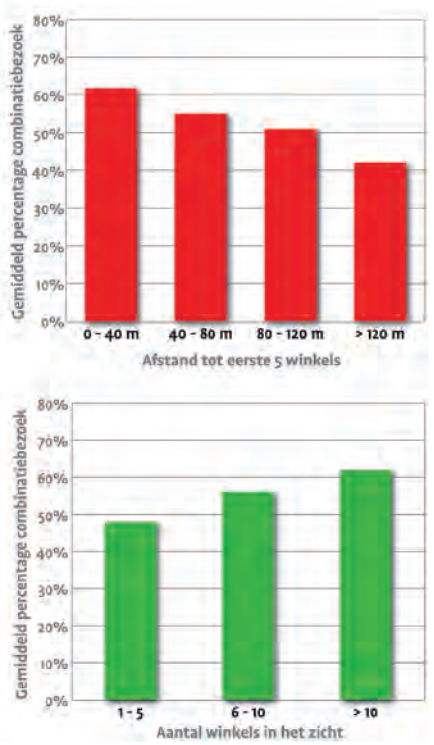


AH vervult trekkersfunctie bij Marktpromenade



Bron: DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkersol supermarkten

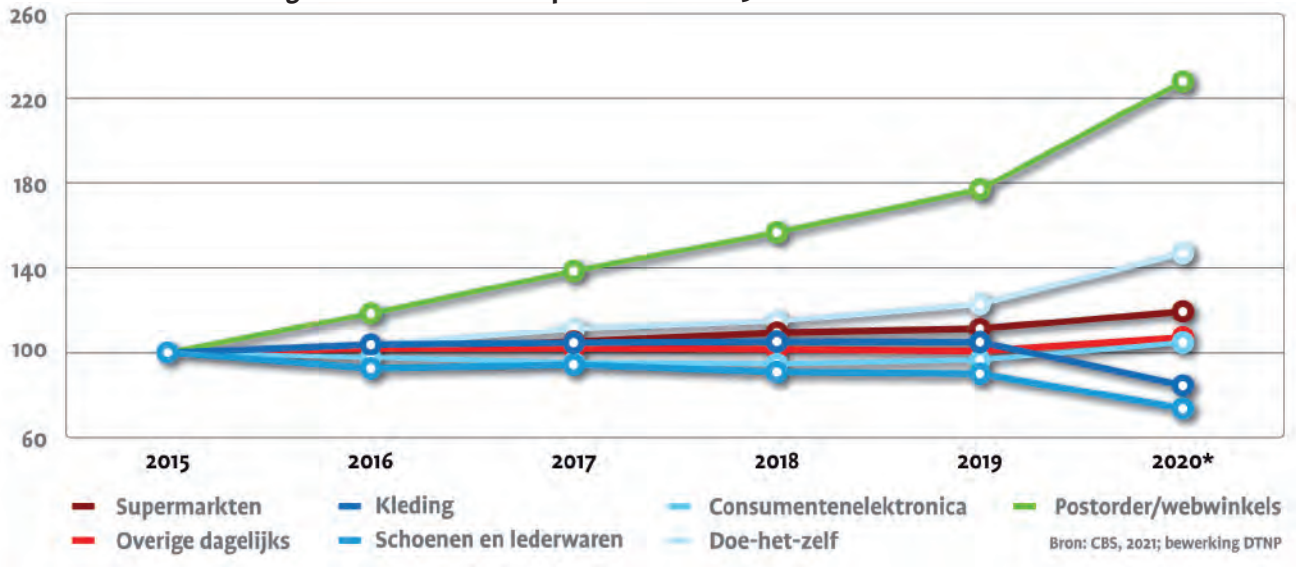




- Grote steden met een ruim recreatief voorzieningenaanbod hebben een grote klap gekregen. Verwacht wordt echter dat juist deze centra ook het meest veerkrachtig zullen zijn ná de coronacrisis, wanneer o.a. de horeca en cultuursector weer bezocht kunnen worden.
- De middelgrote centra zullen de meeste negatieve gevolgen ervaren. Consumenten hebben tijdens de coronacrisis, waarschijnlijk voor een groot deel blijvend, nog beter hun weg weten te vinden naar online-winkelen. De fysieke niet-dagelijkse winkels ondervinden hier de meeste hinder van. Juist de middelgrote centra hebben vaak een oververtegenwoordiging van dit niet-dagelijkse winkelaanbod, zonder daarbij over het zeer grote modeaanbod te beschikken dat de grote steden zo veerkrachtig maakt.

Wijchen-Centrum bevindt zich op het snijvlak tussen grotere dorpscentra en kleinere middelgrote centra. Het centrum heeft zich, in tegenstelling tot veel middelgrote centra, tot nu toe goed staande weten te houden. Dit is echter geen vanzelfsprekendheid.

Index ontwikkeling omzet detailhandel per branche 2015-2020



Index ontwikkeling omzet horeca per branche 2015-2020

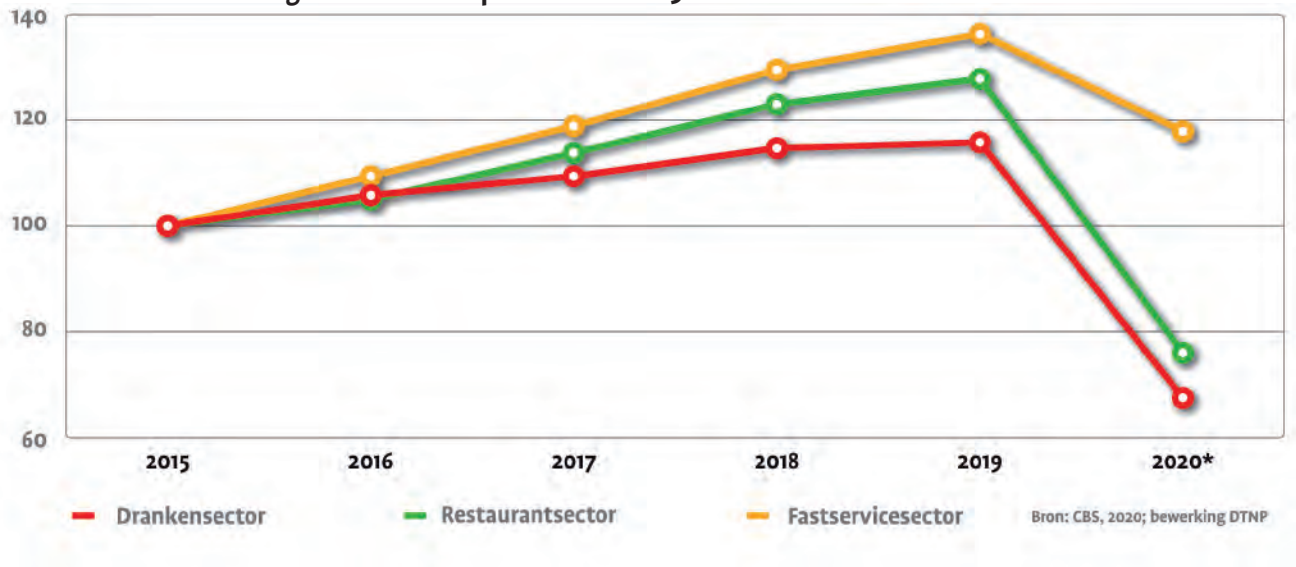




Foto: Dirk Vogelzang

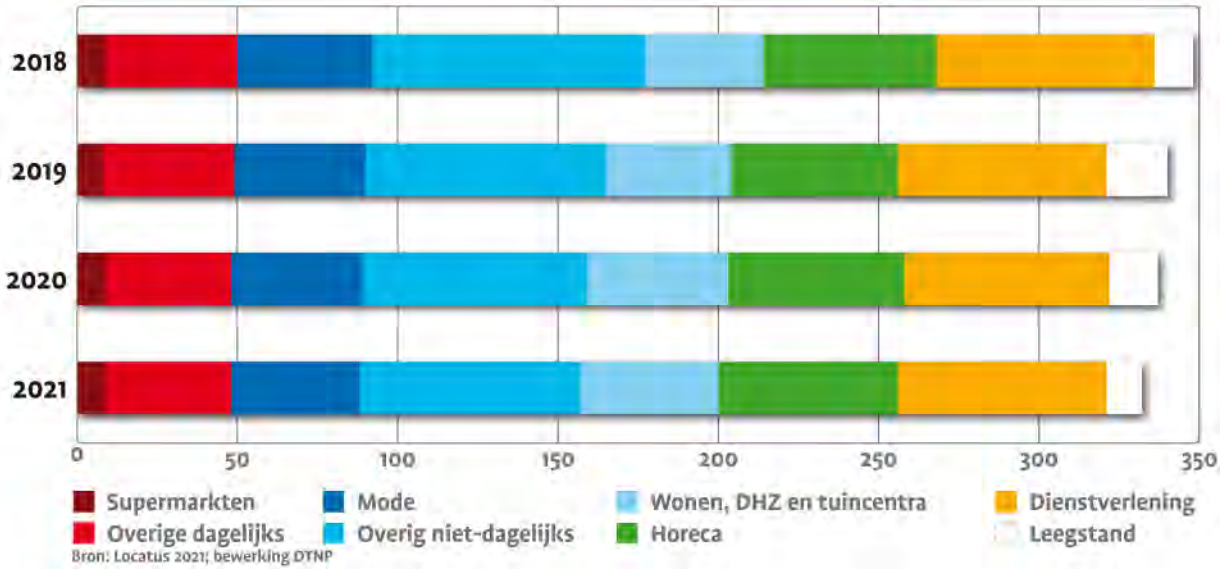
2 Toekomstig haalbaar programma

2.1 Impact landelijke trends in Wijchen

De in hoofdstuk 1 beschreven landelijke trends zijn op lokale schaal ook zichtbaar in de gemeente Wijchen. De ontwikkeling van het voorzieningenaanbod in de kern Wijchen laat zien dat het totale aantal verkooppunten de laatste jaren terugloopt en dat dit komt door een afname van het aantal winkels in de mode- en overige niet-dagelijkse branches. Het aanbod aan dagelijkse winkels, horecazaken en dienstverlening is stabiel. Het feit dat de leegstand niet is toegenomen toont aan dat er transformatie plaatsvindt van commercieel vastgoed naar niet-commerciële functies. Een voorbeeld hiervan is het pand van de voormalige Bristol op de hoek van de Spoorstraat en transformatie van het Aldi-pand naar kantoorpand voor ALEX advocaten.

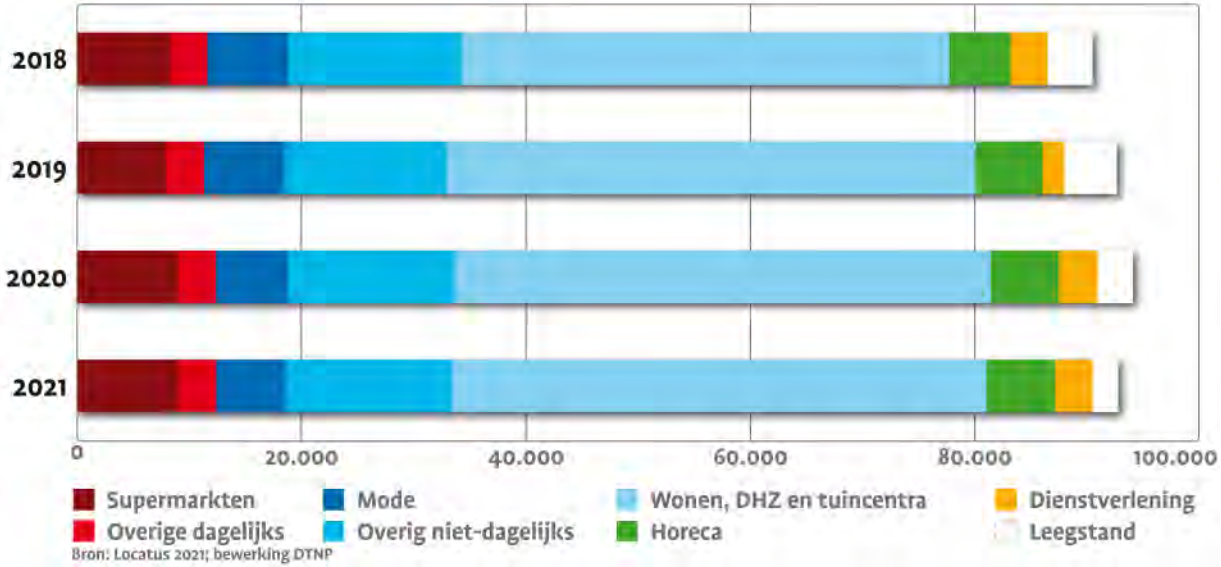
In tegenstelling tot de ontwikkeling in aantal verkooppunten is het voorzieningenaanbod in m² wvo wel toegenomen, met name door een toename van het volumineuze aanbod (wonen, DHZ en tuincentra). De krimp in het mode-aanbod is ook in m² wvo zichtbaar. Tot slot is het supermarktaanbod tussen 2019 en 2020 toegenomen door de komst van de Lidl. Wel is in dezelfde periode de Coop in Woezik gesloten.

Aanbodontwikkeling kern Wijchen in aantal verkooppunten



Bron: Locatus 2021; bewerking DTNP

Aanbodontwikkeling kern Wijchen in m² winkelvloeroppervlak



Bron: Locatus 2021; bewerking DTNP

2.2 Marktruimteberekening

Bovenstaande aanbodontwikkeling toont aan dat het voorzieningenaanbod in de gemeente Wijchen in vergelijking met de landelijke (neerwaartse) trends relatief goed op peil bleef en dat de leegstand laag is. Om een kwantitatieve inschatting te maken van de mate waarin deze transformatie ook in de toekomst nodig blijft, is een marktruimteberekening gemaakt. Met een dergelijke berekening kan ook bekeken worden of er behoefte is aan nieuwe marktinitiatieven. Uit dit zogenaamde 'Distributie-Planologisch Onderzoek' wordt (voor de dagelijkse sector) duidelijk wat het toekomstig haalbare winkelprogramma zal zijn voor de gemeente Wijchen.

Marktruimte dagelijkse winkelsector

Voor de dagelijkse winkelsector is de meest betrouwbare indicatie van de marktruimte te geven.

<u>Uitgangspunten</u>

- De Primos-bevolkingsprognose voor de gemeente Wijchen op 'Druten-Wijchen in Cijfers' is achterhaald: er wordt daarin geen rekening gehouden met de woningbouwversnellingsambitie. De gemeente Wijchen gaat uit van 45.435 inwoners in 2030 bij realisatie van álle huidige woningbouwplannen (+2.700) tot 2030. Het is op dit moment echter onduidelijk in hoeverre alle woningbouwplannen in dit tempo worden gerealiseerd*. Doordat het tempo van realisatie van deze ambities grote invloed heeft op het draagvlak voor voorzieningen, is in het rapport gerekend met twee scenario's: een 'zeker' scenario dat uitgaat van een stabilisatie van het aantal inwoners (waarvoor met de verwachte huishoudensverdunning ook al ca. 700 woningen bijgebouwd moeten worden tot die tijd) en een meer onzeker scenario waarin de gemeente doorgroeit tot 45.435 inwoners in 2030.
- Inkomenscorrectie: het gemiddeld inkomen per inwoner in Wijchen is met € 25.900 nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde van € 26.000. Dit minimale verschil is doorberekend in de bestedingen per hoofd.
- Aandeel online: het aandeel online lag in de dagelijkse sector in Wijchen in 2016 rond de 1%**, wat destijds normaal was in Nederland. Voor 2025 is het aandeel online op 7,5% geschat, mede op basis van vergelijkkaar koopstromenonderzoek in de Randstad (2016 en 2018) en recente versnellingen door corona. Gezien de onzekerheid voor de ontwikkeling van het online boodschappen doen op de lange termijn is een bandbreedte aangehouden van 10-15% online aandeel voor 2030. Gelet op de snelle ontwikkelingen voor de coronacrisis (elke twee jaar een verdubbeling van het marktaandeel) en de versnelling als gevolg van de coronacrisis, achten wij 15% waarschijnlijker dan 10%. Deze online aankopen zijn in de som verwerkt door een (tweede) correctie uit te voeren op de winkelomzet per hoofd.

* Gelet op onder andere doorlooptijden planontwikkeling, bouwcapaciteit aannemers, beschikbaarheid grondstoffen, oplopende bouwkosten, bezwaarprocedures en ervaringen bij andere grootschalige woningbouwontwikkelingen.

** I&O Research/Ecorys (2016), Kopen@Regio Arnhem-Nijmegen.



Aandeel online neemt toe in dagelijkse sector

Foto: Dick Vogelzang

Koopkrachtbinding: de koopkrachtbinding staat voor de mate waarin de dagelijkse winkels er in slagen de inwoners uit het verzorgingsgebied aan zich te binden. In 2016 is het Koopstromen-onderzoek regio Arnhem-Nijmegen uitgevoerd*. Hier is voor de hele gemeente Wijchen een koopkrachtbinding gemeten van 89% voor de bestedingen in fysieke dagelijkse winkels. Voor de som is deze binding vanaf 2020 licht naar boven bijgesteld op 90% vanwege de komst van de nieuwe Lidl die de variëteit in het super-marktaanbod van Wijchen heeft vergroot. Gezien de supermarktontwikkelingen die er spelen in o.a. Grave, het nabije aanbod in Dukenburg (AH XL) en de komst van de nieuwe Plus-supermarkt in Overasselt is 90% binding in de toekomst naar verwachting het maximaal haalbare.

Koopkrachttoevloeiing: De toevloeiing is het aandeel van de omzet dat verdiend wordt met bestedingen van consumenten van buiten de gemeente Wijchen. Uit het in 2016 uitgevoerde Koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen bleek deze toevloeiing ongeveer 10% te zijn*. Sindsdien heeft Wijchen haar functie als aan-trekkelijke boodschappenlocatie behouden (o.a. bezoekgemak), maar een toevloeiing van boven de 10% lijkt gezien de ontwikkelingen in en om Wijchen niet reëel.

Vloerproductiviteit: In Nederland bedragen de gemiddelde bestedingen per m² in de dagelijkse winkelsector € 7.577 **. Ook in Wijchen moet deze landelijk gemiddelde vloerproductiviteit als ondergrens worden gezien, om consumenten een kwalitatief goed aanbod en serviceniveau te kunnen bieden.

* I&O Research/Ecorys (2016), Kopen@Regio Arnhem-Nijmegen.

** Retail Insiders (2021), Omzetkengetallen 2020

Indicatieve marktruimteberekening voor de dagelijkse winkelsector in de gemeente Wijchen*

		2025	2030 (stabiel aantal inwoners)	2030 (snelle groei inwonertal)
a	Aantal inwoners in gemeente Wijchen	41.150	41.150	45.435
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen in Wijchen	€ 2.466 (met 7,5% online)	→ Effect internet € **2.266** à € 2.399 (met 10 à **15% online**)	€ **2.266** à € 2.399 (met 10 à **15% online**)
c	Koopkrachtbinding	90%	90%	90%
d	Verwachte winkelomzet verzorgingsgebied (excl. btw) a * b * c	€ 91,3 mln	€ **83,9** à € 88,9 mln	€ **92,7** à € 98,1 mln
e	Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing	10%	10%	10%
f	Totale winkelomzet (excl. btw) d / (1 - e)	€ 101,5 mln	€ **93,2** à 98,7 mln	€ **103,0** à 109,0 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	€ 7.577	€ 7.577	€ 7.577
h	Potentieel winkelaanbod f / g	ca. 13.400 m² wvo	ca. **12.300** à 13.000 m² wvo	ca. **13.600** à 14.400 m² wvo
i	Huidig winkelaanbod	ca. 12.400 m² wvo	ca. 12.400 m² wvo	ca. 12.400 m² wvo
j	Indicatie uitbreidingsruimte h - i	ca. 1.000 m² wvo	ca. **-100** à +600 m² wvo	ca. **1.200** à 2.000 m² wvo

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2021), 'Omzetkengetallen 2020 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Vetgedrukt: de meest waarschijnlijke kant van de bandbreedte, gelet op de recente (ver)snel(de) ontwikkelingen online.

Resultaat: Uit de som komt voor 2025 kwantitatief gezien enige uitbreidingsruimte naar voren (circa 1.000 m²). Voor de langere termijn hangt de marktruimte in belangrijke mate af van het realisatietempo van de huidige woningbouwambities. Groeit de gemeente Wijchen door tot bijna 45.500 inwoners in 2030, dan ontstaat er ruimte voor het toevoegen van 1.200 à 2.000 m² wvo (komt in omvang overeen met de toevoeging van een supermarkt), blijft het aantal inwoners stabiel tot 2030, dan daalt de marktruimte tot -100 à +600 m² wvo (geen ruimte voor een extra supermarkt). Onze inschatting is dat de lage kant van de bandbreedtes de meest reële aannames zijn.

Schematische weergave koopkrachtbinding en - toevloeiing



Niet-dagelijkse winkelsector

In het koopstromenonderzoek dat in 2016 is uitgevoerd in de regio Arnhem-Nijmegen is ook gekeken naar de koopstromen in de niet-dagelijkse sector.

- Hieruit bleek dat de gemeente Wijchen een relatief sterke koopkrachtbinding van 59% heeft binnen deze sector. Na de grote steden Arnhem en Nijmegen is dit de hoogste binding binnen de onderzochte regio. De aanwezigheid van de woonboulevard in Wijchen levert een belangrijke bijdrage aan deze hoge binding. Daarnaast zijn de omvang en de diversiteit van het niet-dagelijkse aanbod in het centrum van Wijchen voor Wijchenaren



Dagelijks aanbod in het centrum van Wijchen



Divers niet-dagelijks aanbod in Wijchen-Centrum

Foto: Dick Vogelzang

voldoende aantrekkelijk om niet altijd naar de grote stad uit te wijken.

- De koopkrachttoevloeiing van de niet-dagelijkse winkelsector in de gemeente Wijchen bedraagt 25%. Dit is voor een dorp als Wijchen een 'normaal' aandeel. Het centrum van Wijchen is overwegend lokaalverzorgend, de woonboulevard oefent echter wel een regionale aantrekkingskracht uit op bijvoorbeeld inwoners van Nijmegen.
- Voor de niet-dagelijkse sector is een kwantitatieve marktruimteberekening minder eenduidig te maken dan voor de dagelijkse sector. De verschillen tussen de verdienmodellen van de verschillende branches binnen niet-dagelijkse sector zijn dusdanig groot dat er al snel een vertekend beeld ontstaat. Voor deze sector is het daarom relevanter om naar de landelijke en lokale ontwikkelingen te kijken. Deze trends tonen duidelijk aan dat de behoefte aan fysieke niet-dagelijkse winkels in Wijchen de laatste jaren is afgenomen en dat deze ontwikkeling ook in de toekomst door zal zetten. Binnen de niet-dagelijkse sector staat met name het modisch aanbod onder druk. Het is dan ook evident dat er in de gemeente Wijchen in de toekomst nog een aantal winkels uit dit segment zullen gaan verdwijnen. Hoeveel dit er precies zullen zijn, is echter lastig te voorspellen. →

2.3 Conclusie marktruimte

De gemeente Wijchen kent momenteel weinig leegstand, mede doordat vrijgekomen winkelpanden in het verleden al zijn getransformeerd naar niet-commerciële functies. De hoofdconclusie daarmee is dat Wijchen over een goede uitgangssituatie beschikt voor een vitale detailhandelsstructuur in de toekomst.

Specifiek voor de dagelijkse sector is er qua omvang momenteel een toekomstbestendige marktsituatie; in ieder geval tot 2030 is de huidige omvang 'krap genoeg' om de groei in online winkelen op te kunnen vangen zonder onder de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit te hoeven functioneren. Als gevolg van een *mogelijk* substantiële toename van de bevolking ontstaat er mogelijk op termijn ruimte voor een extra supermarkt in Wijchen. Het realisatietempo voor de plannen van de grote woningbouwlocaties die tot substantiële groei van het aantal inwoners zullen leiden, is echter nog onzeker. Gelet op deze onzekerheid, in combinatie met de onzekerheid omtrent ontwikkelingen in de winkelmarkt en de bouwsector, én het feit dat winkelontwikkelingen plaatsvinden voor een langere termijn (en niet een korte termijn), acht DTNP het onverstandig om (te) positief te rekenen. Voor de komende jaren adviseert DTNP uit te gaan van het 'zekere' scenario, waarbij sprake is van evenwicht tussen vraag en aanbod (-100 à +600 m² wvo). In het vervolg van deze detailhandelsvisie wordt er ook met dit scenario gewerkt. Daarbij merken we op dat ook voor dit 'zekere' scenario, woningbouw (+700 tot 2030) en dus inspanning nodig is.

Binnen de niet-dagelijkse sector valt gezien de trends en ontwikkelingen wél enige krimp te verwachten, met name in het mode-aanbod.

Indien toch een berekening wordt gemaakt voor de niet-dagelijkse sector in het centrum van Wijchen, dan berekenen we een toekomstig **overaanbod van circa 1.000 m² wvo**. Deze berekening gaat met veel onzekerheden gepaard en is derhalve niet in dit rapport opgenomen. De resultaten bevestigen de verwachtingen die voortkomen uit de landelijke trends en ontwikkelingen.

Pas op termijn mogelijke discussie over nieuwe supermarkt
Op het moment dat er meer zicht ontstaat in het realisatietempo van de woningbouwplannen en over de ontwikkelingen in de dagelijkse winkelsector, en substantiële woningbouw is gerealiseerd, kan heroverwogen worden of er dan aanleiding is voor het toevoegen van een extra supermarkt in Wijchen. Op dat moment zal opnieuw de marktruimte voor supermarkten moeten worden onderzocht, op basis van de dan beschikbare data en kennis, en een locatie-afweging gemaakt moeten worden (i.r.t. spreiding supermarkten, gewenste totale detailhandelsstructuur én woningbouwlocaties).



Foto: Dick Vogelzang

3 Visie detailhandelsstructuur

3.1 Ambities en uitgangspunten

Ambities

Eind 2020 heeft de gemeenteraad van Wijchen de 'Economische visie Wijchen 2020-2030' vastgesteld. Daarin is de volgende ambitie uitgesproken voor Wijchen in 2030:

> *"Een **levendige, innovatieve** en **duurzame** economie waar door **gezamenlijk investeren** in een **excellent ondernemers- en vestigingsklimaat, samenwerking** én **duurzaam ondernemerschap** een bijdrage wordt geleverd aan het prettig ondernemen, werken, wonen, recreëren voor ondernemers, inwoners van gemeente Wijchen en bezoekers".*

In de visie zijn drie kernopgaven opgenomen die relevant zijn voor de detailhandelsstructuurvisie. Deze kernopgaven laten we ook leidend zijn bij de detailhandelsstructuurvisie. Zo sluiten beide beleidsstukken goed op elkaar aan.

1. Een krachtig centrum Wijchen met goede voorzieningen;
2. Het toekomstbestendig houden van winkelgebieden;
3. Mensen verleiden om Wijchen vaker en langer te bezoeken.

Uitgangspunten

Uit hoofdstuk 1 (analyse) en hoofdstuk 2 (toekomstig haalbaar programma) volgen de volgende uitgangspunten:

- Wijchen kent momenteel relatief weinig leegstand en heeft daarmee een gunstige uitgangspositie. Het is dan ook de ambitie dit zo te houden;
- Winkels horen in (de bestaande) winkelgebieden. Daarbuiten wordt zeer restrictief omgesprongen met nieuwe vestigingen of uitbreidingen van winkels.
- In de dagelijkse winkelsector wordt vooralsnog uitgegaan van een balans tussen het huidige aanbod en de vraag in 2030. Alleen bij realisatie van substantiële woningbouw tot die tijd ontstaat mogelijk op termijn marktruimte voor uitbreiding. Op dit moment zijn er daar nog te veel onzekerheden voor en wordt uitgegaan van géén grote toevoegingen aan het aanbod;
- Van het voorzieningenaanbod zal het niet-dagelijkse winkelaanbod de grootste klappen krijgen, zowel door de tijdelijke effecten van de coronacrisis als door de structurele trends in de detailhandel;
- Ook andere sectoren, zoals de horeca en cultuur, ondervonden (en ondervinden) ernstige hinder van de coronacrisis. Het aantal faillissementen lijkt landelijk gezien tot dusver mee te vallen.

Voorgaand beleid

De beleidsnotitie Detailhandel uit 2015 is het meest actuele beleidsstuk waarin ruimtelijk-economische keuzes zijn gemaakt over het te voeren detailhandelsbeleid en de te versterken detailhandelsstructuur op gemeente niveau.

Deze beoogde detailhandelsstructuur bestond destijds uit:

- Hoofdwinkelgebied Wijchen-Centrum (dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel en buurtoverstijgende voorzieningen);
- Drie buurtcentra met een nadruk op dagelijkse voorzieningen: Zuiderpoort, Wijchen-Noord (Tunnelweg) en Hof van Achterlo;
- Buurtsteunpunten Woezik en Alverna;
- Bestaande perifere locaties voor grootschalig aanbod in de branches woninginrichting, doe-het-zelf en/of tuin.

3.2 Visie winkelstructuur

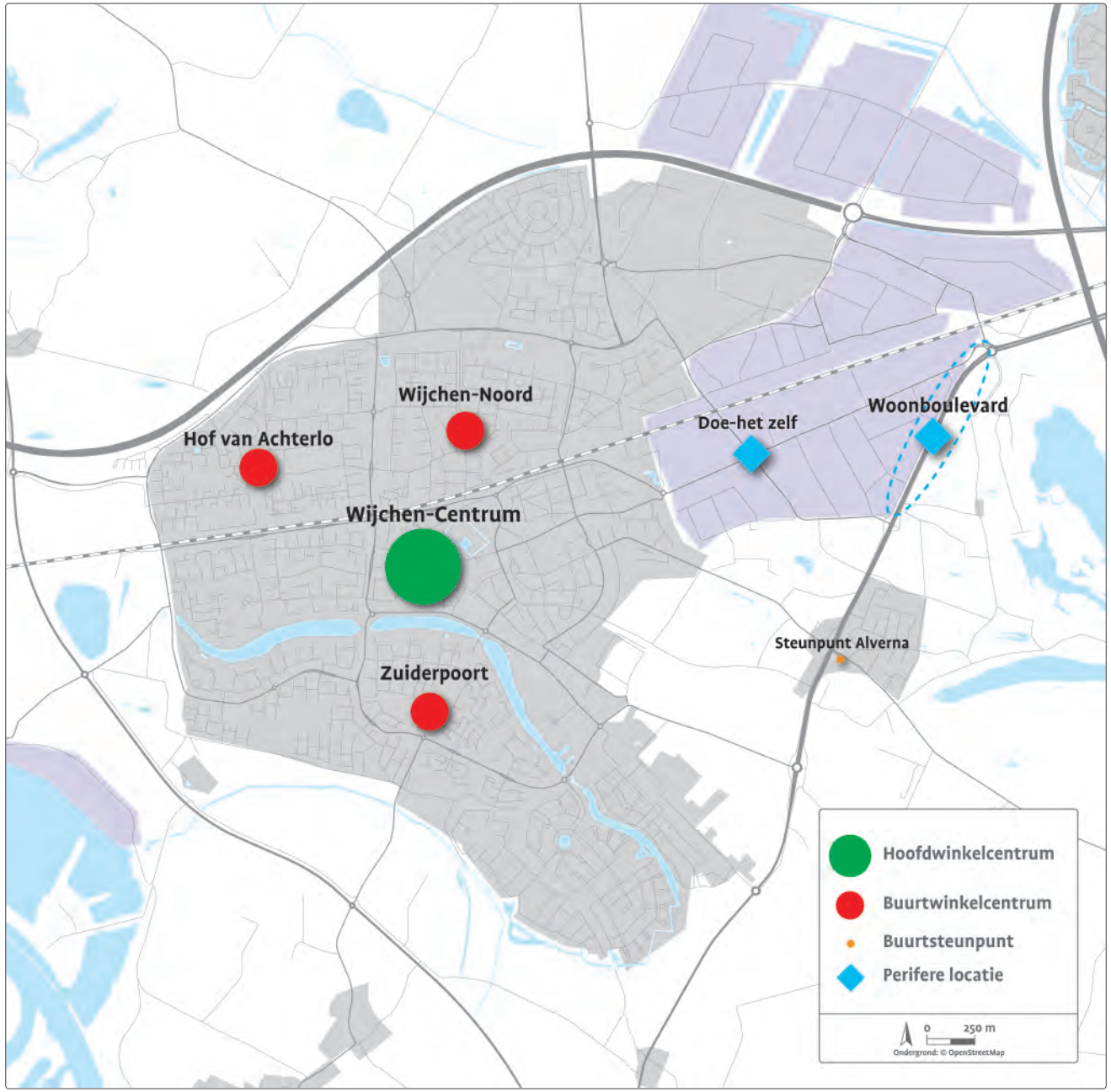
Gebaseerd op deze ambities en uitgangspunten wordt voor de toekomst ingezet op de volgende detailhandelsstructuur:

- **Wijchen-Centrum** als hoofdcentrum van de gemeente met het grootste en meest diverse aanbod aan winkels. Hier kan de Wijchenaar alles krijgen, van boodschappen tot mode, en van parfum tot leuke woonaccessoires. Ook voor de sectoren als horeca en dienstverlening is het centrum de belangrijkste locatie;
- **Drie gelijkwaardige buurtcentra** die primair gericht zijn op dagelijkse winkelaankopen: Zuiderpoort/Hart van Zuid, Wijchen-Noord en Hof van Achterlo;
- **Steunpunt Alverna** met een supermarktvoorziening die gericht is op dit dorp;
- **Twee thematisch geclusterde PDV-locaties**: de woonboulevard aan de Graafseweg-zone en doe-het zelf rondom de rotonde Nieuweweg.

Primaat bij het centrum van Wijchen

Binnen de gewenste detailhandelsstructuur functioneert het centrum van Wijchen nadrukkelijk als hét hoofdcentrum van de gemeente. Daar is een compleet aanbod te vinden en moet ook in de toekomst alles te krijgen zijn. Dankzij het ruime en diverse winkelaanbod, de aanwezige horeca en de culturele trekpleisters is het centrum ook dé

Visie detailhandelsstructuur gemeente Wijchen



ontmoetingsplek bij uitstek. Het centrum van Wijchen is centraal gelegen in de compacte kern; met de fiets is iedere inwoner van het dorp binnen 10 minuten in het centrum en met de auto zelfs binnen 6 à 7 minuten. De overige winkelcentra in de kern vooral moeten voorzien in de 'dagelijkse boodschap' voor de omliggende buurt en het hoofdcentrum dienen te ondersteunen. In hoofdstuk 4 wordt verder op het centrum van Wijchen ingezoomd.

Zuiderpoort: een compleet winkelcentrum

In winkelcentrum Zuiderpoort/Hart van Zuid is een compleet winkelaanbod aanwezig met een supermarkt, een totaalpakket verszaken, een drogisterij en fastservicehoreca. Dit aanbod past bij de wijkfunctie die Zuiderpoort vervult voor veel van de buurten ten zuiden van het meer. Het sluit ook goed aan op andere wijkvoorzieningen rondom het winkelcentrum (o.a. sporthal, wijkcentrum, basisscholen). De inzet is om dit diverse aanbod in de toekomst te behouden; een modernisatieslag van het vastgoed is wel gewenst. Vanwege de ondersteunende functie die het winkelcentrum vervult én vanwege de nabijheid van dit hoofdcentrum is één supermarkt van moderne maatvoering (ca. 1.500 m² wvo, dus een beperkte uitbreiding) op deze locatie voldoende.

Wijchen-Noord: buurtboodschappen

Wijchen-Noord vervult ook in de toekomstig gewenste detailhandelsstructuur haar functie als boodschappenlocatie voor het noordoosten van Wijchen. De supermarkt zorgt er, samen met enkele aanvullende functies, voor dat inwoners van de omliggende buurten binnen loopafstand een dagelijks voorzieningenaanbod hebben. Het deel aan de Lepelaarstraat krijgt op korte termijn de benodigde opknapbeurt. Een kleine uitbreiding van de bestaande Coop (indiciatie: +200 m² wvo) kan deze winkellocatie toekomstbestendiger maken en zo het behoud van de spreiding bewaken.

Hof van Achterlo: buurtboodschappen

Hof van Achterlo vervult in de toekomst haar functie als boodschappenlocatie voor het noordwesten van Wijchen. Eén supermarkt is voldoende om deze rol te vervullen (er zijn er nu twee). Het draagvlak neemt door de woningbouwplannen bij de Vormerse Plas (minimaal +650 woningen) wel toe, maar ook hier geldt: door de centrale ligging van het centrum van Wijchen is een tweede supermarkt bij Hof van Achterlo beleidsmatig geen doel.

Buurtsteunpunt Alverna (en andere kleine kernen)

Alverna kent een hechte lokale gemeenschap. De aanwezige buurtsupermarkt is van duidelijke toegevoegde waarde voor de leefbaarheid van dit dorp. Het is dan ook de ambitie om dit steunpunt in



Zuiderpoort als compleet buurtwinkelcentrum

Foto: Dick Vogelzang



Gevel Lepelaarstraat binnenkort opgeknapt

Foto: Dick Vogelzang



Buurtwinkelcentrum Hof van Achterlo

de benen te houden. Gezien het beperkte verzorgingsgebied is dit echter niet vanzelfsprekend. De revitalisering van Wighenerhorst kan hier wel positief aan bijdragen.

In de andere kleine kernen van de gemeente zijn geen kleine buurtsupers (meer) gevestigd. In de meeste kernen is het draagvlak ook te klein. Indien zich een initiatief voordoet, bijvoorbeeld in Bergharen, dan kan daar in het kader van de leefbaarheid aan meegewerkt worden. Het dient daarbij wel om een klein initiatief te gaan (en dus niet om een grote supermarkt).

Thematische clustering op bedrijventerrein

Op het bedrijventerrein van Wijchen worden twee uitzonderingslocaties aangewezen voor detailhandel die vanwege de aard van de verkochte producten en de omvang van de winkels niet kan 'landen' in de overige winkelcentra. Het gaat hier om winkels die actief zijn in de volumineuze branches wonen, doe-het-zelf en tuin. Voor de toekomstige structuur is ervoor gekozen deze winkels thematisch te clusteren op twee locaties, zodat de aanwezige winkels elkaar ook kunnen versterken en er voor de consument meer samenhangende gebieden kunnen ontstaan om te bezoeken. De ambitie is nieuwvestigers in deze gebieden te stimuleren en terughoudend om te gaan met nieuwe vestigingen daarbuiten.

- In de zichtzone langs de Graafseweg wordt ingezet op het thema wonen. Hier bevindt zich al op meerdere locaties Woonboulevard Wijchen met diverse woon- en meubelzaken. Met het aanwijzen van deze zichtzone als concentratiegebied voor winkels in het thema wonen wordt de ambitie uitgesproken deze 'losse' locaties meer één geheel te laten zijn.
- Rondom de rotonde Nieuweweg-Buys Ballotstraat-Kamerlingh Onnesstraat wordt ingezet op het thema doe-het-zelf. Het profiel dat autonoom daar aan het ontstaan is*, wordt zo versterkt.
- Ook in het Kraanvogelgebied ligt een cluster met detailhandel. Momenteel wordt herontwikkeling van dit gebied tot woongebied onderzocht.

Winkels buiten de gewenste structuur

Buiten de hierboven beschreven gewenste detailhandelsstructuur zijn nieuwe detailhandelsvestigingen waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is ongewenst. Bestaande rechten van verspreid gevestigde winkels worden gerespecteerd en beperkte uitbreiding van deze winkels kan worden ondersteund, indien dit noodzakelijk is om te kunnen vernieuwen/verduurzamen.

* O.a. bouwmarkten, de recente opening van Toolstation en bedrijven in (grove) bouwmaterialen.



Kraanvogelgebied krijgt mogelijk andere invulling

Foto: Dick Vogelzang

3.3 Aanbevelingen

Met afgevaardigden van elk van de centra uit de gewenste detailhandelsstructuur is gesproken over kansen die specifiek voor hun winkelgebied gepakt kunnen worden. Voor het centrum van Wijchen zijn veel (nieuwe) kansen genoemd (zie hoofdstuk 4). Voor de overige centra gaat het om de volgende kansen:

Zuiderpoort

Voor Zuiderpoort is het doel dit winkelcentrum te ontwikkelen tot een aantrekkelijk 'Hart van Zuid'. Aan de hand van de gebiedsvisie kan hier een grondige herontwikkeling van de grond komen. Hierbij wordt het vernieuwde winkelcentrum gecombineerd met onder andere het wijkcentrum, een sporthal, zorgvoorzieningen en een basisschool. Bij de ontwikkeling van het nieuwe Hart van Zuid is het zaak rekening te houden met de beperkte beschikbare marktruimte en spreiding van winkels op schaal van de gemeente, en in het bijzonder van de supermarkten (zie ook paragraaf 3.2).

Wijchen-Noord

Wijchen-Noord blijft in de toekomst haar rol vervullen als (dagelijks) buurtboodschappencentrum voor het noordoosten van Wijchen.

Voor het bestendigen van deze functie liggen er een aantal kansen:

1. Het vastgoed aan de Lepelaarstraat verdient een opwaardering, zodat hier weer een aantrekkelijk winkelfront ontstaat. De vastgoedeigenaar heeft dit inmiddels ook gerealiseerd.
2. Voor de ontwikkeling van Wijchen-Noord als geheel is het van belang de vastgoedeigenaren hier meer bij te betrekken en de samenwerking tussen ondernemers en eigenaren te versterken. Ondernemers en eigenaren kunnen ook samen optrekken voor een samenhangende uitstraling en collectieve promotie van het winkelgebied.
3. Wijchen-Noord ondervindt enige overlast van hangjeugd. Deze overlast dient bij de gemeente gemeld te worden, die vervolgens overlastbeperkend kan handelen (preventie, alternatieve locaties, begrip).
4. Wijchen-Noord heeft met name op drukke momenten te maken met logistieke/verkeerskundige opgaven. Dit komt vooral voort uit de parkeersituatie (haaksparkeerplaatsen). Nader onderzoek naar mogelijke oplossingen hiervoor is gewenst.



Werk toe naar een collectieve promotie van winkelcentrum Wijchen-Noord

Foto: Dick Vogelzang

Hof van Achterlo

Ook Hof van Achterlo functioneert in de toekomstig gewenste structuur als buurtboodschappencentrum. Voor dit winkelcentrum liggen er de volgende twee kansen:

1. Meer complementair gebruik van standplaatsen. Standplaatsen zouden het aanbod van de supermarkten verder kunnen verrijken door de standplaatsmogelijkheden bij Hof van Achterlo breder onder de aandacht te brengen. De bestaande kraampjes zijn al populair.
2. Doordat nagenoeg alle winkelmeters bij Hof van Achterlo worden ingevuld door de twee supermarkten oogt de plint momenteel erg gesloten. Met name bij de parkeerplaatsen kan worden gewerkt aan een aantrekkelijker en meer open gebruik van de glazen pui.

Woonboulevard

Op het bedrijventerrein wordt toegewerkt naar een thematische clustering van functies, waarbij de woonboulevard één van deze clusters wordt. Er liggen de volgende kansen om dit te realiseren:

1. Voor een duidelijk herkenbare woonboulevard is het van belang toe te werken naar een meer aaneengesloten boulevard langs de Graafseweg. Nieuwe woonwinkels die zich melden bij de gemeente (bijvoorbeeld voor een omgevingsvergunning) of eigenaren worden door de gemeente gewezen op haar ambities tot concentratie aan de woonboulevard. Zij worden ook in contact gebracht met de eigenaar van de woonboulevard. Op deze manier worden de huidige onderbrekingen in de boulevard zoveel mogelijk opgevuld.
2. De uitstraling van de woonboulevard kan worden verbeterd door te investeren in de plekken waar het vastgoed momenteel een laagwaardige uitstraling heeft.
3. De samenwerking met het centrum van Wijchen kan worden versterkt. Bezoekers van de woonboulevard kunnen actief worden doorverwezen naar het centrum en er kunnen gezamenlijke promotieacties worden opgezet.



Verfraaien gesloten plint Hof van Achterlo

Foto: Dick Vogelzang



Werk toe naar aaneengesloten Woonboulevard

Foto: Dick Vogelzang

3.4 Beleidsregels

Vertaling naar bestemmingsplan/omgevingsplan
Met het ruimtelijk detailhandelsbeleid uit paragraaf 3.2 geeft de gemeente duidelijkheid voor marktpartijen over waar investeringen wel en niet zijn gewenst. Om succesvol ruimtelijk detailhandelsbeleid te kunnen voeren, is het van belang dat de visie wordt vertaald in bestemmings-/omgevingsplannen. Dit gebeurt in principe bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan of bij het opstellen van het nieuwe omgevingsplan (na vaststelling van de omgevingswet).

Het bestemmingsplan (omgevingsplan) is het meest krachtige instrument dat de gemeente tot haar beschikking heeft om ruimtelijk beleid te voeren. Hierin wordt door middel van bestemmingen en voorschriften structureel bepaald waar wel en waar geen detailhandel is toegestaan. In het bestemmings- (of omgevings)plan kan de gemeente gebieden aanwijzen waar detailhandel mag plaatsvinden. Hoofdstuk 3 en (voor het centrum) 4 geven daar handvatten voor.

Winkels in winkelgebieden
Buiten de aangewezen winkelgebieden wordt in principe geen (uitbreiding van) detailhandel toegestaan. Winkels horen per slot van rekening thuis in winkelgebieden. In sommige gevallen kan echter afgeweken worden van deze basislijn. Hieronder gaan we in op de specifieke uitzonderingen voor de gemeente Wijchen.

Perifere locaties: aard en omvang van goederen
De aard of omvang van goederen die winkels verkopen is ruimtelijk relevant wanneer het gaat om volumineuze goederen. De uitstalling van volumineuze artikelen is vaak moeilijk inpasbaar in reguliere centrumgebieden. Onder andere winkels binnen de volgende branches hebben daar mee te maken:

- detailhandel in volumineuze ‘woninginrichtingsartikelen’ zoals keukens, badkamers, sanitair, vloeren, zonwering, meubels en jacuzzi’s;
- bouwmarkten en andere allround doe-het-zelfzaken;
- tuincentra;
- andere detailhandel in uitsluitend zeer volumineuze artikelen (> 1 m³), zoals speeltoestellen;
- detailhandel in grove bouwmaterialen.

Het is niet wenselijk zomaar overal dit type winkels toe te staan. Veiligheid is bijvoorbeeld een zorg met consumentenverkeer op bedrijventerreinen. Op de aangewezen locaties op het bedrijventerrein van Wijchen is dit wel goed inpasbaar (reeds ingericht op en in gebruik door winkels).

De genoemde branches zijn in principe ook in centra inpasbaar. Om in aanmerking te komen voor vestiging op het bedrijventerrein moeten ze daarom voldoen aan de volgende criteria:

- van een grote omvang zijn (> 1.000 m² winkelvloeroppervlak);
- niet dan wel beperkt branchevreemd aanbod verkopen en dit aanbod moet passen bij het hoofdassortiment. Het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 250 m² wvo of 10% van het netto winkelvloeroppervlak. Bovendien mag één afzonderlijke hoofdbranche niet meer dan 50 m² wvo bedragen. De reden hiervoor is dat een oppervlak van 250 m² wvo alsnog zelfstandige aantrekkingskracht uitoefent en dat is niet in lijn met de basisprincipes van het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Ongebreidelde verkoop van branchevreemde artikelen op perifere locaties buiten de centra dient te worden voorkomen.

Winkels in de branches wonen en doe-het-zelf kunnen zich vestigen op de twee aangewezen

concentratiegebieden. Voor tuincentra en andere winkels in zeer volumineuze goederen kan naar solitaire perifere locaties worden gekeken als de behoefte daarvoor is aangetoond (regionale afstemming). Hiervoor dient een maatwerkafweging te worden gemaakt.

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit
Van oudsher vindt detailhandel plaats als ondergeschikte nevenactiviteit bij andere bedrijfsactiviteiten. De vraag die zich daarbij vaak voordoet is in hoeverre de detailhandelsactiviteit ondergeschikt is en/of deze noodzakelijk en/of gebruikelijk is voor de hoofdactiviteit. Voor de planologische vertaling in bestemmingsplannen zijn vooral de ruimtelijke effecten (beoogde detailhandelsstructuur, aantrekkende werking consumentenverkeer) en verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling, reclame) relevant. Hiervan is vooral sprake indien verkoop plaatsvindt in een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten (winkelruimte).

Agrarische bedrijven
Vanuit de ambities voor een levendig, economisch gezond en toeristisch aantrekkelijk buitengebied is in beperkte mate verkoop mogelijk bij agrarische bedrijven. Deze vorm van detailhandel is voor ondernemers een extra inkomstenbron en is aantrekkelijk voor recreanten in het buitengebied. Daarom is hier wel een uitstraling als verkooppunt toegestaan. Voorbeelden hiervan zijn Kaas- en Zuivelboerderij De Diervoort en fruitbedrijf De Elshof.

De gemiddelde omvang van dagelijkse winkels, exclusief supermarkten, in de gemeente Wijchen is 86 m² wvo. Om de balans met de hoofdambitie vanuit de detailhandel te bewaken, zijn er concrete richtlijnen opgenomen voor detailhandelsactiviteiten bij boerderijen:

- de fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten beperkt zich tot maximaal 75 m² wvo;
- de verkochte artikelen zijn primair lokaal vervaardigd.

Trafficlocaties
Op trafficlocaties (bijvoorbeeld een tankstation, treinstation) waar ondergeschikte detailhandel plaatsvindt, dient het assortiment gericht te zijn op de behoefte van de reiziger (bijvoorbeeld motorolie, flesje drinken en belegd broodje voor onderweg).

Non-food-productiebedrijf
Bij een productiebedrijf wordt in beperkte mate detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan (‘productiegebonden detailhandel’). Belangrijk is dat deze detailhandel de verkoop betreft van door het bedrijf/op het perceel zelf geproduceerde of bewerkte producten. Een voorbeeld hiervan is het laten maken van een kentekenplaat bij een autogarage. Er is geen uitstraling als winkel of vergelijkbare verkeersaantrekkende functie. De fysieke uitstalruimte is maximaal 20% van het bedrijfsvloeroppervlak, en niet meer dan 50 m² wvo.

Internetverkoop
Detailhandel betreft het bedrijfsmatig te koop aanbieden (en tonen), verkopen en/of leveren van goederen aan particuliere consumenten. Er ontstaan nieuwe vormen van detailhandel; naast de traditionele winkel zijn er allerlei vormen van internetverkoop en afhaalpunten. Voor het ruimtelijk detailhandelsbeleid en de planologische vertaling in bestemmingsplannen zijn vooral de ruimtelijke effecten (beoogde detailhandelsstructuur, verkeer) en de verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling) relevant.

De betaling ter plaatse (voorheen een belangrijk onderscheidend criterium tussen een ‘toonzaal’ en een ‘winkel’) is, met de toenemende mogelijkheden voor betaling op een andere (virtuele) locatie, niet meer relevant in het ruimtelijk beleid.

Wanneer de consument ter plaatse komt, is er sprake van een ruimtelijke detailhandelsactiviteit, die planologisch als zodanig wordt beoordeeld (incl. showroom en afhaalloket). Afhaalpunten van internetwinkels zijn derhalve alleen toegestaan in de centra. Deze activiteiten passen tenslotte prima binnen de wenselijke winkelstructuur. De gebieden binnen die structuur zijn bovendien al ingericht op consumenten(verkeer).

Internetwinkels die geen aan de winkelactiviteit gerelateerde ruimtelijke kenmerken hebben, zijn niet relevant voor het detailhandelsbeleid en moeten voldoen aan de bestemming van de betreffende locatie (wonen, bedrijf, kantoor, agrarisch). Zo is een distributiecentrum van een internetwinkel op bedrijventerreinen toegestaan, zolang hier geen consumenten ter plaatse komen.

Afwijkingsbevoegdheid

Gemeenten zijn bevoegd om gemotiveerd af te wijken van vastgesteld beleid in situaties die vanwege het uitzonderlijke karakter een bijzondere beoordeling behoeven. Eventuele afwijkingen moeten overtuigend en specifiek gemotiveerd en onderbouwd worden om een juridische toetsing te kunnen doorstaan. Met dergelijke afwijkingen dient terughoudend omgegaan te worden. Een onzorgvuldige uitzondering op beleid creëert onzekerheid en mogelijk een juridische precedent. Dit verzwakt de kracht van deze visie als beleidsinstrument.

Detailhandel op locatie buiten de gewenste structuur

Op diverse plekken in de gemeente, en dan met name in de kern Wijchen, zijn solitaire winkels gevestigd. Deze zijn zowel op bedrijventerreinen als op locaties in de (veelal oudere) wijken van Wijchen te vinden. Detailhandel op deze locaties draagt niet bij aan de gewenste detailhandelsstructuur. Er wordt op dit moment niet gekozen voor actieve sanering van deze winkels (bestaande rechten worden gerespecteerd). Wel wordt, als de eigenaar van het pand dat wenst, actief meegedacht over en meegewerkt aan transformatie naar andere functies.



Foto: Dick Vogelzang

4 Toekomstvisie centrum Wijchen

In de detailhandelsstructuur voor de gemeente Wijchen wordt het primaat bij het centrum van Wijchen gelegd. Het is hét (ontmoetings)hart van Wijchen, waar alles te krijgen is, met het meest diverse aanbod aan voorzieningen. In dit hoofdstuk zoomen we verder in op het centrum. De input vanuit de klankbordgroep is verwerkt in de analyse en visie op het centrum. Dit geldt ook voor de ondernemersenquête die is uitgevoerd. De grafieken en overige uitkomsten van de enquête zijn terug te vinden in de bijlage.

Tussen Kasteel en Wijchens Meer (TKWM)
Het centrum van Wijchen staat aan de vooravond van de grootste centrumontwikkeling in jaren tijd: TKWM. De exacte vorm, contouren en invulling van het plan worden nog uitgewerkt. In het kader op p. 35 gaan we nader in op dit grote project.



Wijchen heeft een sfeervol centrum
Foto: Dick Vogelzang



Gezellige ontmoeting op de Markt...
Foto: Dick Vogelzang



...en in het café
Foto: Dick Vogelzang



Divers palet aan voorzieningen
Foto: Dick Vogelzang



Versspeciaalzaken

4.1 Analyse Wijchen-Centrum

Aanbodontwikkeling beter dan landelijke trend

Het aanbod aan publieke functies in het centrum van Wijchen is de laatste jaren in omvang relatief stabiel gebleven en in aantal verkooppunten licht afgenomen (zie grafieken op volgende pagina).

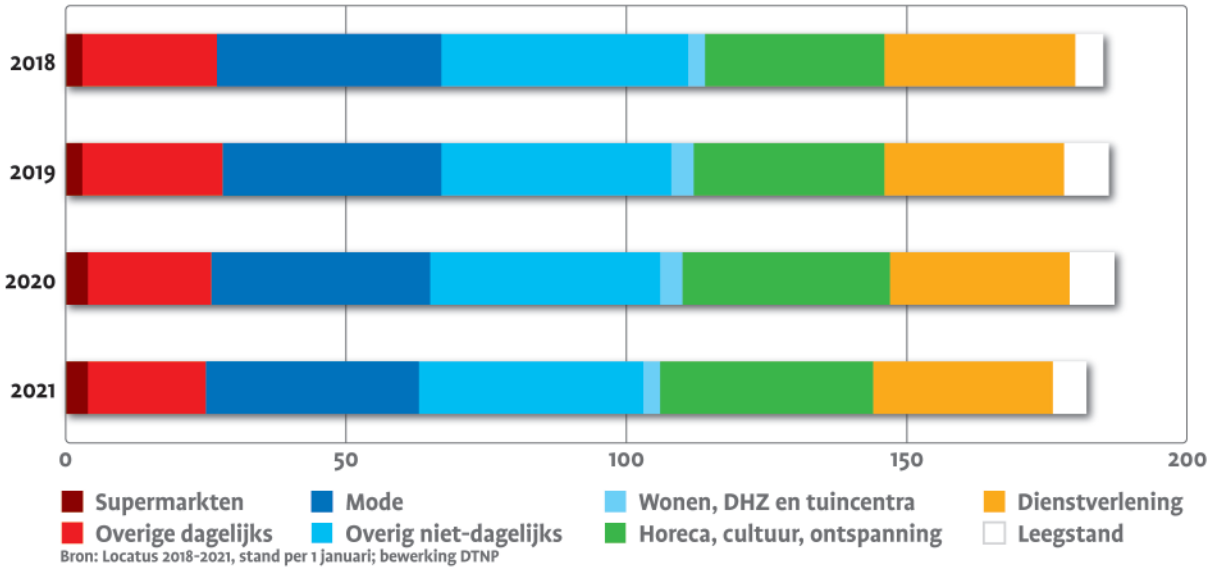
- Met de komst van Lidl in 2019 in de Touwslagersbaan werd het pand van de voormalige Jan Linders weer opgevuld.
- In 2019 werd ook de Emté-supermarkt omgebouwd tot de huidige Jumbo aan de Herenstraat.
- Het niet-dagelijkse winkelaanbod, en dan met name het aantal mode-winkels, is de laatste jaren teruggelopen. De afname is in lijn met de landelijke trend, maar wel minder hard dan in vergelijkbare (middelgrote) centra.
- De krimp in het niet-dagelijkse aanbod is qua oppervlakte grotendeels opgevangen door een toename van het horeca-aanbod.

Verschillend aanbod per straat

De straten in het centrum van Wijchen verschillen onderling sterk, mede door de verschillen in branchesamenstelling van het aanbod.

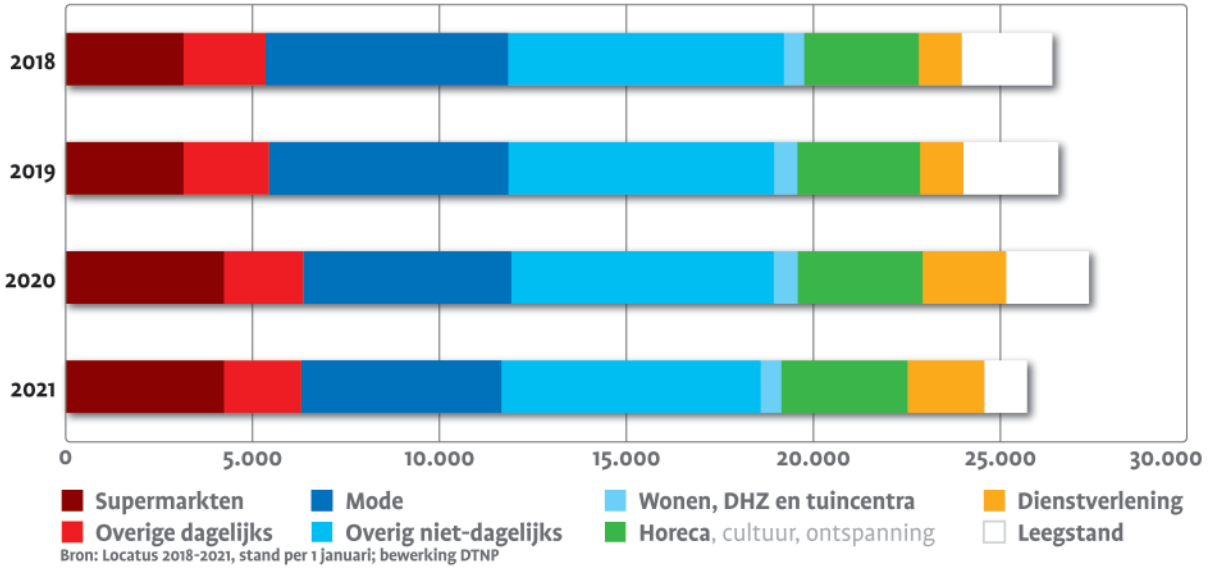
- De Markt is het hart van Wijchen-Centrum. De laatste jaren heeft dit plein zich meer en

Aanbodontwikkeling publieke functies Wijchen-Centrum in verkooppunten



Bron: Locatus 2018-2021, stand per 1 januari; bewerking DTNP

Aanbodontwikkeling publieke functies Wijchen-Centrum in winkelvloeroppervlak

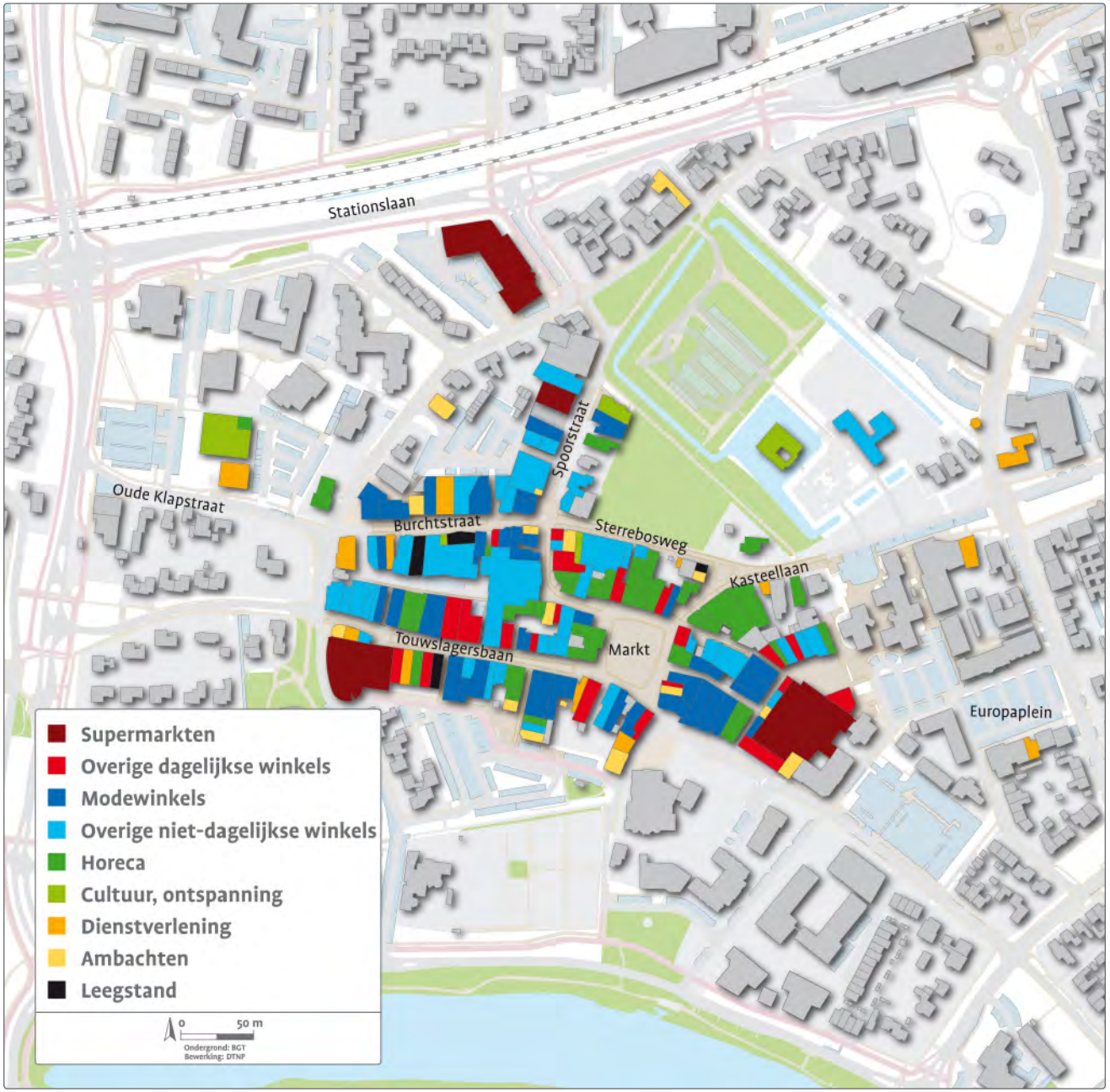


Bron: Locatus 2018-2021, stand per 1 januari; bewerking DTNP

meer ontwikkeld tot horecacluster, met aan de zuid- en oostwand nog een aantal detailhandelsvestigingen.

- Aan het Europaplein is een sterk boodschappencluster, met onder andere Albert Heijn (met 1.600 m² wvo de grootste supermarkt in Wijchen), een bakker, groenteboer, slijter, bloemist en een kleine zaak met buitenlandse producten, te vinden.
- De Marktpromenade verbindt het Europaplein met de Markt. Het aanbod in deze overdekte promenade bestaat met name uit niet-dagelijkse winkels, waaronder veel modezaken. Het (monofunctionele) vastgoed van de Marktpromenade is vooral geschikt voor winkels.
- De Touwslagersbaan is de meest diverse centrumstraat. Hier zijn naast modewinkels en overige niet-dagelijkse winkels ook versspeciaalzaken en horecazaken te vinden. Met onder andere Lidl beschikt deze straat ook over een sterke trekker. De diversiteit, de supermarkt en de parkeergelegenheid geven deze straat een gunstige uitgangspuntpositie.
- Ook in de 'Kromme Elleboog' (zuidelijk deel Spoorstraat) is een divers voorzieningenaanbod aanwezig. De Hema vervult hier de rol als publiekstrekker.

Branchekaart centrum Wijchen



- In de Burchtstraat is deze diversiteit minder aanwezig. Deze straat bestaat overwegend uit modewinkels, overig niet-dagelijks aanbod en enkele dienstverleners. Action is hier een belangrijke publiekstrekker.
- In de Spoorstraat heeft een aantal voormalige winkelpanden de laatste jaren een andere invulling gekregen (o.a. advocatenkantoor) of vindt binnenkort transformatie plaats (o.a. voormalige Bristol), in lijn met de visie op deze straat in het Gebiedsperspectief Wijchen Centrum 2030. Behalve de Tayba-supermarkt zijn hier een horecazaak, een aantal niet-dagelijkse winkels, waaronder Blokker en een sportzaak, en een fitnessstudio gevestigd.
- In de eenzijdig bebouwde Sterrebosweg lopen weinig mensen en het aantal publieke functies is beperkt. Er is onder andere een kringloopwinkel gevestigd.
- De oostzijde van de Sterrebosweg komt uit op het 'Sterrebospleintje' aan de Kasteellaan. Hier bevindt zich een horecacluster, met gevestigde namen zoals Café Anneke en Grand Café Sterrebosch.

Sterktes en kansen centrum Wijchen

Het centrum van Wijchen functioneert in de basis goed, met de geringe leegstand als duidelijk bewijs. De volgende sterke aspecten van het centrum dragen hier aan bij:

- Het kasteel van Wijchen stamt uit de renaissance en is een echte eye-catcher, die belangrijk is voor de identiteit van het dorp en de gemeente. Het kasteel is zeer recent gerenoveerd.
- Vanuit het kasteel loop je zo door naar Markt. Doordat hier de laatste jaren steeds meer horeca is gevestigd, is deze plek echt gaan functioneren als ontmoetingshart. Tijdens de coronacrisis hebben de terrassen op dit plein meer ruimte gekregen, wat door veel ondernemers en bezoekers positief werd ontvangen.
- Aansluitend aan de Markt bevinden zich de Touwslagersbaan en de 'Kromme Elleboog'. De diversiteit van het winkelaanbod maken deze straten tot de sterkste en meest toekomstbestendige straten.
- Het bezoekgemak van het centrum is goed op orde. Aan alle kanten van het centrum kan de auto gratis geparkeerd worden en er is voldoende capaciteit. Ook per fiets is het centrum goed bereikbaar en er zijn volop onbewaakte fietsenstallingen. De aantrekkelijkheid kan, met bijvoorbeeld een bewaakte fietsenstalling, nog verder vergroot worden, m.n. voor fietsers met een elektrische fiets.
- De komst van Action heeft de Burchtstraat 'opnieuw tot leven gewekt' en ervoor gezorgd dat er weer loop in deze straat is gekomen.



Recreatieve verbinding van kerk tot kasteel

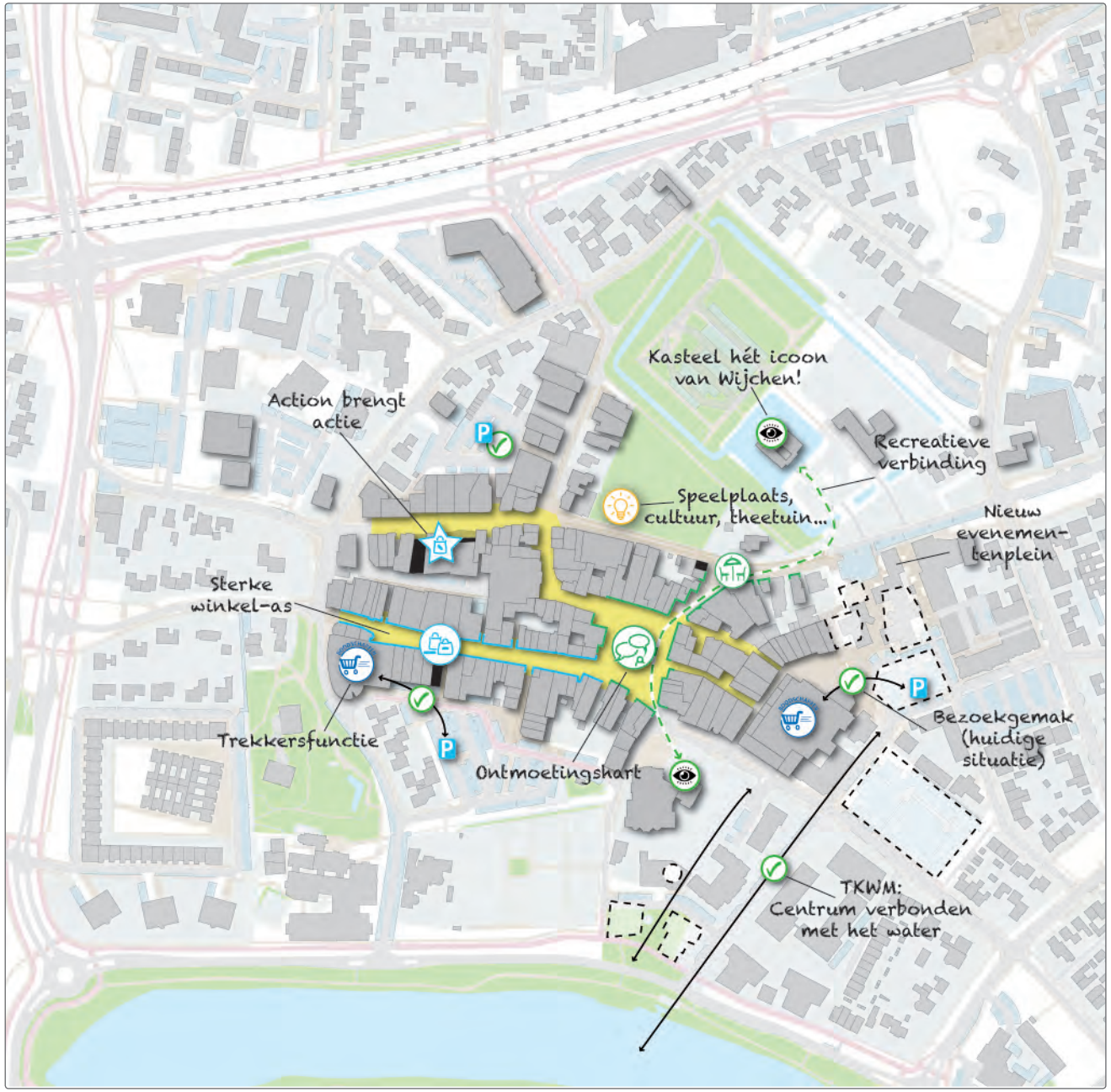
Foto: Dick Vogelzang



Bezoekgemak goed op orde in het centrum

- Het ‘Sterrebosje’ aan de Sterrebosweg is een nog onbenutte, maar kansrijke plek voor bijvoorbeeld een speelplaats of een theetuin.
- In het centrum van Wijchen hangt een gemoedelijke, gezellige sfeer. Veel bewoners kennen elkaar en er vinden vaak toevallige ontmoetingen plaats in het centrum.
- De vele evenementen die in Wijchen-Centrum plaatsvinden, worden door ondernemers zeer positief beoordeeld. Het actieve Centrum Management en Stichting Wijchen= vervullen hierin een belangrijke rol. Met het nieuwe evenementenplein, dat als onderdeel van TKWM wordt georganiseerd, worden deze evenementen verder ondersteund.
- Er liggen kansen om de Touwslagersbaan en de Burchtstraat beter met elkaar te verbinden, zodat een aantrekkelijk rondje ontstaat. De voormalige ING (kop Burchtstraat) en de villa van de voormalige huisarts Bollen zijn daarin belangrijke locaties. Ontwikkeling van deze hoek van het centrum leidt tot een betere verbinding van de horeca en leisure in deze hoek met het centrum (o.a. de bioscoop) en tot meer ‘evenwicht’ met de ontwikkeling van TKWM aan de oostzijde.
- Er is veel (woon)dynamiek in het centrum, met onder andere woonontwikkelingen boven de Action, HEMA, Blokker en in het voormalige pand van Bristol.

Sterktes en kansen Wijchen-Centrum



Zwaktes en bedreigingen centrum Wijchen

Ondanks dat het in het centrum van Wijchen dus overwegend goed gaat, vallen er ook een aantal zwaktes/verbeterpunten te noemen:

- De Jumbo-supermarkt in het noorden vervult nauwelijks een trekkersfunctie voor de rest van het centrum.
- Het winkelaanbod in de Marktpromenade bestaat grotendeels uit de door het internetwinkelen 'kwetsbare' branches in de niet-dagelijkse sector. Aangezien ook het vastgoed zich hier niet eenvoudig leent voor een alternatieve functie, is de toekomstige invulling een aandachtspunt.
- De zichtrelatie vanaf het Europaplein naar de Markt is, vanwege de knik in de Marktpromenade en de wat donkere doorgang, matig. Bovendien zorgt het Marktpad ervoor dat niet alle passanten langs de winkels in de Marktpromenade worden geleid.
- De Burchtstraat heeft een minder gevarieerd winkelaanbod dan de Touwslagersbaan. Dit maakt dat het niet vanzelfsprekend is aaneengesloten commerciële plint in de Burchtstraat te behouden.
- Gezien de afnemende behoefte aan fysieke winkels (zie p. 19) zal enige transformatie van winkelvastgoed naar een andere invulling noodzakelijk zijn. In de Spoorstraat is deze ontwikkeling reeds zichtbaar.

Zwaktes en bedreigingen Wijchen-Centrum



- In tegenstelling tot de omgeving van het centrum (met o.a. de kasteeltuin, kloostertuin en het Wijchens Meer) oogt de publieke ruimte in het centrum stenig. Er is wel groen, maar dit is veelal groen in de zomer in bakken aan (lantaarn)palen. Er is weinig laag groen (en wat er is, is vaak van horeca-ondernemers zelf). Dit geldt met name in de Touwslagersbaan en Burchtstraat. Ook zijn daar er weinig bankjes of andere rustpunten voor centrumbezoekers. Veel ruimte in het centrum wordt vrijgehouden voor fietsenstallingen of evenementen.
- De fietsbereikbaarheid in het centrum is erg goed en op veel plekken kan de fiets voor de deur gestald worden*. Dit leidt er ook toe dat op drukkere dagen fietsers en winkelend publiek elkaar meer tegenkomen en elkaar soms in de weg kunnen zitten.
- Door de stervormige structuur van het centrum zijn verbindingen tussen de uiteinden van de centrumstraten matig, er is geen logisch 'rondje centrum'. Dit gebrek is met name voelbaar aan de westzijde van het centrum, tussen de Burchtstraat en de Touwslagersbaan.

* Niet toegestaan op Markt en in Kromme Elleboog.



Geen zichtrelatie Europaplein naar Markt



Publieke ruimte oogt her en der stenig

Tussen Kasteel en Wijchens Meer

Direct ten oosten van het centrum vindt tussen het kasteel en het Wijchens Meer de komende jaren een ambitieuze gebiedsontwikkeling plaats. Het plan omvat o.a. de toevoeging van zo'n 150 woningen, commerciële ruimtes (geen detailhandel), een hotel tegenover het kasteel en de realisatie van een nieuw evenementenplein. Voor het centrum van Wijchen levert dit veel nieuwe kansen op. Met Tussen Kasteel en Wijchens Meer (TKWM) krijgt het kasteel een centralere positie in het dorp en wordt ook de verbinding met het Wijchens Meer versterkt.

De plannen voor TKWM worden de komende maanden verder uitgewerkt. Een belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking is de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het centrum, zowel tijdens de bouw als na realisatie.



Overzichtskaart TKWM. Bron: Team Ter Steege

4.2 Visie centrum Wijchen

Het centrum van Wijchen staat er relatief goed voor. Daar is de afgelopen jaren hard aan gewerkt. Desondanks ontkomt Wijchen niet aan de ontwikkelingen in de sector. Het centrum zal rekening moeten houden met een afnemende behoefte aan (niet-dagelijkse) winkels, versterkt door de gevolgen van de coronacrisis. Nieuwe kansen liggen er in een sterk horeca-aanbod, het nog meer uitdragen van het beschikbare kunst en cultuuraanbod (met het kasteel als belangrijk element in de regionale culturele infrastructuur), in het toevoegen van nieuwe functies aan het centrum van Wijchen en in het nog meer uitdragen van de gemoedelijkheid van Wijchen-Centrum, om zo de bezoeker van buiten Wijchen te blijven trekken. Voor nieuwe functies gaat het zowel om publieke functies als om kunst en cultuur en ontspanning (leisure), en om werken in de rustigere delen van het centrum, zoals kleinere kantoren met en zonder baliefunctie en zorgverleners.

Aaneengesloten publiek gebied

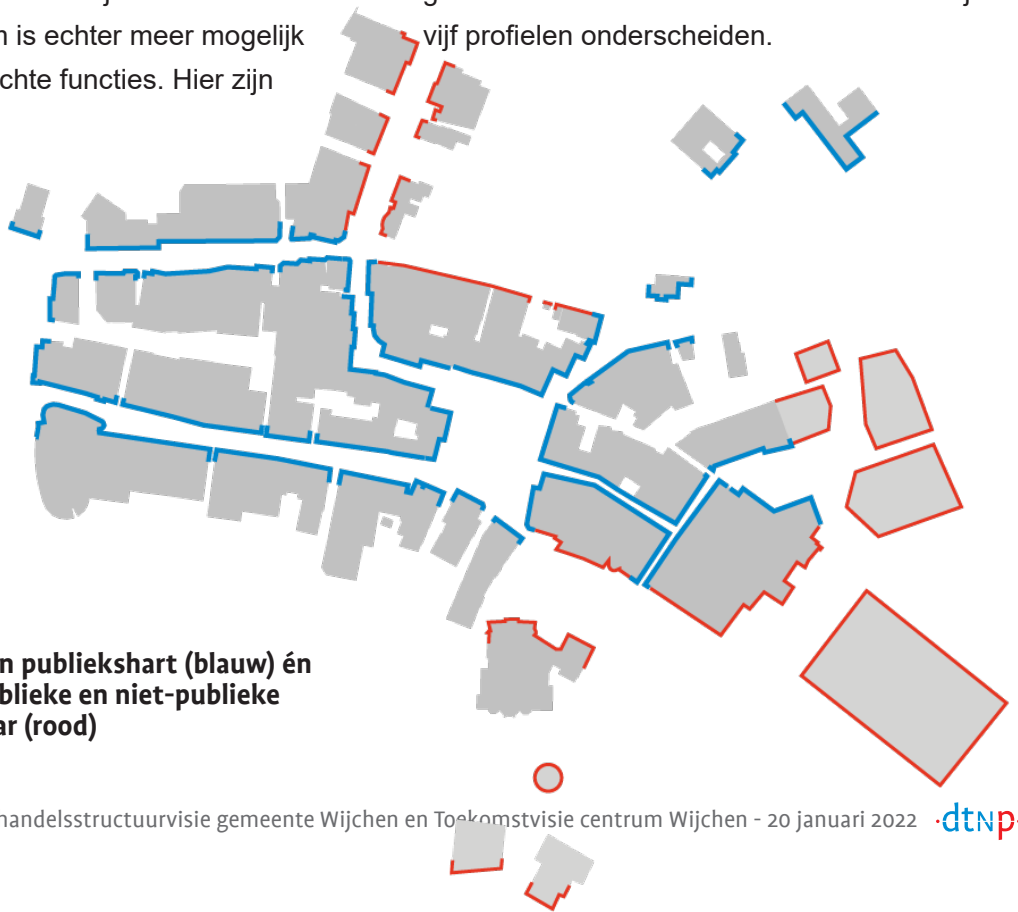
Om als compact centrum aantrekkelijk te blijven, wordt enerzijds ingezet op een gebied met een aaneengesloten plint, met (vooral commerciële) publieke functies, en anderzijds op straten waar ook niet-publieke functies zich kunnen vestigen naast publieke functies. Het aaneengesloten publieksgerichte gebied bestaat uit:

- Markt, 'horecastraatje' en (het nieuwe) evenementenplein (met o.a. kasteel en koetshuis) als verblijfs- en ontmoetingsgebied;
- Touwslagersbaan, 'Kromme Elleboog' en Marktpromenade als hoofdwinkelgebied;
- Europaplein als boodschappenplein;
- Burchtstraat als gemengde centrumstraat.

De overige centrumstraten, zoals Spoorstraat, Sterrebosweg en TKWM, maken onlosmakelijk deel uit van het centrum van Wijchen. In deze randen van het centrum is echter meer mogelijk dan alleen publieksgerichte functies. Hier zijn ook publieke en niet-publieke (werk)functies mogelijk, zoals kunst & cultuur, zorg, maatschappelijke functies, wonen en kantoren (met en zonder baliefunctie).

Profiel per straat

Ten behoeve van de herkenbaarheid voor consumenten en ondernemers is per straat een duidelijk toekomstig profiel bepaald. Door dat profiel te versterken, ontstaan duidelijke, complementaire gebieden én wordt gestuurd op 'de juiste ontwikkeling op de juiste plaats'. Het gehele centrum wordt hier sterker van. Er zijn vijf profielen onderscheiden.



Een aaneengesloten publiekshart (blauw) én een gebied met publieke en niet-publieke functies door elkaar (rood)

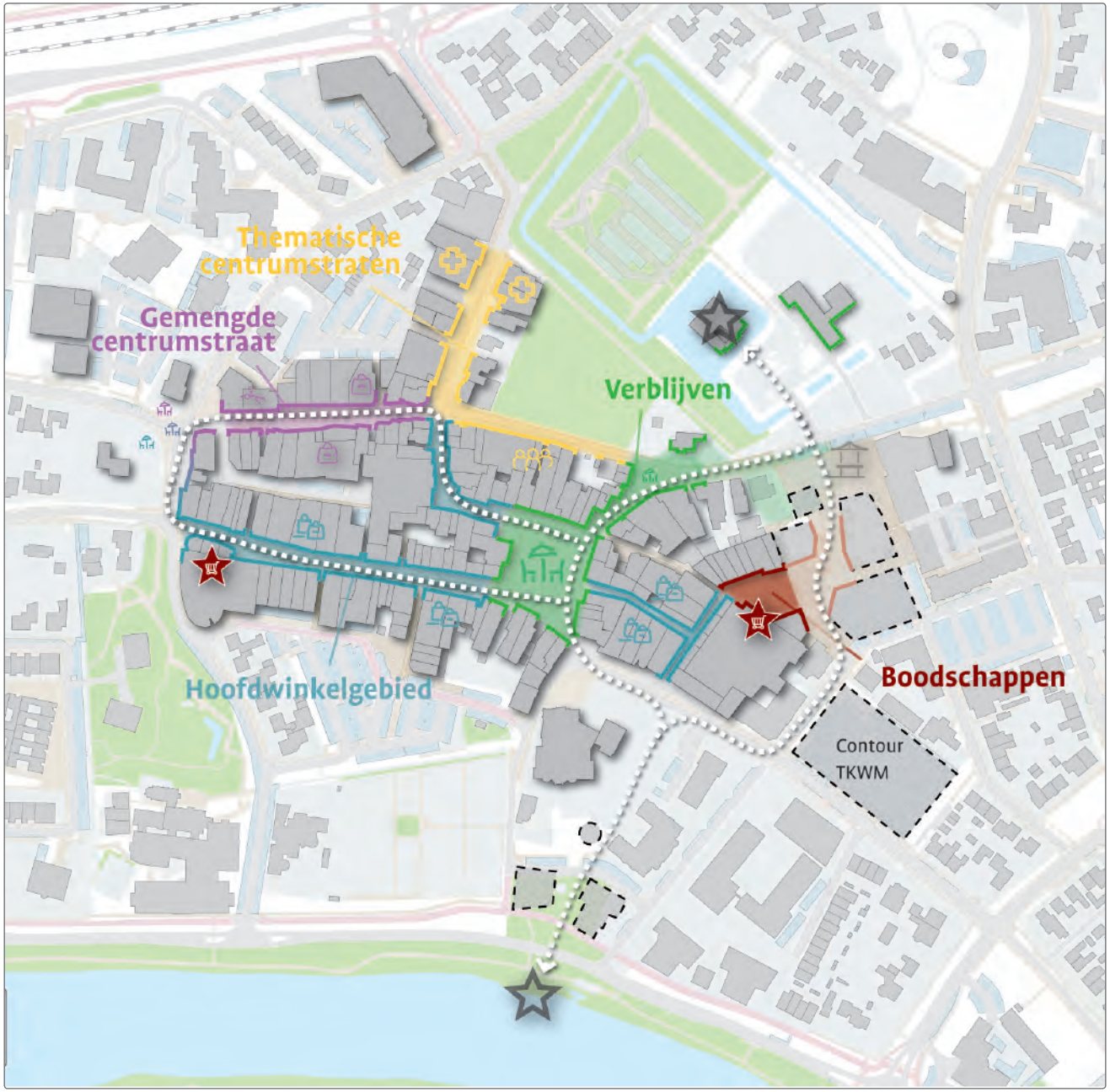
Ontmoeten en verblijven

De Markt ontwikkelt zich verder tot hét ontmoetingshart van Wijchen-Centrum, waarbij maximaal wordt ingezet op levendigheid en verblijfskwaliteit, met meer ruimte voor horeca. Het ontmoetingshart op de Markt loopt naadloos over in het horecastraatje. De route tussen het kasteel van Wijchen en het meer kan gezien worden als een ‘recreatieve route’, waarlangs men diverse gezellige cafés en restaurants passeert. Aan de westzijde van het centrum kunnen Touwslagersbaan en Burchtstraat meer met elkaar verbonden worden, door strategische toevoegingen van horeca aan de Oude Klapstraat.

Hoofdwinkelgebied

De Touwslagersbaan, de ‘Kromme Elleboog’ en Marktpromenade vormen samen het hoofdwinkelgebied. De Touwslagersbaan is dankzij het gemengde voorzieningenaanbod en de aanwezigheid van de supermarkt als trekker een toekomstbestendige winkelstraat, met voldoende passanten. Hetzelfde geldt voor de ‘Kromme Elleboog’, die qua variëteit van voorzieningen niet onderdoet voor de Touwslagersbaan en met de Hema ook over een publiekstrekker beschikt. Ook de Marktpromenade blijft, met een gunstige ligging tussen het ontmoetingshart, TKWM en het Europaplein als boodschappenplein, in de toekomst een belangrijke winkellocatie voor de Wijchenaar.

Toekomstig profiel per deelgebied centrum



Gemengde centrumstraat

Met de komst van Action heeft de Burchtstraat een sterke nieuwe publiekstrekker gekregen. Desondanks is deze straat weinig divers in aanbod en daardoor kwetsbaar. De focus ligt in deze straat op een diverser, gemengder profiel. Daarbij dient elke functie wel publieksgericht te zijn. Werkfuncties met balie, leisurefuncties, creatieve maakbedrijven en cultuur passen heel goed, maar kantoren zonder baliefunctie niet.

Boodschappen

De boodschappenfunctie blijft onverminderd belangrijk voor een dorpscentrum als Wijchen. De supermarkten aan het Europaplein en de Touwslagersbaan vervullen ook in de toekomst een cruciale rol als bronpunt voor het centrum. Met name de winkels aan het Europaplein functioneren sterk voor 'de snelle boodschap', waarbij veel combinatiebezoek tussen de supermarkt en andere voorzieningen plaatsvindt. Om deze passantenstromen te blijven garanderen is het van belang dat het bezoekgemak als randvoorwaarde voor een centrumbezoek gewaarborgd blijft. De autobereikbaarheid (voldoende parkeercapaciteit dicht bij de winkels) is daarin zeer bepalend.

Thematische centrumstraten

De Spoorstraat en de Sterrebosweg specialiseren zich in de toekomst met een eigen 'thematische invulling'. In deze straten wordt ingezet op een sterke verbreding van de aanwezige functies, enerzijds met publieksgerichte functies, anderzijds met alternatieve functies (bijvoorbeeld een kleinschalig kantoor, werkplaats of wonen).

- Voor de Spoorstraat wordt ingezet op het thema 'vitaliteit'. Momenteel zijn hier onder andere al een fysiotherapiepraktijk, fitness en een sportwinkel aanwezig. Ook de kookwinkel en ALEX advocaten passen (met enige creativiteit) binnen het thema vitaliteit. Versterking van het thema kan met bijvoorbeeld een zorgpraktijk (tandarts, verloskunde, etc.) en aan een vitale leefstijl gerelateerde winkels (audicien, opticien, zorgwinkel, natuurdrogist, fietsenwinkel).
- De Sterrebosweg kan zich onderscheiden als 'kraamkamer van ambachten'. Voor bijvoorbeeld kappers, schoonheidssalons of creatieve bedrijvigheid is dit de aangewezen plek. Ook kan hier ruimte worden geboden aan kantoren, flexwerkplekken of wonen.



Burchtstraat als gemengde centrumstraat



De Spoorstraat als toekomstige 'vitale leefstijlstraat'

4.3 Aanbevelingen centrum

Om de hiervoor beschreven visie werkelijkheid te laten worden, zijn in samenwerking met de klankbordgroep een aantal kansen benoemd. Deze kansen zijn benoemd tijdens een interactieve werksessie waarbij aan de hand van het benoemen van sterke en zwakke punten van het centrum concrete kansen voor verbeteringen, acties, projecten, et cetera naar voren kwamen. Het betreft hier geen actieprogramma, maar een groslijst aan zaken die door de verscheidene partijen uit het centrum (eigenaren, gemeente, inwoners, ondernemers) opgepakt kunnen worden.

A. Branding Wijchen

De verblijfsfunctie van centrumgebieden zoals dat van Wijchen wordt steeds belangrijker. Voor de ondernemers en de gemeente is het dan ook van belang dit te faciliteren en de gemiddelde verblijfsduur van bezoekers te verlengen. Het benutten van het toeristisch potentieel van Wijchen hoort hier ook bij. Om dit te realiseren is een gezamenlijk story-telling rondom het centrum van belang, bijvoorbeeld met het kasteel of als ‘meest Brabantse dorp van Gelderland’. Een eenduidige vermarkting van Wijchen als geheel sluit hierbij aan, waarbij ook bijvoorbeeld de Wighenerhorst en de Berendonck worden betrokken.

B. Placemaking horeca

Passend bij de toenemende verblijfsfunctie van het centrum is het doel om duidelijk herkenbare, onderscheidende en sterke horecalocaties in het centrum te realiseren. Deze dienen aantrekkelijk te zijn voor zowel inwoners, bezoekers als toeristen. Dit kan worden bereikt door de Markt te blijven ontwikkelen als dé ontmoetingsplek in het dorp. Hiervoor kan de mogelijkheid worden onderzocht om horecaterrassen op deze plek blijvend meer ruimte te geven (bijv. eilandterrassen), waarbij de afstemming met de warenmarkt een belangrijk punt van aandacht is. De andere horecalocaties dienen strategisch ontwikkeld te worden met een duidelijk eigen profiel of juist een sterk gezamenlijk profiel (bijv. dé trouwlocatie in de regio).

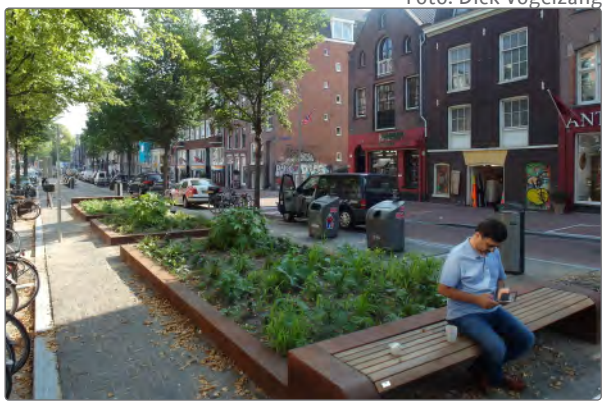
C. Plan openbare ruimte: groen, rustpunten, speelplek

Het toevoegen van bijvoorbeeld groen, rustpunten en speelplekken voor kinderen, is een sterk middel om toe te werken naar een prettig, levendig, gastvrij en klimaatadaptief centrum. Wat betreft groen gaat het om het aanbrengen van zowel vast hoog en laag groen op strategische plekken in het centrum. Ook kan onderzocht



Het kasteel biedt unieke kansen voor branding

Foto: Dick Vogelzang



Vergroening van het centrum



De Markt als centrale ontmoetingsplek

Foto: Dick Vogelzang

worden of bestaande groenplekken meer publiek toegankelijk kunnen worden gemaakt (bijv. het Sterrebosje of de tuin van het parochiehuis) of anders ontsloten en gebruikt kunnen worden (bijv. routes door de kasteeltuin of het centrum). Door het toevoegen van groen te combineren met rustpunten, of rustpunten te combineren met speelplekken voor kinderen, worden kansen gekoppeld. Deze koppelkansen kunnen (in nog) breder perspectief worden gezocht door een integraal plan voor de openbare ruimte op te stellen. Daarin zou dan ook aandacht kunnen zijn voor aanvullende zaken als water, verlichting, vlakken, openbare kunst en straatmeubilair.

D. Auto en fietsbereikbaarheid centrum

Bij een aantrekkelijk centrum hoort een goede multimodale bereikbaarheid. In dit kader is onderzoek nodig naar hoe de toegankelijkheid en vindbaarheid van parkeervoorzieningen verder verbeterd kan worden (bijv. dynamisch verwijzingssysteem). De bereikbaarheid per fiets kan worden verbeterd door veilige en ruime stallingsmogelijkheden te realiseren, met name voor de elektrische fiets. Hiertoe dient in kaart te worden gebracht wat de gewenste locaties zijn voor bijkomende stallingen en wat de gewenste capaciteit is van een mogelijke bewaakte fietsenstalling. Monitoringsonderzoek om te meten hoe effectief ingrepen zijn, vormt integraal onderdeel van de het waarborgen van multimodale bereikbaarheid.

E. Uitstraling panden

Op een aantal plekken in het centrum (zoals de Burchtstraat) kan een kwaliteitsverbetering worden doorgevoerd van de aanwezige gevels. Hierdoor wordt het straatbeeld als geheel aantrekkelijker. Om dit te bereiken is het zaak dat pandeigenaren kritisch kijken naar de uitstraling van het pand(en) en deze waar nodig opknappen. Specifieke, authentieke pandkwaliteiten dienen behouden te blijven. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan of -leidraad, of het laten uitvoeren van een waardestelling, is hierbij een goed instrument.

F. Centrummanagement en samenwerking

Het actieve centrummanagement van Wijchen verricht belangrijk werk voor het centrum met bijvoorbeeld het samenbrengen van verschillende partijen, het organiseren van gezamenlijke evenementen en marketinguitingen. Het behoud van een sterk, actief en slagkrachtig centrummanagement is dan ook een duidelijke kans voor het centrum. Hiervoor is een structurele borging van de financiering van het centrummanagement noodzakelijk, welke deels kan worden opgehaald bij bijvoorbeeld de gemeente, provincie, de regio of maatschappelijke



Wijchen = Samen Ondernemen



Blijf investeren in uitstraling panden

fondsen. Met behulp van een sterk centrummanagement kunnen mogelijkheden worden onderzocht de samenwerking tussen diverse actoren verder te intensiveren. Dit geldt zowel voor de samenwerking binnen het centrum als voor de samenwerking tussen het centrum en de andere winkelgebieden. Dit onder de noemer: Wijchen = Samen Ondernemen!

G. Pilot afvalverwerking

De leden van de werkgroep centrum gaven aan dat zij graag een pilot zouden zien voor de afvalverwerking in het centrum. Mogelijk kunnen ondernemers en bewoners van dezelfde afvalcontainers gebruik gaan maken, zodat er minder containers op straat hoeven te staan. Bij deze pilot dienen het centrummanagement, de betreffende ondernemers, de gemeente de de Dar betrokken te worden.

H. Openbaar toilet

Het aanbieden van een openbaar toilet past bij een gastvrij centrum. In het centrum van Wijchen is momenteel al een openbaar invalide toilet aanwezig. Deze is echter wat weggestopt aan de achterzijde van de Marktpromenade en is daardoor moeilijk vindbaar. Bovendien is dit toilet slechts beperkt te gebruiken. Door de bewegwijzering naar dit toilet te verduidelijken wordt de vindbaarheid verbeterd. Recent is in de Hema een nieuw (semi) openbaar toilet komen. Ook kan er meer ruchbaarheid gegeven worden aan de HogeNood-app. In het centrum zijn nu al 9 toiletten aangemeld bij deze app.

I. Veilige en schone omgeving

In een prettig centrum voelen bezoekers zich veilig en op hun gemak. Hierbij gaat het om veiligheid in de breedste zin van het woord; sociale veiligheid, verkeersveiligheid, veilige inrichting, overzichtelijkheid etc. Bij het inpassen van bijvoorbeeld nieuwe groenelementen moet alvast worden nagedacht over het beheer en het tegengaan van verloedering. Het behouden van een veilige en schone omgeving vraagt om een continue monitoring. Veel gaat op dit gebied al goed in Wijchen; het centrum heeft inmiddels de 5e ster Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) ontvangen.

J. Warenmarkt

De warenmarkt in Wijchen is levendige gebeurtenis waar Wijchenaren elkaar ontmoeten. Voor het aantrekkelijk houden van de markt kan met marktkooplieden/de marktmeester de huidige samenstelling van de markt kritisch tegen het licht gehouden worden en waar mogelijk te moderniseren. De gewenste locatie (mede in relatie tot TKWM) van de warenmarkt vergt nader onderzoek.



Start een pilot afvalverwerking



Een veilige en schone omgeving is prettig verblijven

Foto: Dick Vogelzang



Toekomst van de warenmarkt onderzoeken

Foto: Dick Vogelzang



Foto: Dick Vogelzang

Bijlagen

Bijlage 1: Ondernemersenquête

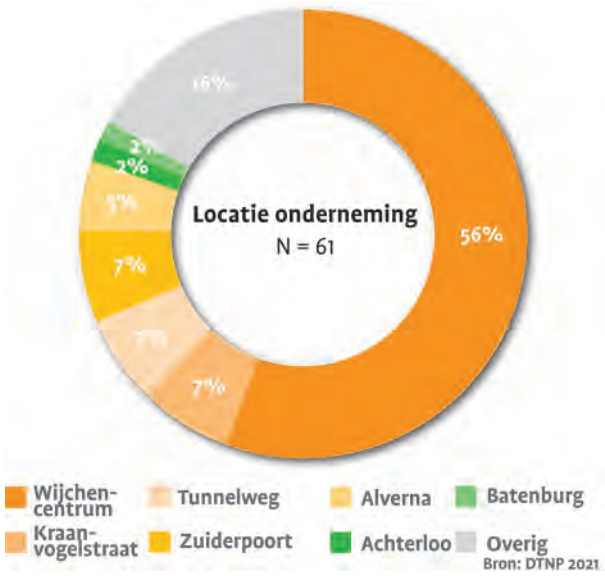
Gedurende het proces is de analyse van DTNP zoveel mogelijk aangevuld met informatie ‘uit het veld’. Naast de interactieve sessies met de klankbordgroep voor het centrum is onder alle ondernemers uit de gemeente een enquête gehouden. De resultaten van deze enquête worden hier gepresenteerd.

Respons en weergave resultaten

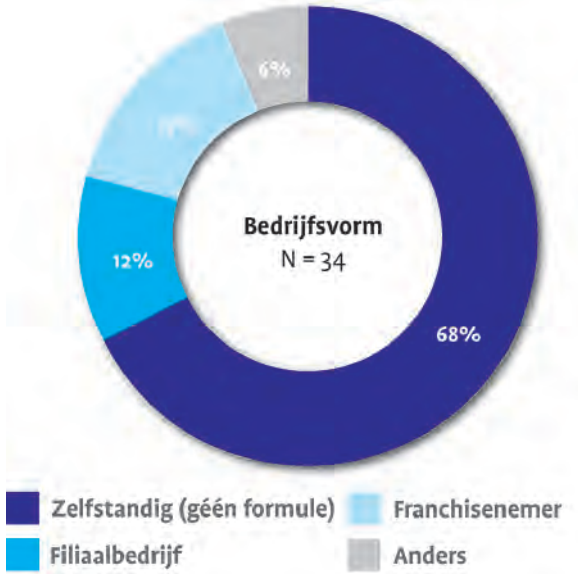
In totaal is de enquête door 61 ondernemers ingevuld. Hiervan waren er 34 gevestigd in het centrum van Wijchen.

Bij de grafieken wordt steeds vermeld hoeveel respondenten op de betreffende vraag hebben gereageerd (N = ...). Ook wordt vermeld of de uitkomsten voor de respondenten uit de gehele gemeente worden gepresenteerd, of enkel voor die uit het centrum (sommige vragen zijn alleen aan centrumondernemers gesteld). Bovendien heeft per winkelgebied buiten het centrum slechts een beperkt aantal respondenten gereageerd.

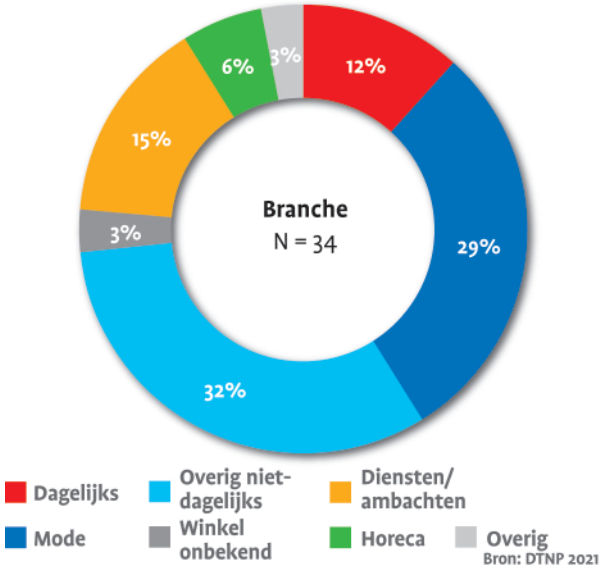
“Waar is je onderneming gevestigd?”



Bedrijfsvorm ondernemers centrum



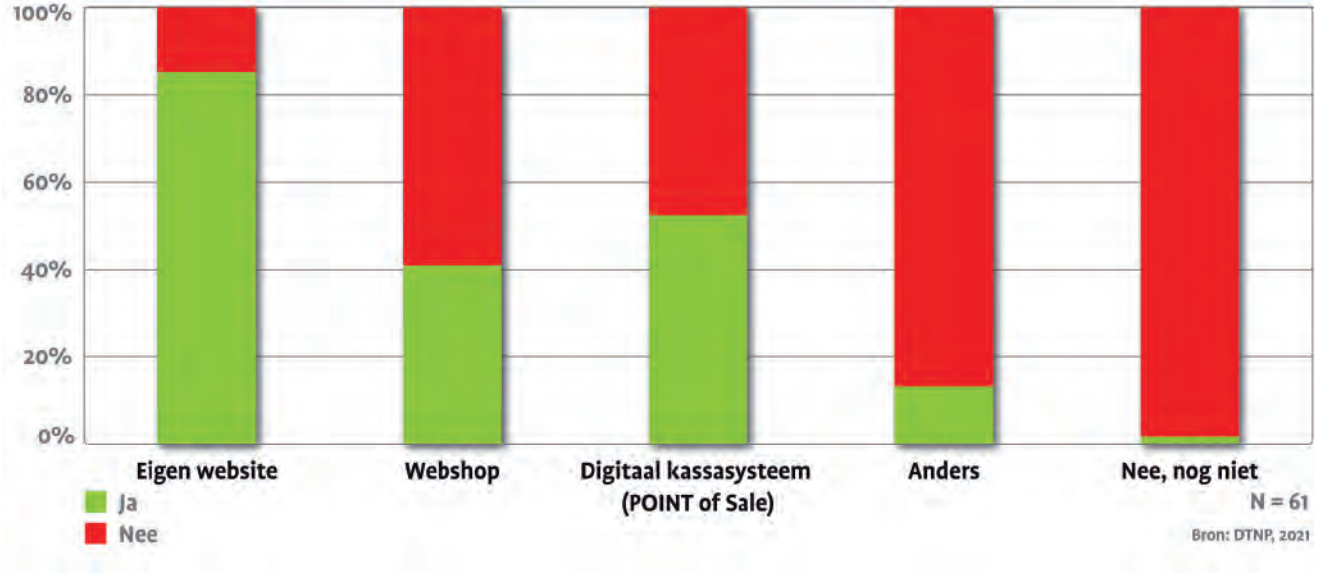
Branche ondernemers centrum



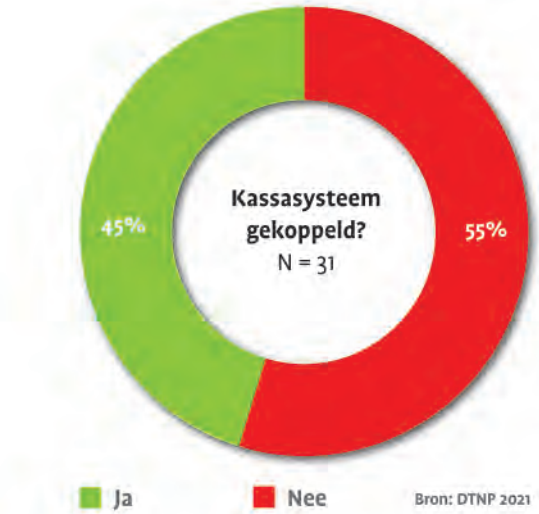
“Wat is de eigendomssituatie van je pand?”
(grafiek voor ondernemers totale gemeente)



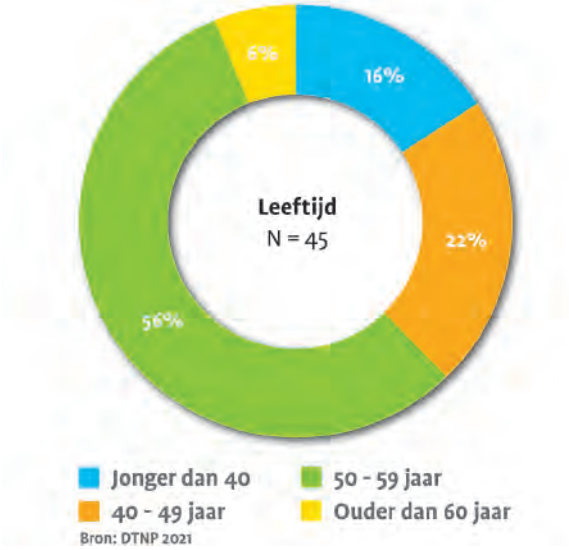
“Is uw onderneming al digitaal actief?”
(grafiek voor ondernemers totale gemeente)



“Is uw kassasysteem ook al gekoppeld aan de voorraad?”
(grafiek voor alle ondernemers met digitaal kassasysteem)

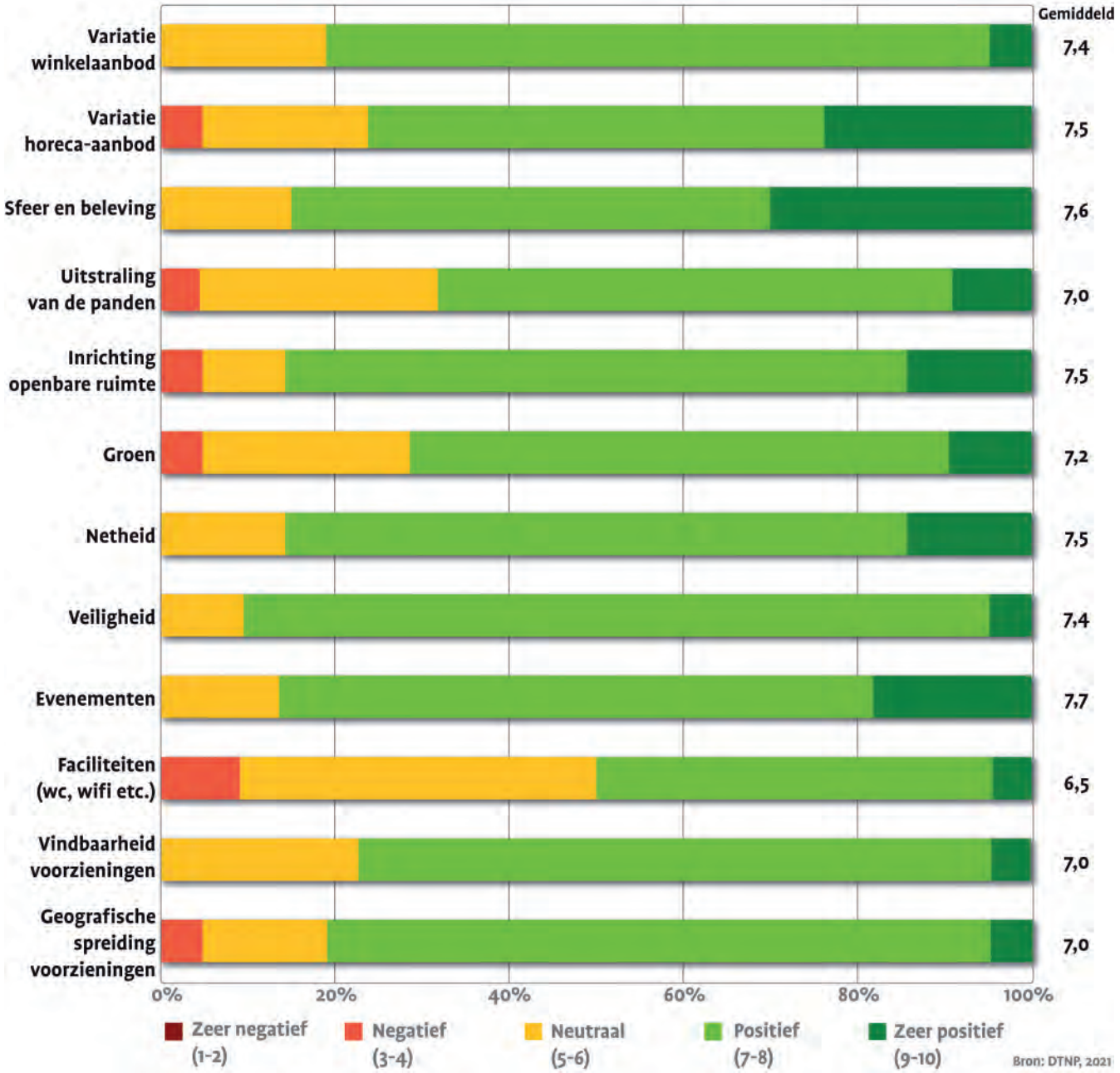


Leeftijd ondernemer
(grafiek voor ondernemers totale gemeente)



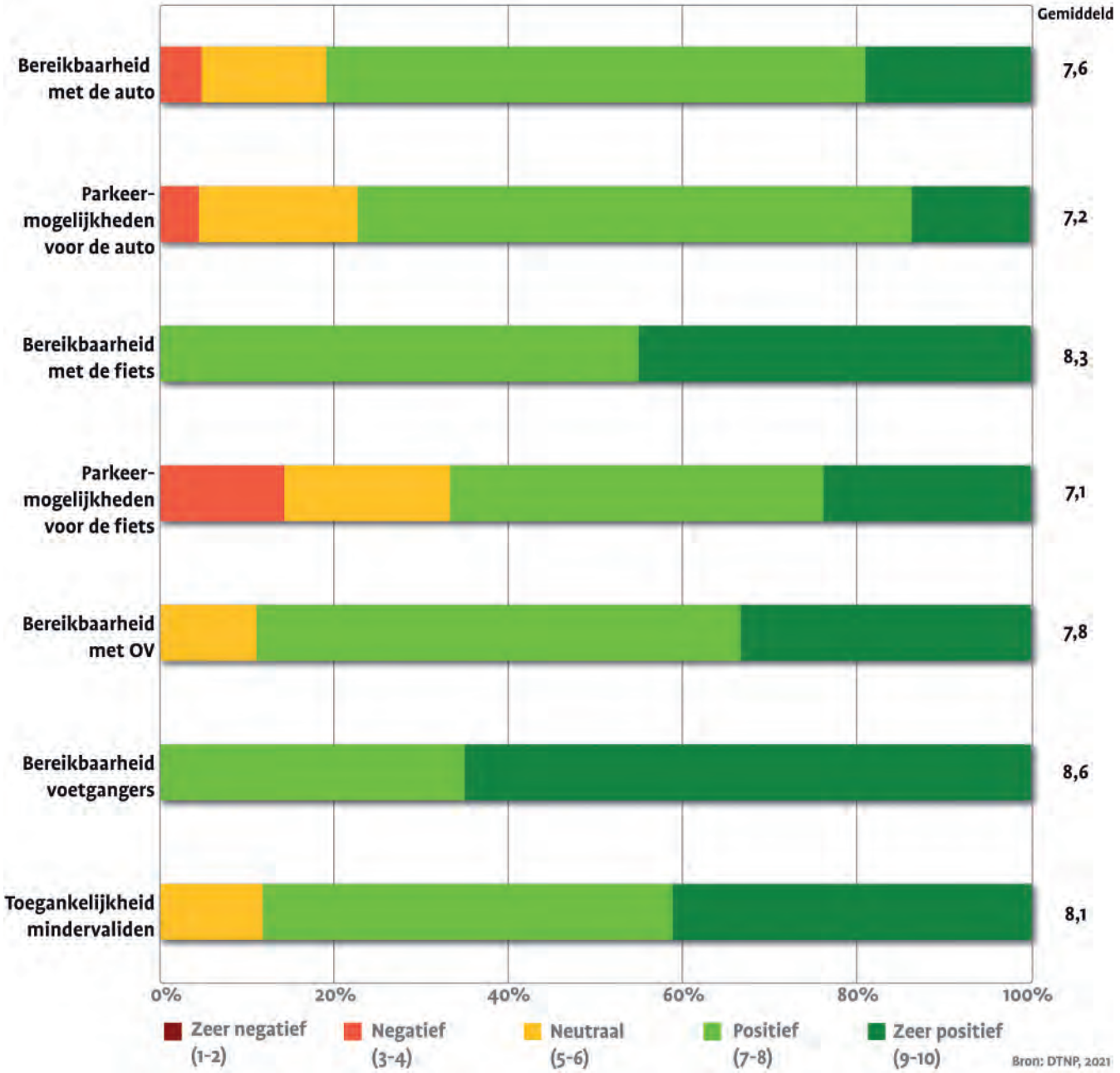
Welke beoordeling geef je WIjchen-Centrum op de volgende thema's?
(1 = zeer negatief, 10 = zeer positief)

N = 21
(grafiek voor ondernemers uit Wijchen-Centrum)

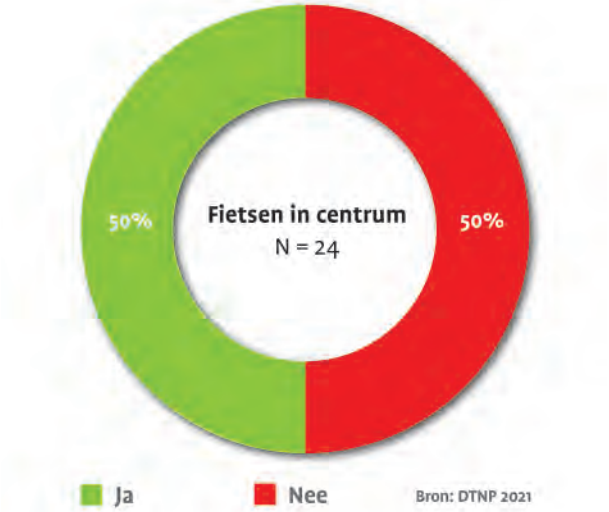


Hoe beoordeel je de bereikbaarheid van Wijchen-Centrum op de volgende aspecten? (1 = zeer negatief, 10 = zeer positief)

N = 17-22
(grafiek voor ondernemers uit Wijchen-Centrum)



"Vind je dat de fietser toegang moet houden tot het winkelgebied op drukke tijdstippen?"
(Grafiek voor ondernemers uit Wijchen-Centrum)



“Zijn er parkeerplaatsen direct voor de deur van je onderneming?”
(Grafiek voor ondernemers totale gemeente)

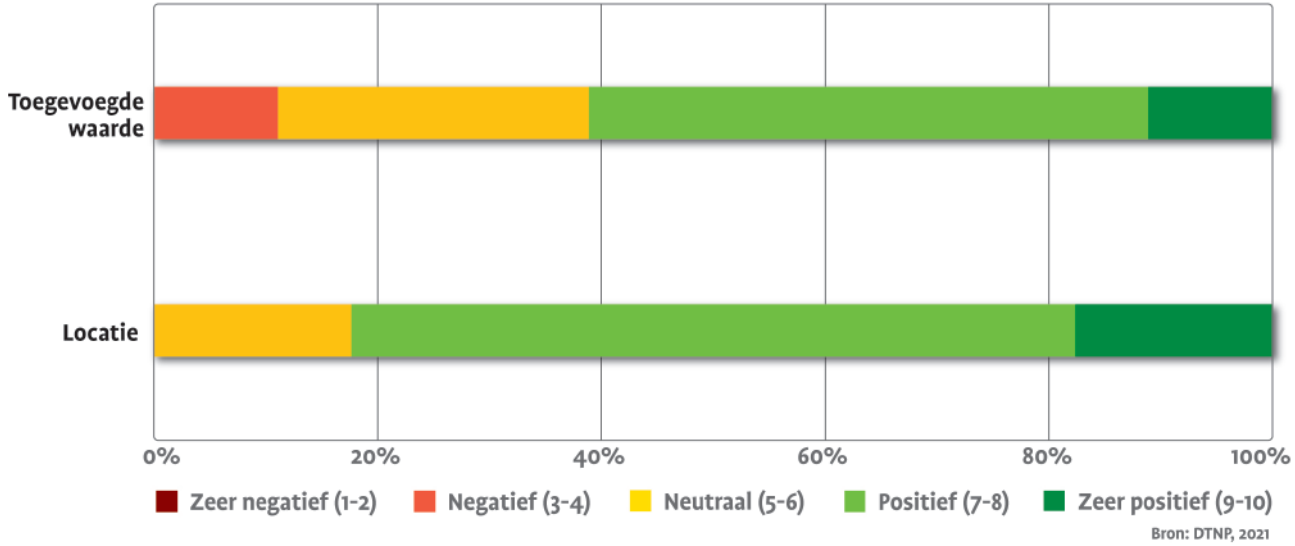


“Hoe belangrijk zijn deze direct voor de deur gelegen parkeerplaatsen voor jou?”
(1 = totaal onbelangrijk, 10 = erg belangrijk)
(Grafiek voor ondernemers totale gemeente met parkeerplaatsen direct voor de deur)



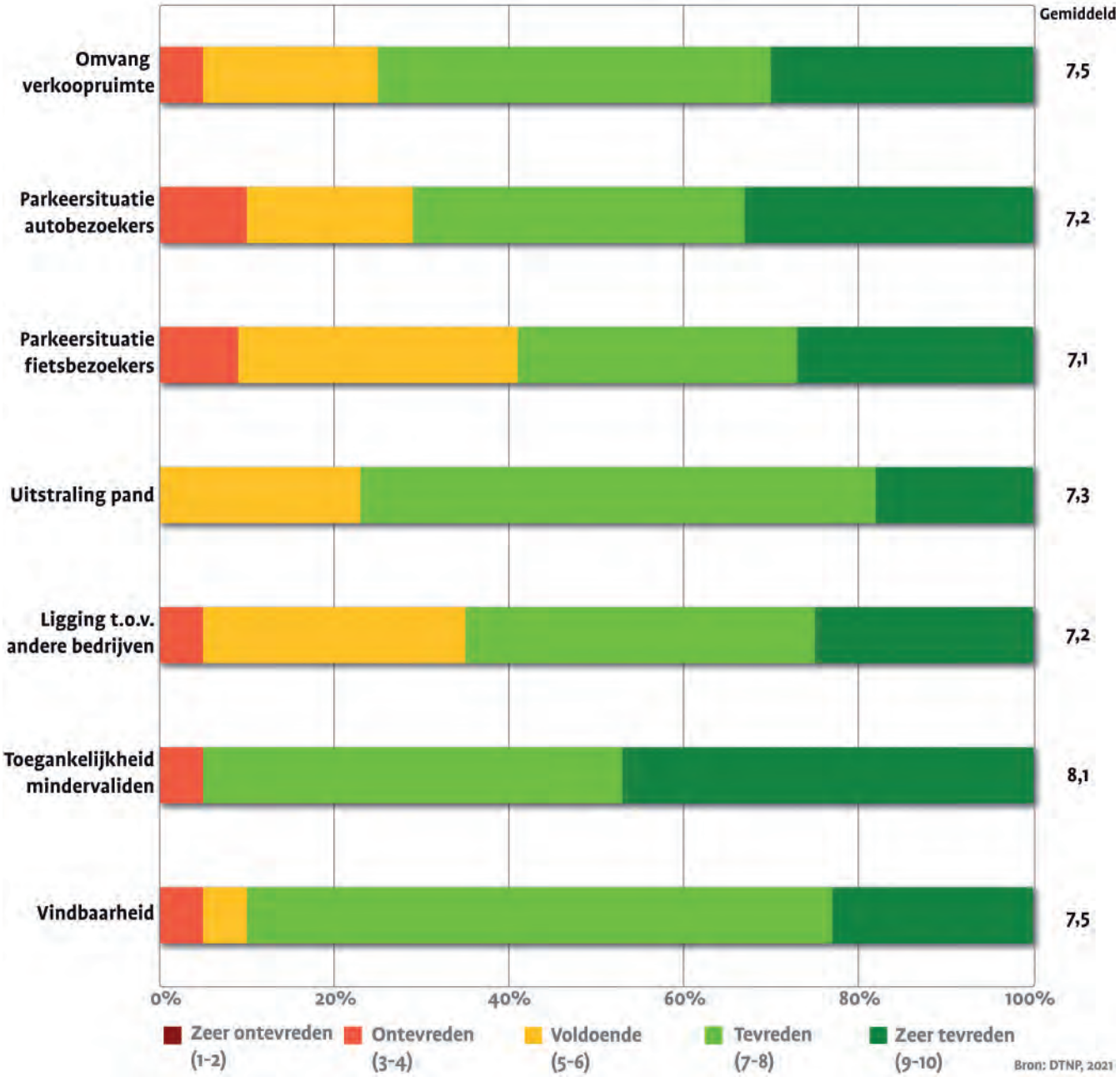
“Hoe beoordeel je de warenmarkt in het centrum van Wijchen op donderdagochtend?”
(1 = zeer negatief, 10 = zeer positief)

N = 17-18
(Grafiek ondernemers uit Wijchen-Centrum)

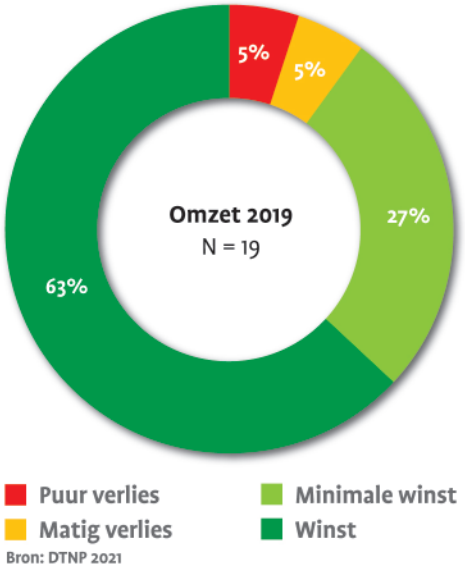


Hoe tevreden ben je over je bedrijfslocatie (pand) op de volgende aspecten?
(1 = zeer ontevreden, 10 = zeer tevreden)

N = 20-22
(Grafiek voor ondernemers uit Wijchen-Centrum)

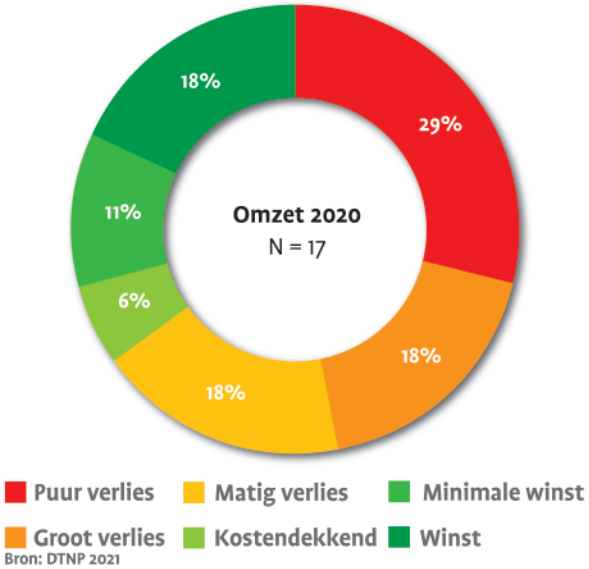


“Hoe was je omzet in 2019 (voor corona)”
(grafiek voor ondernemers Wijchen-Centrum)



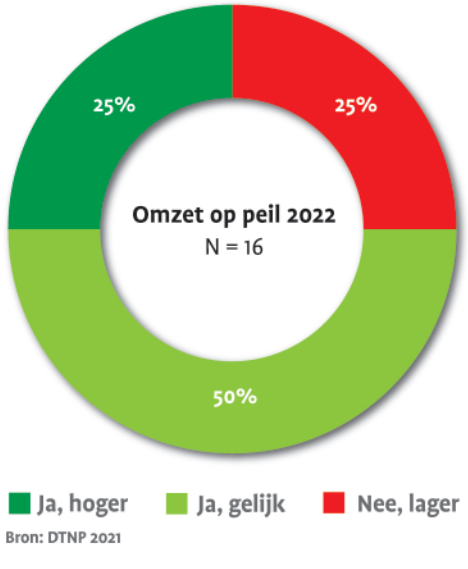
Bron: DTNP 2021

“Hoe was je omzet tijdens de corona-crisis (2020)?”
(grafiek voor ondernemers Wijchen-Centrum)



Bron: DTNP 2021

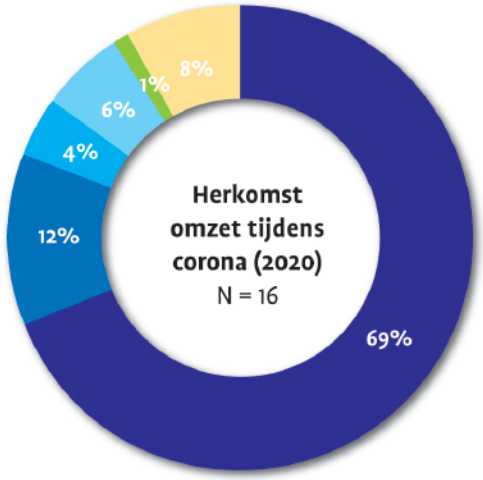
“Denk je dat je omzet in 2022 weer op peil is (zelfde niveau als voor corona)?”
(grafiek voor ondernemers Wijchen-Centrum)



Bron: DTNP 2021

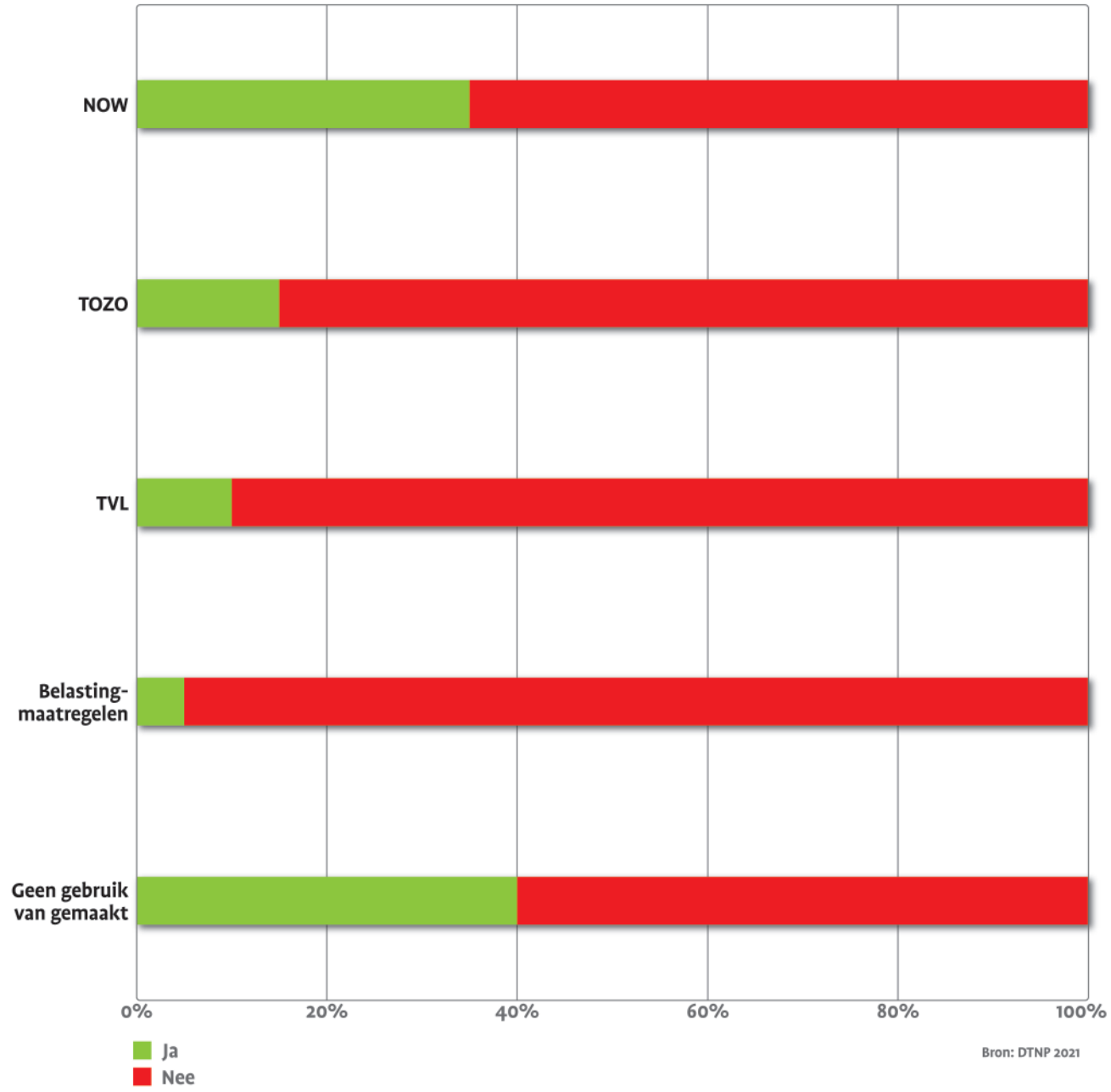
“Kun je aangeven/een inschatting maken waar je omzet in 2019 (voor corona) en 2020 (tijdens corona) vandaan kwam?”
(grafiek voor ondernemers uit Wijchen-Centrum)



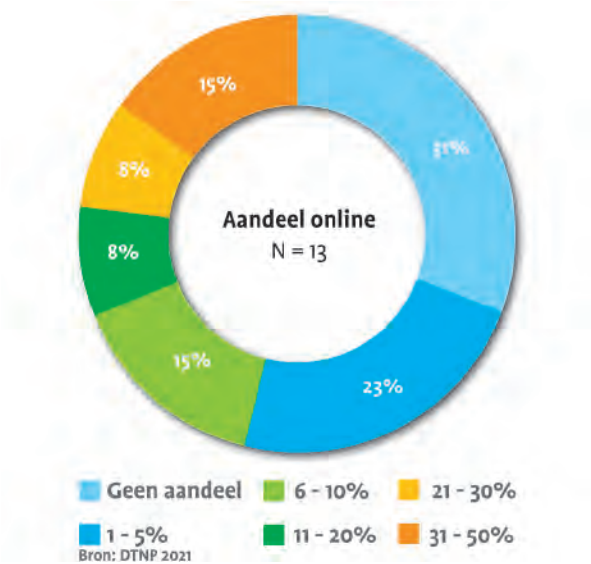


“Heb je sinds het uitbreken van de coronacrisis gebruik gemaakt van de steunmaatregelen van de overheid?”

N = 20
(Grafiek voor ondernemers <u>buiten</u> het centrum van Wijchen)

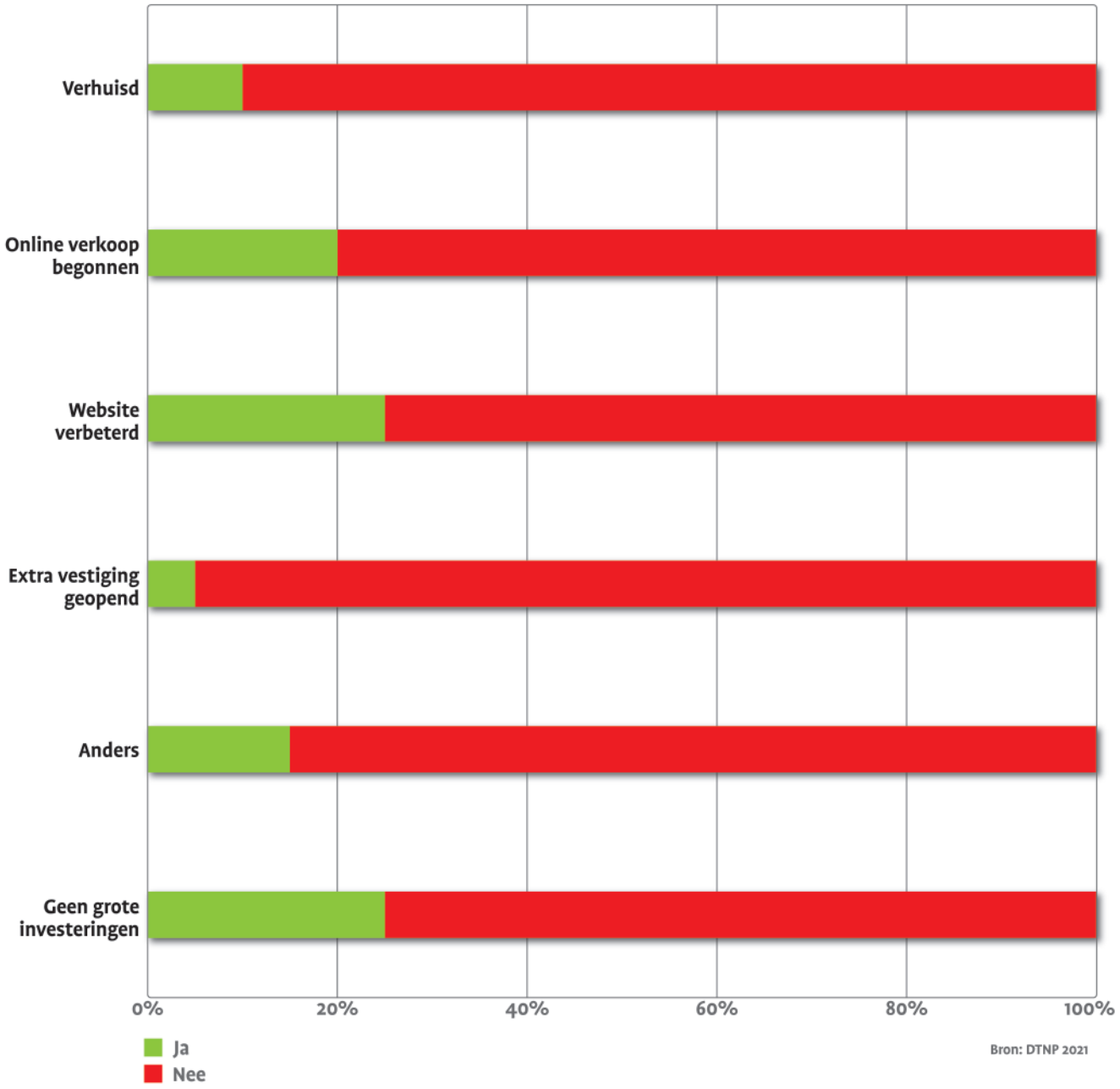


“Wat is het aandeel online bestedingen voor je onderneming in 2022 (na de coronacrisis)?”
(grafiek voor ondernemers Wijchen-Centrum)



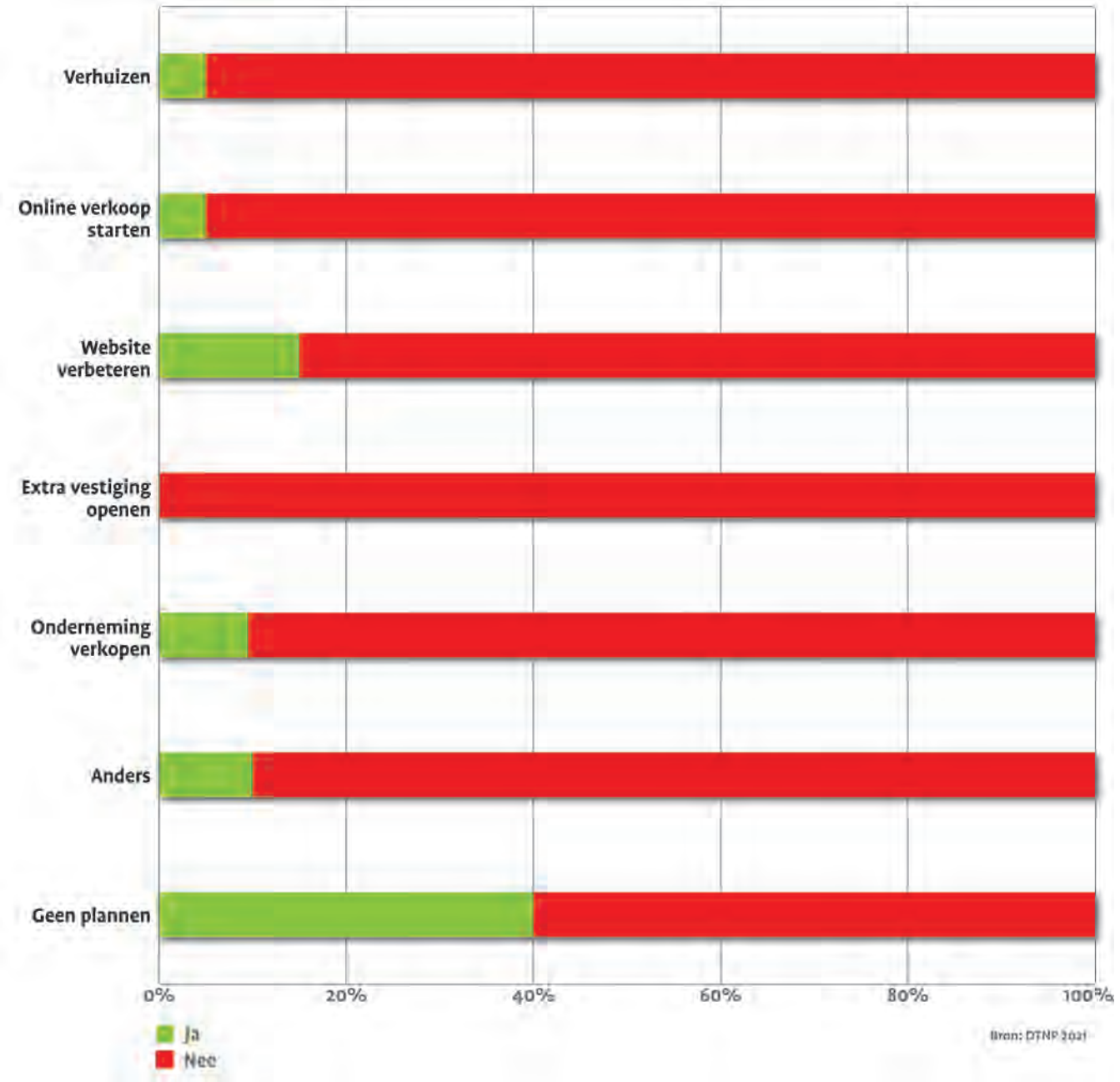
“Wat is de laatste grote investering die je hebt gedaan in je onderneming, en wanneer was dat?”

N = 20
(Grafiek voor ondernemers uit Wijchen-Centrum)



“Heb je de komende drie jaar plannen voor je onderneming?”

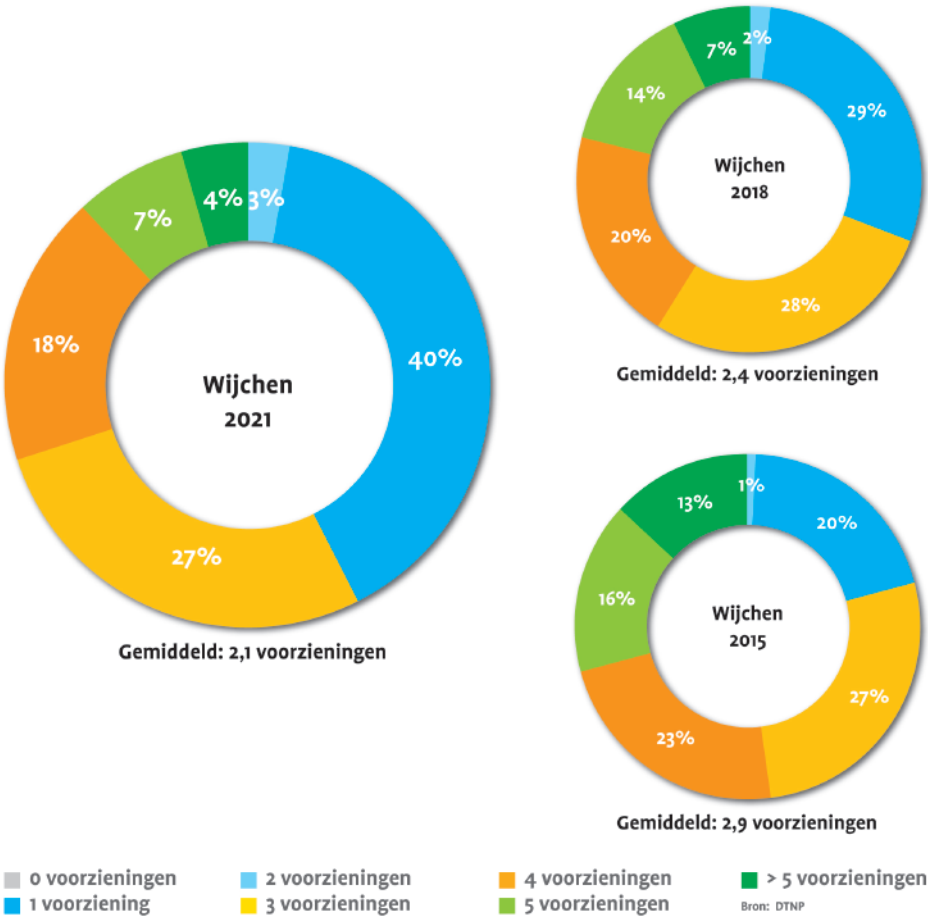
N = 20
(Grafiek voor ondernemers uit Wijchen-Centrum)



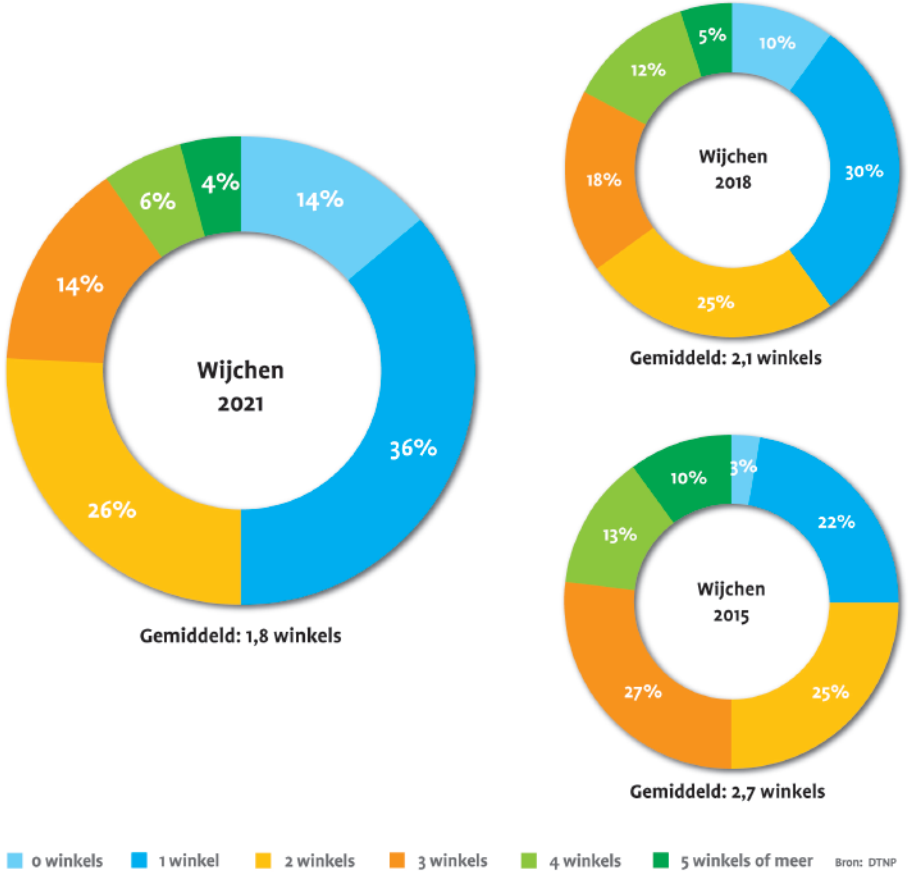
Bijlage 2: Middelgrote centra onderzoek

Dit jaar is door DTNP in samenwerking met de Radboud Universiteit voor de zesde keer het middelgrote centra onderzoek uitgevoerd. Wijchen was ook deze editie weer één van de centra die zijn onderzocht. Bij het middelgrote centra onderzoek worden aan bezoekers vragen gesteld over hun laatste bezoek aan het centrum. Er wordt dus feitelijk, daadwerkelijk gedrag gemeten. Bezoekers krijgen bijvoorbeeld vragen over hun bezoekdoel, de verblijfsduur en bezoekfrequentie. Ook geven zij het centrum een beoordeling op diverse aspecten. De uitkomsten van het middelgrote centra onderzoek voor Wijchen worden in deze bijlage in grafiekvorm weergegeven. Doordat Wijchen ook in eerdere edities al is onderzocht, kan de vergelijking met voorgaande jaren gemaakt worden.

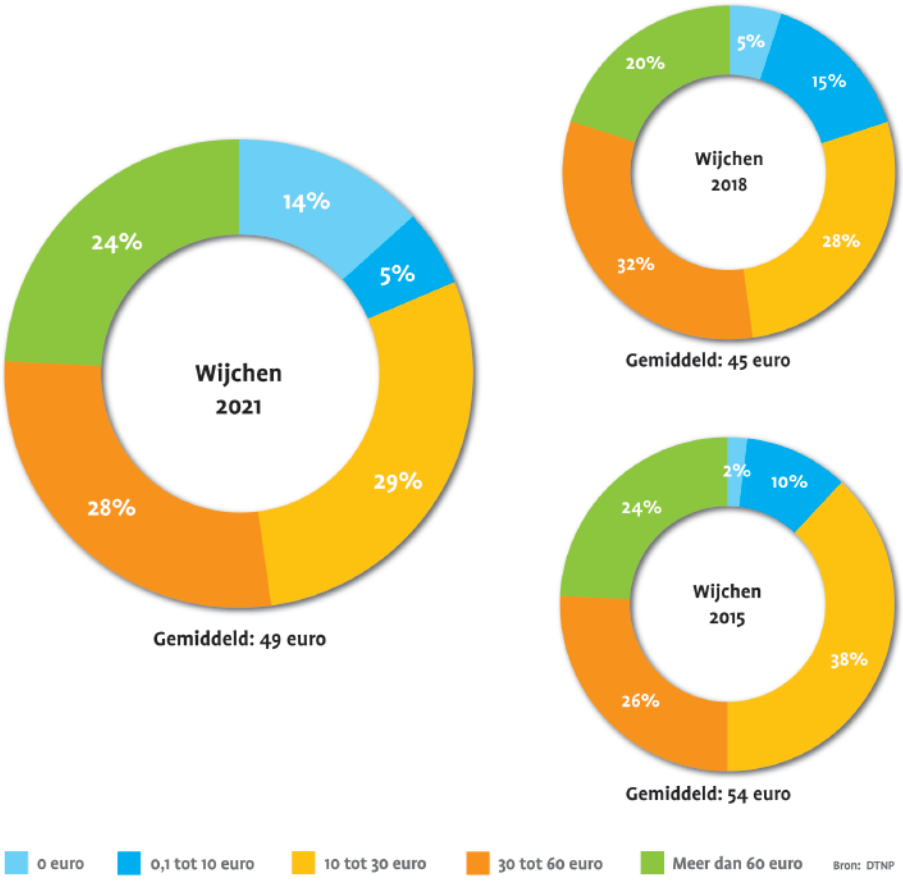
Aantal bezochte voorzieningen



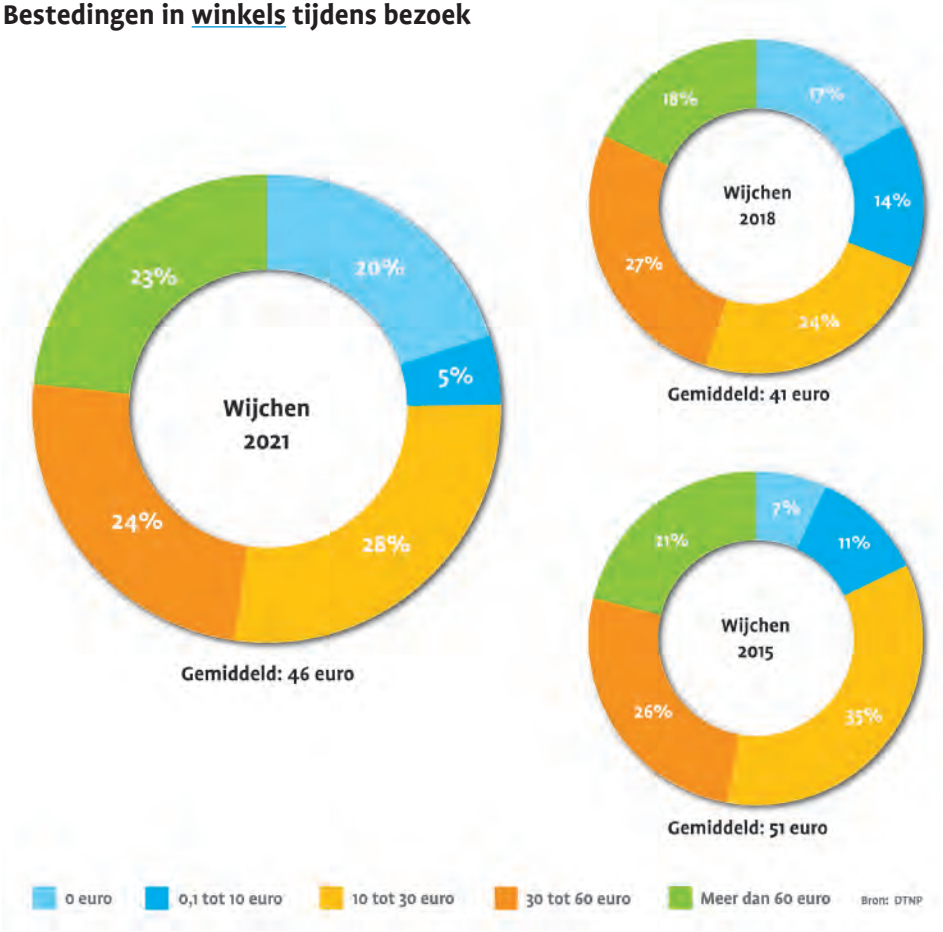
Aantal bezochte winkels



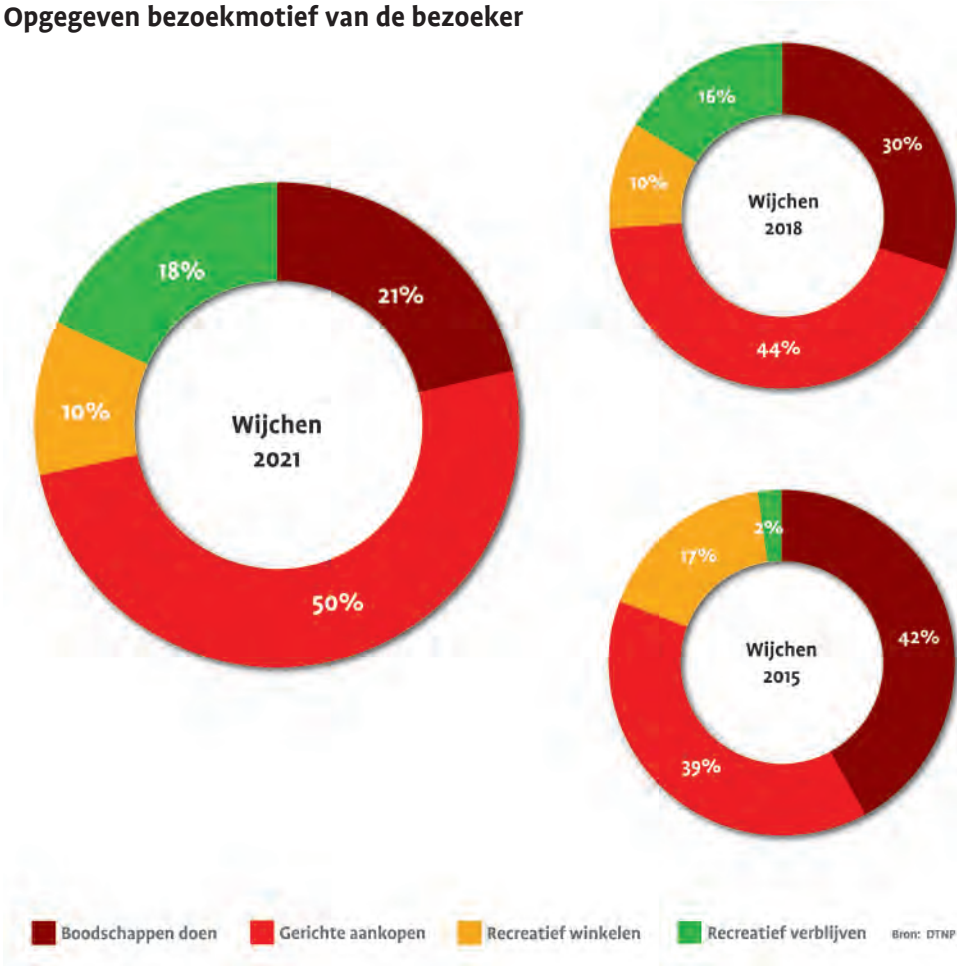
Totale bestedingen tijdens bezoek



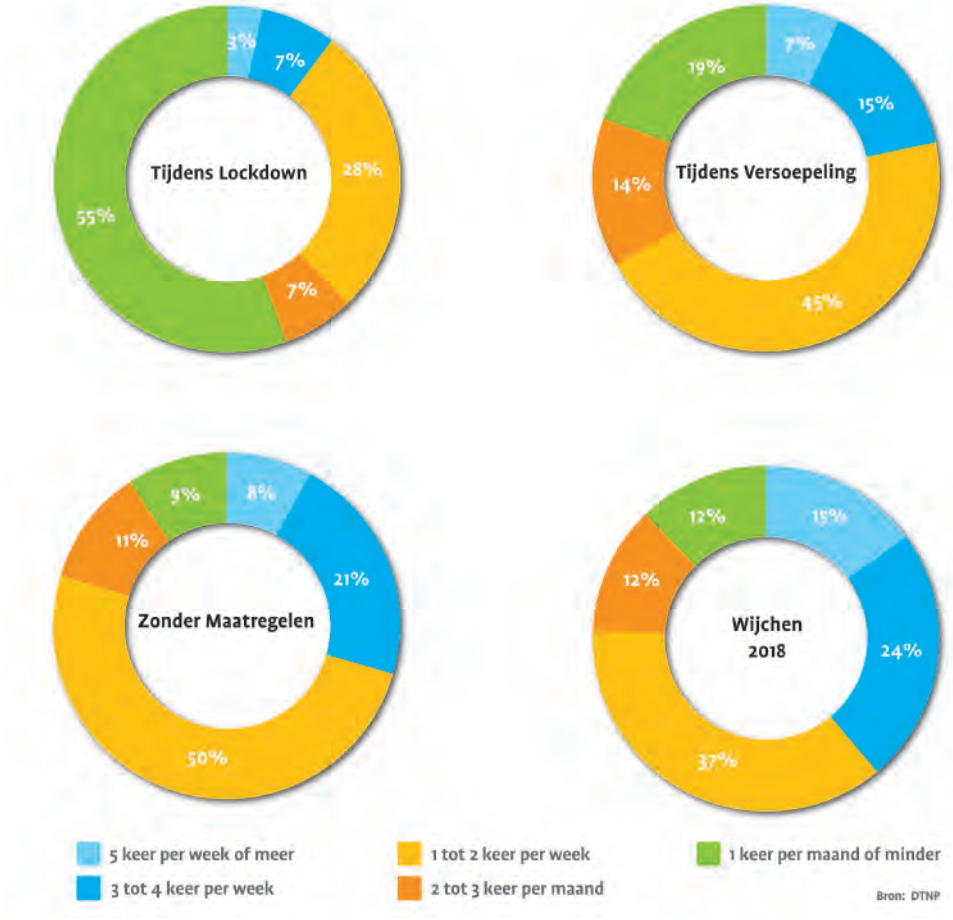
Bestedingen in winkels tijdens bezoek



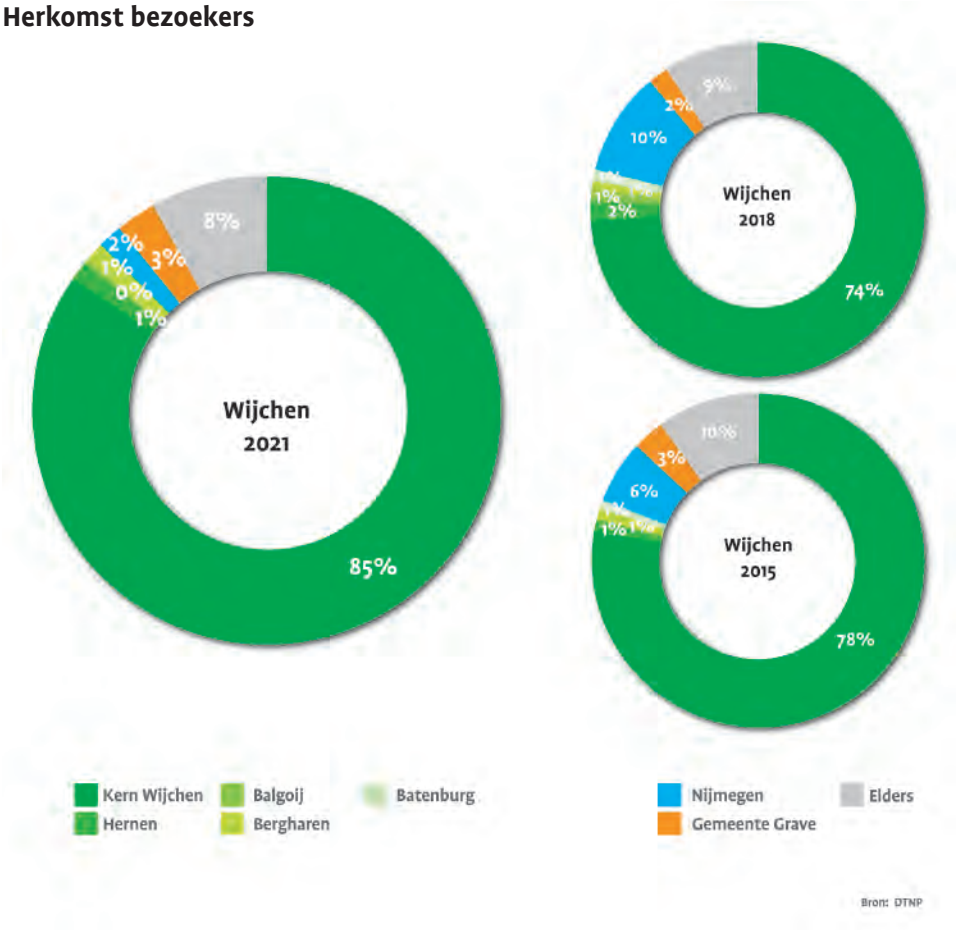
Opgegeven bezoekmotief van de bezoeker



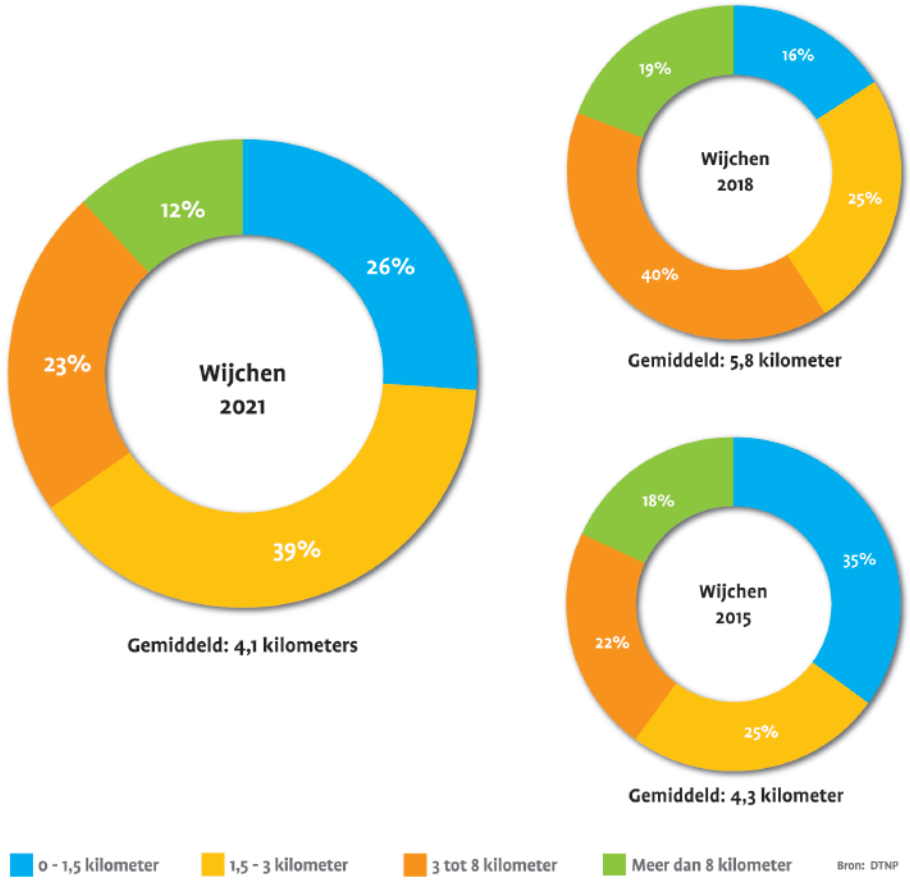
Bezoekfrequêtie aan centrum van Wijchen



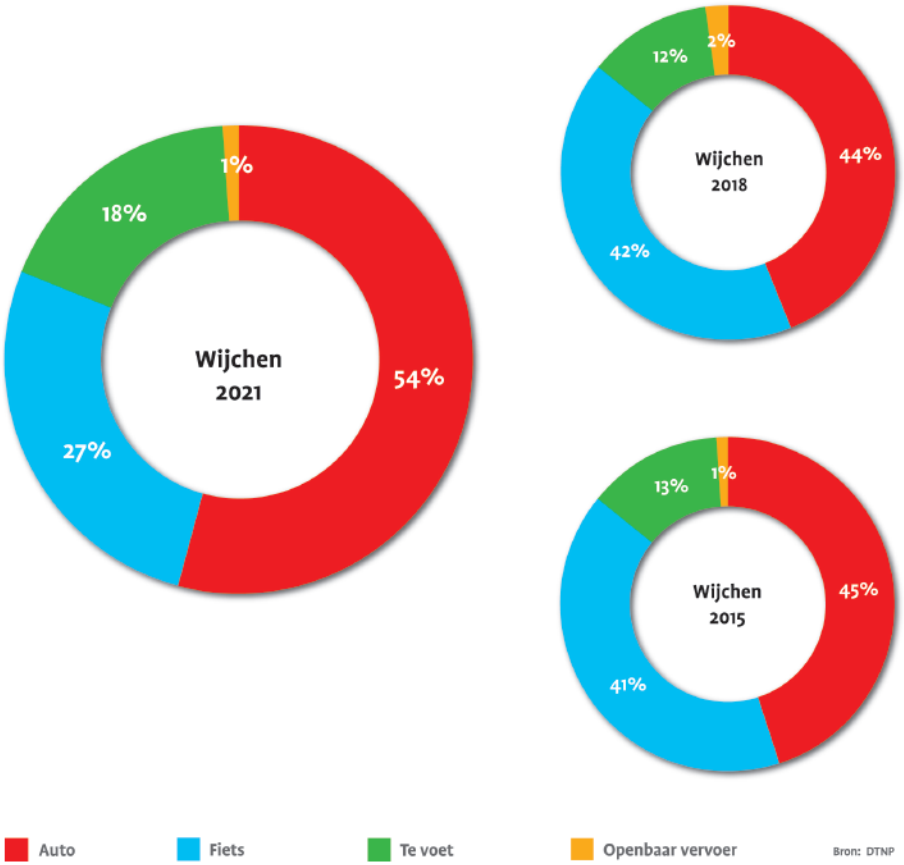
Herkomst bezoekers



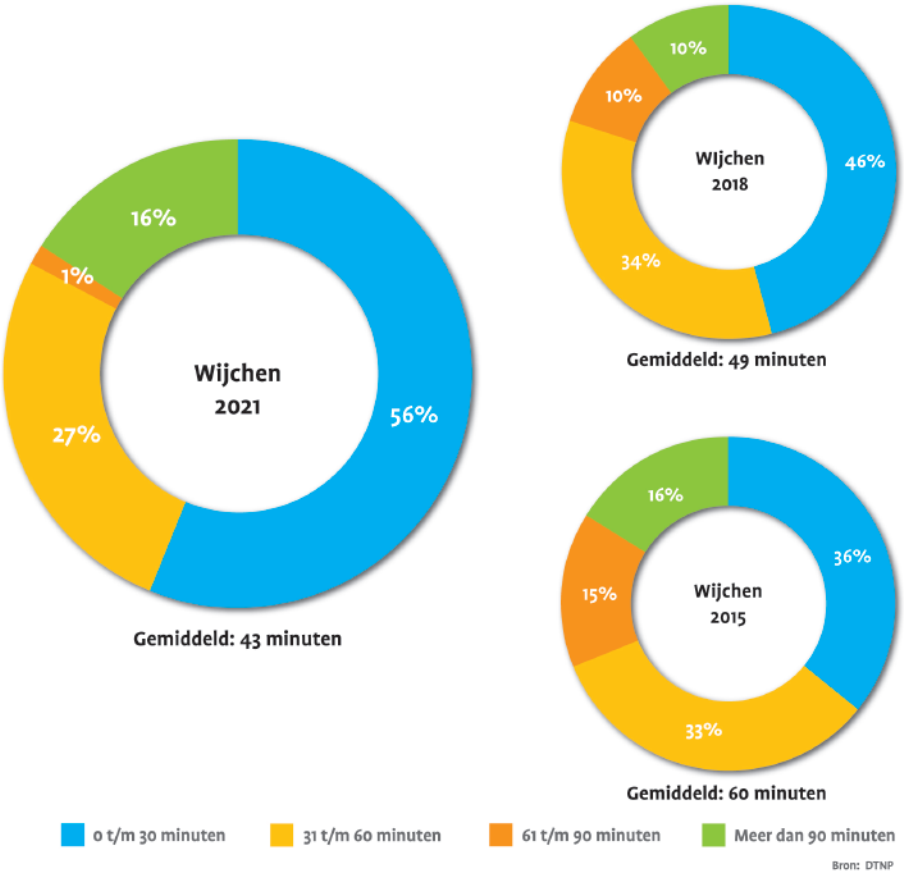
Afstand tot woning van de bezoekers



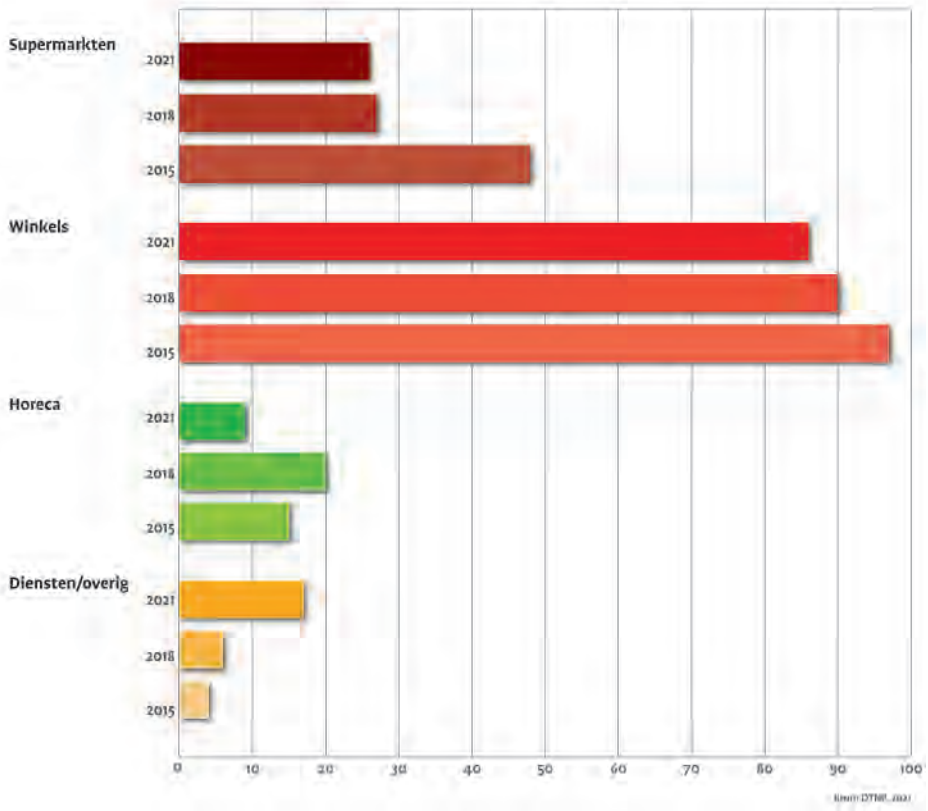
Vervoersmiddel



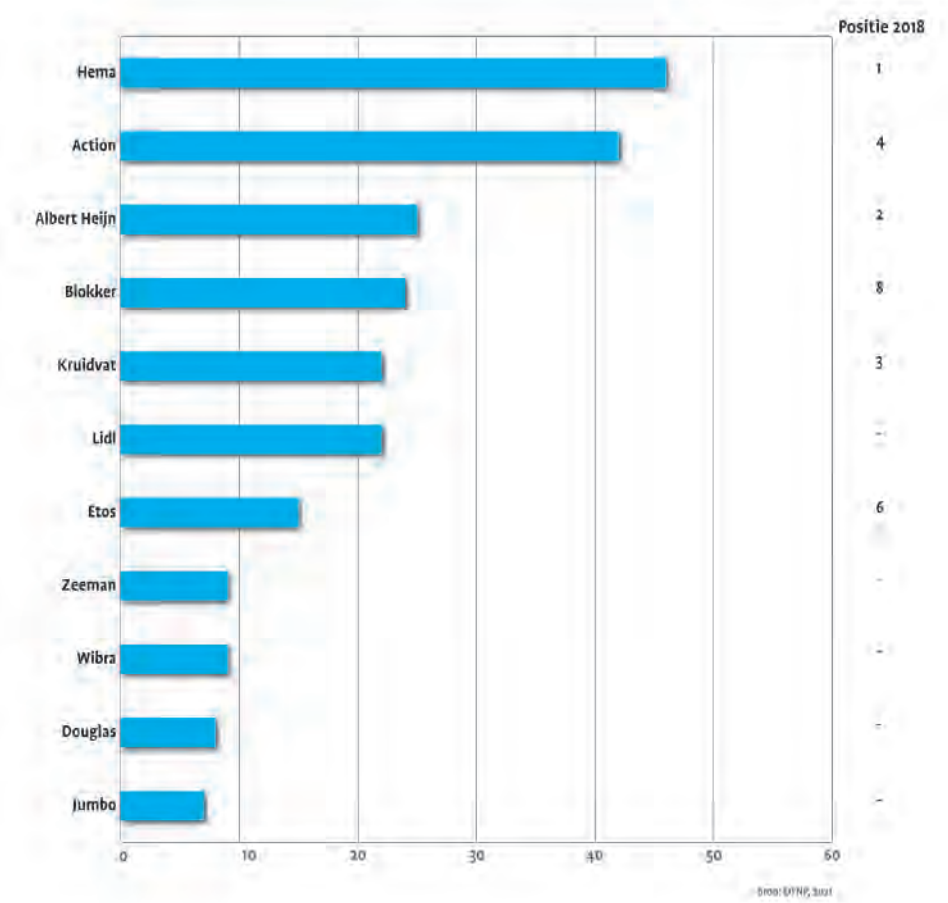
Bezoekduur



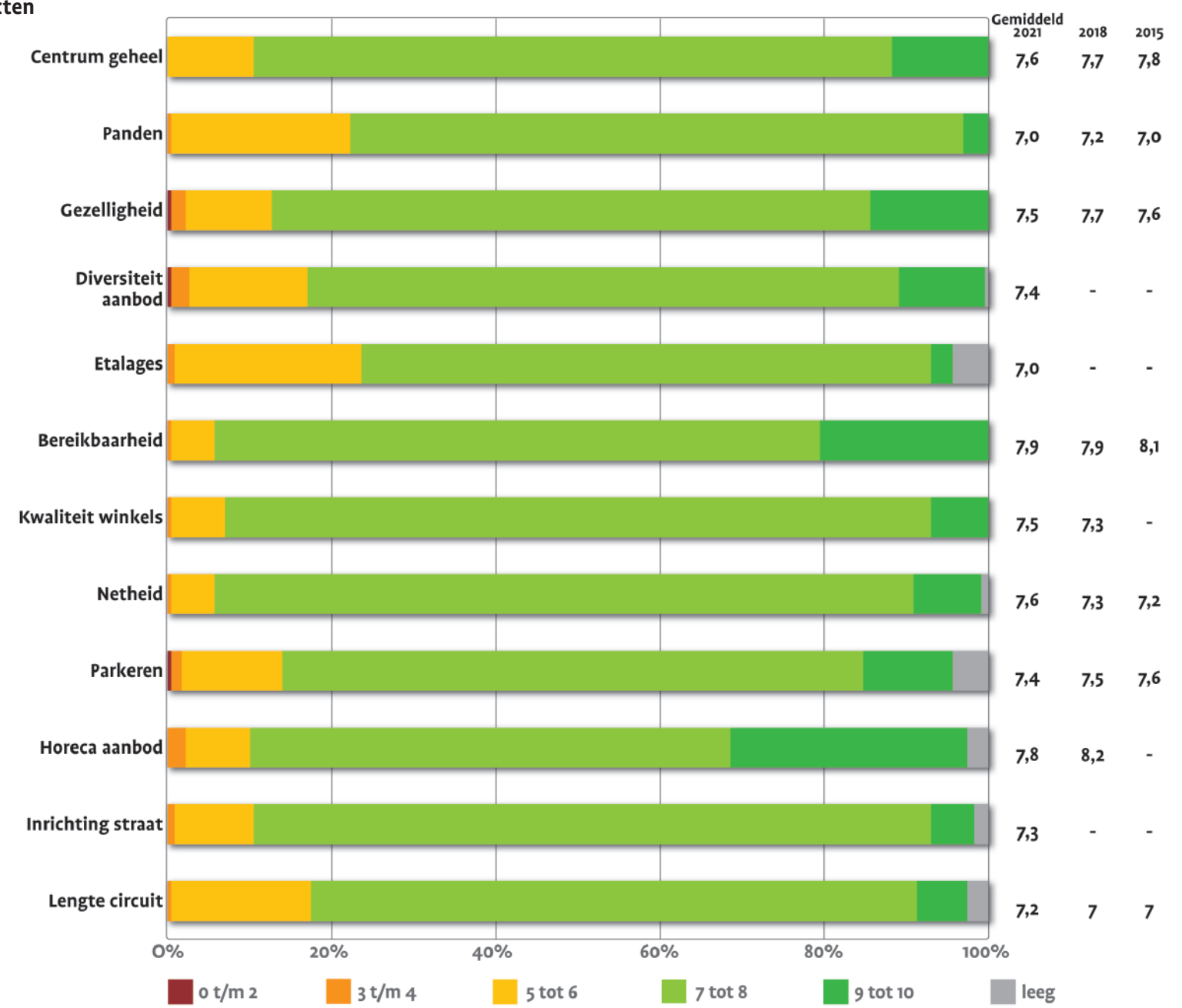
Bezochte functies



Meest bezochte winkels

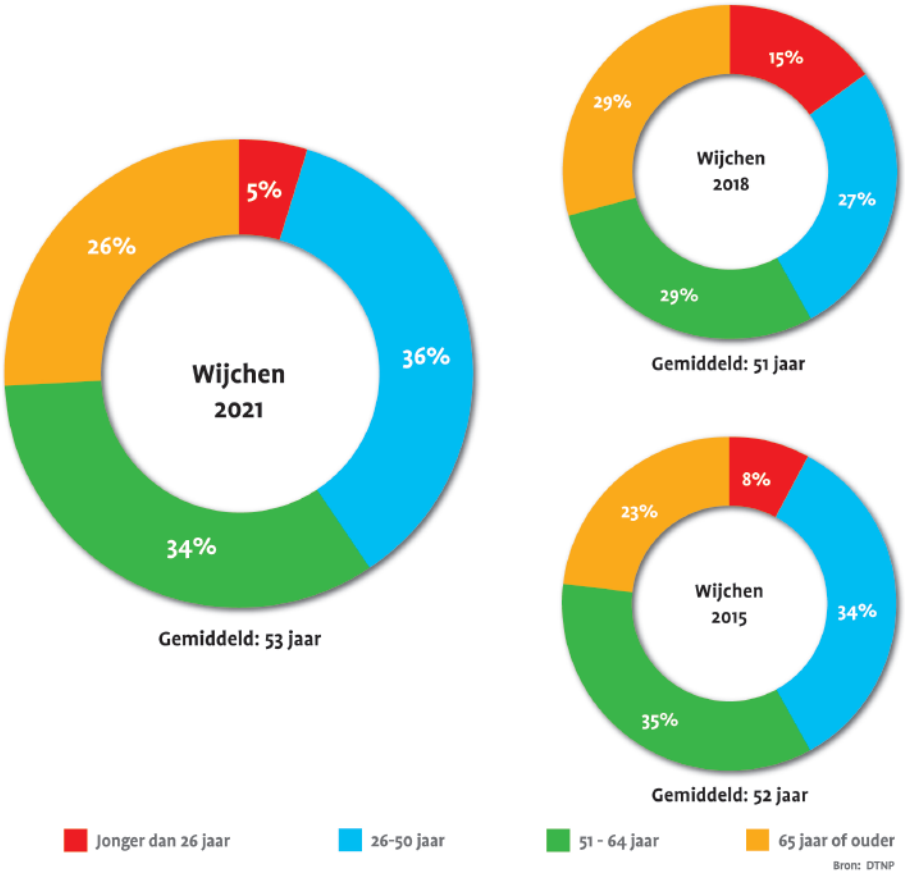


Rapportcijfer centrum op diverse aspecten

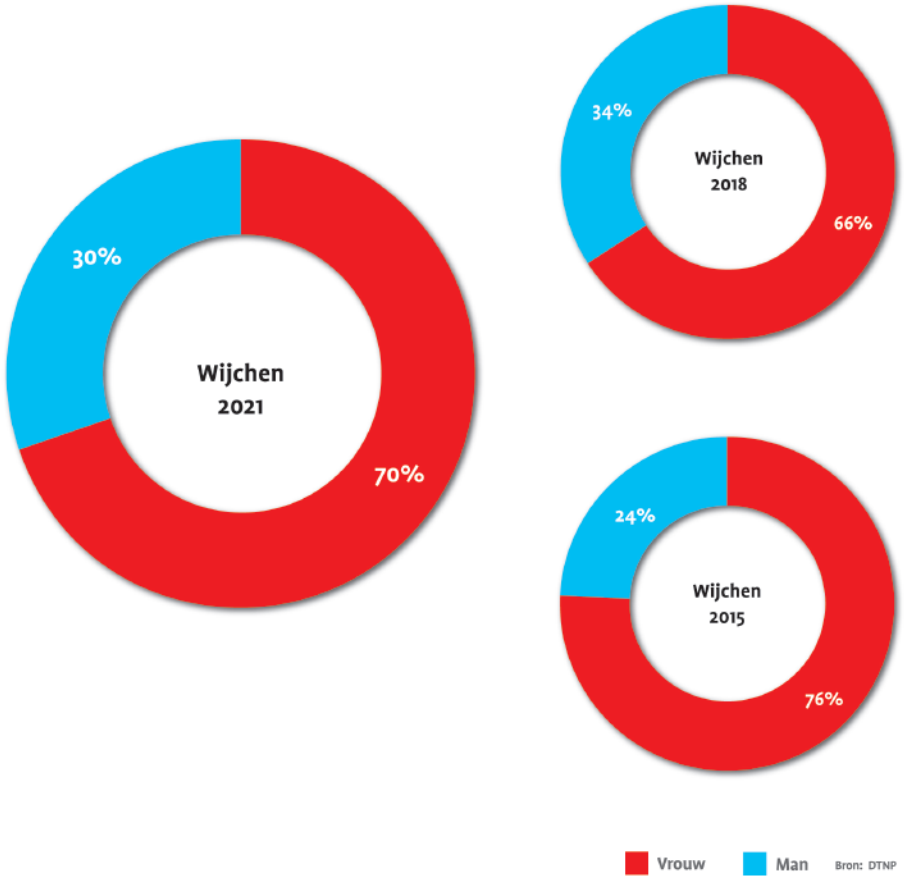


Bron: DTNP, 2021

Leeftijd respondenten



Geslacht respondenten





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

datum: 20-1-2022
projectnummer: 2257.0521
opdrachtgever: gemeente Wijchen
contactpersoon opdrachtgever: de heer van E. van Schipstal
contactpersoon DTNP: de heer W. Frielink

Effectenanalyse 2e supermarkt Hart van Zuid op voorzieningenstructuur Wijchen

Inleiding

De gemeente Wijchen werkt samen met onder andere woningbouwcorporatie Talis, basisschool Het Zuiderpad en Rialto Vastgoedontwikkeling (eigenaar winkelcentrum Zuiderpoort) aan het ontwikkelen van een nieuw hart voor Wijchen-Zuid. Bij de planvorming daarvoor is het toevoegen van een tweede supermarkt aan Hart van Zuid onderdeel van studie. Geconstateerd wordt dat voor alle winkelgebieden in Wijchen, uitgezonderd de bedrijventerreinen, de boodschappenfunctie heel belangrijk is.

De meest recente bevolkingsprognose gaat uit van een beperkte bevolkingskrimp van de huidige 41.150 inwoners naar 40.300 inwoners in 2030.[1] De gemeente Wijchen zet inmiddels echter in op een versnelde en vergrote woningbouwopgave van 2.700 bijkomende woningen tot 2030. De realisatie van dit complete programma in dit tempo (tot 2030) zou leiden tot een bevolkingstoename van de huidige 41.150 inwoners tot 45.435 inwoners in 2030. Het realisatietempo voor de plannen van de grote woningbouwlocaties die tot substantiële groei van het aantal inwoners zullen leiden, is echter nog onzeker.

Wanneer wordt uitgegaan de maximale inwonerontwikkeling, ontstaat tegen 2030 een marktruimte van 1.200 à 2.000 m^2 wvo voor de dagelijkse winkelsector in de gemeente, wat overeenkomt met de mogelijkheid tot het toevoegen van een extra supermarkt (zie bijlage 1). Wanneer wordt uitgegaan van een meer behoudend scenario met een stabiel inwonertal, is er in 2030 sprake van een verzadigde markt (-100 à +600 m^2 wvo marktruimte). Om uit te komen op dit stabiele inwonertal zijn, vanwege de huishoudensverdunning die optreedt, al circa 700 nieuwe woningen nodig tot 2030. De later in dit stuk beschreven scenario's dienen dan ook in het licht van deze onzekerheid omtrent de woningbouwontwikkeling te worden gelezen.

Deze context, in combinatie met het veranderende consumentengedrag, lokale ontwikkelingen en de gevolgen van de coronacrisis, stelt de gemeente Wijchen voor een keuze: wel of niet een tweede supermarkt aan Hart van Zuid toevoegen? In deze notitie gaan wij in op de hoofdlijn van de keuze die voorligt. Bij deze notitie horen een aantal bijlagen die meer gedetailleerd ingaan op relevante achtergronden en de scenariostudie:

1. Marktruimte in Wijchen
2. Het verschil tussen ruimtelijke ordening en economisch ordening;
3. De rol van supermarkten in centrumgebieden;
4. Scenario's en effectenbeoordeling.

[1] Primos prognose op Druten-Wijchen in Cijfers, 2021

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen
024 – 379 20 83
info@dtnp.nl
www.dtnp.nl
KVK 09209490
NL37 RABO 0382 8793 41
BTW NL8215.37.738.B01

De hoofdlijn

Het huidige cluster van voorzieningen in en om Zuiderpoort, waaronder het winkelcentrum, het wijkcentrum en de school, is gedateerd, evenals een aantal wooncomplexen in de directe omgeving. De beoogde gebiedsontwikkeling van Hart van Zuid leidt tot een compleet vernieuwd en opgewaardeerd centrumgebied in het zuiden van Wijchen. Met deze ontwikkeling wordt niet alleen het commerciële vastgoed gemoderniseerd; ook de bestaande maatschappelijke en onderwijsinstellingen krijgen met het plan nieuwe moderne huisvesting. Hart van Zuid ligt te midden van sociaaleconomisch zwakkere wijken in Wijchen. De gebiedsontwikkeling heeft als doel Zuiderpoort te ontwikkelen tot een echt hart voor de wijk, waar de hele wijk van profiteert. De toevoeging van een tweede supermarkt aan Hart van Zuid kan de impuls zijn die nodig is om de gebiedsontwikkeling zoals beoogd te realiseren.

Het toevoegen van een tweede supermarkt aan Hart van Zuid zal ontegenzeggelijk positief zijn voor de hele gebiedsontwikkeling van Hart van Zuid én voor het voorzieningenniveau in Wijchen-Zuid. Met in de huidige situatie één supermarkt in Zuiderpoort is het supermarktaanbod in Wijchen-Zuid (circa 11.000 inwoners ten zuiden het van Wijchens Meer) relatief beperkt, wanneer de wijk als zelfstandig verzorgingsgebied wordt gezien. Het aantal inwoners in de wijk is voldoende groot voor een tweede supermarkt.

Het toevoegen van een tweede supermarkt aan Hart van Zuid gaat echter ook ontegenzeggelijk (negatieve) effecten hebben op de overige winkelgebieden in Wijchen. Hoe groot die effecten zijn en wanneer die effecten zichtbaar worden, is minder duidelijk en minder zeker dan het positieve effect dat de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid op korte termijn zal hebben. In de effecten op overig Wijchen hebben veel meer variabelen een rol, waaronder variabelen waar de gemeente Wijchen slechts beperkt of helemaal geen invloed op heeft. Denk daarbij aan de algehele ontwikkeling van de fysieke winkelsector, de gevolgen van de coronacrisis en de economische weerbaarheid van ondernemers. Bovendien zijn er grote verschillen in effecten tussen scenario's; bijvoorbeeld in het geval van een verplaatsing van een supermarkt maakt het uit welke specifieke supermarkt dan verplaatst. Een verplaatsing van een supermarkt uit Wijchen-Centrum naar Hart van Zuid zal veel grotere gevolgen hebben voor Wijchen-Centrum dan wanneer bijvoorbeeld een van de twee supermarkten uit Hof van Achterlo verplaatst. Er zijn zelfs verschillen in effecten te verwachten in of het de discountsupermarkt of de service-supermarkt uit Hof van Achterlo is die zal verplaatsen, zowel voor Wijchen-Centrum als voor Hof van Achterlo.

De gemeente Wijchen kan in principe niet sturen op de formule of het soort supermarkt dat zich vestigt in Hart van Zuid (zie bijlage 2). Ook het sturen op het wel of niet vestigen van een nieuwe of verplaatsende supermarkt is zeer ingewikkeld en kent een hoog juridisch afbreukrisico. Dit betekent in de praktijk dat er door de gemeente bij het maken van de keuze voor het toevoegen van een nieuwe supermarkt aan Hart van Zuid vanuit moet worden gegaan dat het meest negatieve scenario zich zal voltrekken.

De effecten in dit meest negatieve scenario kunnen potentieel groot zijn, zowel op de korte als de middellange en lange termijn. Zeer grote kortetermijneffecten in het centrum zijn te verwachten als een centrumsupermarkt (Albert Heijn of Lidl) zal verplaatsen; middellange- en langetermijneffecten zijn te verwachten in alle situaties. Het zal daarbij naar verwachting niet

snel gaan om tientallen procenten, maar wel om meer dan enkele procenten negatief omzeteffect bij centrumondernemers. Hoe dit uitpakt voor een individuele ondernemer verschilt sterk en daar is geen inzicht in. Voor de ene ondernemer zal één procent omzetdaling al de nekslag kunnen zijn, andere ondernemers kunnen mogelijk zelfs een omzetdaling van 20% opvangen. Met de nog altijd voortdurende stevige coronamaatregelen is het echter niet onrealistisch dat er meerdere ondernemers zijn die weinig buffer meer hebben.

Dankzij consistent detailhandelsbeleid van de gemeente Wijchen en inspanningen om bijvoorbeeld supermarkt Lidl zich te laten vestigen in het centrum is de gemeente samen met ondernemers en eigenaren er tot dusver in geslaagd vitale winkelgebieden te behouden voor haar inwoners; winkelgebieden die ondanks de landelijke trends weinig leegstand kennen. Het relatief goed functioneren van het hoofdcentrum is iets waar alle inwoners van Wijchen van kunnen profiteren (voorzieningenniveau, sociale ontmoetingsplek, etc.). Door alle ontwikkelingen in de sector is deze positieve situatie geen vanzelfsprekendheid; niet voor de korte termijn én zeker niet voor de langere termijn. In de toekomstvisie op het centrum van Wijchen die inmiddels afgerond is, wordt daarom ook geanticipeerd op een verdere afname van het (niet-dagelijkse) winkelaanbod in het centrum. Dit vraagt om blijvende grote inspanning van de gemeente, ondernemers en eigenaren, en om het soms (noodgedwongen) nemen van pijnlijke verliezen. Met de keuze van de gemeente Wijchen voor het al dan niet toestaan van een tweede supermarkt in Hart van Zuid kan de gemeente invloed uitoefenen op het functioneren van Wijchen-Centrum.

In het voorgaande is vooral ingegaan op de effecten die een tweede supermarkt in Hart van Zuid heeft op het centrum van Wijchen. Effecten daar hebben gevolgen voor álle Wijchenaren, iedere Wijchenaar komt immers weleens in het centrum. Daarnaast zijn er ook effecten te verwachten in de overige winkelgebieden van de gemeente met een supermarkt. Het gaat dan dus om Hof van Achterlo en Wijchen-Noord. De effecten van een tweede supermarkt in Hart van Zuid kunnen, afhankelijk van het exacte scenario, ook grote, meer lokale, gevolgen hebben. Zo zou een verplaatsing van één van beide supermarkten uit Hof van Achterlo leiden tot een forse vermindering van het voorzieningenniveau ter plaatse. Voor inwoners van de omliggende buurten verandert er daardoor veel. Met name als het de verplaatsing van de servicesupermarkt betreft (met een veel groter assortiment dan een discountsupermarkt) dan is dit een aderlating voor de wijken.

De effecten voor Wijchen-Noord blijven naar verwachting in alle scenario's beperkt doordat inwoners uit het verzorgingsgebied van dit winkelgebied het verst af liggen van Hart van Zuid. Zij zullen daardoor het minst snel naar Hart van Zuid uitwijken en daardoor blijft ook het effect op dit winkelgebied relatief beperkt. Er is één uitzondering: indien de supermarkt uit Wijchen-Noord zou verplaatsen, dan heeft dat zéér grote gevolgen voor Wijchen-Noord. De supermarkt is daar dé drager voor de overige voorzieningen. Als de supermarkt vertrekt is er groot risico dat het hele kaartenhuis ter plaatse instort.

Het toevoegen van een tweede supermarkt aan Hart van Zuid zal de positie van het centrum in de gemeentelijke voorzieningenstructuur verzwakken, in een de context waarin het centrum al onder druk staat en in transitie is (coronacrisis, veranderende markt, lokale ontwikkelingen

zoals TKWM) en heeft effecten op het voorzieningenniveau in de andere twee boodschappencentra in Wijchen (Hof van Achterlo en Wijchen-Noord).

De vraag die daarmee voorligt is een simpele om te stellen en een moeilijke om te beantwoorden: **weegt het duidelijke en op korte termijn te ervaren positieve effect (voor Wijchen-Zuid) van een supermarkt in Hart van Zuid op tegen de potentieel grote negatieve effecten (voor héél Wijchen) op middellange en lagere termijn[2] in het centrum en overige winkelgebieden?** Dit een vraag waar het antwoord niet vanuit cijfers te geven is.

Waarom heeft een supermarkt in Hart van Zuid negatieve omzeteffecten op het centrum van Wijchen?
Hart van Zuid wordt met een tweede supermarkt veruit het sterkste boodschappencluster van Wijchen. Aan één parkeerplein zijn dan twee supermarkten gevestigd, met daaromheen een compleet pakket aan overige dagelijkse voorzieningen, zoals een bakker, slager, groente-boer, kaas- en notenhandel, drogist, apotheek en pakketpunt/tijdschriftenhandel. Nergens anders in Wijchen is dit aanbod zo compleet en dicht bij elkaar te vinden. Voor inwoners van Wijchen-Zuid is er daardoor minder aanleiding om het centrum van Wijchen te bezoeken voor de dagelijkse boodschappen. Dit leidt tot minder bezoeken van inwoners van Wijchen-Zuid aan het centrum van Wijchen.

Het sterke boodschappencluster Hart van Zuid heeft ook een aantrekkingskracht op inwoners uit overige delen van Wijchen. Voor inwoners van bijvoorbeeld Huurlingsedam is de reistijd naar Hart van Zuid en Wijchen-Centrum even lang. Zij zullen hun keuze voor een van beide boodschappenlocaties maken op basis van de aantrekkelijkheid van de locatie. Hart van Zuid wordt veel aantrekkelijker gemaakt in de nieuwe situatie, dus meer consumenten kiezen voor Hart van Zuid dan nu het geval is. Dit leidt tot een afname van het aantal bezoekers in het centrum van Wijchen. Ditzelfde proces gaat op voor andere inwoners van Wijchen.

Minder bezoekers in het centrum van Wijchen heeft negatieve omzeteffecten. Daarbij gaat in feite een heel bekend en simpel principe op: **zien kopen doet kopen**. Dit pakt op twee wijzen uit:

- Minder bezoekers aan het centrum betekent minder bezoekers die gelijk al hun frequente benodigdheden in het centrum aanschaffen.
- Minder bezoekjes aan het centrum betekent minder vaak langs een winkel lopen, en dat betekent:
  - minder snel aan die winkel denken als je iets nodig hebt (winkel is niet meer top-of-mind);
  - niet verleid worden tot een impulsaankoop van iets dat je niet nodig hebt, maar wel wil hebben omdat je het zag;
  - het product op internet bestellen, omdat je wel een product nodig hebt (en zelfs aan de winkel in het centrum dacht), maar het gemakshalve op internet bestelt, omdat je niet meer zo vaak bij de winkel in het centrum in de buurt komt.

[2] Er zijn ook kortetermijneffecten, bijvoorbeeld voor de omgeving van Lidl als die zou vertrekken, of voor de inwoners van Kraaijenberg, Homberg en Heilige Stoel als een supermarkt daar verdwijnt.

Het is overigens niet zo dat een tweede supermarkt in Hart van Zuid betekent dat bezoekers aan Hart van Zuid helemaal niet meer in het centrum van Wijchen zullen komen. De frequentie waarmee ze dat doen komt echter lager te liggen en het bezoekmotief zal ook een andere zijn.

Deze effecten pakken voor verschillende soorten winkels anders uit. Hieronder laten we ter illustratie de mentale processen zien die optreden als consumenten voor de dagelijkse boodschappen voor Hart van Zuid kiezen en daardoor minder vaak in het centrum komen voor hun dagelijkse boodschappen. Dit illustreren we aan de hand van verschillende soorten winkels. De voorbeelden laten zien hoe complex mentale processen zijn en op welke wijze er allerlei (spin-off)effecten kunnen optreden. Het illustreert daarmee ook de complexiteit om dit te kwantificeren.

- een dagelijkse winkel: de speciaalzaak (zoals de bakker of slager) is ook naast de supermarkten in Hart van Zuid gevestigd. In Hart van Zuid kan de consument alle versproducten kopen. Er is waarschijnlijk onvoldoende aanleiding om dan nog eens de verswinkels in het centrum te bezoeken.
- een modewinkel: doordat de klant minder vaak of niet meer langs de winkel loopt, ziet hij/zij net niet dat ene shirtje in de etalage hangen dat hem/haar aanspreekt. Dit shirtje wordt niet spontaan gekocht en hij/zij weet ook niet dat bepaalde (nieuwe) winkels een leuke collectie hebben. De volgende keer dat de consument daadwerkelijk een shirtje nodig heeft, staat de consument voor een keuze: naar Wijchen-Centrum, naar een groot centrum als Nijmegen of ’s-Hertogenbosch met een veel grotere collectie, of naar internet. De keuze zal net wat minder vaak op het centrum van Wijchen vallen, en dus vinden daar minder bestedingen plaats. Een nieuwe modezaak heeft zo ook minder kans om consumenten aan zich te binden, dus die zoeken hun heil eerder in de grote binnensteden.
- een boekhandel: doordat de klant minder vaak of niet meer langs de winkel loopt, wordt hij/zij niet direct op het idee gebracht om even binnen te lopen om te kijken naar de nieuwste boeken-Top 10 of om een kaartje voor iemand te kopen. De kaart wordt ‘dan maar’ gekocht bij de supermarkt of bij de tijdschriftenhandel in Hart van Zuid, het boek wordt als het een boek is uit de Top 10, gekocht bij de tijdschriftenhandel in Hart van Zuid (want “daar was ik toch”) of, als het een specifieker boek betreft, bij een online winkel als bol.com.
- een opticien: doordat een consument minder vaak of niet meer langs de opticien loopt, wordt hij/zij niet of minder snel op het idee gebracht om een nieuw montuur uit te zoeken, gewoon omdat het kan (“de zorgverzekering betaalt toch een deel mee”) en niet omdat de oude bril niet meer goed is. Dezelfde bildager zou ooit wel een keer een nieuwe bril hebben aangeschaft, maar de frequentie daarvan ligt lager. Dat betekent dus simpelweg ook minder verkochte brillen en dus minder omzet voor de opticien.

Hoe groot de bovenstaande effecten zijn (uitgedrukt in percentages omzetverlies), is niet goed in beeld te brengen. Er is simpelweg geen goed empirisch onderzoek naar gedaan. Onderzoek dat dit onderwerp raakt, betreft onderzoek van DTNP naar bezoekmotieven in middelgrote centra en recent geüpdatet onderzoek naar combinatiebezoek van supermarktklanten met andere winkels (zie bijlage 3). Op basis van deze onderzoeken kan

geconcludeerd worden dat supermarkten en boodschappenwinkels essentieel zijn voor het functioneren van het centrum van Wijchen, maar er kunnen geen harde cijfers uit worden gedestilleerd om negatieve omzeteffecten te kwantificeren als gevolg van minder direct en indirect combinatiebezoek.

Tot slot

Het al dan niet toevoegen van een tweede supermarkt op Hart van Zuid en de eventuele afweging tussen de verschillende mogelijkheden daarvoor is uiteindelijk een (politieke) keuze die de gemeente Wijchen moet maken. Wel vallen er een aantal uitgangspunten te noemen die bij het maken van deze keuze meegenomen dienen te worden:

- Hoewel in de scenariostudie (bijlage 4) de voor- en nadelen van het toevoegen van specifieke supermarktformules aan Hart van Zuid zijn besproken, dient de uiteindelijke keuze niet op basis van een specifieke supermarktformule gemaakt te worden. Planologisch gezien worden er namelijk extra supermarktmeters in het bestemmingsplan toegevoegd, onafhankelijk van de partij die deze meters invult. Na het vertrek van de eventuele voorkeurssupermarktformule x kunnen deze meters dus simpelweg door formule y worden ingevuld.
- De uiteindelijke keuze dient dan ook te geschieden op basis van gegronde ruimtelijk-economische argumenten. Voor een juridisch houdbaar plan zal moeten worden aangetoond dat er behoefte is aan een tweede supermarkt op Hart van Zuid, dat deze geen verstorende effecten heeft op de gewenste detailhandelsstructuur en dat dit leidt tot een duurzaam ruimtegebruik (zie Ladder voor duurzame verstedelijking). Hierbij dient ook rekenschap te worden gegeven aan de mogelijk precedentwerking die van een nieuwe supermarkt uitgaat. Uit de al eerder door DTNP uitgevoerde marktruimteberekening voor de dagelijkse winkelsector is gebleken dat de marktruimte op de (middel)lange termijn onzeker is, en sterk afhankelijk van het tempo waarin de woningbouwopgave in de praktijk werkelijkheid zal worden. Het benutten van eventuele toekomstige marktruimte is bovendien geen doel op zich; deze dient enkel te worden ingezet om de beoogde detailhandelsstructuur te versterken. Ook dient hierbij te worden gekeken naar de locatie van de toekomstige substantiële woningbouw.
- In de beoogde structuur heeft Hart van Zuid een aan het hoofdcentrum ondersteunende functie, het boodschappenaanbod behoort hierbij aan te sluiten. Een tweede supermarkt op Hart van Zuid zou Hart van Zuid dusdanig sterk maken in verhouding tot de overige winkelcentra dat dit winkelcentrum een wijkoverstijgende functie krijgt, wat ingaat tegen het vigerende detailhandelsbeleid. Daarmee worden potentiële bezoekers aan Wijchen-Centrum onttrokken, wat ten koste gaat van het voorzieningenaanbod in dit hoofdcentrum van de gemeente. Hierbij speelt bovendien dat de afstand tussen de winkelgebieden in Wijchen heel beperkt is en dat het centrum van Wijchen centraal in het dorp ligt. Zoals figuur 2 in bijlage 3 laat zien vormen juist de dagelijkse boodschappenwinkels het fundament waar overige voorzieningen in het hoofdcentrum van Wijchen op gestoeld zijn. Het dusdanig versterken van Hart van Zuid leidt tot het verzwakken van het fundament in het hoofdcentrum (minder bezoekers) en zet daarmee ook de overige voorzieningen in Wijchen-Centrum onder druk.

- Een tweede supermarkt op Hart van Zuid biedt voor dit winkelgebied en voor Wijchen-Zuid duidelijke meerwaarde. Het zorgt ervoor dat een bredere herontwikkeling en modernisering van het winkelcentrum plaats kan vinden waarmee ook de toekomst voor maatschappelijke functies zoals IKC Het Zuiderpad op deze plek wordt veiliggesteld. Voor de algehele leefbaarheid van Wijchen-Zuid is dit een positieve ontwikkeling.
- Zoals gezegd mag de gemeente niet sturen op formules. Een tweede supermarkt in Hart van Zuid betekent in alle scenario's de toevoeging van een grote detailhandelsunit, primair geschikt voor supermarkten en soortgelijke formules. Dit brengt dusdanige onzekerheid met zich mee dat het ongewis wordt wat de uiteindelijk uitwerking zal zijn. Het risico bestaat bijvoorbeeld dat een verhuiscarrousel op gang komt en winkels zich buiten het centrum gaan vestigen in vrijkomende winkelunits. Dit is nog een complicerende factor in de scenarioanalyse (zie bijlage 4). Het is bij de uiteindelijke afweging verstandig uit te gaan van het scenario met de grootste effecten op de overige winkelstructuur.

Bijlage 1

Marktruimte in Wijchen

Inzicht in de (toekomstige) distributieve marktruimte voor supermarkten en de dagelijkse sector (sterke relatie met de supermarktsector) is een belangrijke bouwsteen voor het bepalen van de gewenste winkelstructuur (omvang, spreiding). Hiervoor maken we een distributieve berekening op basis van bestaande onderzoeksgegevens, kengetallen en ervaringscijfers, uitgaande van een versterkt supermarktaanbod in Wijchen.

Een kwantitatieve analyse van vraag en aanbod geeft een indicatie van de aanwezige marktruimte (ruim, krap, overaanbod), maar is op zichzelf geen onderbouwing voor nieuwe ontwikkelingen.

De vraagzijde wordt bepaald door de omzet per hoofd, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het omzetpotentieel uit dit verzorgingsgebied terechtkomt in winkels in Wijchen (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloeit (koop-krachttoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² winkelvloeroppervlak) en de benodigde omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) een rol.

Uitgangspunten

- Bevolkingsprognose: voor de gemeente Wijchen gaat de Primos-prognose op 'Druten-Wijchen in Cijfers' uit van een lichte bevolkingskrimp van de huidige 41.150 inwoners naar 40.300 in 2030[3]. De gemeente zet in haar nieuwste woningbouwplannen echter in op 2.700 bijkomende woningen tot 2030, wat zou leiden tot een inwonertal van 45.435. Er is echter nog onzekerheid over het realisatietempo van deze woningbouwplannen[4]. Om aan deze onzekerheid tegemoet te komen rekenen we met een bandbreedte van een stabilisatie van het inwonertal op 41.150 als minimum en een bevolkingsgroei naar 45.435 inwoners als maximum. Voor beide scenario's is substantiële woningbouw (respectievelijk 700 à 2.700 woningen tot 2030) noodzakelijk, als gevolg van de optredende huishoudensverdunning.
- Inkomenscorrectie: In Nederland is de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking in de supermarktsector per jaar € 2.071[5] (excl. btw, excl. internet-uitgaven) en in de dagelijkse sector € 2.587 (excl. btw, excl. internet-uitgaven). Het gemiddeld inkomen per inwoner in Wijchen is met € 26.900 nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde van € 27.000[6]. Dit minimale verschil hoeft niet doorberekend in de bestedingen per hoofd, maar hebben we vanwege zorgvuldigheid wel gedaan.
- Aandeel online: het aandeel online lag in de dagelijkse sector in Wijchen in 2016 rond de 1%[7], wat destijds normaal was in Nederland. Online boodschappen doen is sindsdien hard gegroeid. Zo zijn aanbieders als Picnic nu ook in Wijchen actief. De coronamaatregelen

[3] Druten-Wijchen in Cijfers (2021), Bevolking.

[4] Gelet op onder andere doorlooptijden planontwikkeling, bouwcapaciteit aannemers, beschikbaarheid grondstoffen, oplopende bouwkosten, bezwaarprocedures en ervaringen bij andere grootschalige woningbouwontwikkelingen.

[5] Retail Insiders (2021), Omzetkengetallen 2020.

[6] CBS Kerncijfers Wijken en Buurten, 2019

[7] I&O Research/Ecorys (2016), Kopen@Regio Arnhem-Nijmegen.

hebben deze ontwikkeling verder versneld. Inmiddels ligt dit percentage landelijk fors hoger (ca. 5%). Gelet op alle ontwikkeling in de sector, is het reëel er vanuit te gaan dat dit in de toekomst door blijft groeien. Voor 2025 gaan we uit van een online aandeel van 7,5%, voor 2030 van een bandbreedte van 10% tot 15%. De precieze langetermijnontwikkeling van online boodschappen doen is erg onzeker (verdienmodel, doelgroepen, etc.), maar dat het de komende periode verder zal groeien is duidelijk. Het is dan ook belangrijk daar rekening mee te houden bij het bepalen van de voorzieningenstructuur op de lange termijn. De omzet per hoofd in 2025 en 2030 wordt gecorrigeerd om het effect van deze ontwikkeling te duiden (minder behoefte aan fysiek verkoopoppervlak). Deze online aankopen zijn in de som verwerkt door een (tweede) correctie uit te voeren op de winkelomzet per hoofd.

- Koopkrachtbinding: de koopkrachtbinding staat voor de mate waarin de dagelijkse winkels er in slagen de inwoners uit het verzorgingsgebied aan zich te binden. In 2016 is het Koopstromenonderzoek regio Arnhem-Nijmegen uitgevoerd[8]. Hier is voor de hele gemeente Wijchen een koopkrachtbinding gemeten van 89% voor de bestedingen in fysieke dagelijkse winkels. Voor de som is deze binding vanaf 2020 licht naar boven bijgesteld op 90% vanwege de komst van de nieuwe Lidl die de variëteit in het supermarktaanbod van Wijchen heeft vergroot. Gezien de supermarktontwikkelingen die er spelen in o.a. Grave, het nabije aanbod in Dukenburg (AH XL) en de komst van de nieuwe Plus-supermarkt in Overasselt is 90% binding in de toekomst naar verwachting het maximaal haalbare.
- Koopkrachttoevloeiing: De toevloeiing is het aandeel van de omzet dat verdiend wordt met bestedingen van consumenten van buiten de gemeente Wijchen. Uit het in 2016 uitgevoerde Koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen bleek deze toevloeiing ongeveer 10% te zijn*. Sindsdien heeft Wijchen haar functie als aantrekkelijke boodschappenlocatie behouden (o.a. bezoekgemak), maar een toevloeiing van boven de 10% lijkt gezien de ontwikkelingen in en om Wijchen niet reëel.
- Vloerproductiviteit: In Nederland bedragen de gemiddelde bestedingen per m² in de dagelijkse winkelsector € 7.577[9] en in de supermarktsector € 8.078[10]. Ook in Wijchen moet deze landelijk gemiddelde vloerproductiviteiten als ondergrens worden gezien, om consumenten een kwalitatief goed aanbod en serviceniveau te kunnen bieden.

Resultaten

De berekeningen van de marktruimte voor de supermarktsector en de dagelijkse sector zijn op de volgende pagina's weergegeven. Op basis van deze variabelen en uitgangspunten kan worden geconcludeerd dat de beschikbare marktruimte in zowel de algehele dagelijkse sector als specifiek in de supermarktsector sterk afhankelijk is van de mate waarin het gemeentelijke inwonertal zal toenemen.

In 2025 zou het huidige supermarktaanbod van 9.100 m² wvo circa 10% boven het landelijke gemiddelde functioneren. Op de langere termijn, wanneer de onzekerheid m.b.t woningbouw

[8] I&O Research/Ecorys (2016), Kopen@Regio Arnhem-Nijmegen.
[9] Retail Insiders (2021), Omzetkengetallen 2020
[10] Retail Insiders (2021), Omzetkengetallen 2020

toeneemt, loopt het haalbare supermarktaanbod uiteen van -200 à +750 m² wvo bij een stabilisatie van het inwonertal, tot 1.150 à 1.750 m² wvo bij een maximale bevolkingsgroei. Voor de gehele dagelijkse sector is dit minimaal -100 à +600 m² wvo en maximaal 1.200 à 2.000 m² wvo.

De indicatieve berekening voor de supermarktsector in gemeente Wijchen*

			2025	2030 (stabiel aantal inwoners)	2030 (max. toename inwoners)
a	Aantal inwoners in verzorgingsgebied		41.150	41.150	45.435
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen		€ 1.974	€ 1.814 à 1.921	€ 1.814 à 1.921
c	Koopkrachtbinding		90%	90%	90%
d	Verwachte winkelomzet uit verzorgings-gebied (excl. btw)	a * b * c	€ 73,1 mln	€ 67,2 á 71,1 mln	€ 74,2 á 78,5 mln
e	Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing		10%	10%	10%
f	Totale winkelomzet (excl. btw)	d / (1 - e)	€ 81,2 mln	€ 74,6 à 79,0 mln	€ 82,4 à 87,3 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)		€ 8.078	€ 8.078	€ 8.078
h	Potentieel winkelaanbod	g / h	ca. 10.050 m² wvo	ca. 9.250 à 9.800 m² wvo	ca. 10.200 à 10.800 m² wvo
i	Huidig winkelaanbod		ca. 9.100 m² wvo	ca. 9.100 m² wvo	ca. 9.100 m² wvo
j	Huidige winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	f / i	€ 8.930	€ 8.206 à 8.689	€ 9.061 à 9.594
k	Indicatie uitbreidingsruimte	h - i	ca. +950 m² wvo	ca. -200 à +750 m² wvo	ca. 1.150 à 1.750 m² wvo

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2021), 'Omzetkengetallen 2020 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

De indicatieve berekening voor de <u>dagelijkse sector</u> in gemeente Wijchen*

			2025	2030 (stabiel aantal inwoners)	2030 (max toename inwoners)
a	Aantal inwoners in gemeente Wijchen		41.150	41.150	45.435
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen		€ 2.466	€ 2.266 à € 2.399	€ 2.266 à € 2.399
c	Koopkrachtbinding		90%	90%	90%
d	Verwachte winkelomzet verzorgingsgebied (excl. btw)	a * b * c	€ 91,3 mln	€ 83,9 à € 88,9 mln	€ 92,7 à € 98,1 mln
e	Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing		10%	10%	10%
f	Totale winkelomzet (excl. btw)	d / (1 - e)	€ 101,5 mln	€ 93,2 à 98,7 mln	€ 103 à 109 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)		€ 7.577	€ 7.564	€ 7.564
h	Potentieel winkelaanbod	f / g	ca. 13.400 m² wvo	ca. 12.300 à 13.000 m² wvo	ca. 13.600 à 14.400 m² wvo
i	Huidig winkelaanbod		ca. 12.400 m² wvo	ca. 12.400 m² wvo	ca. 12.400 m² wvo
j	Huidige winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	f / i	€ 8.181	€ 7.518 à € 7.960	€ 8.301 à € 8.789
k	Indicatie uitbreidingsruimte	h - i	ca. 1.000 m² wvo	ca. -100 à +600 m² wvo	ca. 1.200 à 2.000 m² wvo

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2021), 'Omzetkengetallen 2020 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Bijlage 2

Het verschil tussen ruimtelijke ordening en economische ordening

Er bestaat een groot verschil tussen ruimtelijke ordening (wettelijke taak van een gemeente) en economische ordening (niet toegestaan[11]). Ruimtelijke ordening gaat over de ordening van functies (bijvoorbeeld 'detailhandel'). De overheid bepaalt of een specifieke functie gewenst is op een bepaalde plek en of het nodig is om voor die betreffende functie, aanvullend aan de reeds beschikbare (schaarse) ruimte, extra ruimte te reserveren in bestemmingsplannen. Het is een wettelijke taak van een gemeente hierin een zorgvuldige belangenafweging te maken (aan goede ruimtelijke ordening te doen).

Deze afwegingsruimte gaat echter niet zo ver dat overheden kunnen sturen op specifieke bedrijven, bijvoorbeeld dat bedrijf A zich wel of niet mag vestigen of uitbreiden, omdat dat effecten heeft voor de bedrijfsvoering van bedrijf B. Dat is economische ordening en dat is niet toegestaan. Er is namelijk sprake van vrije vestiging van bedrijven.

Concreet betekent dit voor Hart van Zuid dat de gemeente Wijchen niet mag bepalen welke supermarktformule zich hier mag vestigen, maar wél of een verplaatsing of toevoeging van een supermarkt als functie aan Hart van Zuid vanwege ruimtelijke argumenten wenselijk is. Aangezien de plannen voor Hart van Zuid gelden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' moet ook de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden doorlopen[12]. De gemeente Wijchen dient dus hoe dan ook duidelijk te motiveren of er behoefte is aan een tweede supermarkt in Hart van Zuid, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin, en expliciet mogelijke effecten mee te wegen in de besluitvorming.

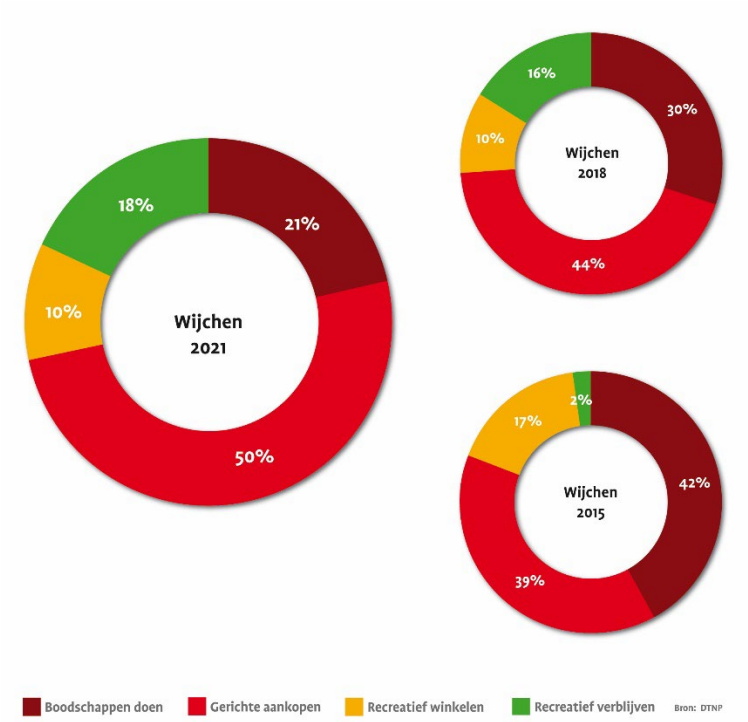
[11] Dit is onder andere geregeld in de Europese Dienstenrichtlijn en de Nederlandse implementatie daarvan in de Dienstenwet).
[12] Voor meer informatie, zie: https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/bijzondere-onderwerpen/ladder/winkels/#h26f5f056-4364-4263-803b-9ac31b77c698

Bijlage 3

De rol van supermarkten in centrumgebieden

Supermarkten hebben, meer dan andere publieksgerichte voorzieningen, een ruimtelijk-economisch belang in het functioneren van winkel- en centrumgebieden:

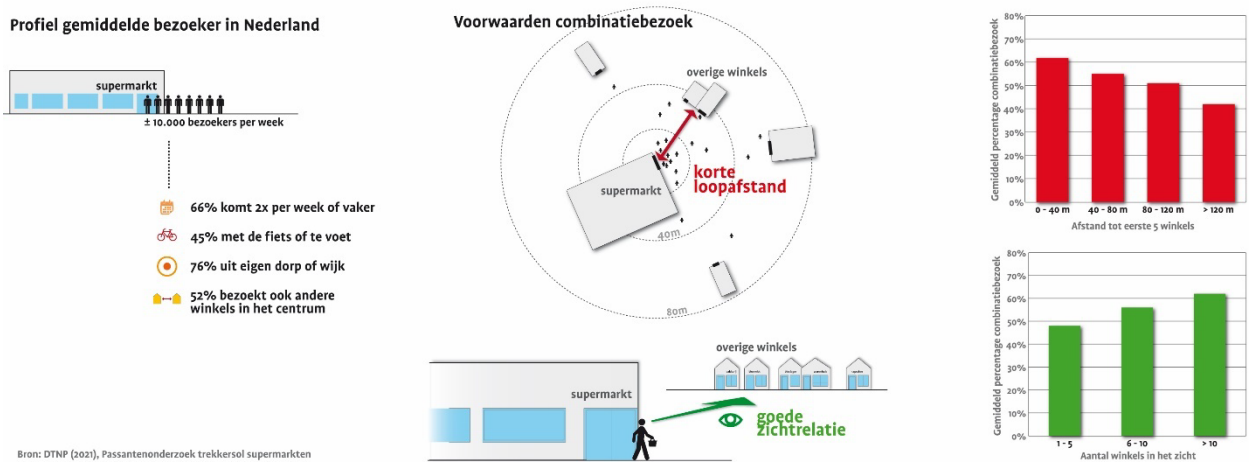
- Bezoekmotief: In een middelgroot centrum als dat van Wijchen en in een wijkcentrum zoals Hart van Zuid is het doen van boodschappen, samen met 'doelgerichte aankopen', de belangrijkste reden om dit centrum te bezoeken (zie figuur 1).[13] Het doen van fysieke boodschappen en doelgerichte aankopen is een door de jaren heen een stabiel bezoekmotief en is relatief alleen maar belangrijker geworden door de afname van het recreatieve winkelbezoek.



Figuur 1: Bezoekmotief centrum Wijchen, middelgrote Centra onderzoek 2021.

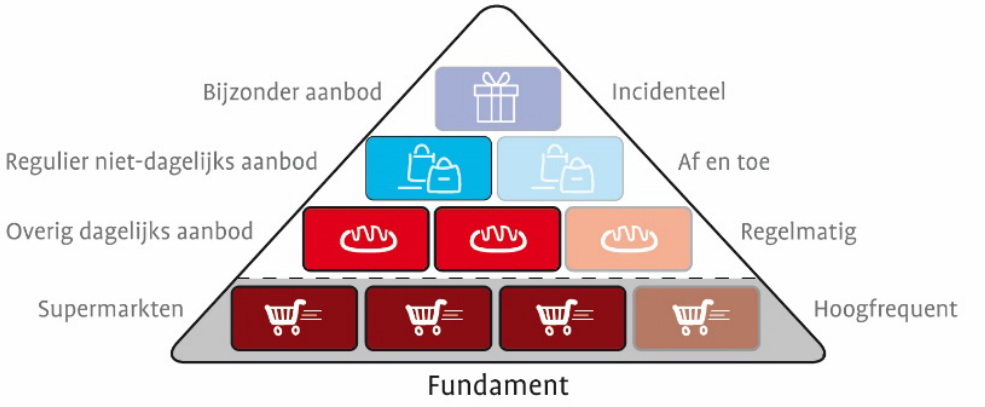
- Trekkersfunctie: een gemiddelde moderne supermarkt trekt ongeveer 10.000 bezoekers per week, meer dan iedere andere functie in een winkelgebied. Supermarkten zijn dan ook de belangrijkste publiekstrekkers én bronpunten van passantenstromen in winkelgebieden.
- Combinatiebezoek: Een supermarkt is van groot belang voor overige functies in een winkelgebied omdat een bezoek aan de supermarkt (als bronpunt) vaak gecombineerd wordt met een bezoek aan een andere publieke functie. Gemiddeld bezoekt bijna de helft van de supermarktbezoekers ook andere winkels[14]. Een goede inpassing van de supermarkt is cruciaal (o.a. nabijheid, goede zichtrelatie). Indien een supermarkt niet goed is ingepast, dan daalt het combinatiebezoek snel.

[13] DTNP (2021), Middelgrote centra onderzoek.
[14] DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten.



Figuur 2: Combinatiebezoek van supermarktbezoekers met andere winkels in centra

- Draagvlak overige voorzieningen: Net als in de voedselketen is er ook in de samenstelling van winkelvoorzieningen in centra een opbouw en hiërarchie. De passantenstromen vanuit supermarkten en overige dagelijkse winkels vormen de basis waarop niet-dagelijkse winkels en overige voorzieningen in centra kunnen functioneren. Niet-dagelijkse winkels en overige voorzieningen zorgen op hun beurt voor aanvullende bezoekmotieven. Hierbij geldt het algemene ruimtelijk-economische basisprincipe dat een concentratie van functies en daarmee de bundeling van passantenstromen ertoe leidt dat functies elkaar gaan versterken. Het winkelcentrum als geheel wordt daarmee sterker dan de som der delen. In een middelgroot centrum als dat van Wijchen is de kritische massa en aantrekkingskracht van het niet-dagelijkse aanbod beperkt. Daardoor zijn zij voor hun functioneren deels afhankelijk van de passantenstroom van boodschappenpubliek.



Figuur 3: Dagelijkse boodschappen als fundament voor een centrum

Naast het feit dat supermarkten cruciaal zijn voor een centrum of winkelgebied als geheel vervullen zij nog bijkomende baten:

- De nabijheid van een boodschappenvoorziening verhoogt de leefbaarheid van een buurt of wijk. De buurt of wijk wordt als geheel aantrekkelijker.
- Een boodschappenvoorziening functioneert als lokale ontmoetingsplek waar buurtgenoten elkaar spontaan, tijdens het doen van een boodschap, tegenkomen en een praatje kunnen maken met elkaar.
- Supermarkten hebben voor verhuurders (vastgoedeigenaren) een lage risicofactor (stabiele huurder). Daarnaast vergroten zijn de haalbaarheid van complexe gebiedsontwikkelingen. Ze bieden investeringsperspectief voor ontwikkelaar en ondernemers.

Bijlage 4

Scenario's en effectenbeoordeling

Om helder te krijgen wat de gevolgen zijn van een tweede supermarkt op Hart van Zuid op de algehele voorzieningenstructuur van Wijchen zijn de volgende scenario's uitgewerkt[15]:

0. Nul-scenario: Er komt geen tweede supermarkt op Hart van Zuid. De huidige supermarkten blijven op hun plek.
1. Verplaatsing discounter: een discount supermarkt verplaatst vanuit een ander winkelgebied in Wijchen naar Hart van Zuid
    a. Verplaatsing van Aldi (Hof van Achterlo) naar Hart van Zuid.
    b. Verplaatsing van Lidl (centrum) naar Hart van Zuid
2. Verplaatsing service formule: Een service supermarkt verplaatst vanuit een ander winkelgebied in Wijchen naar Hart van Zuid
    a. Verplaatsing Albert Heijn (centrum) naar Hart van Zuid, met mogelijk een kleinere AH in het centrum
    b. Verplaatsing Jan Linders (Hof van Achterlo) naar Hart van Zuid
3. Nieuwvestiging (soft-discounter)[16]

In de scenario's maken we onderscheid tussen verschillende supermarktformules en type supermarkten. Ondanks dat het gemeenten niet is toegestaan te sturen op formules (zie hiervoor), is het wel relevant voor de belangenafweging om de verschillende scenario's (met elk hun eigen effecten) af te wegen.

Voor ieder scenario zijn voor zowel de korte (1 jaar vanaf ontwikkeling) als de lange termijn (10 jaar vanaf ontwikkeling) de effecten bekeken op:

- Spreiding supermarktstructuur in Wijchen
- Totale voorzieningenstructuur in Wijchen
- Voorzieningenniveau per winkelgebied
- Invulbaarheid commercieel vastgoed
- Woon- en leefklimaat
- Ondernemersklimaat en investeringszekerheid
- Consistentie van gevoerd beleid (juridisch afbreukrisico en precedentwerking)

Voor ieder scenario worden in het vervolg van deze paragraaf de effecten beschreven op de verschillende beoordelingsaspecten. Voor alle verplaatsingsscenario's zijn we er vanuit gegaan dat de achterblijvende winkel niet opnieuw wordt ingevuld met een andere winkel (uitgezonderd het AH-scenario). In de 'tot slot'-paragraaf gaan we hier nader op in.

[15] Een verplaatsing van de COOP in Wijchen-Noord wordt op alle aspecten als dusdanig negatief ingeschat dat deze niet is opgenomen in de scenariostudie. De enige supermarkt uit die winkelgebied zou dan verdwijnen, waardoor ook het bestaansrecht van de overige voorzieningen wegvalt.
[16] Onder soft-discounter kunnen bijvoorbeeld Nettorama en Dirk worden verstaan.

Nul-scenario: Voortzetting huidige situatie

- In het nul-scenario blijft de spreiding van het supermarktaanbod op het huidige niveau. Positief is dat de grootste woningbouwprojecten (Vormerse Plas, Huurlingsedam en TKWM) plaatsvinden nabij de centra met het meest ruime supermarktaanbod (Wijchen-Centrum en Hof van Achterlo).
- Voor de totale voorzieningenstructuur geldt dat het aanbod naar verwachting licht zal afnemen, als gevolg van de autonome ontwikkeling die sowieso plaatsvindt waarbij de behoefte vanuit de consument aan fysieke winkels afneemt. De invulbaarheid van publieksgericht vastgoed zal autonoom in het centrum eerder verslechteren dan verbeteren, ook wanneer Hart van Zuid niet versterkt wordt met een tweede supermarkt. Het niet toevoegen van een tweede supermarkt op Hart van Zuid zorgt er op die locatie voor dat kansen worden gemist om het voorzieningenaanbod hier een boost te geven.
- Als gevolg van de verwachte terugloop in voorzieningen zal het algehele woon- en leefklimaat in Wijchen naar verwachting ook licht verslechteren. Specifiek voor Hart van Zuid geldt dat het dan problematisch kan worden om maatschappelijke functies zoals de basisschool Het Zuiderpad een goede toekomst te bieden.
- Het nul-scenario sluit aan bij het vigerend detailhandelsbeleid (Beleidsnotitie Detailhandel, 2015). Hierin werd het primaat duidelijk bij het centrum van Wijchen gelegd, met daarnaast drie ondersteunende winkelcentra (Hof van Achterlo, Wijchen-Noord en Zuiderpoort) die geen wijk-overstijgende functie hebben. Door consistent beleid te voeren ontstaat een gunstig ondernemersklimaat en een hogere investeringszekerheid. Juridisch staat de gemeente in dit scenario sterk; de gemaakte keuze sluit aan bij het vigerende beleid. Hierdoor wordt voorkomen dat er een precedent wordt geschapen waar eventuele toekomstige ongewenste supermarktinitiatieven zich op kunnen beroepen.

Scenario1a: Verplaatsing Aldi

- Verplaatsing van Aldi vanuit Hof van Achterlo naar Hart van Zuid zou leiden tot een logischere spreiding van het supermarktaanbod. In het verzorgingsgebied van Hart van Zuid wonen immers aanzienlijk meer mensen dan in dat van Hof van Achterlo.
- Voor Hart van Zuid is de vestiging van Aldi een positieve ontwikkeling: daar ontstaat een sterke combinatie met een discountsupermarkt en een servicesupermarkt. De overige ambities die er liggen voor Hart van Zuid kunnen hiermee worden verwezenlijkt.
- De combinatie van Aldi (discountsupermarkt) met Jumbo (servicesupermarkt) maakt Hart van Zuid het enige boodschappencluster in Wijchen waar een discounter, een servicesupermarkt en een divers pakket aan verszaken en drogist naast/bij elkaar zijn gevestigd (het voorzieningenaanbod zal in Hart van Zuid op de toevoeging van Aldi na niet veranderen). Dit is een sterke basis met veel aantrekkingskracht op consumenten. Het zou van Hart van Zuid een bovenwijks- en mogelijk zelfs bovenlokaal verzorgend winkelcentrum maken. Het wordt een sterke concurrent voor het centrum van Wijchen (waar wel de combinatie van discounter en servicesupermarkt aanwezig is, maar niet in elkaars directe nabijheid), maar ook voor de overige boodschappencentra in de gemeente. Passantenstromen aan het hoofdcentrum van Wijchen worden onttrokken. Dit heeft vervolgens negatieve gevolgen voor het voorzieningenaanbod in het centrum (zie bijlage 3, figuur 3 dagelijkse boodschappen als fundament voor een centrum). Het effect op Hof van Achterlo, (en daarmee het voorzieningenniveau voor de omliggende buurten) is zeer groot, doordat ongeveer de helft van het voorzieningenaanbod vertrekt. Daar staat tegenover dat

het effect op Winkelcentrum Noord eerder positief dan negatief is. Dat winkelcentrum krijgt in feite meer lucht doordat het voorzieningenniveau elders in Wijchen-Noord af neemt.

- Een verplaatsing van Aldi vanuit het ene buurtwinkelcentrum (Hof van Achterlo) naar het andere (Hart van Zuid) is niet consistent met het detailhandelsbeleid. Het gemeentelijke beleid zette in op een versterking van het centrum en een drietal ondersteunende boodschappencentra. De versterking van het centrum heeft met de komst van Lidl plaatsgevonden. Hof van Achterlo is nu met twee supermarkten oververtegenwoordigd, maar datzelfde zou gezegd kunnen worden van een tweede supermarkt in Hart van Zuid. Tegelijkertijd gaat verplaatsing van Aldi ook niet dusdanig tegen het beleid in dat gevreesd moet worden voor een hoog juridisch afbreukrisico of precedentwerking. Dit echter wel op voorwaarde dat de door de Aldi achtergelaten supermarktmeters in Hof van Achterlo uit de markt worden gehaald en dat gemotiveerd wordt waarom specifiek een discountsupermarkt uit Hof van Achterlo zou moeten verplaatsen.
- Indien de achtergelaten supermarktmeters toch opnieuw (deels) wordt ingevuld met een supermarkt (bijvoorbeeld door schaalvergroting van Jan Linders) dan komt de dagelijkse winkelsector in de gemeente mogelijk onder druk te staan. De kwantitatieve uitbreidingsruimte op de (middel)lange termijn is immers onzeker.

Scenario 1b: Verplaatsing Lidl

- De verplaatsing van Lidl vanuit de Touwslagersbaan in het centrum naar Hart van Zuid is ongunstig voor de spreiding van de gemeentelijke supermarktstructuur. De toevoeging van Lidl aan Hart van Zuid is vanuit het aantal inwoners in Wijchen-Zuid logisch, maar met het verliezen van Lidl als supermarkt in het centrum, neemt het supermarktaanbod in het centrum fors af.
- Er wordt een sterk bronpunt in de hoofdwinkelstraat van Wijchen-Centrum weggenomen, waardoor de overige voorzieningen in het centrum niet meer profiteren van deze passanten. De effecten zullen het grootst zijn in de Touwslagersbaan, maar ook elders kunnen effecten merkbaar zijn als gevolg van minder bezoekers aan het centrum. Het algehele voorzieningenniveau van het centrum (en daarmee van de gemeente als geheel) zal teruglopen (zie figuur 3). De invulbaarheid van publieksgericht vastgoed, dat zich overwegend in Wijchen-Centrum bevindt, zal dan ook afnemen (lees: toename leegstand).
- Evenals in scenario 1a ontstaat een sterke combinatie van een service supermarkt (Jumbo) met een discountsupermarkt (Lidl) waardoor Hart van Zuid een sterke boost krijgt en bovenwijks/-lokaal zal gaan functioneren. Een dusdanige versterking van Hart van Zuid zal negatief uitpakken voor alle overige winkelgebieden in de gemeente.
- De verplaatsing van centrumsupermarkt Lidl naar Hart van Zuid is sterk inconsistent met het detailhandelsbeleid van de gemeente Wijchen, waarin het primaat bij het hoofdcentrum wordt gelegd en waarin de toevoeging van Lidl aan het centrum onderdeel was van de versterking van het centrum van Wijchen. Deze keuze zou dan ook leiden tot een hoog juridisch afbreukrisico en schept een zeer groot precedent voor volgende supermarktinitiatieven buiten het hoofdcentrum. Immers: als een supermarkt uit het hoofdcentrum mag verplaatsen, welke redenen zijn er dan om initiatieven van andere supermarkten (nieuwe of in een winkelgebied lager in de hiërarchie) te voorkomen?
- De onduidelijkheid die ontstaat door het voeren van dergelijk inconsistent beleid heeft een sterk negatief effect op de investeringszekerheid; niet alleen bij supermarktondernemers, maar ook bij andere (centrum)ondernemers en vastgoedeigenaren.

Scenario 2a: Verplaatsing Albert Heijn

De verplaatsing van Albert-Heijn vanaf het Europaplein in het centrum naar Hart van Zuid heeft in grote lijnen dezelfde effecten als de verplaatsing van de Lidl (scenario 1b).

- Ook in dit scenario verdwijnt een belangrijk bronpunt uit het centrum van Wijchen, waarmee de totale voorzieningenstructuur van de gemeente onder druk wordt gezet.
- Hoe negatief de verplaatsing van Albert Heijn daadwerkelijk uitpakt voor de totale voorzieningenstructuur van de gemeente is mede afhankelijk van de vraag of AH daarnaast een kleinere (mandjes)winkel aan het Europaplein wilt openhouden. Hoewel er geen kwantitatieve aanleiding is het aantal supermarktmeters in de gemeente uit te breiden, zou een vervangende (AH)supermarkt op de Albert Heijn-locatie het negatieve effect op de totale voorzieningenstructuur wel verzachten. Per saldo blijft het effect echter negatief.
- Met de ontwikkelingen omtrent TKWM komt de Albert Heijn locatie centraler in het centrumgebied te liggen. Albert Heijn is de grootste supermarkt in Wijchen en een cruciale publiekstrekker aan de oostzijde van het centrum.
- Hart van Zuid kan zich ook in dit scenario sterk ontwikkelen, zij het iets minder sterk omdat er met Jumbo reeds een servicesupermarkt aanwezig is. Het algehele woon- en leefklimaat gaat er in deze wijk van Wijchen op vooruit, maar niet zo sterk als bij toevoeging van een discountsupermarkt.
- Evenals een verplaatsing van Lidl geldt voor Albert Heijn dat dit inconsistent zou zijn met het vigerende detailhandelsbeleid en de daarin uitgesproken ambities voor het centrum van Wijchen, ook als AH een mandjeswinkel in het centrum open houdt. Dé complete Wijchen-verzorgende AH ligt dan in Zuid. Qua verzorgingsfunctie van winkelgebieden is dit de omgekeerde wereld.

Scenario 2b: Verplaatsing Jan Linders

- De verplaatsing van Jan Linders vanuit Hof van Achterlo naar Hart van Zuid zou, evenals een verplaatsing van Aldi, leiden tot een logischere supermarktstructuur die beter aansluit bij de verdeling van de inwoners over Wijchen. Echter, met het wegvallen van de servicesupermarkt in Hof van Achterlo wordt wel het hart uit het voorzieningenaanbod in dit winkelgebied gerukt. Dit betekent een forse verslechtering van het voorzieningenniveau voor de buurten rondom Hof van Achterlo.
- Met Jan Linders als toevoeging ontstaat in Hart van Zuid een winkelcentrum dat wijk-overstijgend gaat functioneren, maar dat wel minder krachtig is dan in de situatie met een discounter. Hart van Zuid wordt een sterke concurrent voor het centrum, wat ten koste gaat van de voorzieningenstructuur van Wijchen als geheel. De invulbaarheid van commercieel vastgoed en de investeringsbereidheid in het centrum zullen afnemen, maar niet zo sterk als in de scenario's waarin er een supermarkt uit het centrum verdwijnt of wanneer zich een discountsupermarkt vestigt in Hart van Zuid.
- Opgemerkt dient te worden dat de effecten bij een verhuizing van Jan Linders iets minder sterk zijn dan wanneer de Aldi als discountsupermarkt wordt toegevoegd als Hart van Zuid. Alleen voor Hof van Achterlo zijn de effecten veel groter.
- Voor de consistentie met vigerend beleid en het al dan niet invullen van achtergebleven supermarktmeters geldt hetzelfde als voor scenario 1a.

Scenario 3: Nieuwvestiging

De voorgaande scenario's gingen uit van de verhuizing van een supermarkt binnen de gemeente Wijchen. In al die scenario's is de mogelijkheid open gelaten dat de achtergebleven supermarktmeters uit de markt gehaald kunnen worden, wat ertoe zou leiden dat het supermarktaanbod van de totale gemeente hoe dan ook binnen de aanwezige marktruimte zou blijven. Scenario 3 gaat uit van de nieuwvestiging van een supermarkt die momenteel nog niet in de gemeente aanwezig is. Het betreft dus een toevoeging op het aanbod en daarmee een mogelijke overschrijding van de marktruimte (afhankelijk van de inwonerontwikkeling).

- Door het completere totale supermarktaanbod zal Wijchen haar regiofunctie mogelijk iets versterken, maar het aantal bijkomende bezoekers van buitenaf zal naar verwachting niet significant zijn. Extra toevloeiing zal primair terecht komen in Hart van Zuid.
- Het eventueel overschrijden van de beschikbare marktruimte leidt ertoe dat supermarkten onder het landelijk gemiddelde zullen gaan presteren. Enerzijds ontstaat de mogelijkheid dat een supermarkt op termijn weg zal vallen; anderzijds kan de kwaliteit van het aanbod onder druk komen te staan. Dit laatste kan zich bijvoorbeeld uiten in minder investeringen in de supermarkt en een minder ruime assortimenten[17].
- Op korte termijn wordt het voorzieningenniveau in Wijchen uitgebreid en dus versterkt. Het risico op structuurverstorende effecten op lange termijn is echter groot. Wanneer de groei van het gemeentelijke inwonertal tegenvalt, is het zeer goed mogelijk dat er een supermarkt wegvalt en/of verschraling optreedt in het overige dagelijkse winkelaanbod. Waar die effecten zich voordoen laat zich niet geheel op voorhand voorspellen. Het vernieuwde efficiënte en complete boodschappencentrum Hart van Zuid zal naar verwachting wel goed functioneren. Risico's op verschraling van het aanbod en toename van leegstand voor de andere winkelgebieden nemen naar verwachting toe.
- Bij het toevoegen van een extra supermarktaanbieder wordt het woon- en leefklimaat van de totale gemeente op korte termijn verrijkt, maar op lange termijn slechter als gevolg van verschraling en de reële mogelijkheid dat er een andere supermarkt weg valt. Enkel in de buurten rondom Hart van Zuid wordt het woon- en leefklimaat versterkt, dankzij de bijkomende supermarkt en de complete herontwikkeling van Zuiderpoort.
- Beoordeling van een nieuwe supermarkt in Hart van Zuid (zonder dat er elders supermarktmeters uit de markt worden gehaald) dient genuanceerd te worden beoordeeld in relatie tot het vigerende beleid. Het centrum van Wijchen is versterkt door de komst van Lidl, conform beleid. Door nu een extra supermarkt aan Hart van Zuid toe te voegen, wordt in Zuid het sterkste boodschappencluster van Wijchen gecreëerd, terwijl het primaat (ook voor boodschappen, zie figuur 3) bij het centrum ligt. De overige centra zijn aangewezen als ondersteunende centra. Gelet op de schaal en structuur van Wijchen overstijgt een wijkcentrum met twee supermarkten en aanvullend aanbod (zoals met Hart van Zuid) deze functie. Dit is niet in lijn met het beleid.

[17] Doorloop in elke supermarkt is lager, waardoor de kans op derving in versassortiment toe neemt; als reactie daarop wordt dat assortiment verkleind om voldoende doorloop van producten te houden

Tabel 1: Overzicht langetermijn-effecten per scenario. In kleur is de relatieve omvang van de effecten weergegeven: hoe donkerder hoe groter de effecten zijn van dit scenario ten opzichte van de andere scenario's. Ook in het nul-scenario staan veel oranje kleuren. De reden daarvoor is dat autonoom verwacht mag worden dat de winkelsector verder onder druk komt te staan. Groter-dan-tekens (>) geven aan dat de effecten, afhankelijk van de locatie danwel de mogelijke afgeleide ontwikkelingen, ook groter kunnen zijn dan de weergegeven beoordeling.

	Nul-scenario	1a – Verplaatsing discounter (Aldi)	1b – Verplaatsing discount (Lidl)	2a – verplaatsing service formule (Albert Heijn)	2b – verplaatsing service formule (Jan Linders)	3 – Nieuwvestiging soft-discounter
Spreiding supermarktstructuur						>
Totale voorzieningenniveau		>	>	>		>
Invulbaarheid publieksgericht vastgoed		>	>	>		>
Woon- en leefklimaat			>	>		
Ondernemersklimaat & investeringszekerheid				>		
Beleidsconsistentie				>		

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

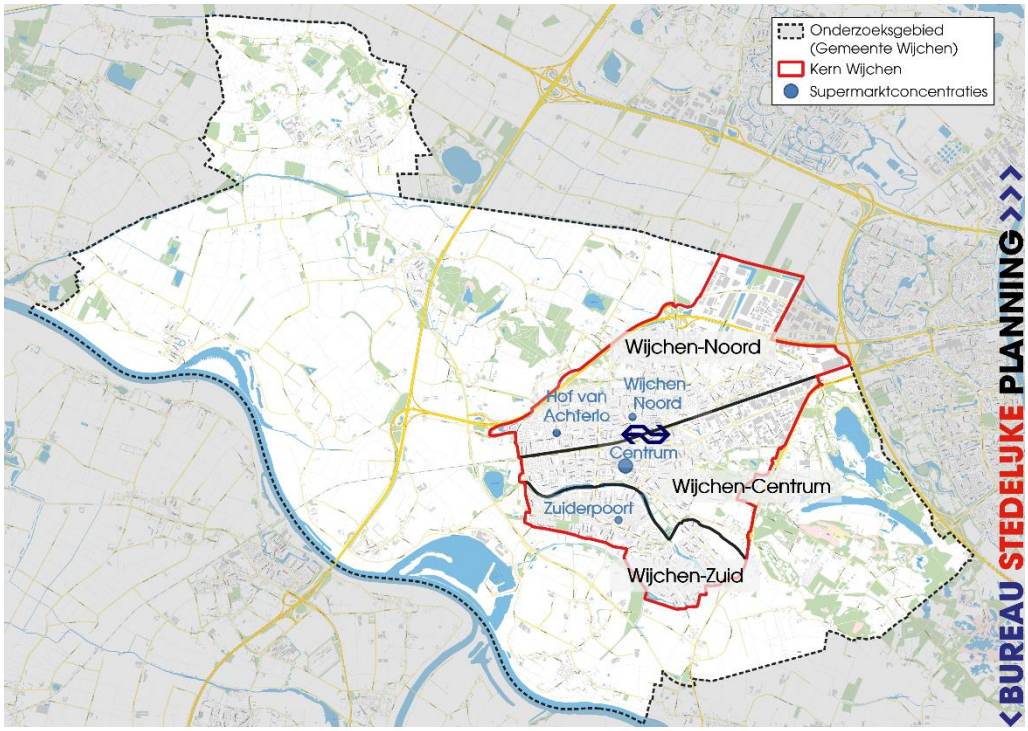
zijn echter minder groot dan bij vestiging van een supermarkt in het centrum zelf. Het centrum van Wijchen behoudt ook met een tweede supermarkt in Zuiderpoort nog steeds haar status als hoofdwinkelgebied. Het centrum van Wijchen huisvest in deze situatie nog steeds het meest uitgebreide supermarktaanbod 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

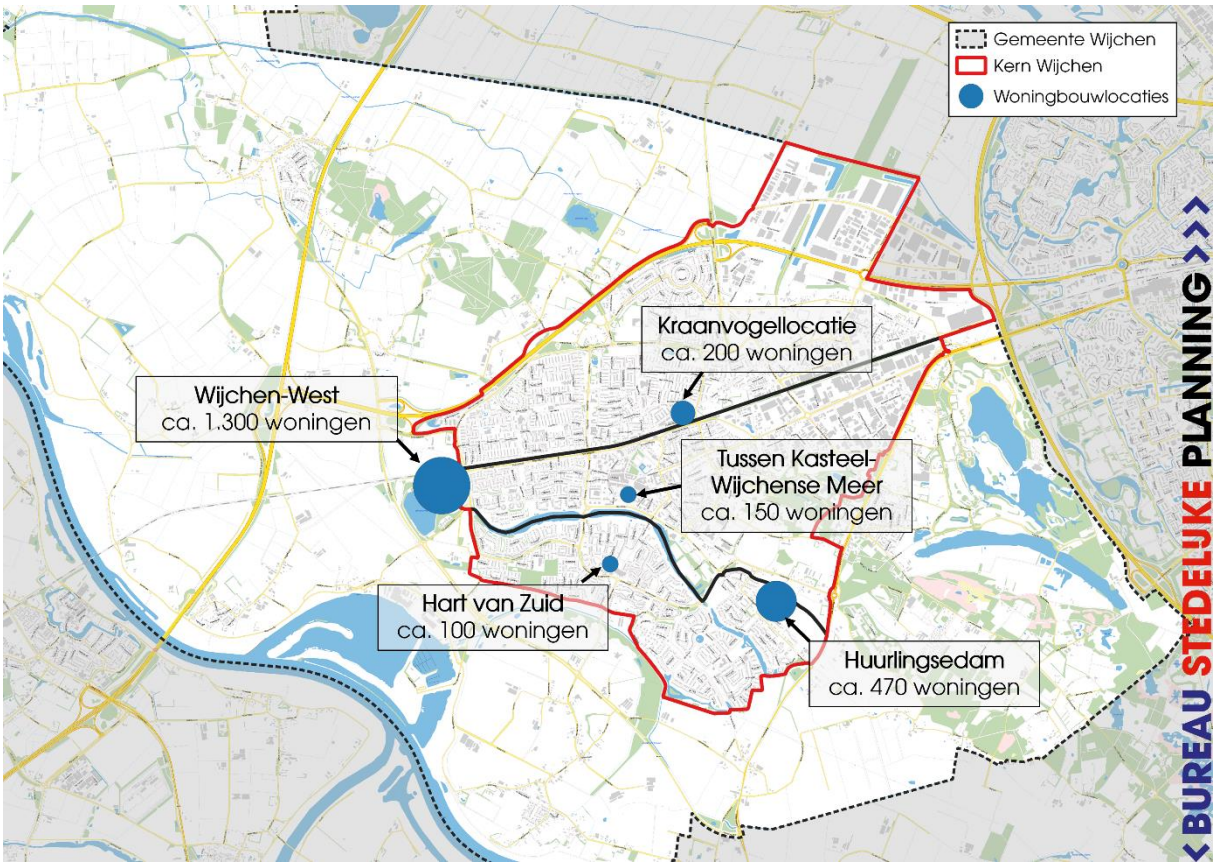
TABEL 2 INWONERSPROGNOSE WIJCHEN
Bron: Gemeente Wijchen, CBS, 2021

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

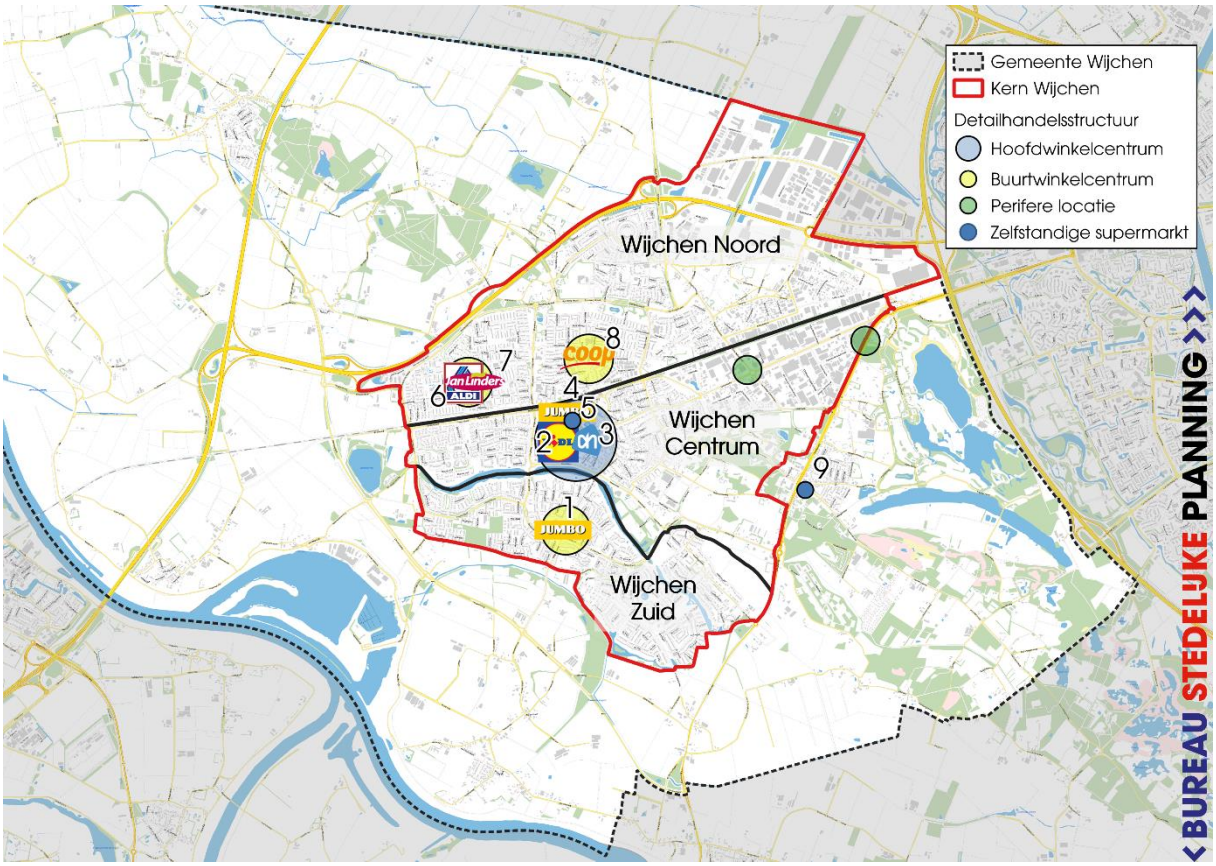
DETAILHANDEL- EN SUPERMARKTSTRUCTUUR

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

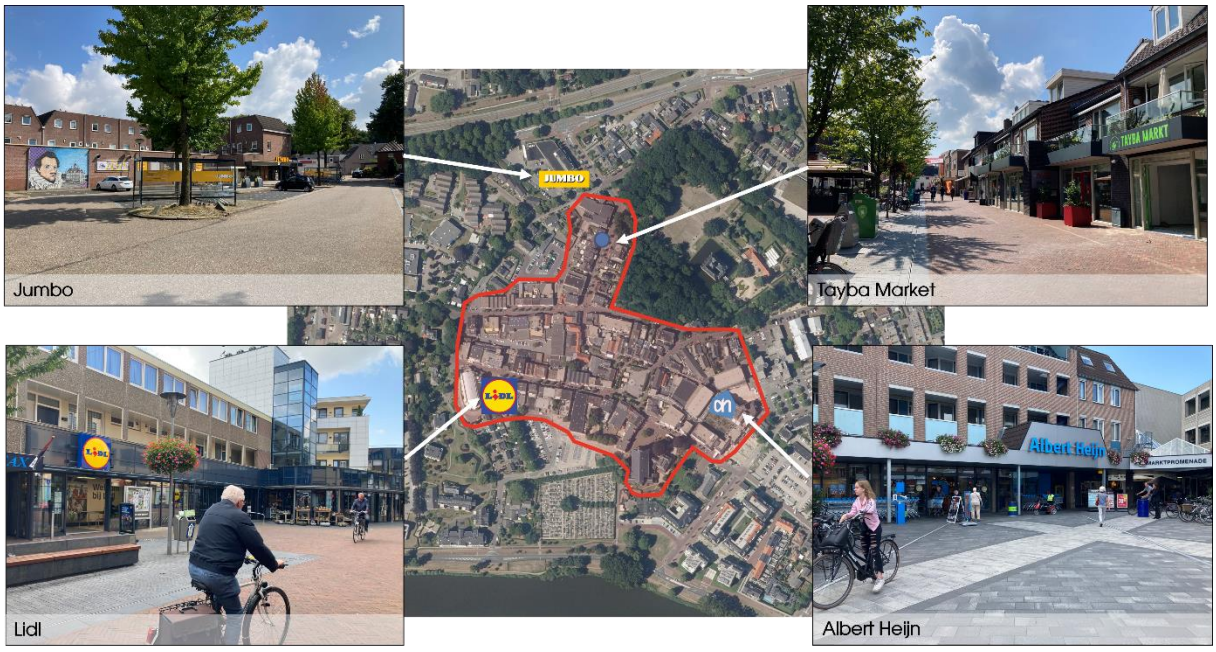
WINKELGEBIEDEN WIJCHEN

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:

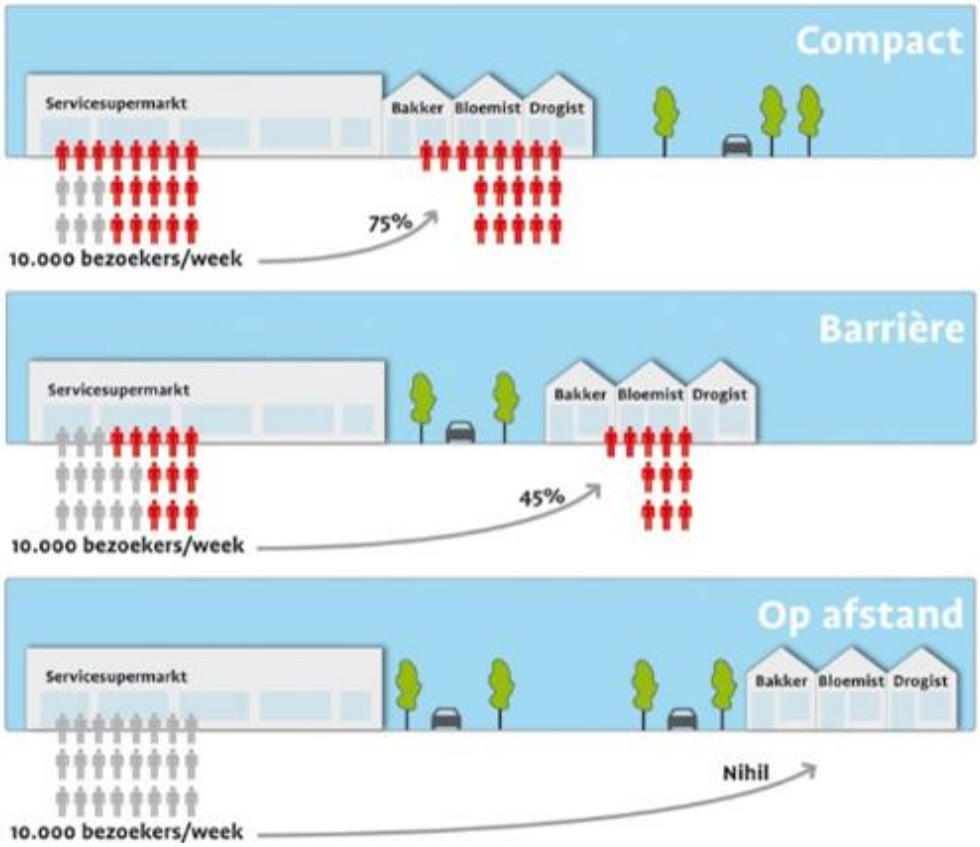
	• **Overlap in formule en functie:** Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. In het onderzoeksgebied zijn alle typen supermarkten tussen discount en full-service gevestigd.
	• **Uitbreiding dan wel 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.

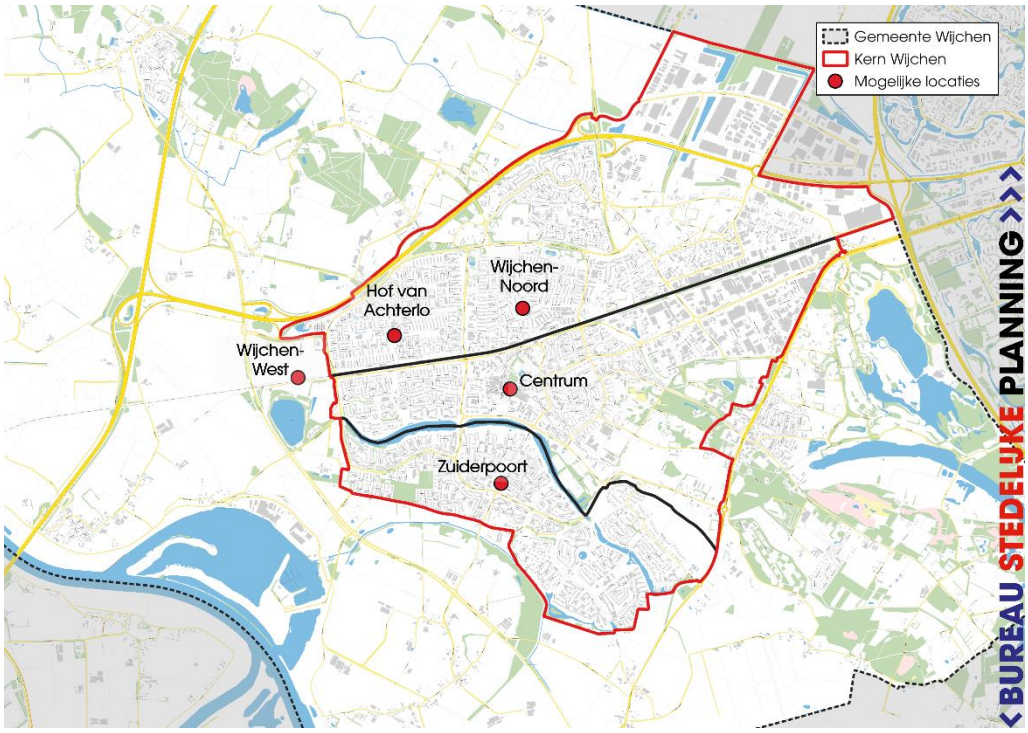
We toetsen de locaties op criteria die samen zijn te vatten onder de noemers haalbaarheid en wenselijkheid. Dit zijn:

- 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

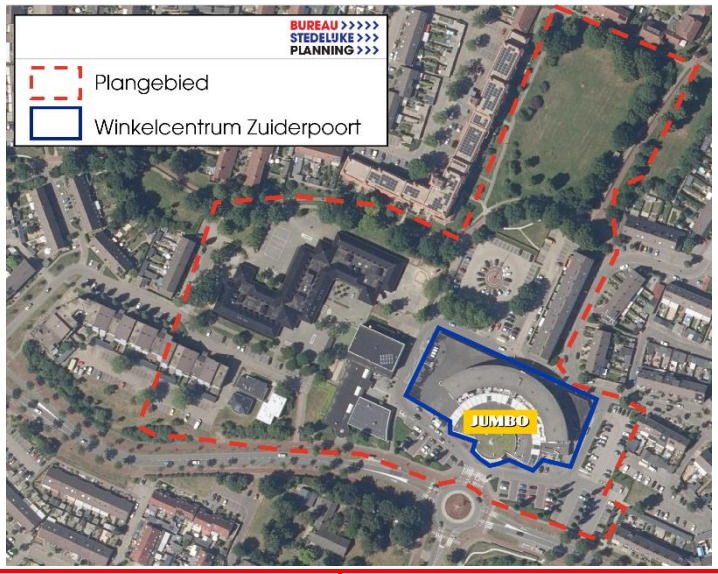
- Niet direct een locatie beschikbaar voor volwaardige supermarkt van 1.500 m^2 wvo (ca. 1.900 m^2 bvo).
- Mogelijk een locatie nabij de Albert Heijn. In de Marktpromenade zijn kwetsbare branches gevestigd waarvoor een supermarkt middels herschikking een mogelijk alternatief kan zijn.
- Een andere mogelijkheid 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.

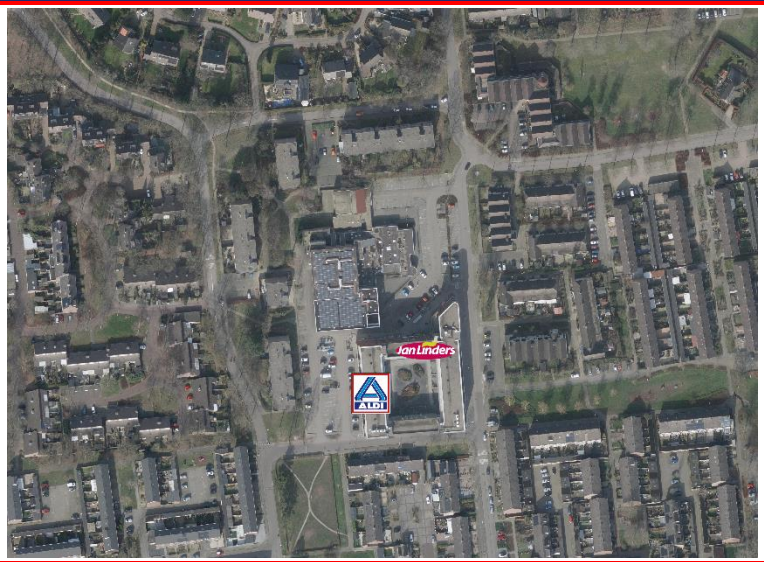
Kwalitatieve behoefte

- 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.

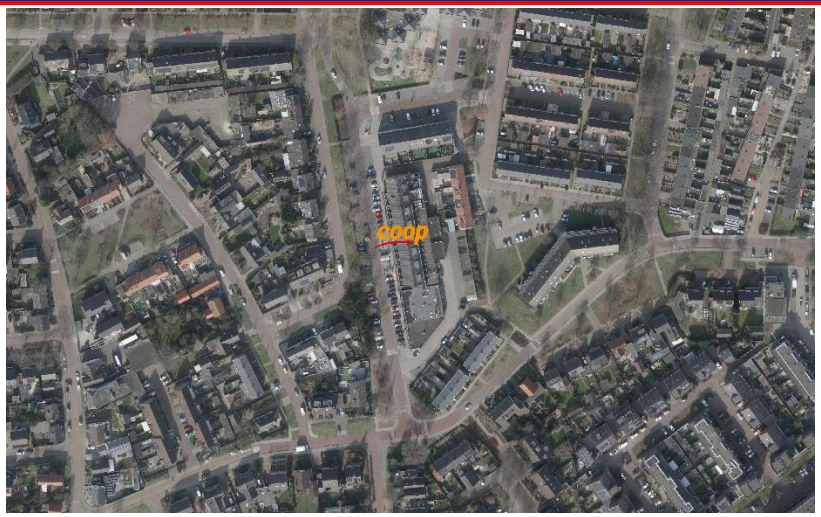
Ruimtelijk-economische effecten

- 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.

Openbaar Zaaknummer: 48209

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Transitievisie Warmte Wijchen

Voorgesteld besluit

De Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de Transitievisie Warmte Wijchen.

Aanleiding

Gemeenten zijn volgens het nationaal Klimaatakkoord de regisseurs van de warmtetransitie voor de gebouwde omgeving. Zij moeten samen met lokale stakeholders zoals vastgoedeigenaren en de netbeheerder Liander een Transitievisie warmte (TVW) opstellen. Deze visie geeft richting aan de aanpak om wijken aardgasloos te maken.
In de TVW staat voor elke wijk een duurzaam alternatief beschreven voor het verwarmen van woningen en gebouwen. Alhoewel de elementen voor een Transitievisie warmte voor veel gemeenten gelijk zijn, bepaalt de lokale situatie in sterke mate de wijze waarop het proces verloopt en waar prioriteiten liggen.

Op basis van de vastgestelde uitgangspunten, overleg met stakeholders en consultatie van de samenleving is de Transitievisie Warmte voor de gemeente Wijchen opgesteld.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
09-06-2020	Collegebesluit opdrachtverlening aan Royal Haskoning DHV
23-03-2021	Z/21/048209, dossier 2432: Collegebesluit over de voorlopige uitgangspunten voor de Transitievisie warmte
22-04-2021	Z/21/048209, dossier 2446: Gemeenteraad neemt informatienota over de voorlopige uitgangspunten voor kennisgeving aan
07-09-2021	Z/21/048209, dossier 2921: Collegebesluit over de definitieve uitgangspunten voor de Transitievisie warmte

Gewenst resultaat

Met het vaststellen van de Transitievisie Warmte zetten we concrete stappen om ervoor te zorgen dat we in de gemeente Wijchen in 2050 geen aardgas meer gebruiken om onze huizen en gebouwen te verwarmen, warm water te maken en te koken, maar andere duurzame alternatieven toepassen.

Argumenten

1.1. *Het opstellen van de Transitievisie warmte is een verplichting voor gemeenten.*
De gemeente Wijchen moet als lid van de VNG, de afspraken uit het Klimaatakkoord nakomen. In het nationaal Klimaatakkoord is afgesproken dat elke gemeente in 2021 een Transitievisie warmte heeft vastgesteld.

1.2. *De Transitievisie warmte moet aansluiten bij de visie en kaders van de gemeente*.
De visie geeft invulling aan de kaders die voor de warmtetransitie zijn vastgesteld en sluit aan bij de uitgangspunten die zijn vastgesteld in de startnotie:
- *Ga aan de slag met energiebesparing en isolatie*
- *Kennis delen om de warmtetransitie te laten slagen!*
- *Haalbaar en betaalbaar voor iedereen*
- *Beschikbaar, betrouwbaar en duurzaam richting de toekomst*

1.3. *De Transitievisie Warmte heeft ter inzage gelegen.*
Er zijn enkele reacties op gekomen, die geleid hebben tot enkele (tekstuele) aanpassingen en verduidelijkingen. De binnengekomen reacties tonen betrokkenheid. Graag gebruiken we de kritische blik om het beleidskader te verbeteren.

Tegenargumenten en risico's

1.1 De Transitievisie Warmte biedt geen garantie
Het vaststellen van de Transitievisie Warmte is belangrijk, maar biedt geen garantie voor het halen van de doelstelling om in 2050 gasloos te zijn. We zijn ook afhankelijk van samenwerkingen, innovaties, de economische situatie, bewustwording en gedragsverandering van inwoners en bedrijven en zo zijn er nog andere factoren te doen. De huidige Transitievisie Warmte biedt wel een goede basis voor vervolgstappen.

1.2 Nieuwe ontwikkelingen leiden mogelijk tot voortschrijdend inzicht
Er is een risico dat de Transitievisie Warmte snel achterhaald is als er nieuwe ontwikkelingen komen op korte termijn. Die zijn nu nog niet bekend en dus nu niet meegenomen. Hiervoor plannen we een tussenevaluatie van de Transitievisie Warmte over twee jaar. Dan kunnen we dus weer bekijken wat actuele ontwikkelingen zijn, hoe we ervoor staan en welke aanpassingen er nodig zijn. Een meer uitgebreide herziening van de Transitievisie Warmte staat gepland over vijf jaar.

Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen.
Het college heeft in juni 2020 de opdracht verstrekt voor het opstellen van de Transitievisie warmte. De kosten hiervan zijn betaald uit het budget dat via de decembercirculaire 2019 voor de Transitievisie warmte beschikbaar is gesteld.

Communicatie
De TransitieVisie Warmte is tot stand gekomen na consultatie van stakeholders en zal worden gedeeld via de gemeentesite.

Inwonersparticipatie
Na vaststelling van de TVW start in de verkenningswijken het vervolgtraject. Hiervoor wordt een Plan van Aanpak opgesteld waarin inwonerparticipatie een plek krijgt. Daarbij is van belang dat inwoners zorgvuldig worden meegenomen en dat er voldoende tijd wordt genomen om goede plannen te ontwikkelen. We moeten voorkomen dat er zorgen ontstaan bij inwoners omdat ze de indruk krijgen dat ze op heel korte termijn van het gas af moeten, zonder dat er een haalbaar en betaalbaar alternatief beschikbaar is.

Uitvoering of Vervolgstappen
In de TVW zijn twee verkenningswijken benoemd. Voor deze wijken wordt voor 2030 verkend welke mogelijkheden er zijn om de wijken aardgasvrij te maken en welke voorwaarden hierbij van toepassing zijn. Dit wordt uitgewerkt in een WijkUitvoeringsplan. Om te komen tot een Wijkuitvoeringsplan is nog veel aanvullende informatie nodig, waaronder:

- Verdiepende studies op wijkniveau (bv wat zijn de kosten voor verbetering van isolatie)
- Onderzoeken naar haalbaarheid van collectieve systemen
- Inzicht in kosten voor alternatieve warmtesystemen en subsidiemogelijkheden
- Afstemming met netbeheerder
- Keuze voor duurzame warmte-oplossing

Deze plannen zullen nadrukkelijk worden opgesteld in samenspraak met inwoners / eigenaren en stakeholders in de wijken. Waar mogelijk sluiten we aan bij bestaande wijkplatforms of bewoners-initiatieven. Daarbij zal veel aandacht zijn voor de sociale component van verduurzamen. De focus ligt op bewustwording en bij het ondersteunen van inwoners bij het isoleren van hun woning en besparen van energieverbruik.
Het rijk stelt hier middelen voor beschikbaar middels het nationaal Isolatieprogramma en het bestrijden van energie-armoede.

Hoe deze WijkUitvoeringsPlannen vorm gaan krijgen, zal de komende maanden verder worden uitgewerkt in een Plan van Aanpak. Hierover zullen we de gemeenteraad later informeren.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel
Advies
De teams Milieu, Communicatie en de financieel adviseur adviseren om:
1. in te stemmen met de bijgevoegde Transitievisie Warmte Wijchen

Bijlage
Transitievisie Warmte gemeente Wijchen

Home

Welkom op de website van de Transitievisie Warmte voor de gemeente Wijchen. Wij laten hier zien welke stappen wij de komende jaren zetten om onze woningen en gebouwen aardgasvrij te maken. Daarbij richten we ons eerst op 2030, en kijken ook vast naar 2040 en 2050. Over een tijd willen we onze huizen en gebouwen namelijk verwarmen met duurzame, **hernieuwbare warmtebronnen** in plaats van aardgas. Dit noemen wij de warmtetransitie.

De warmtetransitie is een onderdeel van de energietransitie. De energietransitie gaat over de overgang van fossiele brandstoffen, zoals aardgas en benzine, naar duurzame, hernieuwbare energie. Moeilijke woorden die we in onze Transitievisie Warmte veel gebruiken, hebben we onder het kopje 'Verdieping' uitgelegd in een zogenaamde begrippenlijst.

Vanuit het nationaal Klimaatakkoord moet elke gemeente in Nederland in 2021 een Transitievisie Warmte hebben. De Transitievisie Warmte richt zich eerst op woningen en inwoners: voor de **verduurzaming** van bedrijven geldt via het Klimaatakkoord een andere aanpak. Wel zijn bedrijven meegenomen om mogelijk (rest)warmte te leveren.

Onze Transitievisie Warmte hebben we in de periode juni 2020 – september 2021 opgesteld samen met veel verschillende partijen. Zo hebben we gesprekken gevoerd met onze woningcorporaties (De Kernen en Woonwaarts), netbeheerder Liander en waterschap Rivierenland. Ook is ervoor gezorgd dat de projecten Tussen Kasteel en Wijchens Meer (TKWM) en Hart van Zuid passen binnen de uitgangspunten van onze Transitievisie Warmte.

Tot slot hebben we als gemeente zelf gekeken welke ontwikkelingen invloed hebben op de warmtetransitie. Denk hierbij aan woningbouwplannen of werkzaamheden in de openbare ruimte. Deze informatie en alle andere gegevens over de warmtevoorziening in onze gemeente zijn meegenomen in deze Transitievisie Warmte. Een overzicht van het proces en de belanghebbenden is te vinden onder het kopje 'Verdieping'.

De Transitievisie Warmte is daarmee de eerste stap van de warmtetransitie in onze gemeente. We verplichten inwoners nog niet om naar een duurzame warmteoplossing over te stappen. Wel willen we onze samenleving alvast voorbereiden op een aardgasvrije toekomst. De komende jaren werken we onze visie daarom samen met inwoners en betrokken partijen per gebied verder uit. Zo gaan we onderzoeken welke plannen haalbaar zijn en maken we uitvoeringsplannen per wijk. Ook zullen we de Transitievisie Warmte elke vijf jaar bijwerken. Op die manier sluiten we zo goed mogelijk aan bij alle ontwikkelingen.

Waarom een Transitievisie Warmte?

Doordat er steeds meer **broeikasgassen** (zoals CO_2) in de lucht terecht komen verandert het klimaat. Deze broeikasgassen komen in de lucht door onze manier van leven. Autorijden, vliegen, gebruik van levensmiddelen, industrie en ook het verwarmen van huizen kost energie. Deze energie komt vooral uit fossiele brandstoffen, zoals aardolie, steenkool en aardgas. Het gebruik van deze brandstoffen zorgt voor gassen die een 'broeikaseffect' op onze aarde hebben. Daardoor verandert ons klimaat.

In sommige landen wordt het steeds droger. In andere landen zijn juist steeds meer overstromingen door extreem weer en het stijgen van de zeespiegel. Ook in Nederland merken we de gevolgen. Dit zien we bijvoorbeeld aan de hetere en drogere zomers, heftige regenval en warmere, nattere winters. Daarnaast zorgt het winnen van gas uit onze eigen bodem in Groningen voor aardbevingen, waardoor we hier in 2022 mee stoppen. Dit betekent dat we in Nederland op een andere manier aan onze energie moeten komen: een duurzame manier, die minder schadelijke is voor mens en natuur. En dat heeft dus ook gevolgen voor Wijchen.

Onze gemeente

In dit onderdeel presenteren we de belangrijkste ambities en doelstellingen voor de warmtetransitie in onze gemeente. Op basis daarvan hebben we een aantal uitgangspunten geformuleerd, waarmee we uiteindelijk vaststellen voor welke duurzame warmteoplossingen wij willen gaan en in welke wijken in Wijchen we in eerste instantie verder willen.

Er worden nu nog veel plannen gemaakt voor de energietransitie. Onze doelen en belangrijkste punten kunnen hierdoor nog veranderen. Zo worden er nog volop nieuwe technieken ontwikkeld om gebouwen aardgasvrij te maken. Om aan te blijven sluiten bij deze ontwikkelingen passen wij onze Transitievisie Warmte minimaal elke vijf jaar aan.

Aardgasverbruik in Wijchen

Als gemeente Wijchen hadden we in januari 2019 bijna 41.000 inwoners. In onze gemeente staan 17.000 gebouwen, waarvan ruim 16.000 woningen.

Aardgas is in onze gemeente – net als in de rest van Nederland – de belangrijkste bron van energie om gebouwen mee te verwarmen en van warm water te voorzien. Het totale aardgasverbruik van woningen in Wijchen bedroeg in 2019 21,4 miljoen kuub (m3) (Klimaatmonitor). De afgelopen tien jaar is het aardgasgebruik in woningen bijna hetzelfde gebleven. Het gemiddelde jaarlijkse aardgasverbruik van woningen in de gemeente Wijchen (1.338 m3) ligt boven het landelijk gemiddelde (1.239 m3). Onder het kopje ‘Verdieping’ is meer informatie over de gebruikte eenheden energie te vinden.

Van het totale energiegebruik in Wijchen werd in 2019 49 TJ warmte en 43 TJ elektriciteit hernieuwbaar opgewekt. De meeste hernieuwbare warmte in Wijchen is afkomstig van houtkachels. Uit gegevens van subsidieaanvragen is te achterhalen dat negentien keer vergoeding is aangevraagd voor een warmtepomp en twee keer voor een zonneboiler.

De totale CO_2-uitstoot van Wijchen bedraagt ruim 240.000 ton per jaar. Ruim 96.000 ton CO_2-uitstoot is afkomstig van de gebouwde omgeving en 62.000 ton van woningen. Uitgaande van ruim 16.000 woningen was dit 3,8 ton CO_2-uitstoot per woning in 2019. In de Klimaatmonitor is te zien dat de CO_2-uitstoot van de woningen in onze gemeente in de periode 2011-2019 met een totaal van 10.000 ton is gedaald (10%).

Ambities en doelstellingen

In Wijchen willen wij onze CO_2-uitstoot in 2030 met 49% terugbrengen en op termijn energieneutraal worden. Met deze lokale warmtetransitie ondersteunen wij het landelijke Klimaatakkoord, het Gelders Energieakkoord (GEA) en helpen we om klimaatverandering te beperken. Dat hebben we in Wijchen immers met elkaar afgesproken in het energieplan op hoofdlijnen ‘Samen naar een duurzaam Wijchen’.

Energieneutraal betekent dat in onze gemeente evenveel energie duurzaam wordt opgewekt, als dat er op jaarbasis wordt verbruikt. Wij willen dit bereiken met maatregelen om fossiel energieverbruik (aardgas, aardolie en kolen) terug te dringen en meer duurzame energie op te wekken. Richting 2050 willen we fossiele energie helemaal niet meer gebruiken. Dit betekent dus ook dat woningen en andere gebouwen de komende 30 jaar overgaan op duurzame warmteoplossingen.

Onder ‘Verdieping’ zijn zowel het energieplan ‘Samen naar een duurzaam Wijchen’ als het landelijk Klimaatakkoord en het GEA opgenomen.

Regionale Energiestrategie Arnhem-Nijmegen

Met onze Regionale Energiestrategie (RES) willen we in 2050 energieneutraal én aardgasvrij te zijn. Hieruit is de RES 1.0 ontstaan. Dit document hebben de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten begin 2021 vastgesteld en aangeboden aan het Rijk.

In de RES is vastgelegd op welke manier we in onze regio samenwerken om de doelen van het Klimaatakkoord te bereiken. Dat gaat over het opwekken van wind- en zonne-energie, maar ook om vraag en aanbod van duurzame warmte. Dit laatste onderdeel van de RES heet de Regionale Structuur Warmte (RSW). Het gaat hier vooral om kansen en vragen die verder gaan dan de grenzen van de gemeente. Denk hierbij aan mogelijkheden voor warmte uit oppervlaktewater (zoals de Rijn of de Waal). Of de uitbreiding van het warmtenet van afvalenergiecentrale ARN in Weurt (gemeente Beuningen). De dorpen in onze gemeente liggen echter op te grote afstand van de ARN om de restwarmte slim te kunnen gebruiken. In deze Transitievisie Warmte zijn de kennis, informatie en afspraken vanuit de RES meegenomen.

Uitgangspunten

Het college van B&W heeft de belangrijkste punten voor de Transitievisie Warmte gehaald uit de **start-notitie** (maart 2021) en de **uitgangspuntennotitie** (september 2021). Die punten zijn gedeeld met de gemeenteraad:

- *Ga aan de slag met energiebesparing en isolatie*
- *Samen kennis delen om de warmtetransitie te laten slagen!*
- *Haalbaar en betaalbaar voor iedereen*
- *Beschikbaar, betrouwbaar en duurzaam richting de toekomst*

Voor elk punt hebben we een aantal actiepunten benoemd om een duidelijke richting aan te geven. Zowel de startnotitie als de uitgangspuntennotitie zijn te vinden onder het kopje ‘Verdieping’.

Landelijke ontwikkelingen

Als gemeente Wijchen helpen we mee om de doelen van het landelijk Klimaatakkoord te halen. Daarbij vinden wij het noodzakelijk dat de warmtetransitie betaalbaar blijft. Uit landelijke onderzoeken en ervaringen weten we dat de overstap naar duurzame warmteoplossingen geld kost. Daarom zoeken we naar oplossingen die voor inwoners én belanghebbenden haalbaar, betaalbaar en betrouwbaar zijn. Nu en in de toekomst.

Hoe snel we onze warmtetransitie voor elkaar krijgen hangt af van een aantal zaken: hoeveel steun ervoor is en of het betaalbaar is. Ook wetten en regels en technologische ontwikkelingen zijn hierbij belangrijk. Zo kunnen we misschien wel warmte winnen uit de Maas, maar is de techniek hiervoor nog duur. De gemeente Wijchen kan de warmtetransitie daarom alleen mogelijk maken onder de juiste omstandigheden. Hierbij is (financiële) steun nodig van de Rijksoverheid. Daarom is de ontwikkeling van de Warmtewet 2.0 en de Omgevingswet voor ons erg belangrijk. Hieronder leggen we deze twee wetten verder uit.

Warmtewet 2.0 en Omgevingswet

Warmtewet 2.0

De Wet collectieve warmtevoorziening (Warmtewet 2.0) is bedoeld om de aanleg en het gebruik van warmtenetten in de gebouwde omgeving te regelen. De wet gaat op 1 januari 2022 gelden. De Warmtewet 2.0 heeft vier belangrijkste doelen:

1. Nieuwe regels en wetten voor warmtetransitie
2. Duidelijk beeld van de kosten
3. Duurzamer maken
4. Regels voor betrouwbare levering strenger maken

De Warmtewet 2.0 gaat ervan uit dat de gemeente zogenaamde warmtekavels vaststelt. Dit zijn aangewezen gebieden waar een warmtenet kan komen. Een warmtebedrijf zorgt voor zo'n warmtekavel: dit is een organisatie die verantwoordelijk is voor de levering van de warmte aan inwoners en andere klanten. De productie van de warmte wordt niet via de Warmtewet 2.0 geregeld. Dat wil zeggen dat het warmtebedrijf zelf verantwoordelijk is voor het opwekken van de warmte, volgens de eisen van de gemeente.

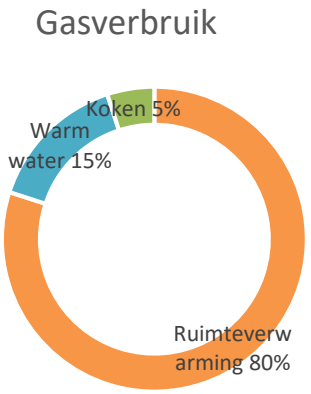
Omgevingswet

De uitkomsten van deze Transitievisie Warmte en de RES worden onderdeel van onze Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. Vanaf 1 juli 2022 worden alle regels over onze leefomgeving samengevoegd in de nieuwe Omgevingswet. Daarin is meer ruimte voor bijdragen en ideeën van inwoners en ondernemers. Zo kunnen we samen blijven werken aan een veilige en gezonde leefomgeving. Voor de invoering van de Omgevingswet maakt iedere gemeente een Omgevingsvisie en een Omgevingsplan. In het Omgevingsplan komen alle regels voor de ruimte binnen onze gemeente.

Duurzame warmteoplossingen

Het is het goed om te weten welke duurzame oplossingen er zijn om gebouwen zonder aardgas te verwarmen, voordat we kijken naar de praktische gevolgen.

Zoals toegelicht is het gemiddelde gasverbruik van een woning in Wijchen 1.338 m3 per jaar. Op basis van landelijke kengetallen wordt ongeveer 80% hiervan gebruikt voor verwarming van de ruimtes. 15% wordt gebruikt voor warm water en 5% voor koken. In het onderdeel 'Zelf aan de slag' lichten we de aardgasvrije alternatieven voor koken en warm water toe. Omdat verwarming zonder aardgas de grootste impact heeft, gaan we nu dieper in op de duurzame warmteoplossingen.

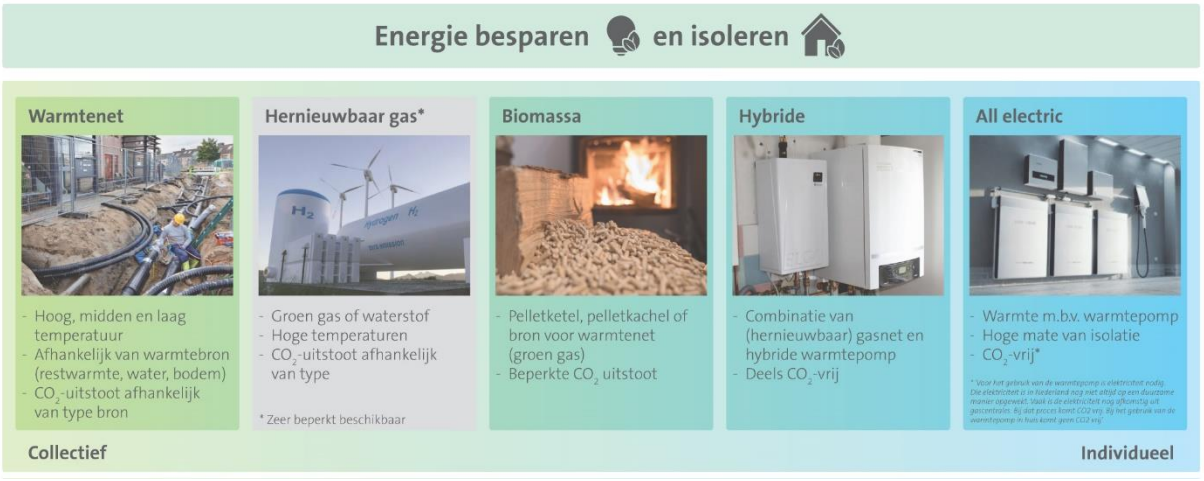


In het algemeen zijn er vijf verschillende mogelijkheden voor duurzame verwarming. Hierbij wordt verschil gemaakt tussen collectieve (gemeenschappelijke) en individuele oplossingen.

Bij een individuele oplossing wekt elk gebouw zijn eigen warmte duurzaam op. Iedere inwoner bepaalt zelf hoe hij/zij het gebouw duurzaam verwarmt, binnen de mogelijkheden van de infrastructuur. Denk hierbij aan het elektriciteitsnetwerk en/of het gasnet. Een elektrische of hybride warmtepomp is een voorbeeld van een individuele oplossing. Een warmtenet is een collectieve oplossing: daar deelt een de hele straat, buurt of wijk een duurzame warmtebron. Hernieuwbaar gas en biomassa kunnen zowel individueel als collectief worden gebruikt.

In alle gevallen is het verstandig om van begin af aan zoveel mogelijk energie te besparen. Dit kan vooral door het verbeteren van de isolatie. Daardoor gaat er minder warmte verloren en is er dus ook minder duurzame energie nodig.

In het volgende figuur staan de vijf meest gebruikte duurzame warmteoplossingen. Deze leggen we daarna verder uit.



Warmtenet (collectief)

Een warmtenet is een collectieve oplossing: hier worden meerdere gebouwen op aangesloten, zoals een hele buurt of dorp. In Wijchen is op dit moment geen warmtenet, in Nijmegen bijvoorbeeld wel. Het systeem van een warmtenet bestaat uit buizen met warm water, die onder de grond op de gebouwen zijn aangesloten. Een warmtenet heeft een duurzame warmtebron nodig. Dit kan geothermie zijn (aardwarmte uit de diepe ondergrond), restwarmte van een fabriek of water uit een rivier (zoals de Maas). Dit laatste noemen we ook wel aquathermie. Bronnen voor een warmtenet hebben verschillende temperaturen, van laag tot hoog. Bij laagtemperatuur warmtenetten is het nodig om extra te isoleren, tot minimaal energielabel B.

Hernieuwbaar gas (collectief en individueel)

Met hernieuwbaar gas worden gebouwen nog steeds verwarmd met een cv-ketel die is aangesloten op een gasnet. Het verschil met nu is dat er dan geen aardgas meer door het gasnet gaat, maar een hernieuwbaar gas. Hernieuwbare gassen zijn groen gas en waterstof. Groen gas ontstaat door planten te **vergisten** en waterstof wordt gemaakt met hulp van elektriciteit. Er moet wel genoeg groen gas of waterstof beschikbaar zijn, wat nu nog niet zo is. Verwacht wordt dat er ook in 2030 nog niet genoeg hernieuwbaar gas is voor veel woningen. Voor de duidelijkheid: in 2018 is er 100 miljoen m^3 groen gas gemaakt. Dit is 0,9% van het totale gasverbruik van de gebouwde omgeving. Het Expertisecentrum Warmte heeft uitgerekend dat Nederland maximaal 10 miljard m^3 groen gas kan maken. Dit is ongeveer de helft van het gasverbruik van bedrijven op dit moment.

Biomassa (collectief en individueel)

Voor verwarming met hulp van biomassa (ook wel bio-energie genoemd) wordt vaste of gasvormige biomassa verbrand. De biomassa bestaat meestal uit:

- houtsnippers
- houtpellets (samengeperste houtkorrels)
- (schoon) afvalhout
- en/of biogas uit gft-afval of **mestvergisting.**

Biomassa kan een collectieve en een individuele oplossing zijn. Collectief als bron voor een warmtenet. Individueel met een pelletkachel in de woning of door mestvergisting bij een boerderij. Bij het vervoeren en verbranden van biomassa komt CO_2 vrij. Dit is maar weinig als je het vergelijkt met aardgas. De Europese Unie ziet biomassa als CO_2-neutrale warmteoplossing. Bij gebruik van biomassa moet ook worden gelet op **emissienormen** en **luchtkwaliteit**.

Hybride (individueel)

Een hybride oplossing gebruikt voor de verwarming van een gebouw elektriciteit (met een warmtepomp) en gas (met de CV-ketel). Wanneer het gasnet nog aardgas gebruikt is dit nog niet helemaal duurzaam. Wel wordt er dan al veel minder CO_2 uitgestoten dan met een gewone cv-ketel. In de toekomst kan dit aardgas dan vervangen worden door hernieuwbaar gas. Bij een hybride oplossing is het wel verstandig om extra te isoleren. Maar dit hoeft niet zo uitgebreid als bij gebouwen die alleen nog elektriciteit gebruiken (all electric).

All electric (individueel)

All electric gebouwen gebruiken alleen elektriciteit voor verwarming en warm water. Dit gebeurt meestal met hulp van een warmtepomp. Met een elektrische warmtepomp wordt warmte uit de bodem, buitenlucht of water gehaald om het gebouw mee te verwarmen. All electric heeft zeer goede isolatie nodig, minimaal energielabel B. Een energielabel geeft aan hoe goed een gebouw geïsoleerd is. Maatregelen voor het opwekken van duurzame energie tellen hierin niet mee (bijvoorbeeld via zonnepanelen). Voor all-electric geldt wel dat de elektriciteit die wordt gebruikt voor de warmtepomp, groen moet zijn (dus bijvoorbeeld met zonne-energie of windenergie). In Nederland is de meeste elektriciteit nu nog afkomstig van gascentrales. Bij dat proces komt CO_2 vrij.

Onder het kopje ‘Verdieping’ leggen we de verschillende oplossingen verder uit. Hierbij kijken we ook naar de mogelijke warmtebronnen (zie ‘Hoe werken de duurzame warmteoplossingen?’). Onder ‘Verdieping’ is ook het perspectief van netbeheerder Liander op de verschillende warmteoplossingen te lezen.

Welke duurzame warmteoplossing grote kans heeft is per gebied anders en soms zelfs per gebouw. Het hangt bijvoorbeeld af van:

- de beschikbaarheid en kosten van duurzame warmtebronnen in de omgeving;
- het soort gebouw en het bouwjaar;
- het energielabel van het gebouw op dit moment en de mogelijkheden om het te verhogen;
- hoe dicht gebouwen bij elkaar staan;
- of het elektriciteitsnetwerk en/of gasnetwerk geschikt is
- de hoeveelheid ruimte in de bovengrond en de ondergrond.

Tot slot hangt de keuze sterk af van de wensen van onze inwoners, gebouweigenaren en andere betrokkenen. Dit is voor iedereen anders. Het is daarom belangrijk om hierover met elkaar in gesprek te gaan en te blijven. Dit doen we in de (wijk)uitvoeringsplannen die uiteindelijk per gebied worden gemaakt.

Vijf opmerkingen bij duurzame warmteoplossingen:

1. We willen in Wijchen de warmtetransitie haalbaar en betaalbaar houden. Daarom proberen we **dubbele infrastructuur** zoveel mogelijk te voorkomen. Er moet waar mogelijk voorkomen worden dat er in een gebied een gasnet, electriciteitsnet en een warmtenet ligt. Dat is namelijk erg duur om te onderhouden. Krijgt een gebied een warmtenetwerk, dan willen we bijvoorbeeld voorkomen dat veel gebouweigenaren in dat gebied overstappen op elektrische warmtepompen.
2. Zijn de meeste mensen overgestapt op bijvoorbeeld warmtepompen, dan willen we voorkomen dat een paar gebouwen nog op het aardgas blijven. Een groot (gas)netwerk onderhouden voor een kleine groep gebruikers zou de warmtetransitie onnodig duur maken.
3. Een aantal duurzame warmteoplossingen hebben extra elektriciteit nodig. Denk hierbij aan individuele warmtepompen of een warmtenet met **lage temperatuur warmtebronnen**. Het elektriciteitsnetwerk moet dit wel aankunnen. Als grote delen van de bebouwde kom hierop overstappen is **netverzwaring** nodig. Dit is duur en kost tijd om aan te passen. Ook zijn er op dit moment weinig monteurs beschikbaar. Bij het kiezen van de meest geschikte oplossing is de kracht van het elektriciteitsnetwerk daarom belangrijk. Hiervoor is goed overleg met netbeheerder Liander belangrijk.
4. Ruimte vinden voor het aanleggen van nieuwe infrastructuur, zoals een warmtenet, is uitdagend. Verzwaring van elektriciteitsnetten, plaatsing van warmtenetten, WKO-systemen en geothermie zorgen voor meer drukte in de bodem. Niet overal zal genoeg ruimte zijn voor uitbreidingen van het net of nieuwe, ondergrondse infrastructuur. Warmtenetten hebben bijvoorbeeld best veel ruimte nodig, terwijl er al andere kabels en leidingen lopen. Bijvoorbeeld kabels voor communicatie (internet, telefoon, televisie), drinkwater, elektriciteit, (groen) gas en riolering. Het verplaatsen van deze kabels en leidingen zou leiden tot hogere kosten voor de aardgasvrije warmteoplossing. Ook boven de grond is weinig ruimte beschikbaar. Het is daarom noodzakelijk dat alle maatschappelijke kosten en opbrengsten duidelijk zijn voordat een besluit wordt genomen. Ook hiervoor is weer goed overleg nodig met bijvoorbeeld netbeheerder Liander en het waterbedrijf. Onder het kopje ‘verdieping’ is informatie van Liander over ondergrondse en bovengrondse impact van de warmtetransitie te lezen.
5. Tot slot is er in Nederland **onvoldoende groen gas of waterstof beschikbaar** voor de totale vraag naar aardgas. Er is simpelweg niet genoeg plantaardig afval (om groen gas te maken) of duurzame elektriciteit (voor het maken van waterstof) beschikbaar. Het is nog niet bekend of er in de toekomst hernieuwbare gassen beschikbaar komen in Wijchen. Ook weten we niet of onze gebouwen er dan gebruik van kunnen maken. Het is wel duidelijk dat we zuinig met deze gassen om moeten gaan als ze er komen. Daarom gaan we uit van de waterstofladder: deze ladder geeft aan waar het hernieuwbare gas het beste gebruikt kan worden. Het komt het erop neer dat hernieuwbaar gas alleen gebruikt kan worden als er geen duurzamere, slimmere of maatschappelijk goedkopere oplossing is.

Oplossingen voor Wijchen

De vraag is natuurlijk welke oplossingen in onze gemeente het meest geschikt zijn. Daarvoor hebben we een kaart gemaakt. In deze kaart laten we per gebied zien welke warmteoplossingen veel kans maken: de 'WAT-kaart'. Daarbij is rekening gehouden met technische (on)mogelijkheden, de maatschappelijke kosten en gegevens over gebouwen. Landelijke gegevens van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)[1] zijn aangevuld met onze kennis en informatie uit de gesprekken met belanghebbenden. We verwachten dat men kiest voor de oplossing met de laagste maatschappelijke kosten (zie uitleg hieronder). Dit geldt niet als uit het onderzoek een betere keuze blijkt.

Maatschappelijke kosten

Met maatschappelijke kosten (ook wel 'nationale kosten' genoemd) bedoelen we de kosten voor de hele maatschappij. Het gaat dus om de totale kosten van bijvoorbeeld:

- het gebruik van de warmtebron;
- het aanleggen of aanpassen van de infrastructuur;
- de kosten om de warmte in een woning te gebruiken.

Er wordt nu vooral gekeken naar de oplossingen met de laagste maatschappelijke kosten. Warmteoplossingen die voor de hele maatschappij (dus overheden, organisaties en inwoners samen) het goedkoopst zijn. Het Planbureau voor de Leefomgeving berekent deze maatschappelijke kosten.

In de WAT-kaart is rekening gehouden met plannen voor sloop en nieuwbouw van gebouwen. Dit is ook gedaan voor onderhoud van het gas- en elektriciteitsnet en al gemaakte plannen voor verduurzaming. Een voorbeeld hiervan is het haalbaarheidsonderzoek voor aquathermie 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer'. Daarnaast hebben we gekeken naar mogelijke warmtebronnen: zijn er bedrijven die veel (rest)warmte overhouden en kunnen hier woningen mee verwarmd worden? Of is er warmte onder de grond die we kunnen gebruiken? Wat zijn de maatschappelijke kosten van deze technieken? En voor hoeveel gebouwen kunnen deze oplossingen worden gebruikt?

De WAT-kaart

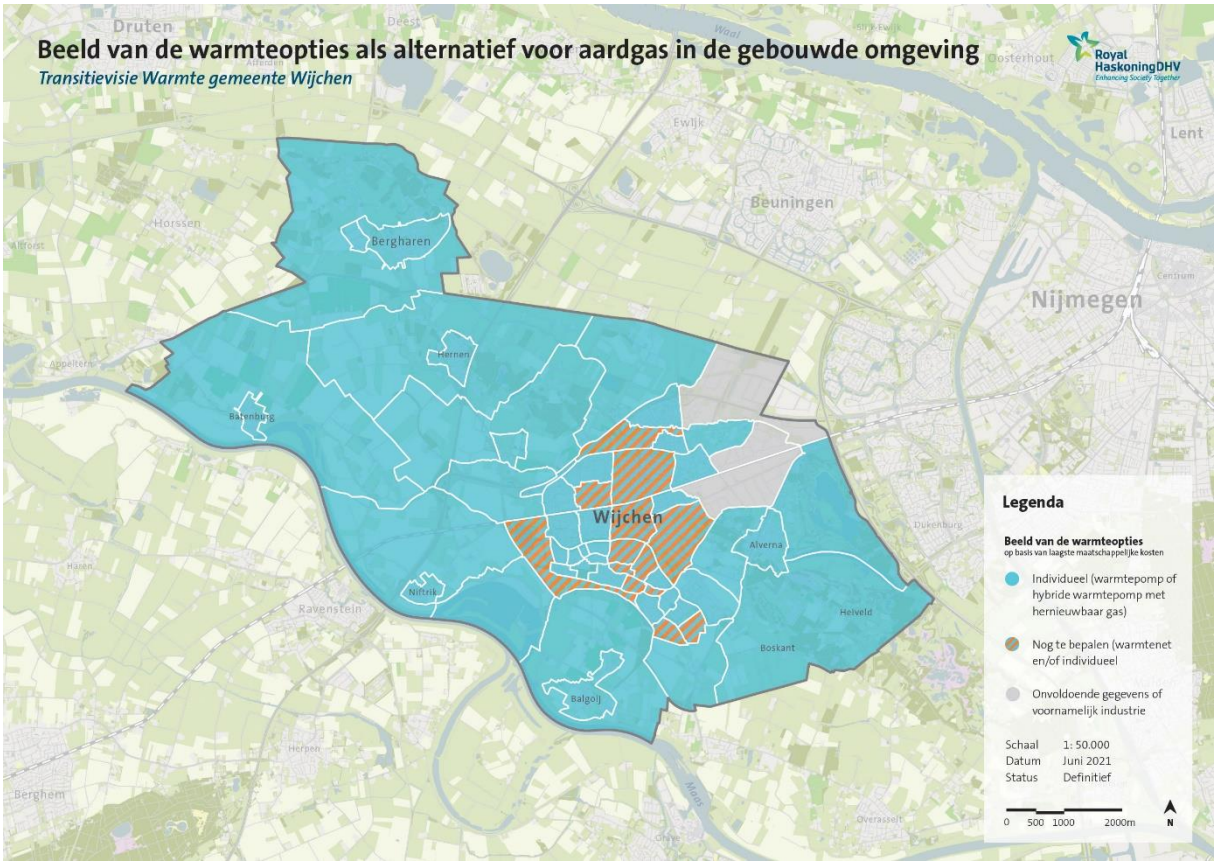
Al deze informatie heeft geleid tot de WAT-kaart voor onze gemeente. Hierin is per gebied aangegeven wat de duurzame oplossingsrichtingen zijn.

Om de WAT-kaart goed te begrijpen zijn drie dingen belangrijk:

1. Deze kaart geeft geen definitief beeld. Definitieve keuzes voor een bepaalde warmteoplossing maken we op wijkniveau samen met de inwoners. De warmtetransitie is pas net begonnen en kennis, ideeën en technieken gaan de komende jaren nog veranderen.
2. De grenzen van de gebieden liggen nog niet vast. Op dit moment is de kaart ingedeeld volgens de buurtindeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Maar andere gebiedsgrenzen zijn mogelijk als dat voor de oplossing handiger is. Dit wordt verder uitgewerkt in de onderzoeken en uitvoeringsplannen. We starten hiermee na het vaststellen van de Transitievisie Warmte.

[1] De Startanalyse, gemaakt met het Vesta MAIS 5.0 model

3. De warmtevraag op bedrijventerreinen is minder duidelijk dan in woonwijken. Dit komt omdat er soms ook warmte of koude nodig is voor industriële processen. Voor de verduurzaming van industrie is er ook een landelijk plan. Daarom zijn de bedrijventerreinen aan de noordoostkant van Wijchen in de analyse buiten beschouwing gelaten en grijs gekleurd.



Onder het kopje ‘Verdieping: Hoe is de WAT-kaart bepaald?’ leggen we uitgebreider uit hoe de WAT-kaart is ontstaan. Hier staat ook een overzicht van de warmtebronnen in onze gemeenten (BRON-atlas) en de CBS-buurtindeling.

Oplossingen per buurt

Onder het kopje ‘Verdieping’ laten we in een tabel de volgende informatie zien per buurt:

- de belangrijkste eigenschappen;
- warmteoplossing;
- strategie;
- wat onze inwoners en gebouweigenaren kunnen doen.

Hieronder geven we een overzicht van de mogelijkheden voor individuele en collectieve oplossingen. In het volgende onderdeel kijken we naar de gebieden die we als ‘verkenningswijk’ aanwijzen.

Individueel

De WAT-kaart laat zien dat in een groot gedeelte van de gemeente Wijchen, **individuele oplossingen** het meest kansrijk zijn. Denk hierbij aan all electric oplossingen, zoals het installeren van een elektrische warmtepomp. Een warmtenet is in het landelijk gebied en de kleinere dorpen geen geschikte oplossing. Het gebied is te klein en de gebouwen staan verder uit elkaar. Dit maakt een warmtenetwerk duurder dan een individuele aanpak.

Voor all electric oplossingen moeten gebouwen goed geïsoleerd zijn. Gebouwen hebben minimaal energielabel B nodig. Als veel gebouwen overstappen op elektrische warmteoplossingen, dan moet het elektriciteitsnetwerk verzwaard worden. Zoals eerder uitgelegd is dit een belangrijk onderwerp in de bebouwde kom van Wijchen. De gemeente gaat hierover met netbeheerder Liander in gesprek.

Hybride warmtepompen zijn ook mogelijk. Er is daarbij minder isolatie nodig dan bij all electric. Ook hoeft het net minder snel te worden verzwaard. Wel blijft hierbij gas nodig. De verwachting is dat de komende vijftien jaar het gasnet overal nog blijft liggen. Een hybride warmtepomp is tijdelijk de meest logische oplossing voor gebouwen die moeilijk all electric kunnen worden[2]. Zo kan in korte tijd de uitstoot van CO_2 al flink dalen. Op een later moment kan dan verder verduurzaamd worden. Bijvoorbeeld door helemaal over te stappen naar all electric (of doordat er toch nog hernieuwbare gassen beschikbaar komen).

Collectief (warmtenet)

In een deel van de bebouwde kom van Wijchen is een **warmtenet** ook een mogelijkheid. De maatschappelijke kosten van een warmtenet en een individuele oplossing verschillen in deze wijken namelijk niet zoveel. Dat wil zeggen dat warmtenetten en ook individuele oplossingen mogelijk zijn. Verder onderzoek is nodig om te zien of deze oplossingen haalbaar en gewenst zijn.

Voor de ontwikkeling van een warmtenet is een hoge bebouwingsdichtheid en een zekere schaalgrootte nodig. Hiermee bedoelen we dat er veel gebouwen bij elkaar moeten staan en het gebied een bepaalde grootte moet hebben. In Wijchen wordt daaraan voldaan. Het warmtenet moet dan wel gebruik kunnen maken van warmtebronnen die in de buurt aanwezig zijn.

In Wijchen zijn duurzame warmtebronnen beperkt beschikbaar. Er kan warmte gehaald worden uit het water van het Wijchens Meer, de Vormerse Plas en de Loonse Waard (aquathermie). Deze warmte heeft een lage temperatuur en is vooral tijdens de zomer beschikbaar. Daarom wordt aquathermie in de meeste gevallen gecombineerd met elektrische warmtepompen en seizoensopslag (WarmteKoude Opslag of WKO). Zo wordt de temperatuur verhoogd en is deze warmte beschikbaar om in de winter gebouwen te verwarmen. In de buurt ‘verspreide huizen Vormer’ behoort een warmtenet ook tot de mogelijkheden, gezien de nieuwbouwplannen in Wijchen-West.

Verder is het aanbod van warmtebronnen in Wijchen en Alverna beperkt. Voor zover nu bekend is diepe geothermie (aardwarmte) niet kansrijk. Ook zijn er in Wijchen weinig concrete kansen voor de benutting van restwarmte. Door het beperkte aanbod van lokale warmtebronnen zijn er voor enkele delen binnen de bebouwde kom van Wijchen voorlopig geen kansen voor warmtenetten. Het gaat om:

[2] De levensduur van een hybride warmtepomp is namelijk 10 tot 15 jaar

- De westkant van Wijchen;
- De zuidoostelijke buurten (De Ververt, De Meren, Diemewei en Huurlingsedam);
- De noordoostelijke buurten (Saltshof, Veenhof en Hofsedam).

Aan de westkant van Wijchen zijn weinig duurzame warmtebronnen beschikbaar. In de andere buurten speelt ook mee dat de bebouwingsdichtheid lager is en dat de gebouwen voor een groot deel al goed geïsoleerd zijn. Dit maakt een warmtenet duurder.

In Weurt (gemeente Beuningen) staat **afvalverwerkingscentrale ARN**. Bij de verbranding van afval komt veel warmte vrij, dit kan eventueel als warmtebron in de omgeving worden gebruikt. Dit is geen duurzame vorm van energie, maar wel efficiënt gebruik van beschikbare warmte.

In regionaal verband is onderzocht waar kansen er zijn om deze warmte te gebruiken. Samen met Beuningen en Malden komt Wijchen hieruit naar voren als een kansrijk gebied. Als de warmte van de ARN beschikbaar komt, dan kan dit een warmtenet voeden voor een groot deel van de bebouwde kom van Wijchen (inclusief de westelijke buurten in het dorp). Het is niet zeker of deze warmte in onze gemeente beschikbaar komt. We willen hier als gemeente Wijchen wel zo snel mogelijk duidelijkheid over hebben. Na de Transitievisie Warmte onderzoeken wij daarom in regionaal verband hoe de warmte van de ARN het beste ingezet kan worden.

Net als bij individuele oplossingen, is het ook voor warmtenetten belangrijk dat we eerst de energievraag verkleinen door goed te isoleren. Bij een hoogtemperatuur warmtenet kan dit tot energielabel C of D, bij een laagtemperatuur warmtenet is minimaal energielabel B noodzakelijk.

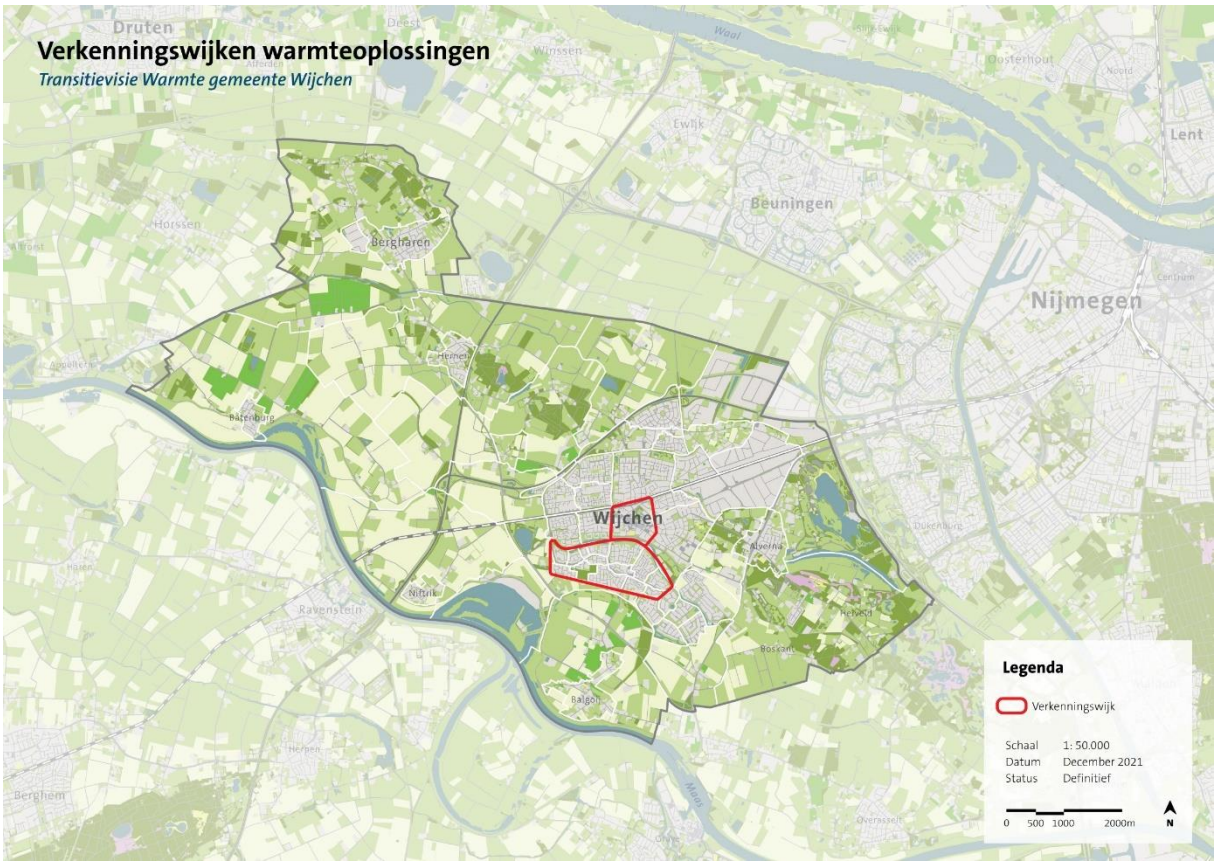
Verkenningswijken

De warmtetransitie heeft invloed op ons dagelijks leven. Daarom is het heel belangrijk om te weten op welk moment er in uw omgeving iets gaat gebeuren. Daarbij maken we onderscheid tussen de gebieden waar we ons vóór 2030 op richten en de gebieden die in de periode 2030-2050 aan bod komen. De gebieden waar we vóór 2030 mee aan de slag gaan, noemen we '**verkenningswijken**'.

Er zijn veel mogelijkheden onderzocht: technische mogelijkheden, ideeën van bewoners, financiële haalbaarheid en koppelkansen. Een koppelkans is bijvoorbeeld het vervangen van riolering of het gasnet combineren met aanleg van een warmtenet. Hieruit komen in Wijchen twee gebieden naar voren als meest logische verkenningswijken: **Wijchen centrum (Tussen Kasteel en Wijchens Meer) en Wijchen- Zuid.**

Dit betekent dat we in deze wijken in gesprek gaan met onze inwoners. Samen bepalen we welke stappen we kunnen zetten. Waar nodig doen wij nog meer onderzoek om de (on)mogelijkheden per buurt duidelijk te krijgen. Dat vertalen we uiteindelijk in een wijkuitvoeringsplan. De eerder vastgestelde uitgangspunten en de technische analyse uit deze Transitievisie Warmte vormen hierbij de basis.

In onderstaande kaart zijn beide verkenningswijken weergegeven. De grenzen van deze verkenningswijken liggen niet volledig vast, maar geven wel de afbakening voor het vervolg. Daarna worden de verkenningswijken afzonderlijk nog nader toegelicht.



De verkenningswijken zijn maar een klein deel van de hele gemeente Wijchen. Dit betekent natuurlijk niet dat er in andere delen van onze gemeente niks mogelijk is. Als gemeente staan wij positief tegenover initiatieven die passen binnen onze uitgangspunten en bijdragen aan onze doelen.

Daarnaast kunnen er ook in de andere gebieden al stappen gezet worden, zoals isoleren en energie besparen. In het volgende onderdeel beschrijven we hoe wij het vervolg in onze warmtetransitie zien.

Wijchen centrum

Het centrum van Wijchen (Tussen Kasteel en Wijchens Meer) wordt opnieuw ontwikkeld. Ook worden er nieuwe gebouwen geplaatst. Uit onderzoek blijkt dat een warmtenet op basis van WKO en aquathermie uit het Wijchens Meer een kansrijke duurzame warmteoplossing is. Gezien de ontwikkeling in het gebied gaat de gemeente hier verder aan de slag met het onderzoeken van mogelijkheden voor een duurzaam warmtesysteem voor de nieuwbouw en de bestaande bouw.

De bestaande bouw verschilt veel van elkaar. In het centrum staan 348 gebouwen, waarvan de helft woningen. De andere gebouwen zijn gemengd: winkels, bedrijven, horeca of maatschappelijke functies. De leeftijd en energielabels van de gebouwen verschillen ook, maar de meeste gebouwen hebben een goed energielabel (A of B). Hierdoor zijn de meeste gebouwen al geschikt voor een warmtenet op WKO en aquathermie (lage temperatuur).

Wijchen-Zuid

Wijchen-Zuid is door de provincie Gelderland al aangewezen als Wijk van de Toekomst: een wijk waarin in woningen stap voor stap worden aangesloten op een nieuwe en duurzame warmteoplossing. In dit gebied vindt onder de naam van Hart van Zuid de komende jaren een brede wijkvernieuwing plaats, te beginnen vanuit het voorzieningenhart (het winkelcentrum). De nieuwbouw wordt al gasloos opgeleverd. De wijkvernieuwing willen wij echter combineren met isolatiemaatregelen en energiebesparing. Zo zetten we in Wijchen-Zuid samen stappen richting aardgasvrij.

In dit gebied staan ruim 2.800 woningen. Het grootste deel hiervan (ongeveer 2.300) is gebouwd in 1983-1992 en heeft energielabel C.

Samen en in stappen

Het aardgas wordt nog niet afgesloten. Het jaar 2050 is het doel, met in de tussentijd een meetmoment in 2030 en in 2040. De warmtetransitie is een proces van tientallen jaren en de opgave is groot. Daarom is het belangrijk om onze doelen, verwachtingen en mogelijkheden te vertalen naar een uitvoerbare strategie. Zo weten we wat we in Wijchen al eerder kunnen doen om straks onze doelen te halen.

In Wijchen gaan we dat doen met **vier sporen**. Daarmee werken we op hetzelfde moment aan:

- energiebesparing;
- het mogelijk maken van individuele oplossingen;
- collectieve mogelijkheden;
- en gaan we aan de slag in de verkenningswijken.

In een gemeentelijk **uitvoeringsprogramma voor de warmtetransitie** vertalen we onze vier sporen naar duidelijke acties, activiteiten en kosten. Ook staat onder het kopje 'Verdieping' een tabel met oplossingen, aanpak en wat je per buurt kunt doen. Hieronder leggen we de sporen alvast verder uit.

Spoor 1: Samen gereed maken voor aardgasvrij

Een woning of gebouw is niet van het ene op het andere moment aardgasvrij. Dit vraagt vaak serieuze aanpassingen aan het pand, zoals extra isolatie en HR++(+)glas. Deze aanpassingen kosten geld en zijn niet altijd eenvoudig uitvoerbaar. Toch is het belangrijk dat gebouwen klaar gemaakt worden voor een aardgasvrije toekomst. Zo zullen woningen die mogelijk een individuele warmtepomp krijgen straks minimaal energielabel B moeten hebben. En woningen met een aansluiting op een warmtenet of hybride warmtepomp hebben minimaal energielabel C of D nodig. We gaan daarom in onze hele gemeente aan de slag met isolatie. Daarnaast zijn er andere maatregelen die leiden tot energiebesparing. Denk bijvoorbeeld aan het kopen van energiezuinige apparaten als een oud apparaat wordt vervangen. Of aan slimme systemen voor (led-)verlichting, ventilatie en/of verwarming.

Wij vinden het belangrijk dat huiseigenaren, Verenigingen van Eigenaren (VvE's) en andere gebouweigenaren weten wat mogelijk is. Daarom geven wij hen advies via het Loket Duurzaam Wonen Plus. Ook bieden wij leningen om maatregelen te betalen (zoals de Toekomstbestendig Wonen Lening). Het Loket Duurzaam Wonen Plus helpt ook bij de zoektocht naar subsidies. Deze vormen van hulp staan in ons uitvoeringsprogramma voor de warmtetransitie.

Spoor 2: Individuele oplossingen mogelijk maken

In een groot deel van onze gemeente vraagt de warmtetransitie om individuele oplossingen. 'Spoor 1' helpt hierbij, maar alleen isoleren en besparen maakt een gebouw nog niet aardgasvrij. Zoals uitgelegd worden de volgende technieken meestal gebruikt om een gebouw aardgasvrij te verwarmen:

- een elektrische warmtepomp;
- een hybride warmtepomp met hernieuwbaar gas.

Voor beide systemen zijn aanpassingen nodig in de woning. Behalve extra isoleren moet ook de cv-ketel worden vervangen. Dit geldt ook voor woningen die al energielabel A hebben. Dit zijn meestal

gebouwen die na 1990 gebouwd zijn. Zij zijn al klaar om aardgasvrij te worden. Als de cv-ketel vervangen moet worden kunnen deze gebouwen overstappen op een duurzamere warmteoplossing. In het uitvoeringsprogramma gaan we hier een actie voor opzetten.

Ondertussen zijn voor deze oplossingen ook aanpassingen van de infrastructuur nodig. Als iedereen overstapt naar all electric oplossingen is meer stroom nodig, en moet het elektriciteitsnetwerk verzwaard worden.

Bij de hybride warmtepomp is nog steeds een gasnet nodig, maar dan met hernieuwbaar gas (groen gas of waterstof). De komende tien jaar is dat nog niet in grote hoeveelheden beschikbaar. Hierdoor is de hybride warmtepomp op dit moment een 'tussenoplossing'. Hiermee wordt wel al veel aardgas bespaard. Na ongeveer vijftien jaar moet een warmtepomp worden vervangen. Dan kan opnieuw worden bekeken of de overstap naar all electric gewenst is of dat hernieuwbaar gas beschikbaar komt. Dit maakt dat hybride warmtepompen in de meeste gevallen nu al een goede stap zijn.

Om individuele keuzes mogelijk te maken is een passende infrastructuur noodzakelijk. Voor all electric warmtepompen gaat het om verzwaring van het elektriciteitsnet. Bij hybride warmtepompen moet uiteindelijk hernieuwbaar gas in het gasnet te komen. Om dit proces goed te laten verlopen is afstemming en overleg nodig. Samen met netbeheerder Liander en andere partijen gaan we daarom een uitvoeringsplan voor de infrastructuur maken. We beschrijven waar we all electric of hybride oplossingen mogelijk willen maken. Ook geven we aan wanneer daarvoor aanpassingen aan infrastructuur nodig zijn. We doen dat zoveel mogelijk in samenhang met andere ontwikkelingen, zodat we bijvoorbeeld ook elektrisch vervoer en initiatieven voor collectieve opwek blijven stimuleren. Op die manier bouwen we met inwoners en de netbeheerder aan een robuust energiesysteem voor de toekomst. Dit uitvoeringsplan wordt onderdeel van het uitvoeringsprogramma warmtetransitie, waar we in 2022 mee aan de slag gaan.

Spoor 3: Collectieve oplossingen samen nader onderzoeken

Samen met onze inwoners en stakeholders gaan we de haalbaarheid van collectieve oplossingen nader onderzoeken. In eerste instantie richten we ons daarbij op de mogelijkheden vanuit de ARN en op onze verkenningswijken. Daar zijn kansen om op korte termijn stappen te zetten en behoort ook een warmtenet tot de mogelijkheden. Deze nadere onderzoeken naar collectieve oplossingen zijn onderdeel van het uitvoeringsprogramma warmtetransitie.

Spoor 4: Uitvoeringsplannen voor de verkenningswijken

In dit spoor vertalen we de drie eerdere sporen in een duidelijk uitvoeringsplan voor onze twee verkenningswijken. Samen met inwoners en belanghebbenden maken we het wijkuitvoeringsplan. Hierin zetten we stappen richting een duurzaam warmtesysteem. We bekijken samen met inwoners en andere belanghebbenden welke stappen we al willen en kunnen zetten richting aardgasvrij. Daarom is in

de uitvoeringsplannen uitgebreid aandacht voor communicatie en participatie (zie tekstblok). De uitvoeringsplannen horen bij het uitvoeringsprogramma voor de warmtetransitie.

Participatie en communicatie

De warmtetransitie is een grote en ingewikkelde opdracht. Hiervoor is een goede communicatie en samenwerking met de samenleving en belanghebbenden noodzakelijk. Mensen, bedrijven en organisaties willen weten wat ze kunnen verwachten en hoe zij invloed uit kunnen oefenen. De manier waarop we dat in onze hele gemeente willen aanpakken hebben we uitgewerkt in een communicatie- en participatieplan. Daarin geven wij voor het hele proces en voor elk spoor aan hoe wij de communicatie en participatie voor de warmtetransitie organiseren. Waar mogelijk sluiten we aan bij landelijke en regionale acties (bijvoorbeeld via de Groene Metropoolregio).

Monitoring en rapportage

Het is noodzakelijk om de voortgang van onze warmtetransitie en het effect van maatregelen te kunnen volgen (monitoring). Zo kunnen de gemeenteraad en andere betrokken organisaties reageren op ontwikkelingen. Ook kunnen ze bijsturen als dat nodig is.
Daarom gaan we elk jaar verslag doen over graadmeters voor de warmtetransitie, zoals CO_2-uitstoot. Hierbij kijken we ook naar andere duurzaamheidsdoelen. We maken zoveel mogelijk gebruik van bekende bronnen zoals de Klimaatmonitor van Rijkswaterstaat en de website waarstaatjegemeente.nl.
Ondertussen bouwen we in onze gemeente veel kennis en ervaring op. Door goed overleg met onze inwoners, belanghebbenden en kennisinstellingen leren we wat wel en niet werkt. Dat is noodzakelijk om stap voor stap door onze warmtetransitie te lopen, waarbij onze belangrijkste punten centraal staan. In een ontwikkelproces delen we kennis en inspireren we elkaar met nieuwe ontwikkelingen. Ook zijn we open en eerlijk over wat wel en niet werkt. Zo zetten we in de gemeente Wijchen samen stappen richting een aardgasvrije toekomst.

Vervolgstappen

Nadat de Transitievisie Warmte door de gemeenteraad is vastgesteld, starten we met de ontwikkeling en uitvoering van het uitvoeringsprogramma voor de warmtetransitie in Wijchen. Per spoor vertalen we daarin onze ambitie naar concrete vervolgstappen, die ondertussen ook al gezet worden. Zo loopt de herontwikkeling Tussen Kasteel en Wijchens Meer gewoon door. Datzelfde geldt voor de regionale gesprekken over de warmte van de ARN. Ook de ondersteuning van het Loket Duurzaam Wonen Plus blijft gratis beschikbaar, terwijl inwoners zelf natuurlijk ook duurzame maatregelen blijven nemen. In het volgende onderdeel geven we daar alvast een aantal handvatten voor.

Rol van de gemeente

Via het Klimaatakkoord hebben gemeenten de leiding gekregen voor het proces naar een aardgasvrije gebouwde omgeving. Gemeenten brengen inwoners en belanghebbenden op het juiste moment samen. Ook zorgen ze dat de gewenste resultaten uit het Klimaatakkoord worden bereikt. Dit betekent dat per gebied goed bekeken moet worden wat de beste oplossing is voor de verwarming van huizen en gebouwen. De Transitievisie Warmte is hierin de eerste stap. Deze vertalen we daarna stap voor stap in een uitvoeringsprogramma en uitvoeringsplan per gebied.

Zelf aan de slag?

Het aardgas wordt niet van de ene op de andere dag afgesloten. Toch kunt u wel alvast stappen zetten richting een aardgasvrije woning. Stappen waar u geen spijt van krijgt. De warmteoplossing voor uw woning maakt daarbij niet uit. Daarnaast biedt ons Loket Duurzaam Wonen Plus steun bij het verduurzamen van uw woning of gebouw. Ook bieden wij in onze gemeente een lening aan voor toekomstbestendig wonen (dit was eerst de duurzaamheidslening). In dit onderdeel vindt u meer informatie over deze mogelijkheden.

Geen spijt maatregelen

Het vervangen van de cv-ketel door een duurzame warmteoplossing is meestal pas de laatste stap in de verduurzaming van uw woning of appartement. Tot die tijd kunt u verbetermaatregelen uitvoeren waar u geen spijt van krijgt. Dit zijn maatregelen die altijd verstandig zijn om te nemen richting een energieneutrale toekomst. Ze staan los van de uiteindelijke warmteoplossing voor uw woning. Het gaat dan vooral om maatregelen waarmee u minder of geen aardgas meer verbruikt. Denk aan koken op inductie in plaats van aardgas of (extra) isolatie van dak, muur of vloer.

U kunt ervan uitgaan dat u minimaal tot energielabel D moet isoleren, maar liever tot energielabel C of B. Dit heeft te maken met de duurzame warmteoplossing voor het gebied waar u woont. Het Rijk werkt aan een 'Isolatiestandaard'. Hiermee kunnen gebouweigenaren vaststellen welk isolatieniveau nodig is voor een duurzame toekomst. In de tabel met oplossingen per buurt (zie het kopje 'Verdieping') ziet u welk energielabel voor de oplossing in uw buurt nodig is.

Onder het kopje 'Verdieping: Wat past bij mijn woning?' ziet u een afbeelding. In deze figuur kunt u zien wat 'geen spijt maatregelen' zijn voor het bouwjaar van uw woning. Ook vindt u hier een voorbeeld voor een rijtjeswoning uit de jaren '60 en de invloed van duurzame maatregelen op het energielabel.

Loket Duurzaam Wonen Plus

Hebt u behoefte aan gratis, onafhankelijk advies over het verduurzamen van uw woning? Dan kunt u terecht bij het Loket Duurzaam Wonen Plus van onze gemeente: Wijchen | Loket duurzaam wonen plus.

Het Loket Duurzaam Wonen Plus van onze gemeente weet veel van subsidies en kan helpen bij het aanvragen van offertes bij deskundige bedrijven.

Lening toekomstbestendig wonen

Heeft u plannen om uw huis duurzamer, klaar voor de toekomst, asbestvrij of kwalitatief beter te maken? Veel woningen in Wijchen kunnen wel een verbetering op deze punten gebruiken, maar deze investeringen kosten vaak (veel) geld. De provincie Gelderland en de gemeente Wijchen vinden het belangrijk dat zoveel mogelijk woningen energiezuiniger, toekomstbestendiger en beter worden gemaakt. Daarom bieden de provincie en de gemeente je de mogelijkheid om een aantrekkelijke lening af te sluiten voor het verbeteren van uw huis: de 'Toekomstbestendig Wonen Lening'.

Lees meer over de lening toekomstbestendig wonen op https://www.wijchen.nl/toekomstbestendig-wonen.

Meer informatie

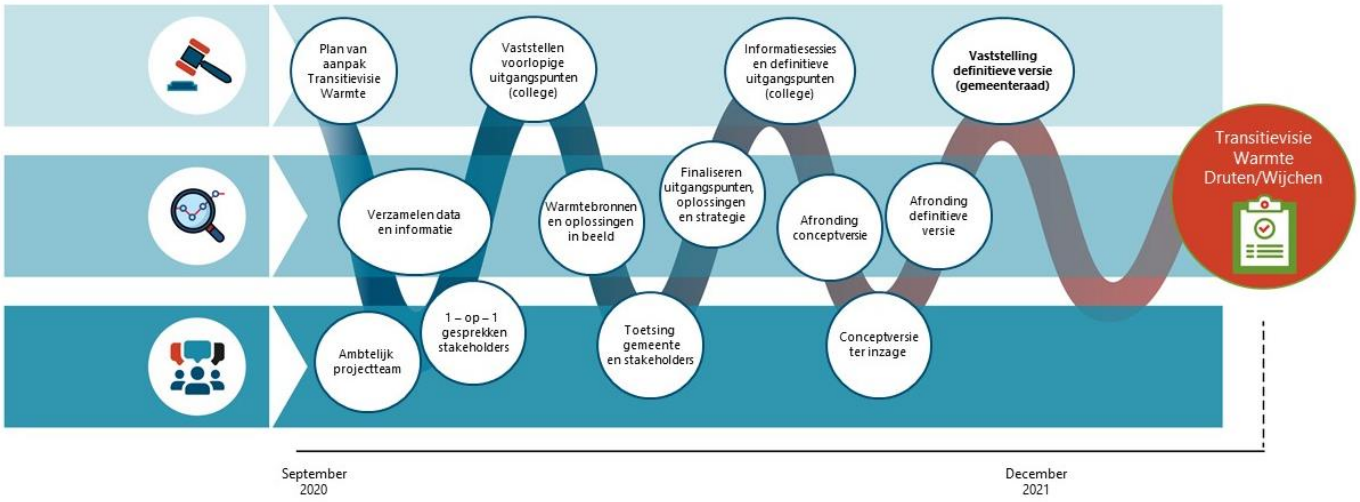
Op deze websites vindt u meer informatie over hoe u zelf aan de slag kunt met het verduurzamen van uw woning of woonomgeving:

- https://www.wijchen.nl/duurzaamheid
- https://www.duurzaamwonenplus.nl/wijchen/
- https://svn.nl/gemeente/Wijchen
- www.milieucentraal.nl
- www.verbeterjehuis.nl
- www.winstuitjewoning.nl

Verdieping

Proces en stakeholders

Voor de totstandkoming van deze Transitievisie Warmte is op hoofdlijnen het volgende proces doorlopen:



Bij dit proces zijn de volgende stakeholders betrokken geweest:

- Gemeente Wijchen:
    - Gemeenteraad
    - College van B&W
    - Ambtelijke organisatie
- Inwoners:
    - Draagvlakonderzoek Duurzaamheid in de Gemeente Wijchen
    - Inspraakmogelijkheid concept Transitievisie warmte (4 t/m 30 november 2021)
- Netbeheerder Liander
- Royal HaskoningDHV (advies- en ingenieursbureau)
- Waterschap Rivierenland
- Woningbouwcoöperaties De Kernen, Talis en Woonwaarts

Rol netbeheerder Liander

Als regionale netbeheerder is Liander verantwoordelijk voor de aanleg en het beheer van elektriciteits- en gasnetten. Keuzen die in de warmtetransitie worden gemaakt, kunnen van grote invloed zijn op de energie-infrastructuur. Bijvoorbeeld omdat warmte van lage temperatuur moet worden opgewaardeerd voor een warmtenet of omdat grote delen van een wijk overschakelen op elektrische verwarming via warmtepompen. Veranderingen in die infrastructuur kosten tijd, geld en vragen ruimte. Zowel bovengronds als ondergronds.

Netbeheerder Liander ziet het als haar maatschappelijke opdracht om te helpen bij de uitfasering van aardgas door proactief onze kennis over bestaande netten, mogelijke alternatieven en de technische en financiële consequenties van die alternatieven actief te delen en richting te geven op de systeemkeuzes. Liander helpt de gemeenten en wijken bij de overgang naar een duurzame gebouwde omgeving en een nieuwe warmtevoorziening.

Hiermee helpen wij beslissingen te nemen over een nieuwe duurzame energievoorziening, die zowel in het belang van de stakeholders, als in het publieke belang zijn om maatschappelijk tot de laagste kosten te komen in de warmtetransitie.

Begrippenlijst

Aardgasvrij

In 2050 moeten alle gebouwen in Nederland aardgasvrij zijn. Dat betekent dat er geen aardgas meer wordt gebruikt om woningen, kantoorpanden en andere gebouwen te verwarmen, te koken en om warm water te maken. In plaats van aardgas worden duurzame warmteoplossingen geïmplementeerd om toch comfortabele warme gebouwen te hebben, warm te kunnen douchen en om te kunnen koken. Bijvoorbeeld een warmtepomp of een warmtenet.

Aardgasvrij-ready

Om alle gebouwen in Nederland aardgasvrij te laten zijn in 2050, zijn meerdere stappen nodig. Direct op korte termijn van het aardgas afgaan is vaak te duur en ook zijn niet alle alternatieven overal al beschikbaar. Om de tijd tussen nu en 2050 goed te benutten, kunnen we echter al wel stappen zetten. Bijvoorbeeld door de gebouwen te isoleren, het gasfornuis te vervangen door een inductiekookplaat of door zonnepanelen te plaatsen. Dat noemen we het aardgasvrij-ready maken van de gebouwen: er voor zorgen dat de uiteindelijke afkoppeling van het aardgas in de toekomst makkelijk(er) verloopt.

Aardwarmte

Aardwarmte (ook wel geothermie genoemd) is warmte die uit de diepe ondergrond (dieper dan 500 meter) wordt gehaald. De temperatuur is zo diep onder de grond hoger omdat het binnen in de aarde heel erg heet is. Aardwarmte wordt met een warmtenet naar woningen gebracht. Er bestaat zowel diepe als ondiepe aardwarmte. Vaak moet de warmte uit ondiepe geothermie nog opgewaardeerd worden voordat het gebruikt kan worden voor verwarming van huizen.

Afgiftetemperatuur:

Bij collectieve oplossingen (warmtenetten) wordt er via een leidingennetwerk met warm water warmte geleverd aan de aangesloten gebouwen. Dat warme water wordt verwarmd door een warmtebron (zie voor meer informatie hierover ook de term warmtenet). De temperatuur die door dit warme water wordt geleverd – de afgiftetemperatuur – verschilt naargelang de warmtebron. De tem van het warme water kan echter verschillen. Vaak wordt er onderscheid gemaakt tussen lage-, midden- en hogetemperatuur warmte. Daarnaast is er ook nog een zogeheten bronnet:

- Een bronnet levert warmte met een temperatuur tussen de 10°C en de 30°C
- Lagetemperatuur (LT) warmte heeft een temperatuur tussen de 30°C en de 55°C.
- Middentemperatuur (MT) warmte heeft een temperatuur tussen de 55°C en de 75°C.
- Hogetemperatuur (HT) warmte heeft een temperatuur van 75°C of hoger.

Warmtenetten op basis van midden- of hogetemperatuur warmtebronnen hebben geen aanvullende warmtepompen nodig. Wel kan – zeker bij middentemperatuur – aanvullende isolatie nodig zijn. Bij warmtenetten op basis van lagetemperatuur is een aanvullende (buurt)warmtepomp nodig om de woning of het gebouw comfortabel te kunnen verwarmen.

All-electric:
Een warmteoplossing die alleen gebruik maakt van elektriciteit. Er is bij een all-electric warmteoplossing geen gebruik van het gasnet of een warmtenet. Voorbeelden van een all-electric warmteoplossing zijn:

- Warmtepomp (lucht-lucht, lucht-water, bodem-water)
- Elektrische kachel
- Infraroodpanelen

Aquathermie:
Aquathermie is de verzamelterm voor duurzaam verwarmen (en, wanneer er gebruik wordt gemaakt van WKO, koelen) met de thermische energie uit water. Aquathermie is één van de alternatieven voor duurzaam verwarmen die is genoemd in het Klimaatakkoord. Er zijn meerdere vormen van aquathermie:

- Thermische energie uit oppervlaktewater (TEO);
- Thermische energie uit afvalwater, ook wel riothermie genoemd (TEA);
- Thermische energie uit drinkwater (TED).

Betaalbaarheid:
Met betaalbaarheid wordt bedoeld dat de energietransitie financieel haalbaar moet blijven voor alle betrokkenen. Betaalbaarheid is één van de uitgangspunten van het Klimaatakkoord en ook voor deze Transitievisie Warmte. Er is nog geen eenduidige standaard of definitie om 'betaalbaarheid' van een duurzame warmteoplossing te toetsen. Dit zal per uitvoeringsplan beoordeeld moeten worden, op basis van een reële berekening van kosten en opbrengsten voor alle betrokkenen.

Biogas:
Een gas dat ontstaat bij de vergisting van biomassa (bijvoorbeeld mest, gft-afval, etcetera) en dat gebruikt kan worden als alternatief voor aardgas.

Biomassa:
Biomassa bestaat uit organisch, natuurlijk materiaal (hout, snoeiafval, gft-afval, zuiveringsslib, afval uit de voedingsindustrie, mest etc.). Dit materiaal bevat energie. Door biomassa te verbranden of te vergisten kan energie wordt opgewekt. Niet alle energie uit biomassa wordt als duurzaam beschouwd, dat ligt aan de herkomst van de biomassa.

Coalitieakkoord / collegeprogramma:
Een akkoord dat wordt gesloten door een meerderheid van de partijen in de gemeenteraad. Op basis van dit akkoord, waarin uiteenlopende afspraken en doelstellingen worden opgeschreven voor het beleid voor de komende jaren in de gemeente, stellen deze partijen de leden van het College van B&W aan.

Duurzame energie:
Energie die wordt opgewekt uit natuurlijke, herbruikbare bronnen. Voorbeelden daarvan zijn zon, wind, bodem en water. Biomassa wordt afhankelijk van de herkomst ook als duurzame energiebron gezien.

Duurzame warmteoplossingen:
Manieren om gebouwen op een duurzame manier te verwarmen. Daarmee worden warmtebronnen bedoeld die (netto) geen CO_2 uitstoten. Voorbeelden zijn aquathermie, hernieuwbare gassen (biogas, waterstof) en duurzame elektriciteit om all-electricoplossingen mee te laten functioneren.

Duurzaamheid, duurzame ontwikkeling:
Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de levensbehoeften van de huidige generatie, zonder die van de toekomstige generaties tekort te doen.

Energieneutraal:
Een woning, gebouw, gebied of activiteit is energieneutraal als het energieverbruik op jaarbasis netto nul is. Over een jaar gezien wordt er evenveel energie opgewekt als verbruikt. Daarbij kan ook het energieverbruik van het (bouw)materiaal worden meegenomen.

Energietransitie:
De omschakeling van gebruik van fossiele energiebronnen (zoals aardgas en aardolie), naar duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie, windenergie, geothermie, warmtepompen, etcetera.

College van B&W:
Het college van burgemeester en wethouders. Dit is het dagelijks bestuur van een gemeente.

CO_2-neutraal:
Een woning, gebouw, gebied of activiteit is CO_2-neutraal als de CO_2-uitstoot op jaarbasis netto nul is. Over een jaar gezien wordt er minstens evenveel CO_2 opgenomen als uitgestoten. Dat kan ook door compensatie plaatsvinden.

Geen-spijtmaatregelen:
Geen-spijtmaatregelen zijn maatregelen die in principe altijd lonen. Ze dragen bij aan het duurzaam verminderen van het energie- en/of het aardgasverbruik en zorgen daardoor voor een lagere energiebehoefte. Geen-spijtmaatregelen zijn altijd zinvol, ongeacht de uiteindelijke warmte-oplossing. Voorbeelden zijn isolatie, dichten van kieren en gaten en het vervangen van het gasfornuis door een inductiekookplaat. Dit zijn maatregelen die goed terug te verdienen zijn. Omdat het vervangen van de cv-ketel door een duurzame warmteoplossing over het algemeen pas de laatste stap is in de verduurzaming van een gebouw, is het aan te raden de geen-spijtmaatregelen uit te voeren wanneer daarvoor een juist moment is.

Gelders Energieakkoord:
Een provinciaal samenwerkingsverband van bijna 250 Gelderse organisaties, waarmee gezamenlijk klimaatdoelstellingen worden nagestreefd.

Gemeenteraad:
De gemeenteraad is het hoogste bestuursorgaan binnen een gemeente en bestaat uit een aantal gekozen volksvertegenwoordigers (afhankelijk van de grootte van een gemeente). Deze worden iedere vier jaar door de inwoners van de gemeente gekozen tijdens de gemeenteraadsverkiezingen.

Geothermie:
Geothermie (ook wel aardwarmte genoemd) is warmte die uit de diepe ondergrond (dieper dan 500 meter) wordt gehaald. De temperatuur is zo diep onder de grond hoger omdat het binnen in de aarde heel erg heet is. Geothermie wordt met een warmtenet naar woningen gebracht. Er bestaat zowel diepe als ondiepe geothermie. Vaak moet de warmte uit ondiepe geothermie nog opgewaardeerd worden voordat het gebruikt kan worden voor verwarming van huizen.

Groen gas:
Een vorm van biogas die is opgewerkt tot dezelfde kwaliteit als aardgas. Om groen gas toe te passen is dus geen aanpassing aan installaties of leidingen nodig.

Hernieuwbaar gas:
Een hernieuwbaar gas is een duurzaam soort gas. Dit kan biogas of groen gas zijn, maar ook waterstof. Waterstof is alleen hernieuwbaar als het wordt gemaakt door water met behulp van duurzame elektriciteit te splitsen in waterstofgas en zuurstofgas. Hernieuwbaar gas kan worden verbrand in een (aangepaste) cv-ketel. Die zal altijd in combinatie met een hybride warmtepomp gebruikt worden, omdat de beschikbaarheid van hernieuwbare gassen beperkt is.

Hybride:
In het algemeen betekent een hybride warmteoplossing een oplossing die bestaat uit twee verschillende warmteoplossingen. Meestal is dat een elektrische warmtepomp aangevuld met een cv-ketel die wordt gestookt op gas. Dat kan in het begin nog aardgas zijn, maar later moet dat worden vervangen door een vorm van hernieuwbaar gas.

Klimaatakkoord:
In dit nationale akkoord dat is getekend op 28 juni 2019 staan ruim 600 afspraken om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Kern van dit akkoord is het realiseren van 49% CO_2-reductie in 2030 en om uiteindelijk in 2050 CO_2-neutraal te zijn. Er moet dan 95% minder CO_2 worden uitgestoten dan in het jaar 1990. In het klimaatakkoord is o.a. afgesproken dat in 2030 20% van de woningen zonder aardgas verwarmd worden.

Klimaatneutraal:
Een woning, gebouw, gebied of activiteit is klimaatneutraal als er geen positief of negatief effect op het klimaat is. In de praktijk betekent dit dat er geen extra CO_2 of andere broeikasgassen vrijkomen die verband houden met deze woning, dit gebouw, dit gebied of deze activiteit.

Koppelkansen
Mogelijkheden die ontstaan doordat de omstandigheden op een bepaalde locatie gunstig zijn om aan de slag te gaan. Denk aan een afgeschreven gasnet, geplande werkzaamheden in de openbare ruimte of een kansrijk bewonerscollectief.

Lagetemperatuurverwarming
Een aangepast verwarmingssysteem dat in het gebouw moet worden aangelegd om het comfortabel te kunnen verwarmen met lagetemperatuur warmte (zie ook afgiftetemperatuur). Dit bestaat uit aangepaste (muur)radiatoren en/of vloerverwarming.

Maatschappelijke kosten

Met maatschappelijke kosten worden de kosten voor de hele maatschappij bedoeld. De maatschappelijke kosten zijn een optelsom van allerlei aspecten, zoals de kosten van het gebruiken van een warmtebron, tot het aanleggen van de infrastructuur en de kosten om in een woning gebruik te maken van de warmte. Deze kosten zijn voor iedere duurzame warmteoplossing berekend door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL).

Monitoring

In beeld brengen en houden van ontwikkelingen. In de warmtetransitie kan dat op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door bij te houden hoeveel CO_2 er minder is uitgestoten in vergelijking met een ander jaar. Of door bij te houden hoeveel woningen zijn geïsoleerd of van het aardgas af zijn gegaan.

Netbeheerder:

De organisatie die in een regio zorgt dat het elektriciteits- en het gasleidingnetwerk naar behoren functioneert. In de gemeenten Druten en Wijchen is dit Liander.

Omgevingsvisie:

Een integrale, ruimtelijke langetermijnvisie van een gemeente voor de hele fysieke leefomgeving.

Planbureau voor de Leefomgeving (PBL):

De Nederlandse overheidsinstantie voor het maken van strategische beleidsanalyses op het gebied van milieu, natuur en ruimte.

Regionale Energiestrategie (RES):

Een document van de energieregio, waarin wordt beschreven hoe en waar duurzame energie opgewekt gaat worden. De gemeenten Druten en Wijchen maken deel uit van de RES-regio Arnhem-Nijmegen.

Regionale Structuur Warmte (RSW)

Een document van de energieregio, waarin wordt beschreven welke (bovenlokale) warmtebronnen er beschikbaar zijn. De RSW maakt onderdeel uit van de RES.

Restwarmte

Restwarmte is warmte die ontstaat of overblijft bij een ander proces. Kenmerk van restwarmte is dat deze warmte in dat proces geen verdere toepassing of nut heeft. Veel restwarmte komt voor in de industrie, waarbij bedrijven producten maken. Daarvoor is hitte nodig (bijv. ovens, lasapparatuur, e.d.). Die warmte kan aan een warmtenet worden geleverd om zo woningen en gebouwen te verwarmen.

Schillabel

Een schillabel is het energielabel van een gebouw zonder maatregelen zoals zonnepanelen. Het gaat dus om de mate van isolatie van een gebouw.

Transitievisie Warmte (TVW):

Een document waarin per gemeente het tijdspad wordt vastgelegd waarop wijken van het aardgas afgaan.

Warmte-uitvoeringsplan (WUP):
In een warmte-uitvoeringsplan staat hoe we de doelen vanuit de Transitievisie Warmte concreet gaan maken voor een wijk, buurt of dorp. Dit plan wordt voor één of meerdere wijken/buurten/dorpen opgesteld. Uiteindelijk worden er Warmte-uitvoeringsplannen opgesteld voor alle wijken, buurten en dorpen. Het WUP wordt samen met bewoners, ondernemers, maatschappelijke partijen en professionele stakeholders opgesteld.

Warmtenet:
Een netwerk van leidingen met warm water voor de verwarming van huizen en gebouwen. Een warmtenet is een collectieve duurzame warmteoplossing. Een synoniem voor een warmtenet is stadsverwarming.

Warmtepomp:
Een elektrisch en energiezuinig alternatief voor de traditionele cv-ketel. Een warmtepomp werkt op elektriciteit en maakt gebruik van het verschil in temperatuur tussen twee ruimten. Duurzame warmteoplossingen die gebruik maken van een warmtepomp zijn:

- All-electric. In deze situatie wordt alle warmte opgewekt met een warmtepomp. Koken en de verwarming van warm tapwater komt in deze situatie van een boiler en/of een inductiekookplaat.
- Hybride. In deze situatie wordt de warmte opgewekt met een combinatie van een warmtepomp en een cv-ketel. Deze cv-ketel wordt gevoed met een vorm van gas. Dat kan eerst nog aardgas zijn, maar later zal dit gas vervangen moeten worden door een hernieuwbare vorm van gas. In normale weersomstandigheden volstaat de warmtepomp, maar wanneer het erg koud is wordt er bijgestookt met de cv-ketel.

Warmte-Koude Opslagsysteem (WKO):
Een systeem waarbij met twee bodemlussen warmte of koude kan worden opgeslagen in de bodem, zodat dit gebruikt kan worden wanneer er vraag is. Een WKO-systeem wordt vaak gebruikt in combinatie met aquathermie of lagetemperatuur-warmte in een (kleinschalig) warmtenet.

Waterstof:
Waterstof is een vorm van gas die afhankelijk van de manier van productie hernieuwbaar is. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen drie ‘kleuren’ waterstof:

- Grijze waterstof wordt gemaakt door aardgas te splitsen in waterstofgas en CO_2. Dit is geen hernieuwbaar gas en wordt daarom niet meegenomen in de Transitievisie Warmte.
- Blauwe waterstof wordt gemaakt door aardgas te splitsen in waterstofgas en CO_2. De CO_2 wordt bij blauwe waterstof vervolgens opgeborgen in bijvoorbeeld een leeg gasveld. Deze vorm van waterstof bestaat op dit moment (nog) niet in Nederland en is ook niet hernieuwbaar. Daarom wordt deze vorm van waterstof niet meegenomen in de Transitievisie Warmte.
- Groene waterstof wordt gemaakt door elektriciteit door water te laten lopen, waardoor het water splitst in waterstofgas en zuurstofgas. Wanneer er hierbij gebruik wordt gemaakt van duurzame elektriciteit, is groene waterstof een vorm van hernieuwbaar gas.

Warmtetransitie:
De omschakeling van fossiele warmtebronnen, zoals aardgas, naar duurzame warmtebronnen, zoals aquathermie, geothermie, duurzame gassen.

Woningcorporatie:
Een organisatie die zich richt op het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen.

Toelichting eenheden energie

1 GJ = 1 GigaJoule = 1.000 MJ = 1.000 MegaJoule

1 TJ = 1 TeraJoule = 1.000 GJ = 1.000 GigaJoule

1 TJe = 1 TJ elektriciteit

1 TJth = 1 TJ thermisch, dat is warmte of koude

1 kWh elektriciteit (1 kiloWattuur) wordt omgerekend naar 1 TJ energie door met 3,6 te vermenigvuldigen en te delen door 1 miljoen. 1 TJ is daardoor gelijk aan 277.778 kWh. 1 kWh is gelijk aan 3,6 MJ.

1 m^3 (1 kubieke meter) aardgas wordt omgerekend naar 1 TJ energie door met 31,65 te vermenigvuldigen (onderste verbrandingswaarde) en te delen door 1 miljoen. 1 TJ is gelijk aan 31.595 m^3 aardgas. 1 m^3 aardgas is gelijk aan 31,65 MJ.

Klimaatakkoord

Link naar bestand toevoegen

Gelders Energieakkoord

Link naar bestand toevoegen

Energieplan ‘Samen naar een duurzaam Wijchen’

Link naar bestand toevoegen

Startnotitie Transitievisie Warmte

Link naar bestand toevoegen

Uitgangspuntennotitie Transitievisie Warmte

Link naar bestand toevoegen

RES 1.0 regio Arnhem-Nijmegen

Link naar bestand toevoegen

Hoe werken de duurzame warmteoplossingen?

Er zijn verschillende manieren om huizen en gebouwen te verwarmen zonder het gebruik van aardgas. Bijvoorbeeld door een warmtepomp, warmtenet of groen gas.

Warmtenetten noemen we een collectieve oplossing. In dat geval kan een hele straat, buurt of wijk gebruik maken van dezelfde warmteoplossing. Andere oplossingen zijn individueel, deze bevinden zich in de woningen en gebouwen zelf. De warmtepomp is hier een voorbeeld van.

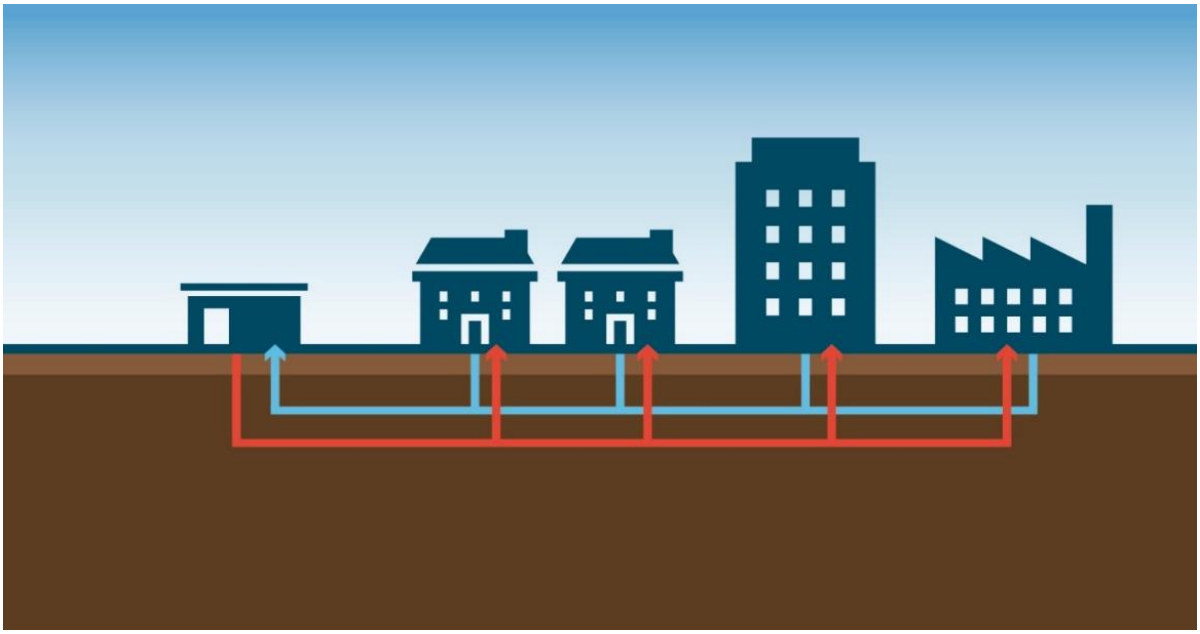
Individuele oplossingen maken wel gebruik van algemene infrastructuur. Warmtepompen benutten het elektriciteitsnet en wordt daarom ook wel *all electric* genoemd, of volledig elektrisch. Groen gas of waterstof kan door het gasnet stromen. We noemen dit daarom hernieuwbare gassen. In tegenstelling tot aardgas zijn deze gassen duurzaam op te wekken. Tot slot is een combinatie mogelijk tussen het gasnet en elektriciteitsnet. Dit noemen wij een hybride oplosing. Meestal bestaat dit uit een combinatie van een elektrische warmtepomp en een cv-ketel op gas.

All electric, hybride en warmtenetten met lage temperatuur warmtebronnen maken gebruik van warmtepompen om warmte op een bruikbare temperatuur te leveren. Dit kost elektriciteit, waardoor extra wind- en zonne-energie nodig is. Ook moet het elektriciteitsnetwerk deze extra vraag aankunnen. Dit kan betekenen dat het netwerk hiervoor verzwaard moet worden. Dit is een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van duurzame warmteoplossingen, omdat het aanpassen van het netwerk erg kostbaar is.

Hieronder worden de verschillende duurzame oplossingen en warmtebronnen beschreven. Meer informatie is ook te vinden op de website van het Expertise Centrum Warmte.

Warmtenet (collectief)

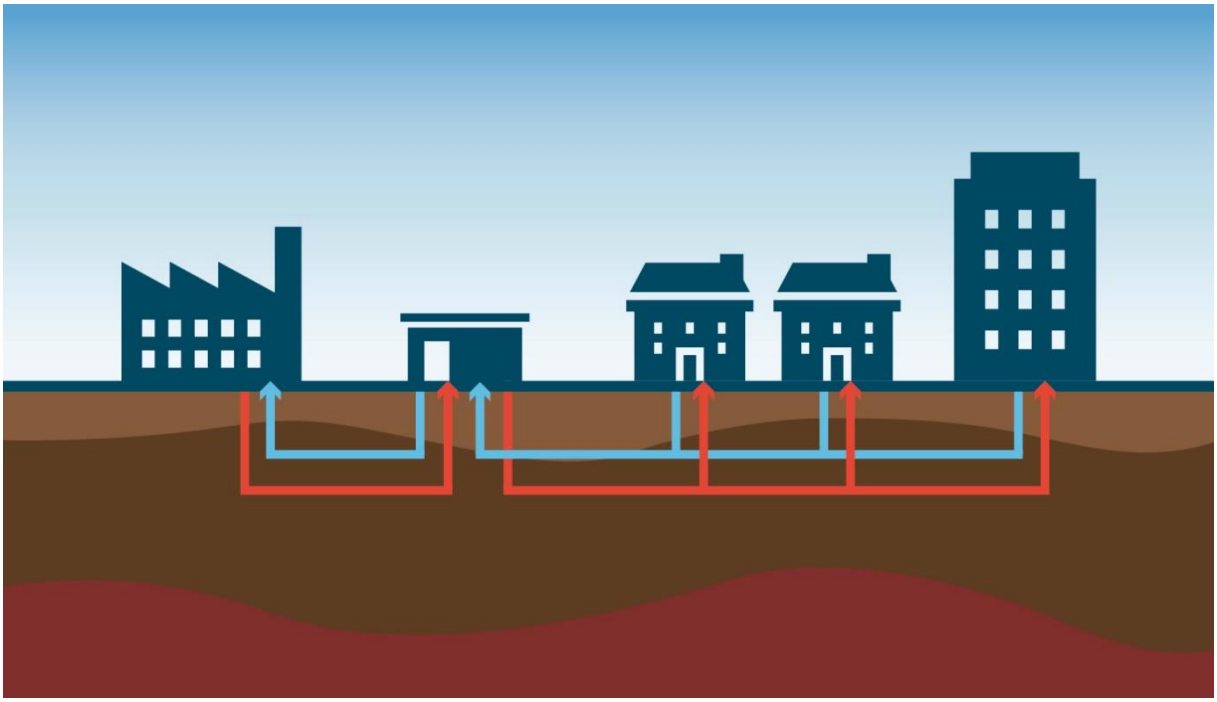
Een warmtenet is een netwerk van leidingen onder de grond waar warm water doorheen stroomt. Dit wordt ook wel stadsverwarming genoemd. Er zijn verschillende warmtebronnen die voor warm water kunnen zorgen. Mogelijke warmtebronnen zijn bijvoorbeeld restwarmte, biomassa, geothermie (aardwarmte) of aquathermie (warmte uit oppervlaktewater, afvalwater of leidingwater).



Figuur 1 - Afbeelding van een warmtenet

Restwarmte (in combinatie met een warmtenet)

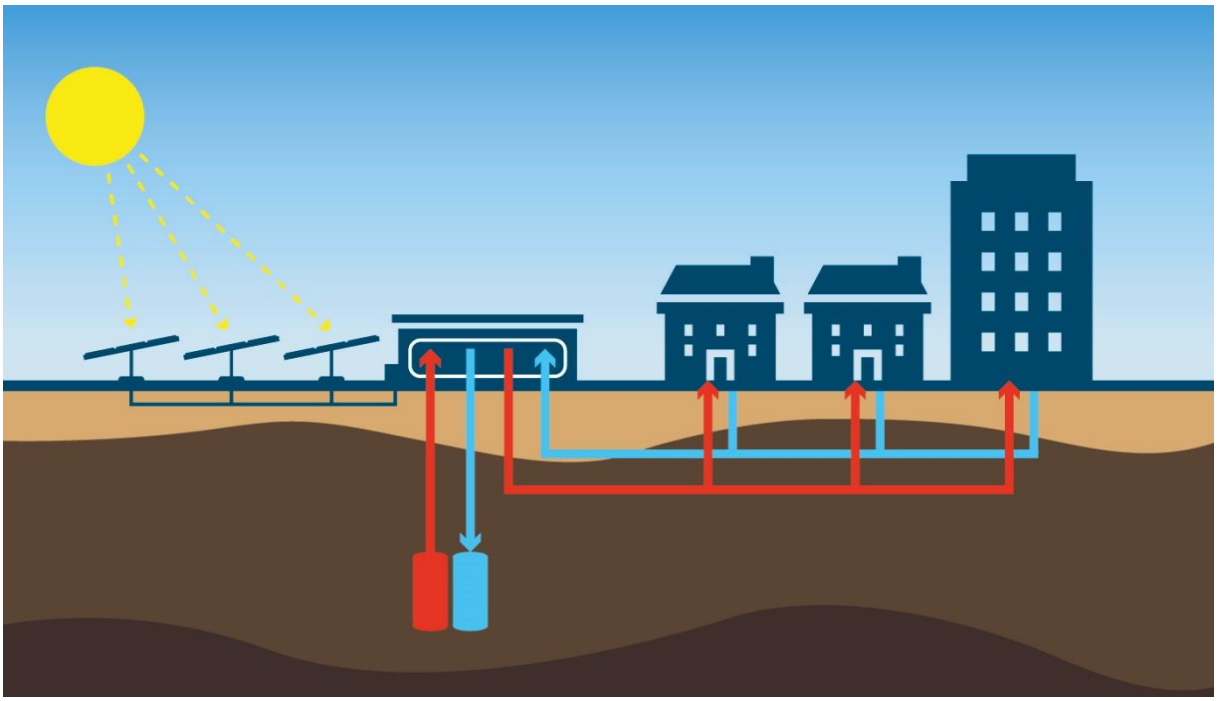
Restwarmte komt vrij bij een productieproces en wordt vervolgens via een warmtenet getransporteerd naar de gebouwen. Restwarmte is warmte die over is en niet meer binnen het bedrijf zelf kan worden gebruikt.



Figuur 2 - Afbeelding van een warmtenet i.c.m. restwarmte

Zonthermie (in combinatie met een warmtenet)

Zonthermie is het winnen van zonnewarmte. Via zonnecollectoren op daken of zelfs zonneweides kan extra duurzame warmte opgewekt worden voor het netwerk. Omdat deze warmte vooral in de zomer



Figuur 3 - Afbeelding van een warmtenet i.c.m. zonthermie

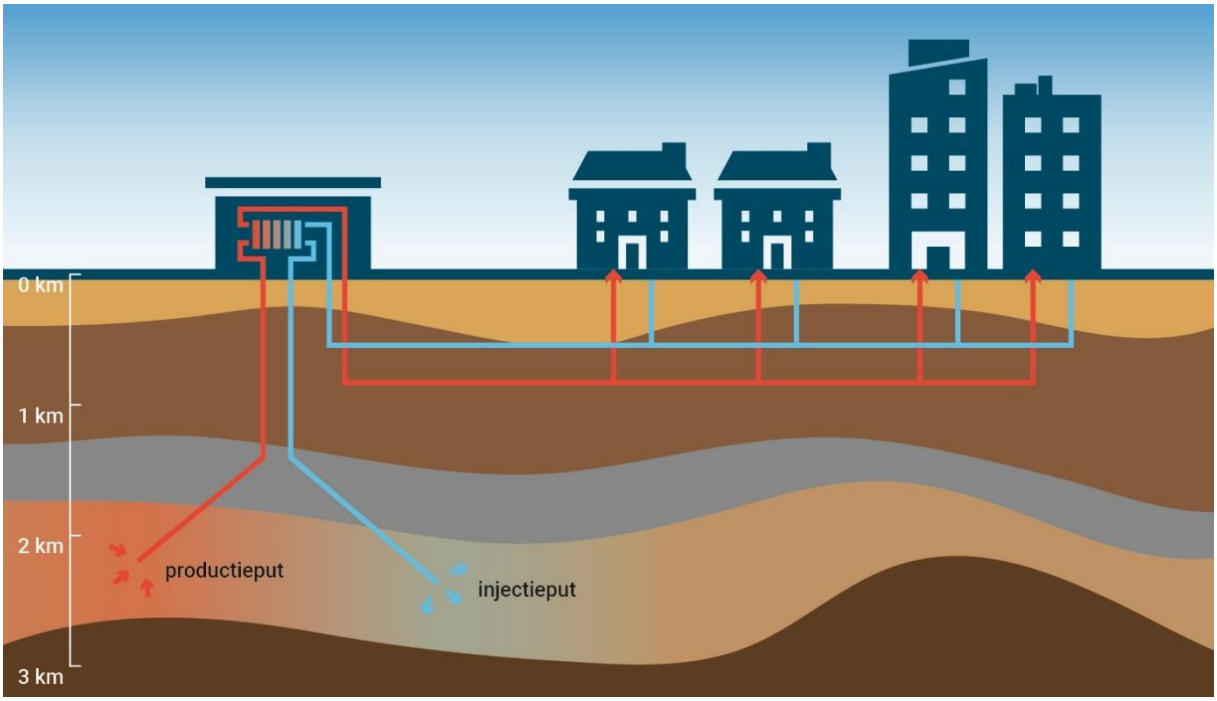
beschikbaar komt, combineert dit goed met een Warmte-Koude-Opslag. Zo kan de energie opgeslagen worden en in de winter worden gebruikt. Op dit moment is zonthermie vooral een mogelijke aanvulling op andere warmtebronnen.

Geothermie (in combinatie met een warmtenet)

Geothermie, ook vaak 'aardwarmte' genoemd, maakt gebruik van warmte uit de grond. Bij warmtewinning van het maaiveld tot 500 meter diepte spreken we over bodemenergie. Geothermie is de benutting van warmte uit de ondergrond vanaf 500 meter en dieper. Om het warme water te kunnen winnen, moeten er twee putten worden geboord: een productieput en een injectieput. Het boren van een put is kostbaar (een enkele boring kost al gauw 2 tot 5 miljoen euro). Minder diep boren kan in sommige gevallen (ondiepe geothermie), maar levert ook minder warmte.

Gezien de hoge kosten is er ook een aanzienlijke warmteafzet nodig om de investering terug te verdienen. Dit maakt dat je moeilijk stapsgewijs een warmtenet kan laten groeien. Het is vaak een grote, kostbare operatie. Naast de schaal van deze projecten speelt ook de geschiktheid van de ondergrond een belangrijke rol. Door middel van metingen (seismiek) aan het aardoppervlakte krijgen we een beeld van de ondergrond. De kenmerken en mogelijkheden van de put worden pas echt bekend na een proefboring.

Op dit moment heeft een geothermieproject alleen kans van slagen als er ook een aanzienlijke zekerheid is over de warmteopbrengst (bodem) en warmteafname. Als een van deze twee onzeker lijkt, dan zijn de risico's en benodigde risicopremies voor geothermie te hoog.



Figuur 4 - Afbeelding van een warmtenet i.c.m. geothermie

Aquathermie (in combinatie met een warmtenet)

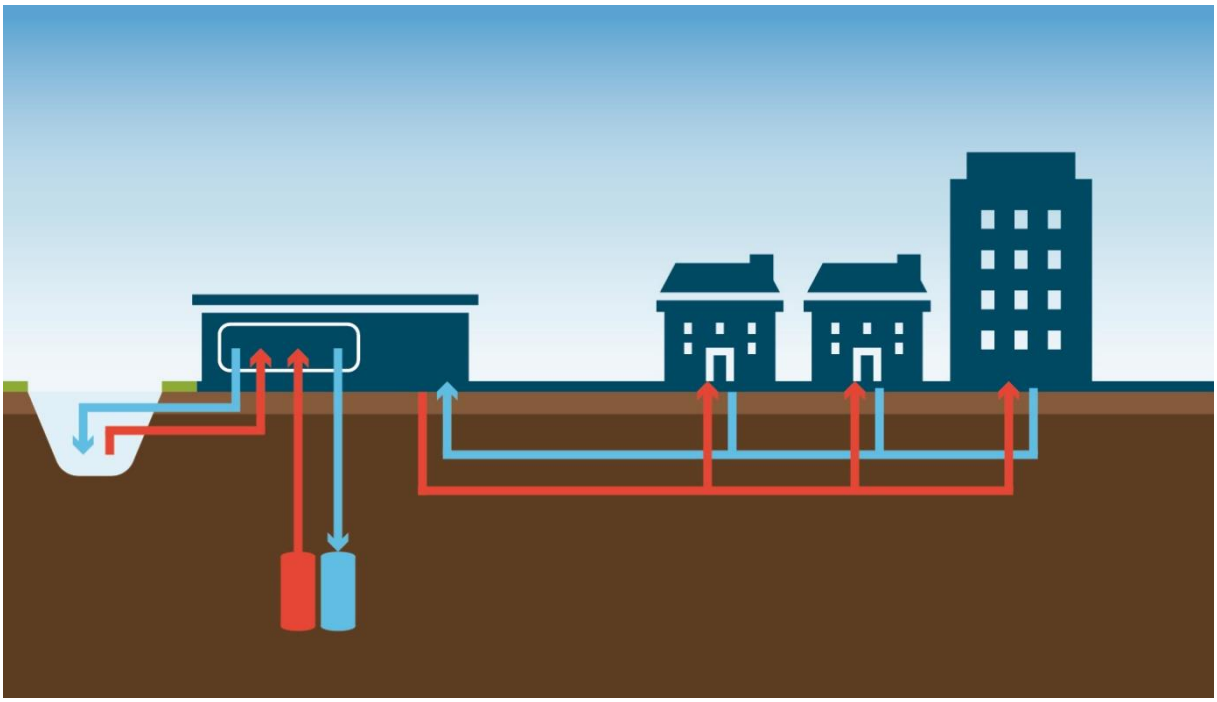
Oppervlaktewater en afvalwater zijn twee warmtebronnen die steeds vaker worden gebruikt voor warmtenetten. Deze bronnen, en dan met name het oppervlaktewater (rivieren, meren) zijn in Nederland altijd en veelvuldig aanwezig waardoor de continuïteit voor de lange termijn is gegarandeerd. Ook drinkwater(leidingen) wordt als mogelijke warmtebron gezien.

Aquathermie levert, vanwege de relatief lage watertemperatuur, een lage temperatuur voor de verwarming van gebouwen. Er is daarom een warmtepomp nodig om de warmte naar een bruikbare temperatuur te brengen. Dit kan ook betekenen dat het elektriciteitsnetwerk verzwaard moet worden.

Warmte uit oppervlaktewater

Een aquathermie-systeem dat gebruikt maakt van warmte uit oppervlaktewater, wordt ook wel TEO genoemd: Thermische Energie uit Oppervlaktewater. In dit systeem wordt warmte onttrokken uit het water.

In de praktijk zijn er vaak regels/randvoorwaarden voor het onttrekken van warmte uit de wateren, waardoor de bron (met name in de koudere periode) niet optimaal benut kan worden. Dit maakt dat TEO vaak gecombineerd wordt met een Warmte-Koude Opslag (WKO) of een warmtebuffer.

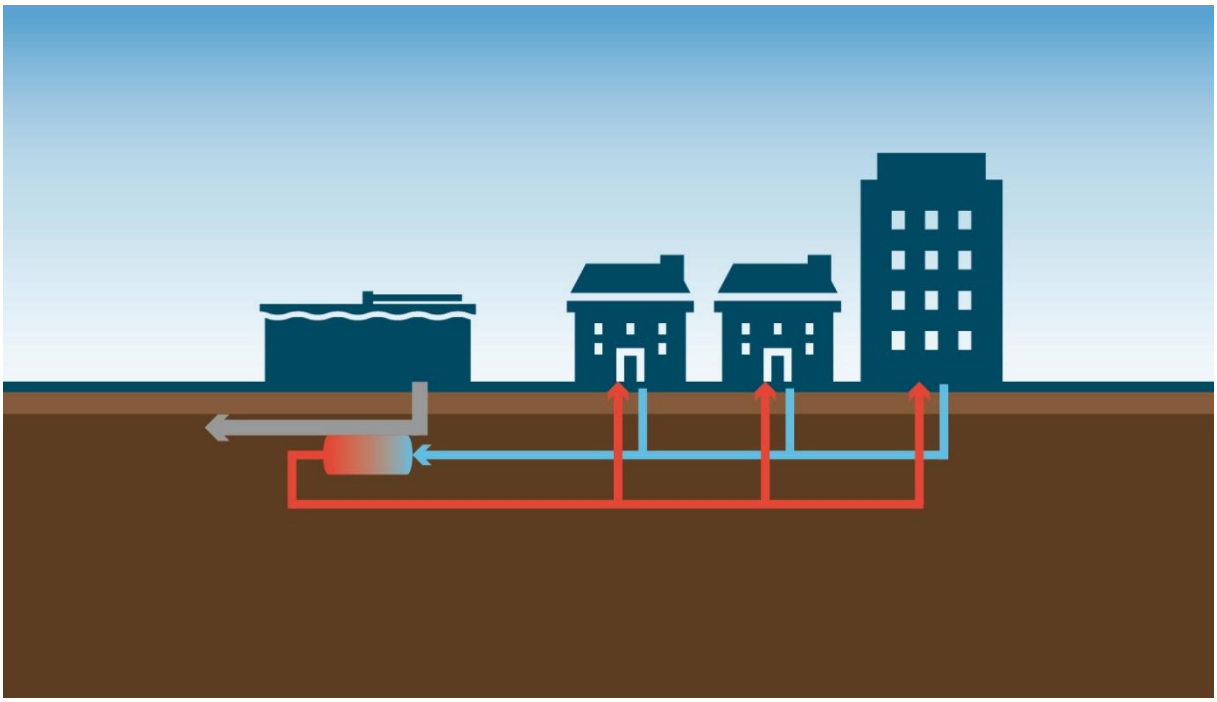


Figuur 5 - Afbeelding van een warmtenet i.c.m. TEO

Warmte uit afvalwater

Een aquathermie-systeem dat gebruikt maakt van warmte uit afvalwater wordt ook wel TEA genoemd: Thermische Energie uit Afvalwater. In dit systeem wordt warmte onttrokken uit rioleringsbuizen of uit afvalwater bij een waterzuiveringsinstallatie. In veel gevallen is de temperatuur van de bron (effluent

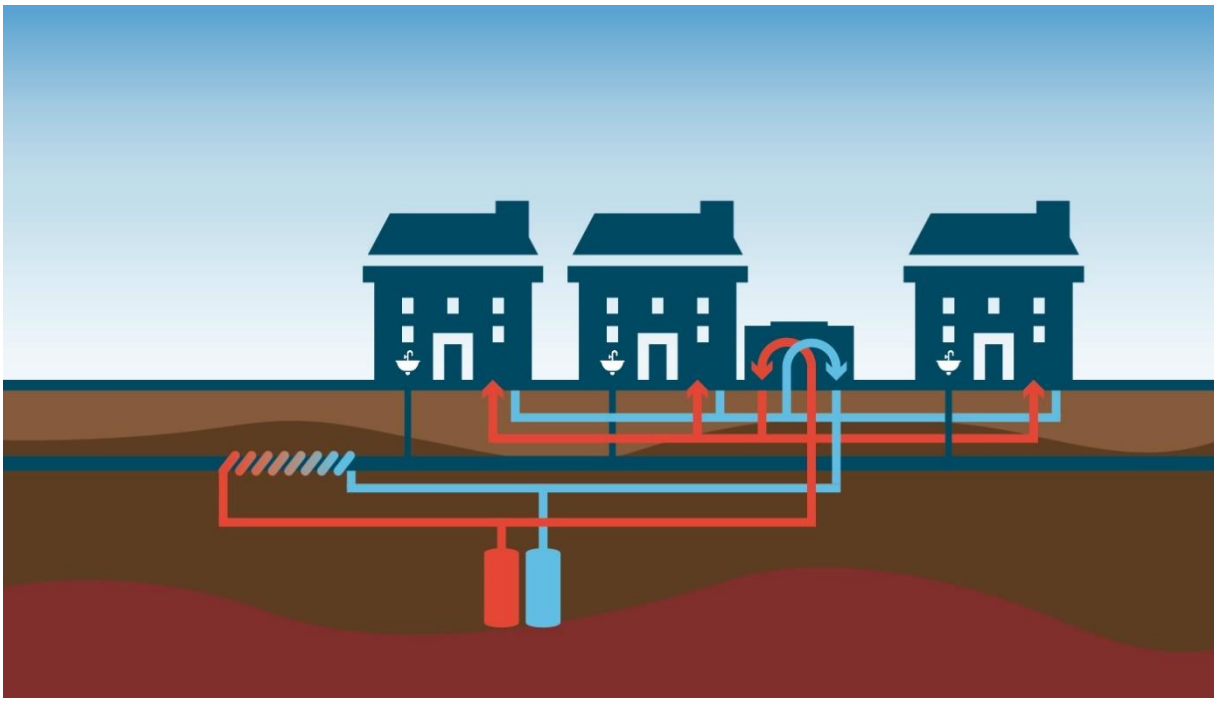
water) hoger dan bij oppervlaktewater. Ook zijn er minder temperatuurschommelingen dan bij oppervlaktewater.



Figuur 6 - Afbeelding van een warmtenet i.c.m. TEA

Warmte uit drinkwater

Eén van de vormen van aquathermie is TED; Thermische Energie uit Drinkwater. Warmtewinning uit drinkwater kan een interessante optie kan zijn, vanwege de constante beschikbaarheid van de warmte. Het uitwisselen van warmte met drinkwater is iets eenvoudiger dan bij vuil rioolwater. Omdat het leidingwater een lage temperatuur heeft, wordt het gecombineerd met een warmtepomp.



Figuur 7 - Afbeelding van een warmtenet i.c.m. TED

Warmte Koude Opslag (WKO, in combinatie met een warmtenet)

Een Warmte Koude Opslag (WKO) is geen echte warmtebron, maar een buffer in de bodem om warmte en koude over het jaar in op te slaan. Warmte die in de zomer beschikbaar is, kan in de bodem opgeslagen worden. Denk bijvoorbeeld aan de opgewarmde Arkervaart (aquathermie) of zonnewarmte (zonthermie). Warm water (15 – 25˚C) wordt via een put in een doorlatende zandsteenlaag gepompt, op enkele tientallen tot honderden meters diepte. In de winter, wanneer deze warmte nodig is, wordt deze weer opgepompt. Meestal wordt een warmtepomp gebruikt om de temperatuur van het water daarna nog verder te verhogen, zodat het gebruikt kan worden om gebouwen te verwarmen.

Hetzelfde proces gebeurt andersom in de winter. Koud water (7 – 12˚C) wordt in de winter in de bodem opgeslagen en in de zomer gebruikt wanneer er een koelvraag is. Het koude water wordt dan weer opgepompt en gebruikt om gebouwen te koelen. Vooral in combinatie met lage temperatuur warmtebronnen zoals aquathermie en zonthermie is een WKO vaak een belangrijke component in het warmtesysteem.

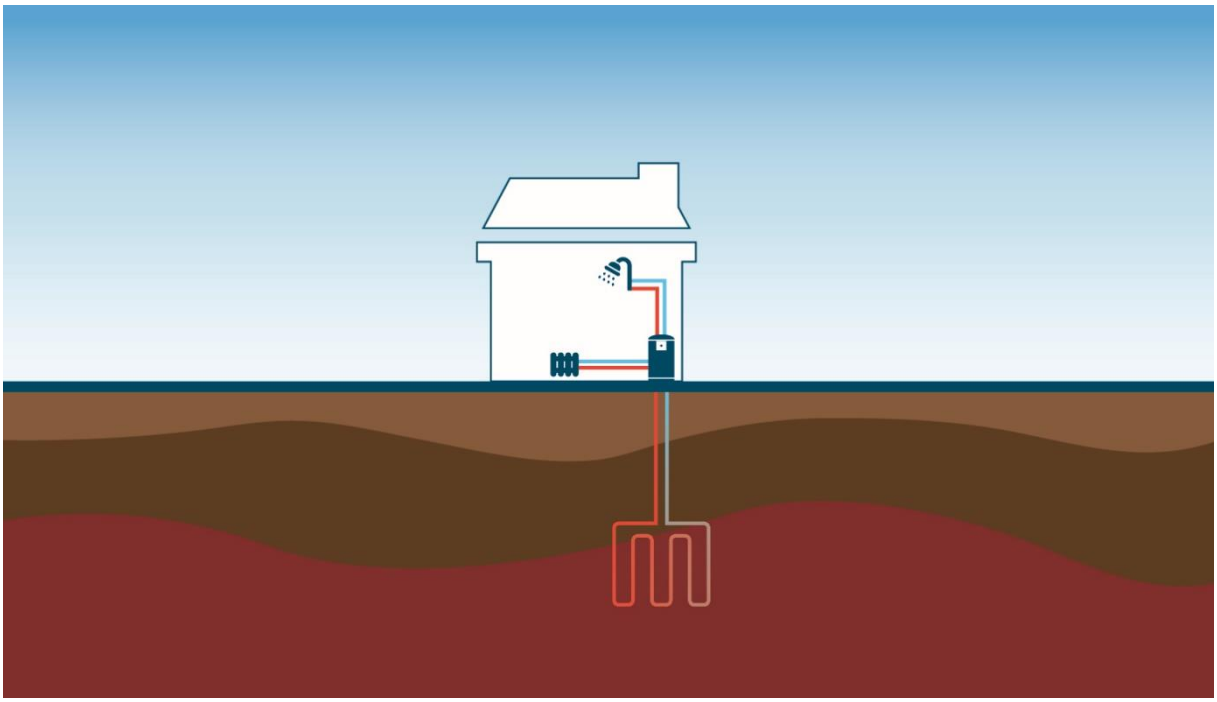
Voor de toepassing van deze vorm van energieopslag in de bodem is in het algemeen een vergunning Grondwaterwet vereist. Daarin wordt onder andere vastgelegd dat er (voldoende) energiebalans in de bodem moet zijn. Het is niet toegestaan in uitsluitingsgebieden zoals grondwaterbeschermingsgebieden.

Warmtepompen (individueel)

Een warmtepomp kan worden gezien als een elektrisch en energiezuinig alternatief voor de traditionele CV-ketel. De oplossing wordt ook wel *all electric* genoemd, omdat er alleen gebruik wordt gemaakt van elektriciteit.

Een warmtepomp onttrekt warmte uit de bodem (bodemwarmtepomp) of de buitenlucht (luchtwarmtepomp) en verwarmt dit verder. Met één deel elektriciteit maakt een warmtepomp twee tot zes delen warmte. De warmtepomp is dus een zeer efficiënte techniek.

Voor een luchtwarmtepomp is een buitenunit nodig. Dit is een ventilatorkast aan de buitenkant van de woning, net als bij een traditionele airco. Dit heeft invloed op de uitstraling van de woning. De ventilator maakt ook geluid, wat soms als hinderlijk ervaren kan worden. De plek van een buitenunit moet daarom zorgvuldig uitgezocht worden, zie ook de website van milieucentraal. Ook kunnen er maatregelen genomen worden om de geluidsproductie te verminderen, zoals het plaatsen van een isolerende omkasting op de ventilator.



Figuur 8 - Afbeelding van een woning met een bodemwarmtepomp

Een bodemwarmtepomp is een warmtepompsysteem dat de bodem als warmtebron gebruikt. De warmtepomp maakt gebruik van een zogenaamde 'bodemwarmtewisselaar' om warmte aan de bodem te onttrekken. Dit worden ook wel bodemlussen genoemd. Het is een efficiënte manier van verwarmen. Hiervoor is wel een hogere investering nodig vooraf ten opzichte van een luchtwarmtepomp.

De ondergrond moet ter plaatse van het gebouw wel geschikt zijn. Daarnaast is het soms niet toegestaan om bodemlussen te plaatsen. Dit is bijvoorbeeld het geval in grondwaterbeschermingsgebieden.

Een warmtepomp levert warmte op 30 - 50 °C, dat is aanzienlijk lager dan de circa 80 °C van een HR-ketel. Daarom is het nodig om een gebouw te isoleren tot minimaal schillabel B. Verder is een lage-temperatuur-afgiftesysteem nodig, zoals vloerverwarming en/of lage temperatuur radiatoren/convectoren.

De duurzaamheid van de warmtepomp is afhankelijk van de elektriciteit die gebruikt wordt. Voor een duurzame oplossing is ook duurzame elektriciteit nodig. Lokale opwek (bijvoorbeeld zonnepanelen) draagt bij aan een duurzaam systeem. Een bodemwarmtepomp kan een huis ook efficiënt koelen, met een zeer laag energiegebruik. Hierdoor is een traditionele airconditioner, die doorgaans erg veel energie verbruikt, onnodig. Lucht-waterwarmtepompen kunnen ook koelen, maar verbruiken hiervoor meer energie dan een bodemwarmtepomp.

Warmtepompen kunnen worden ingezet voor een 'all-electric strategie', maar ook voor een hybride systeem, waarbij deels nog (hernieuwbaar) gas wordt gebruikt.

All-electric warmtepompen

Bij de strategie 'all-electric' wordt per gebouw een elektrische warmtepomp ingezet voor verwarming en warm tapwater. De gebouwen hebben bij deze strategie geen gasaansluiting meer nodig. Deze strategie kan per woning/gebouw worden uitgevoerd, maar ook als collectief systeem, in bijvoorbeeld een

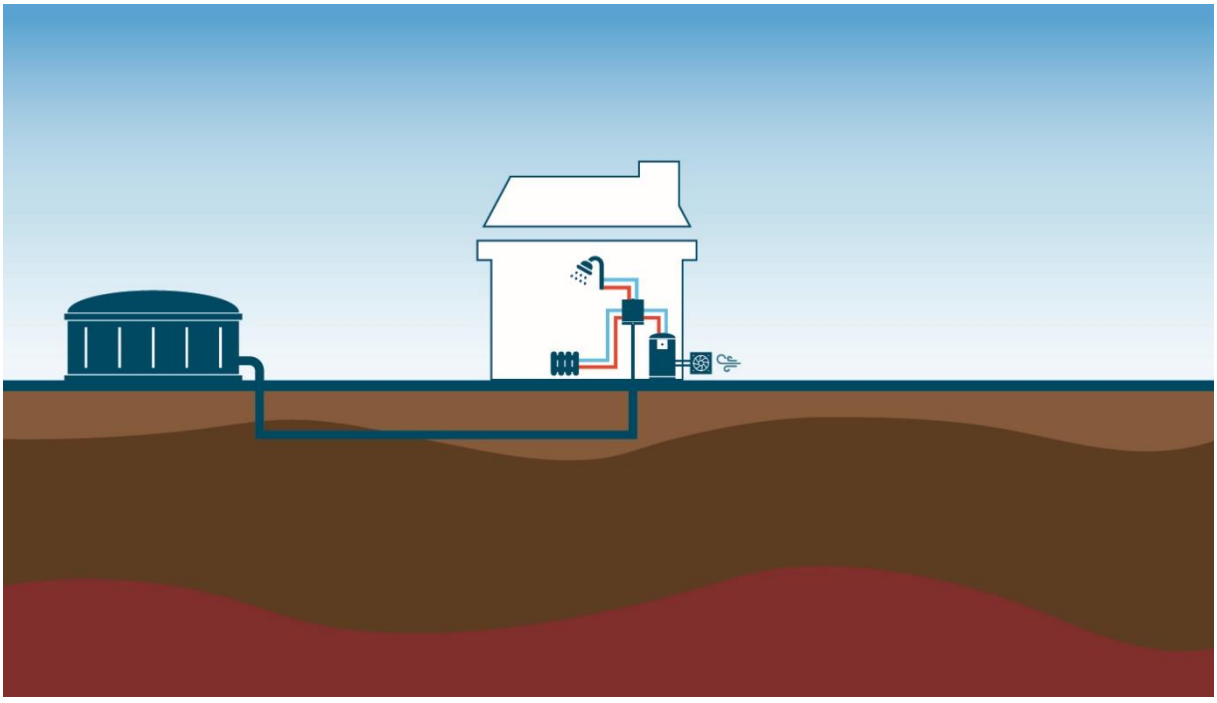
appartementencomplex. Als een hele buurt overstapt op elektrische oplossingen kan het nodig zijn om het elektriciteitsnetwerk te verzwaren.

Hybride warmtepompen met duurzaam gas

Een hybride warmtepomp is een warmtepomp die op elektriciteit werkt in combinatie met een HR-ketel op gas. De elektrische warmtepomp levert de basislast van de warmtevraag. Als de warmtepomp niet voldoende warmte kan leveren, bijvoorbeeld in de winter of bij warm tapwater verbruik, neemt de HR-ketel het over. De warmtepomp zal het grootste gedeelte van de warmtevraag gedurende het jaar invullen.

Om dit systeem efficiënt te kunnen toepassen, moeten de gebouwen tot minimaal schillabel D worden geïsoleerd, maar bij voorkeur natuurlijk nog beter. Dit zorgt voor minder verbruik. In het begin kan van aardgas gebruik gemaakt blijven worden. Vanwege de inzet van de efficiënte warmtepomp en de isolatiemaatregelen is al veel minder aardgas nodig en daalt de CO_2-uitstoot van het gebouw flink. Als op termijn hernieuwbare gassen, zoals groen gas of waterstof, beschikbaar komen, kan hierop overgestapt worden. De oplossing wordt dan helemaal zonder uitstoot van CO_2.

Overstappen op een hybride oplossing kan een tussenstap zijn naar een volledig all electric warmtepomp. Inzet van hybride warmtepompen is daarom bijna altijd een goede (tussen)stap voor gebouwen die geen gebruik kunnen maken van warmtenetten. Dit geldt zeker voor oudere gebouwen die moeilijk in een keer naar all electric kunnen gaan.



Figuur 9 - Afbeelding van een woning met een hybride warmtepomp

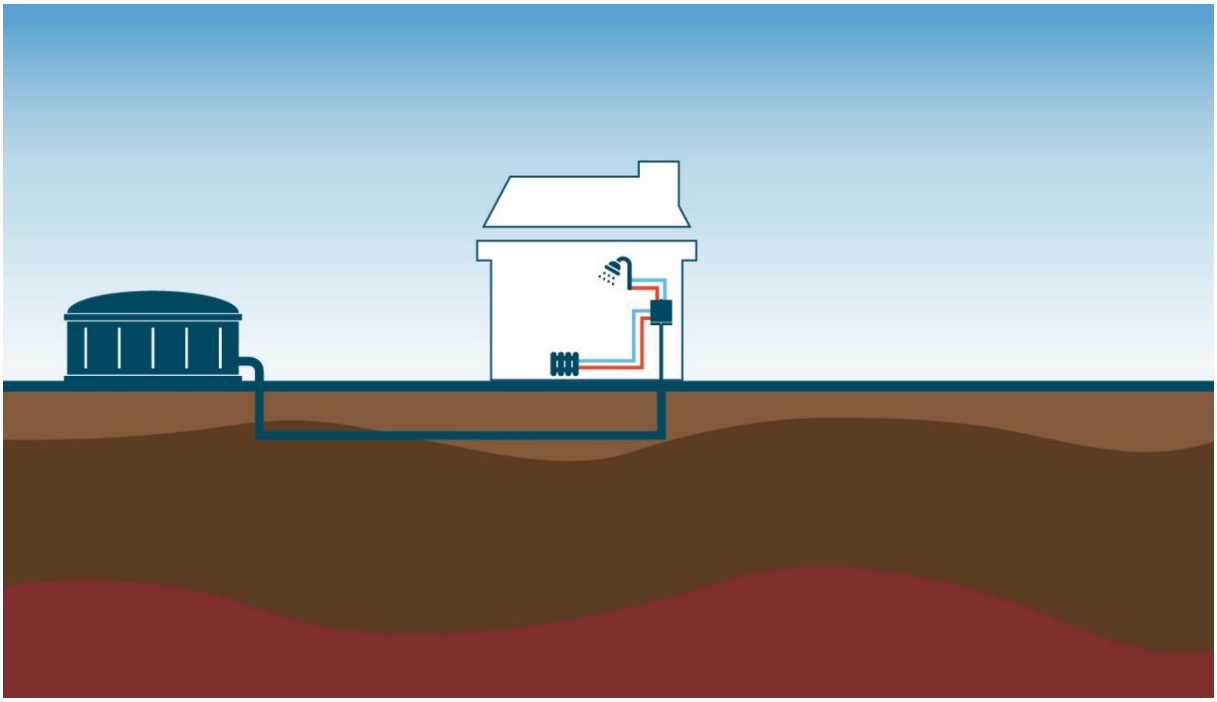
Duurzame gassen

Waterstof is een techniek die nog volop in ontwikkeling is. Waterstof is eigenlijk geen energiebron, maar een energiedrager. Er is dus (ergens anders opgewekte) wind- of zonne-energie nodig om waterstof te produceren. Hierbij gaat ook relatief veel energie verloren. Een efficiënte warmtepomp levert

in vergelijking veel meer warmte op voor dezelfde hoeveelheid elektriciteit. Daarom lijkt het niet waarschijnlijk dat waterstof veel gebruikt gaat worden voor het verwarmen van huizen. Aangezien het voorlopig ook maar beperkt beschikbaar is, wordt waterstof vooral ingezet voor de industrie en voor transport. Voor die sectoren bestaat namelijk geen andere oplossing. Voor meer informatie, zie de website van het Expertise Centrum Warmte.

Biogas is gas dat vrijkomt bij vergisting van organisch materiaal, zoals mest en groenafval. Groen gas is biogas dat is opgewaardeerd naar aardgaskwaliteit. Voor gebruik in woningen is groen gas eenvoudiger te gebruiken dan biogas, omdat het dezelfde eigenschappen als aardgas heeft. Hierdoor hoeven de installaties en apparatuur in woningen en gebouwen niet te worden aangepast. Bij biogas zou dat wel moeten gebeuren.

Groen gas kan overal worden toegepast waar op dit moment ook aardgas gebruikt wordt. Maar op dit moment is de beschikbaarheid van biogas zeer beperkt. Er zal nu en in de toekomst niet genoeg biomassa beschikbaar zijn om alle buurten in Nederland met groen gas te verwarmen. Er moet dus zorgvuldig gekozen worden waar groen gas het beste ingezet kan worden. Het doel is daarom om groen gas alleen in te zetten in buurten waar de andere aardgasvrije strategieën veel duurder of technisch niet haalbaar zijn.



Figuur 10 - Afbeelding van een woning met duurzaam gas

Nieuwe warmteoplossingen: het perspectief vanuit de netbeheerder

Link naar bestand toevoegen

Het platform SETuP

Royal HaskoningDHV heeft het platform SETuP ontwikkeld met als doel betrokkenen bij de Transitievisie Warmte een helder en onderbouwd beeld te geven van de mogelijkheden, kansen en uitdagingen in de gemeente; een vertrekpunt voor dialoog met betrokkenen en het maken van keuzes. Zo kan een gemeente tot een breed gedragen Transitievisie Warmte komen. SETuP staat voor **Smart Energy Transition Platform.**

In het platform bundelen wij de veelheid aan beschikbare data en analyseren wij deze op systematische wijze. Het gaat dan om de warmtevraag, geplande werkzaamheden, initiatieven in de wijk en de uitkomsten van warmtemodellen (de Startanalyse door het Vesta MAIS model van PBL). Het platform gebruikt daarnaast een aantal publieke databronnen. Dit zijn:

- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), voor gegevens over gebouwen (bouwjaar, gebruiksdoeleinde);
- Database voor energielabels;
- Verschillende gegevens van Centraal Bureau Statistiek;
- De uitkomsten van de Startanalyse van het Planbureau voor de Leefomgeving.

Gedurende het project hebben we het platform aangevuld met lokale data. We hebben gegevens verzameld over onder andere lokale warmtebronnen, het gasnetwerk, het elektriciteitsnetwerk, plannen voor duurzame warmtesystemen, bewonersinitiatieven, renovatieplannen van dewoningcorporaties, sloop- en nieuwbouwplannen, werkzaamheden voor klimaatadaptatie en aan de infrastructuur (wegen, riolering, waternet, watersysteem).

We hebben deze resultaten gebundeld, zodat we deze op een overzichtelijke manier weer konden geven in interactieve dashboards, zowel op gebouw-, buurt- als gemeenteniveau. Deze dashboards hielpen bij het vaststellen van warmteoplossingen die het meest geschikt zijn en de kansen te identificeren waar gestart kan worden met de transitie richting aardgasvrij.

De uitkomsten van de met SETuP uitgevoerde analyse dienden als basis voor een dialoog met alle betrokken partijen. Door de veelheid aan informatie overzichtelijk weer te geven heeft het de betrokken partijen geholpen om gezamenlijk tot inzichten te komen en zo samen keuzes te maken. In werksessies zijn de voorlopige uitkomsten besproken en getoetst met de ambtelijke adviseurs en ketenpartners (netbeheerder, woningcorporaties, en het waterschap).

Deze werkwijze hielp om tot gedeelde inzichten te komen over de warmtevoorziening van de toekomst. Voor zowel de gemeente als geheel als voor de individuele wijken. Daarmee heeft het bijgedragen aan een begrijpelijke, goed onderbouwde Transitievisie Warmte.

Hoe is de WAT-kaart bepaald?

In de WAT-kaart komt informatie uit verschillende bronnen samen: landelijke gegevens en lokale gegevens van de gemeente, netbeheerder, woningcorporatie, waterschap en andere betrokkenen.

De WAT-kaart geeft per buurt de mogelijke technische oplossingsrichtingen weer, op basis van de kennis en inzichten van nu. De basis voor deze kaart is de Startanalyse. Dit is een energiemodel van het Planbureau voor de Leefomgeving (Vesta MAIS 5.0 model). De belangrijkste technische oplossingsrichtingen zijn hierin doorgerekend. Hierbij is rekening gehouden met de lokaal beschikbare warmtebronnen en de lokale opbouw van de warmtevraag. Op basis van de laagste maatschappelijke kosten ontstaat een eerste beeld van de voorkeursoplossingen.

Dit model is als startpunt gebruikt. Het beginpunt voor het opstellen van de WAT-kaart zijn de mogelijke oplossingen met de laagste **maatschappelijke kosten**. Dit zijn oplossingen die de minste kosten met zich meebrengen voor de hele maatschappij. Hoe deze kosten over de maatschappij verdeeld worden, is nu nog niet aan te geven. We weten dus nog niet wie welk deel van de kosten moet betalen. Dit komt omdat de regering dit nog niet bepaald heeft. We kunnen nu dus nog niet zeggen wat de gevolgen zijn voor uw/ieders energierekening.

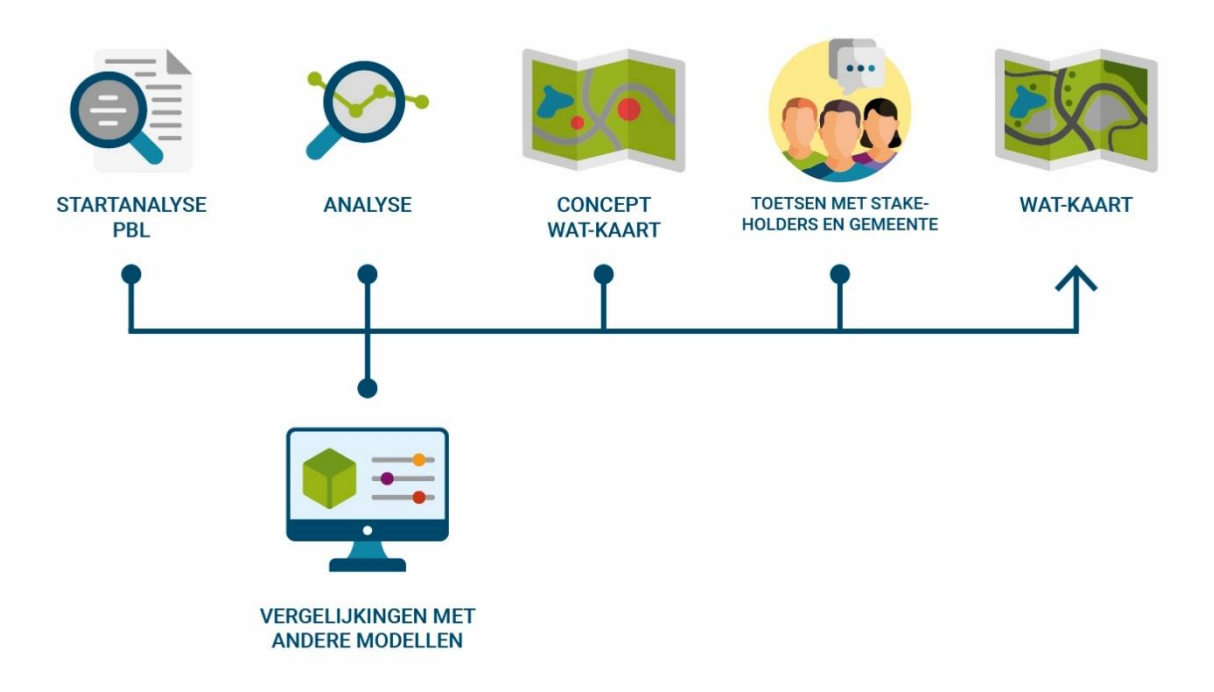
De uitkomsten van dit model zijn uitgebreid met lokale informatie en eerdere studies (zoals de WarmteTransitie Atlas). De beschikbare (rest)warmtebronnen zijn aangepast op basis van de **Regionale Structuur Warmte** voor de RES Arnhem-Nijmegen. Daar is namelijk onderzocht welke (rest)warmtebronnen er in Wijchen beschikbaar zijn. Dit is gebruikt voor een **nieuwe doorrekening van de Startanalyse**. Dit betekent dat de nieuwe dataset met restwarmtebronnen gebruikt is om met behulp van het rekenmodel van de Startanalyse nieuwe uitkomsten voor Wijchen te maken.

Na de nieuwe doorrekening van de Startanalyse zijn deze uitkomsten **verder uitgebreid met lokale informatie**. De lokale kennis hebben we verzameld door met de gemeente, netbeheerder Liander, Waterschap Rivierenland en woningcorporaties Talis, De Kernen en Woonwaarts te spreken. Daarna is hen gevraagd een enquête in te vullen.

De volgende informatie is per buurt in kaart gebracht:

- Bestaande plannen voor duurzame energiesystemen;
- Bewonerscollectieven rond energie of energiecoöperaties;
- Geplande onderhoudswerkzaamheden aan riolering, wegen, drinkwaternet, gasnet, en elektriciteitsnet;
- De capaciteit van het elektriciteitsnetwerk;
- De economische afschrijving van het gasnetwerk;
- Sloop- en nieuwbouwplannen;
- Grote renovatieplannen voor woningen;
- Grote werkzaamheden rond ruimtelijke inrichting, openbaar groen, klimaatadaptatie en watersysteem.

Met deze lokale informatie krijgen wij een beter beeld van de mogelijke warmteoplossingen en waar koppelkansen ontstaan. Koppelkansen zijn kansen die ontstaan doordat werk met andere werk gecombineerd kan worden. Denk bijvoorbeeld aan het aanleggen van een warmtenet, wanneer de staat open moet omdat de riolering vervangen wordt.



Figuur 11 - Proces totstandkoming WAT-kaart

Daarnaast zijn zes controles uitgevoerd op de modeluitkomsten. Er is gekeken naar:

- **Beschikbaarheid:** Is het waarschijnlijk dat de oplossing met de laagste maatschappelijke kosten ook daadwerkelijk beschikbaar komt in deze buurt? Strategieën die gebruik maken van bijvoorbeeld groen gas, restwarmte of geothermie scoren lager op dit aspect, omdat het niet zeker is dat deze duurzame energiebronnen ook daadwerkelijk lokaal ingezet kunnen worden.
- **Warmtevraag:** In hoeverre komt de gemodelleerde warmtevraag van een buurt overeen met het werkelijke warmteverbruik in de afgelopen jaren? Bij een grote afwijking is het vertrouwen in de modeluitkomsten lager.
- **Isolatie:** Zijn de woningen geschikt voor oplossingen die warmte leveren op lage temperatuur (all electric, lage temperatuur-warmtenet)? Hiervoor is gekeken naar de bouwjaren. Als er veel oude woningen in de buurt staan, is het uitdagender deze strategie te realiseren, en is de robuustheid lager. Bij veel recente woningen geldt het omgekeerde.
- **Warmtevraagdichtheid:** Sluit de warmtevraag aan bij de strategie? Als de warmtevraagdichtheid hoog is (>1.000GJ/ha), zijn warmtenetten kansrijker. Als de warmtedichtheid laag is (<1.000 GJ/ha) zijn individuele oplossingen kansrijker. Wanneer de voorkeursstrategie overeenkomt met de warmtevraagdichtheid, is de robuustheid hoger.
- **Elektriciteitsnet:** Kan het elektriciteitsnet de nodige extra elektriciteitsvraag aan? Sommige oplossingen vragen veel extra elektriciteit. Als de oplossing relatief weinig verzwaring van het lokale elektriciteitsnetwerk vergt, is de robuustheid hoger.
- **Sloop en nieuwbouw:** De modeluitkomsten zijn gebaseerd op de huidige bebouwing. Als er significante sloop- of nieuwbouwplannen in de buurt zijn, kan dit invloed hebben op de best passende strategie. In dat geval is de robuustheid van de uitkomsten lager.

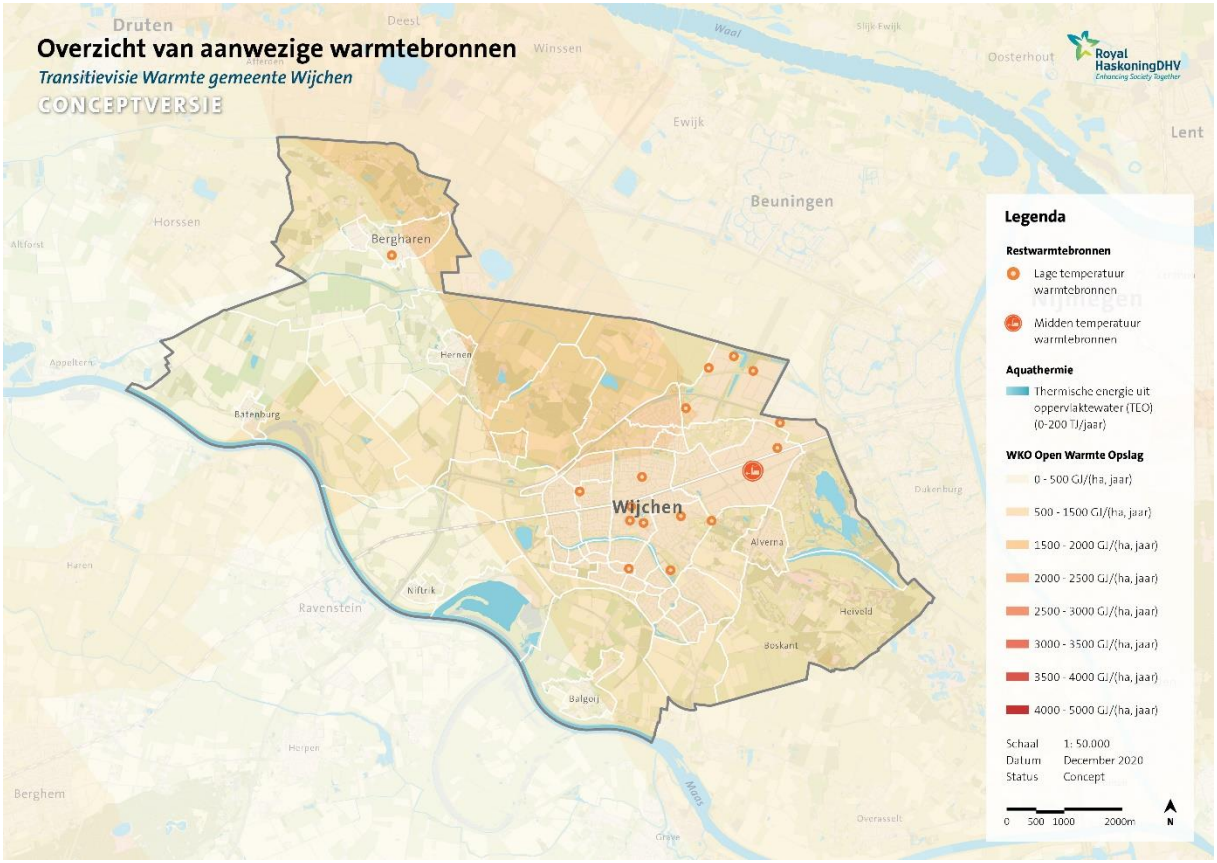
Deze controles geven een indicatie of er aandachtspunten zijn bij de modelresultaten. Het is echter geen uitputtende analyse van alle onzekere factoren. Daarom zijn de oplossingen uitgebreid besproken met gemeente en stakeholders en vertaald in een gebiedsgerichte strategie.

Warmtebronnen in de gemeente Wijchen

De beschikbare warmtebronnen in Wijchen zijn te bekijken via deze atlas:

http://rhk.maps.arcgis.com/apps/MinimalGallery/index.html?appid=65f26148fc784f12b37ddc3e8fa0ad5a

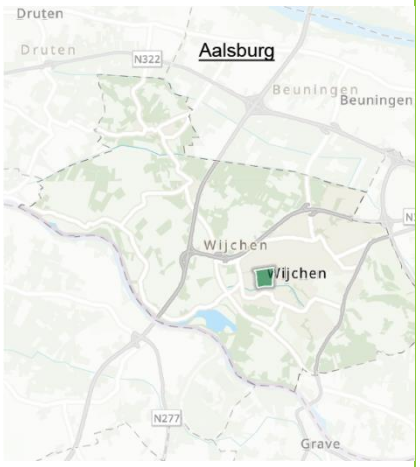
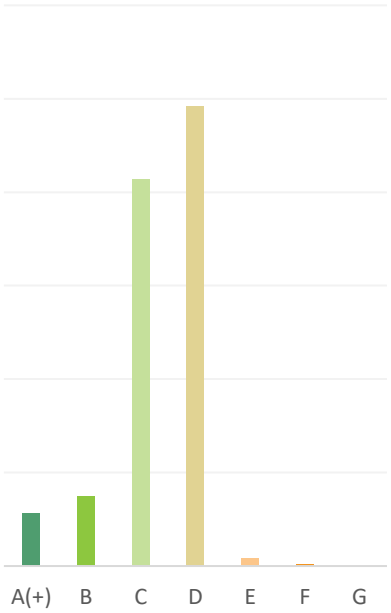
In de kaart hieronder ziet u de belangrijkste warmtebronnen voor Wijchen samengevat.

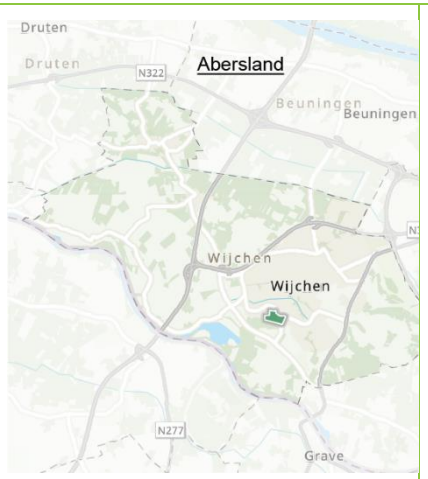
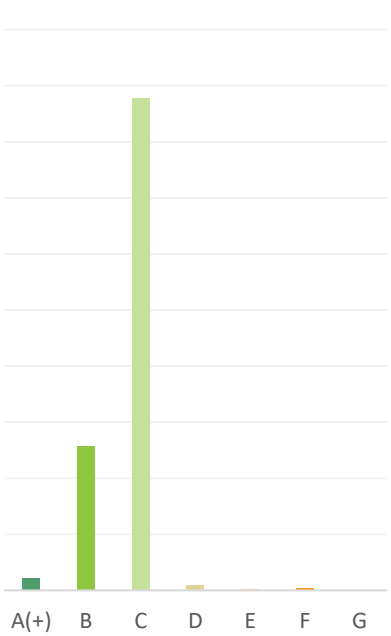


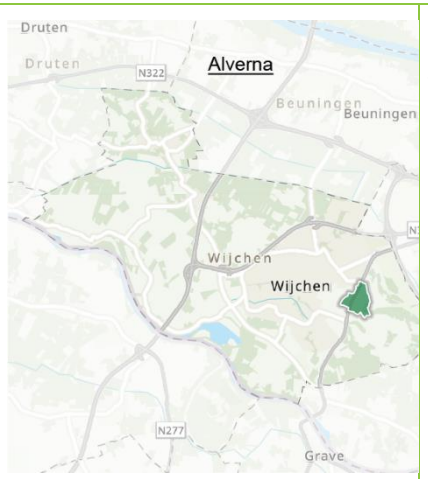
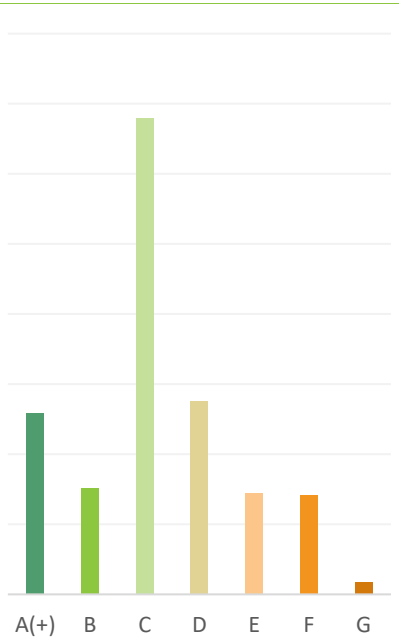
CBS-buurtindeling gemeente Wijchen

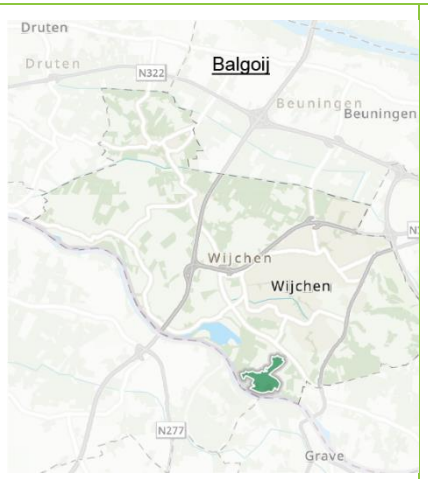
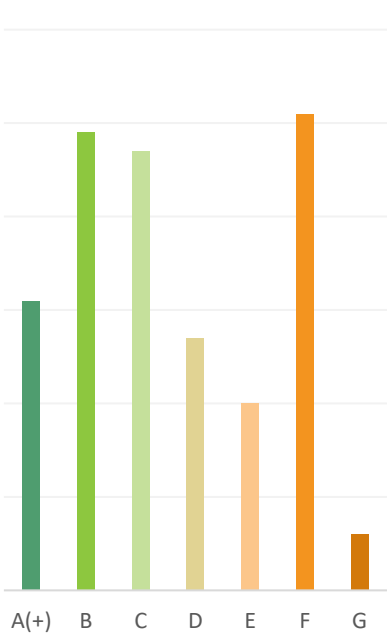
- Aalsburg en Blauwe Hof
- Alverna
- Balgoy
- Batenburg
- Bergharen
- Buurt Bergharen
- Centrum en Valendries
- Hernen
- Homberg, Heilige Stoel en Kraaijenberg
- Industrieterrein Nieuweweg
- Industrieterrein Zesweg
- Leur
- Niftrik
- Verspreide huizen Bullenkamp Boskant en Heivel
- Verspreide huizen Hernen
- Verspreide huizen Hernen en Leur
- Verspreide huizen Hernense Bosch en Leur
- Verspreide huizen Lunen en Balgoy
- Verspreide huizen op de Overwal
- Verspreide huizen poldergebied
- Verspreide huizen poldergebied Bergharen
- Verspreide huizen tussen Wijchen en Niftrik
- Verspreide huizen Valendries en Hoogbroek
- Verspreide huizen Woezik
- Wijchen-Kerkeveld
- Wijchen-Noordoost
- Wijchen-Zuid
- Woezi

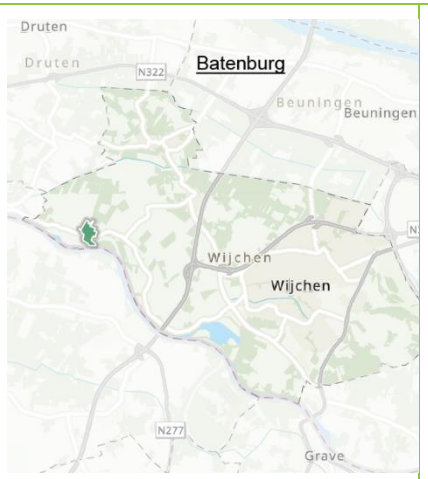
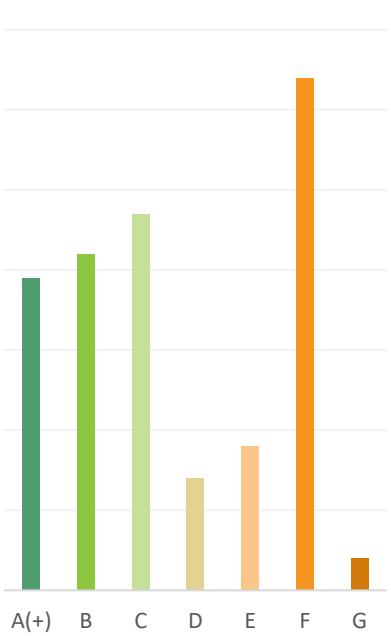
Warmteoplossingen gemeente Wijchen per buurt

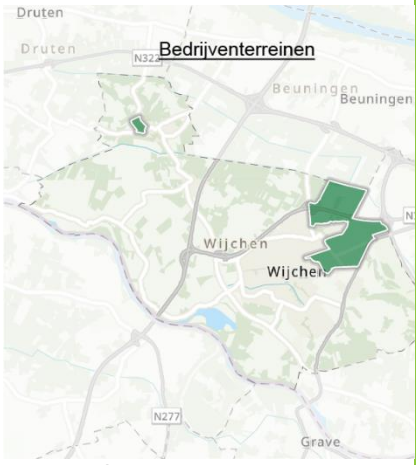
Buurt	Profiel	Huurwoningen	Labels	Warmte-oplossing en infrastructuur	Strategie	Handelings-perspectief
Aalsburg	 523 woningen Warmtevraag: - 30485 GJ; - 1016,2 GJ/ha	Totaal 1%: - 0% corporatie; - 1% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 26% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 98% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

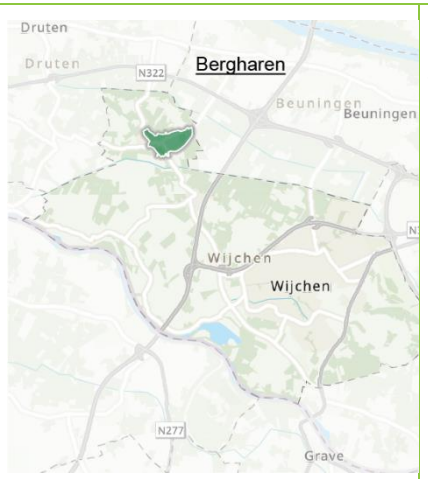
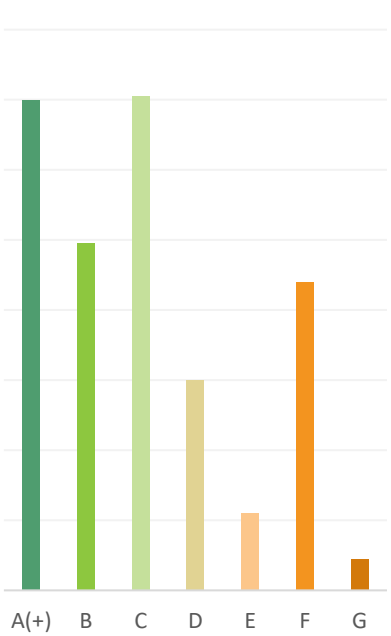
Abersland	 587 woningen Warmtevraag: - 20173 GJ; - 1186,6 GJ/ha	Totaal 34%: - 5% corporatie; - 29% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 28% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 75% financieel afgeschreven.	Verkenningswijk: Wijchen-Zuid is aangewezen als Wijk van de Toekomst. Hier vindt de komende jaren een brede wijkvernieuwing plaats, die wij via spoor 1 en 2 combineren met isolatiemaatregelen en energiebesparing. Via spoor 4 stellen we daarvoor een uitvoeringsplan op.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Ondertussen de berichtgeving over het uitvoeringsplan blijven volgen. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

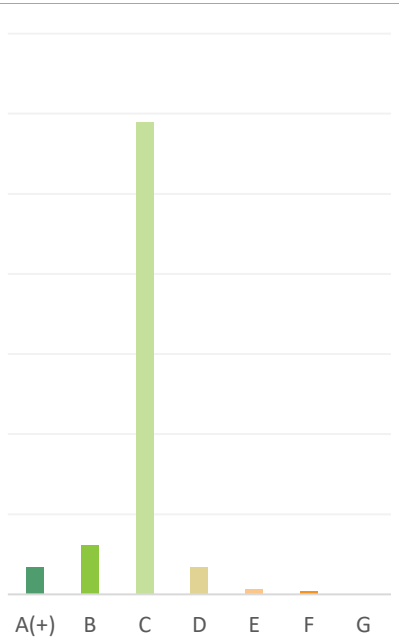
Alverna	 833 woningen Warmtevraag: - 35713 GJ; - 558 GJ/ha	Totaal 48%: - 43% corporatie; - 5% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 43% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 85% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

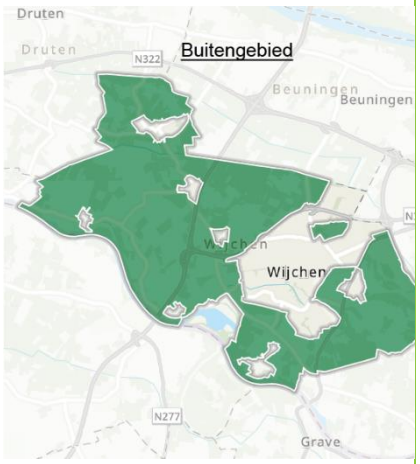
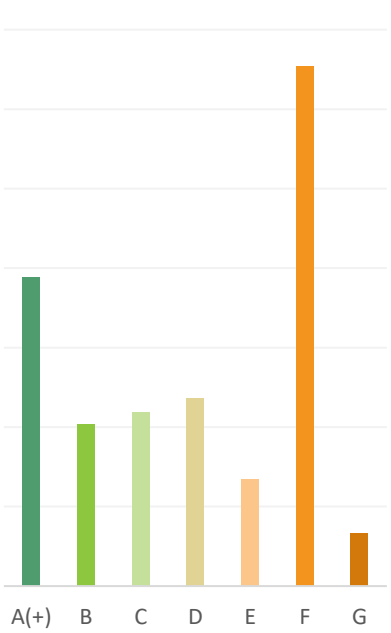
Balgoij	 222 woningen Warmtevraag: - 15327 GJ; - 215,9 GJ/ha	Totaal 13%: - 9% corporatie; - 4% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 56% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 78% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

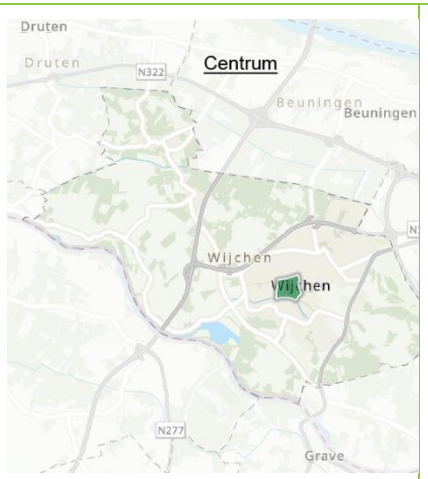
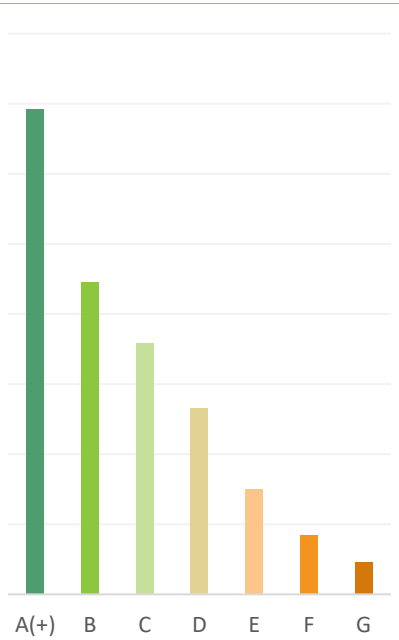
Batenburg	 224 woningen Warmtevraag: - 13171 GJ; - 548,8 GJ/ha	Totaal 22%: - 17% corporatie; - 5% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 40% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 80% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

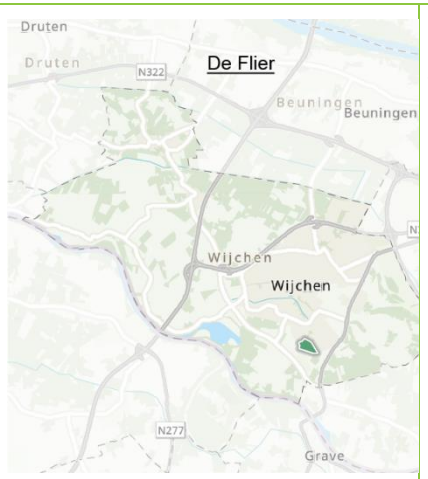
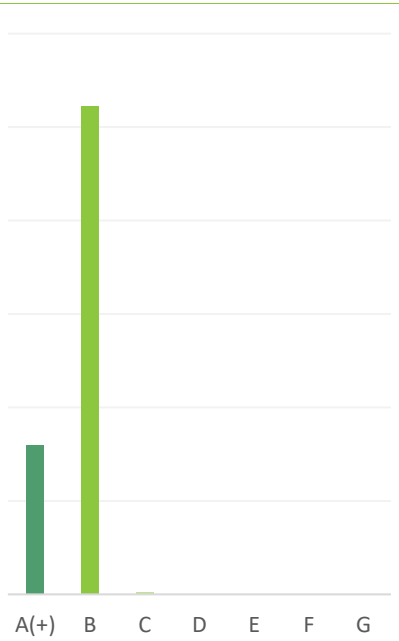
Bedrijventerreinen	 280 woningen Warmtevraag: - 127506 GJ; - 637,5 GJ/ha	

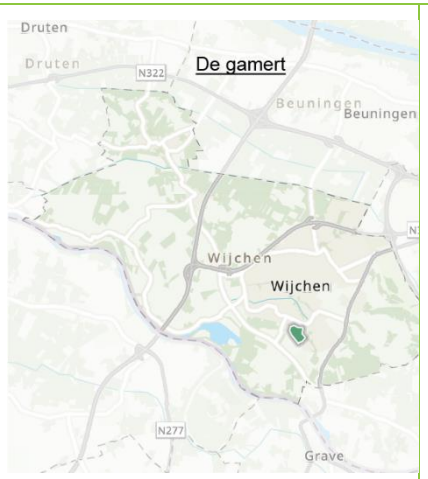
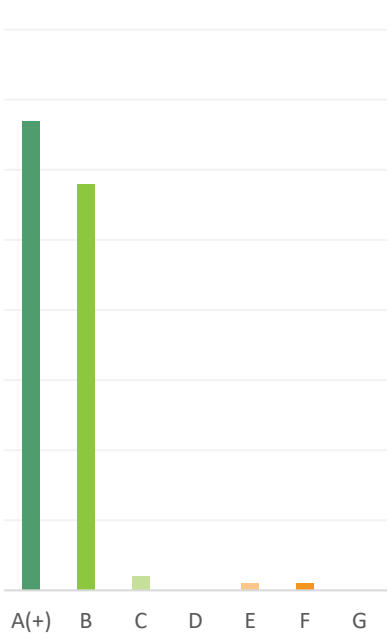
Bergharen	 552 woningen Warmtevraag: - 30459 GJ; - 358,3 GJ/ha	Totaal 20%: - 16% corporatie; - 4% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 52% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 70% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

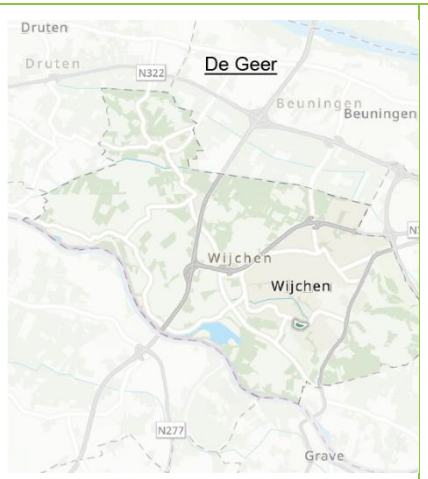
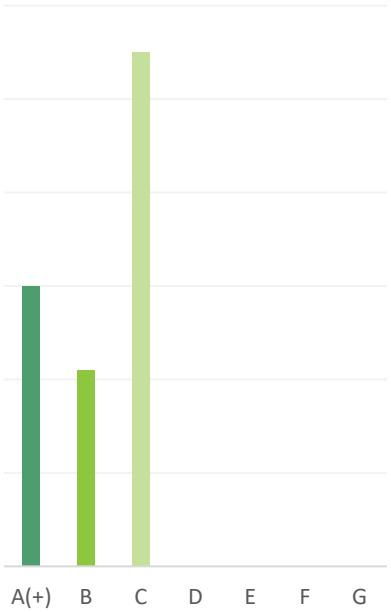
Blauwe Hof	 365 woningen Warmtevraag: - 20459 GJ; - 705,5 GJ/ha	Totaal 2%: - 0% corporatie; - 2% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 42% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 95% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

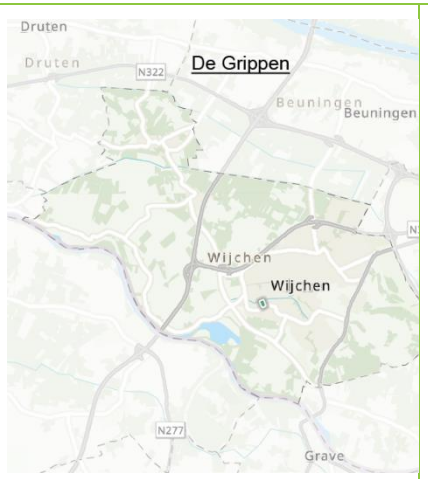
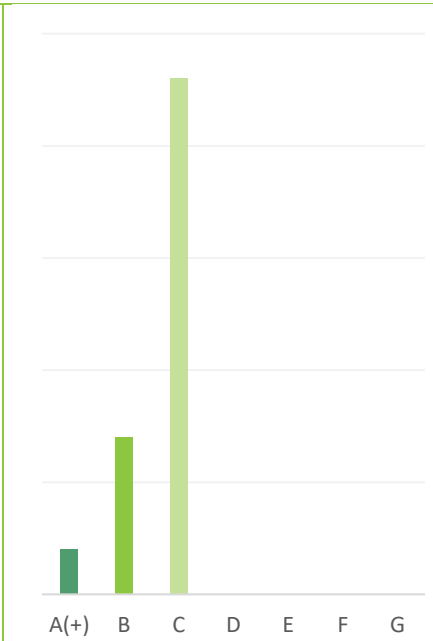
Buitengebied (meerdere buurten met verspreide huizen)	 901 woningen: - 113160 GJ; - 23,2 GJ/ha	Totaal 0-40%: - 0% corporatie; - 0-40% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

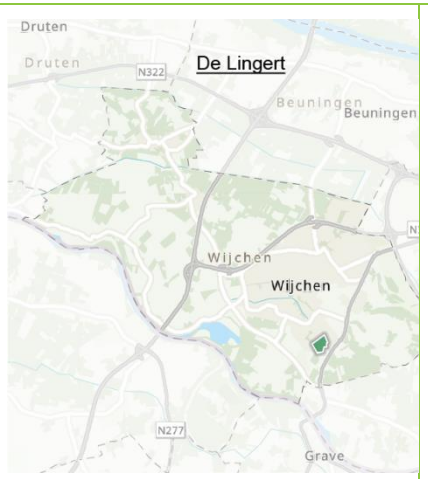
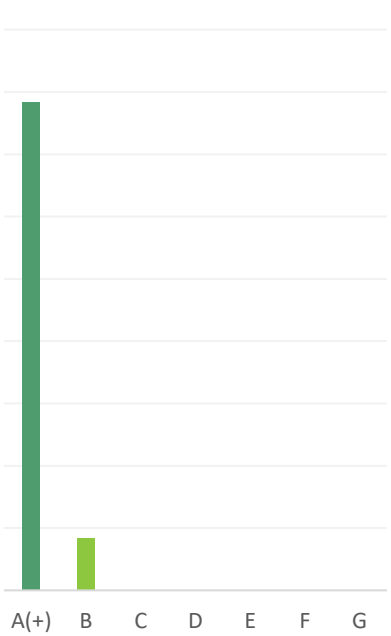
Centrum	 959 woningen Warmtevraag: - 52665 GJ; - 1120,5 GJ/ha	Totaal 48%: - 18% corporatie; - 30% particulier		Een warmtenet op basis van WKO en aquathermie uit het Wijchens Meer is de meest kansrijke duurzame warmteoplossing. Het gasnet in deze buurt is 64% financieel afgeschreven en 9% zijn grondroerings-gevoelige leidingen*. Het elektriciteitsnet is 84% geschikt voor all-electric.	Verkenningswijk: voor Wijchen centrum werken we via spoor 3 en 4 de haalbaarheid van het warmtenet verder uit en stellen we een uitvoeringsplan op. Ondertussen volgen we ook spoor 1 en 2.	Isoleren tot minimaal energielabel B en berichtgeving over een mogelijk warmtenet blijven volgen. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

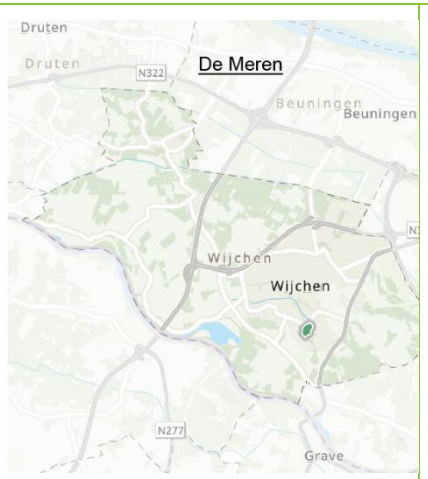
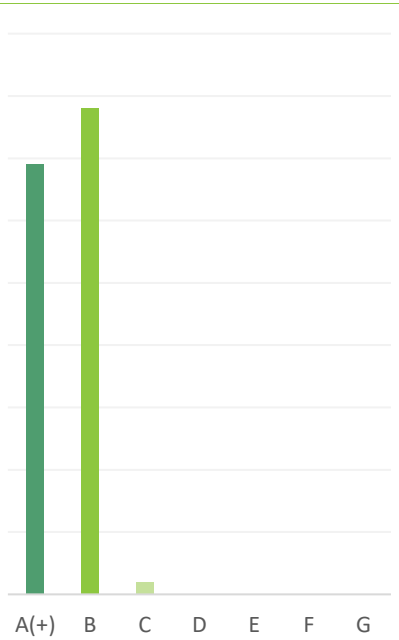
De Flier	 342 woningen Warmtevraag: - 11958 GJ; - 797,2 GJ/ha	Totaal 20%: - 19% corporatie; - 1% particulier		Zowel individuele als collectieve oplossingen (warmtenet) zijn kansrijk. Het gasnet in deze buurt is 47% financieel afgeschreven en 0% zijn grondroerings-gevoelige leidingen*. Het elektriciteitsnet is 12% geschikt voor all-electric.	Via spoor 3 werken we de mogelijkheden voor een warmtenet verder uit. Ondertussen volgen we ook spoor 1 en 2.	Isoleren tot minimaal energielabel C en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

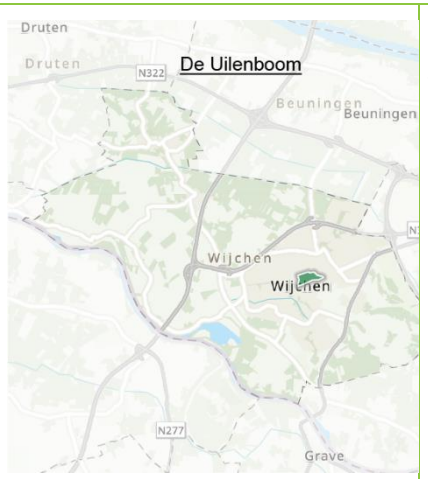
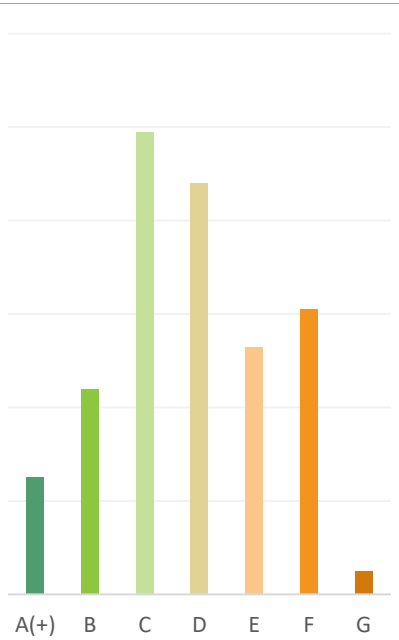
De gamert	 124 woningen Warmtevraag: - 7272 GJ; - 404 GJ/ha	Totaal 2%: - 0% corporatie; - 2% particulier		Zowel individuele als collectieve oplossingen (warmtenet) zijn kansrijk. Het gasnet in deze buurt is 44% financieel afgeschreven en 0% zijn grondroerings-gevoelige leidingen*. Het elektriciteitsnet is 57% geschikt voor all-electric.	Via spoor 3 werken we de mogelijkheden voor een warmtenet verder uit. Ondertussen volgen we ook spoor 1 en 2.	Isoleren tot minimaal energielabel C en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

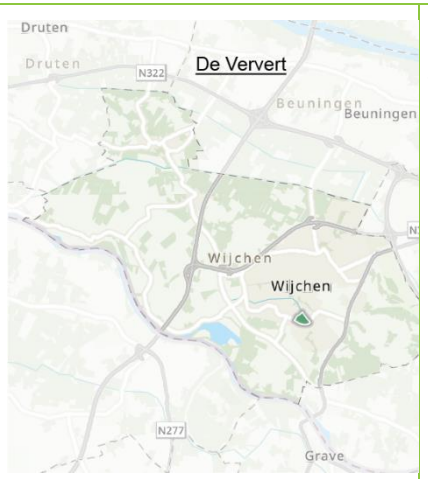
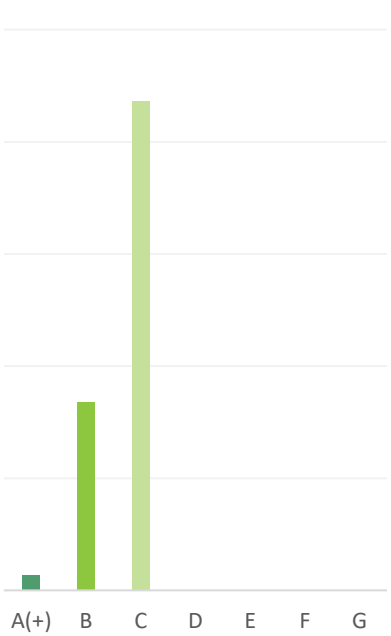
De Geer	 105 woningen Warmtevraag: - 3546 GJ; - 709,1 GJ/ha	Totaal 17%: - 15% corporatie; - 2% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het gasnet in deze buurt is 64% financieel afgeschreven en 0% zijn grondroerings-gevoelige leidingen*. Het elektriciteitsnet is 22% geschikt voor all-electric.	Verkenningswijk: Wijchen-Zuid is aangewezen als Wijk van de Toekomst. Hier vindt de komende jaren een brede wijkvernieuwing plaats, die wij via spoor 1 en 2 combineren met isolatiemaatregelen en energiebesparing. Via spoor 4 stellen we daarvoor een uitvoeringsplan op.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Ondertussen de berichtgeving over het uitvoeringsplan blijven volgen. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

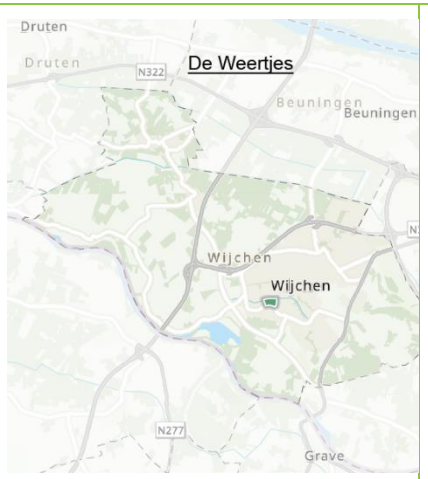
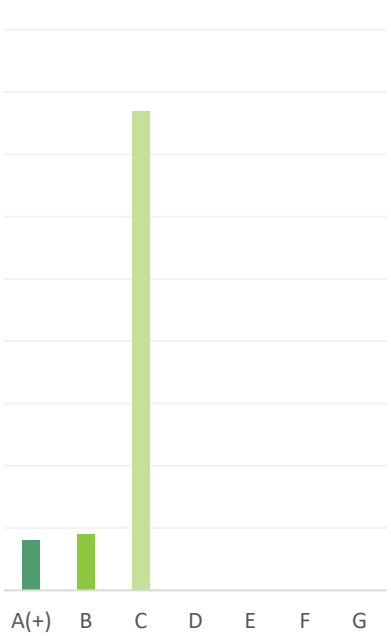
De Grippen	 32 woningen Warmtevraag: - 1674 GJ; - 558 GJ/ha	Totaal 0%: - 0% corporatie; - 0% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 0% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 72% financieel afgeschreven.	Verkenningswijk: Wijchen-Zuid is aangewezen als Wijk van de Toekomst. Hier vindt de komende jaren een brede wijkvernieuwing plaats, die wij via spoor 1 en 2 combineren met isolatiemaatregelen en energiebesparing. Via spoor 4 stellen we daarvoor een uitvoeringsplan op.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Ondertussen de berichtgeving over het uitvoeringsplan blijven volgen. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

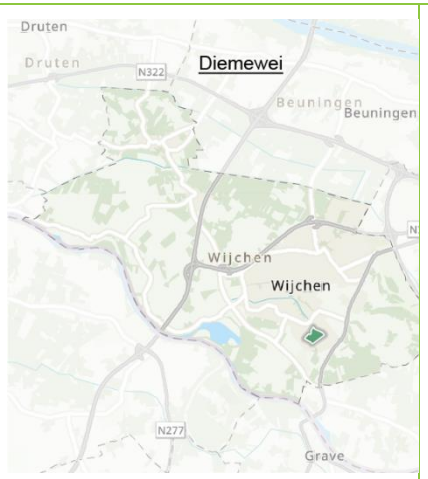
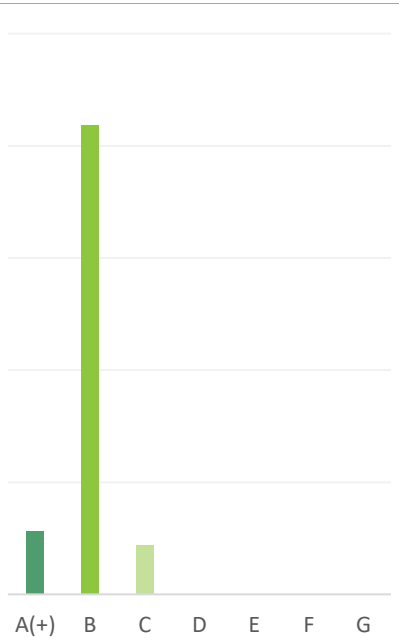
De Lingert	 434 woningen Warmtevraag: - 13595 GJ; - 849,7 GJ/ha	Totaal 8%: - 6% corporatie; - 2% particulier		Zowel individuele als collectieve oplossingen (warmtenet) zijn kansrijk. Het gasnet in deze buurt is 42% financieel afgeschreven en 0% zijn grondroerings-gevoelige leidingen*. Het elektriciteitsnet is 7% geschikt voor all-electric.	Via spoor 3 werken we de mogelijkheden voor een warmtenet verder uit. Ondertussen volgen we ook spoor 1 en 2.	Isoleren tot minimaal energielabel C en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

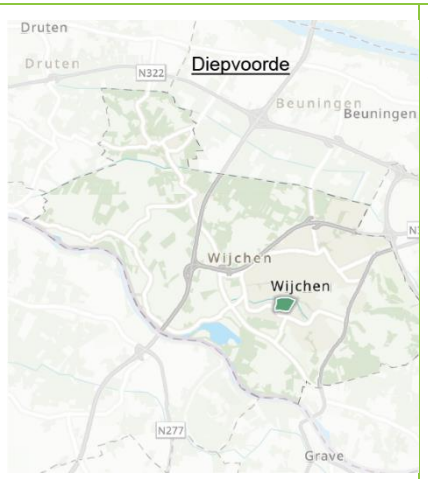
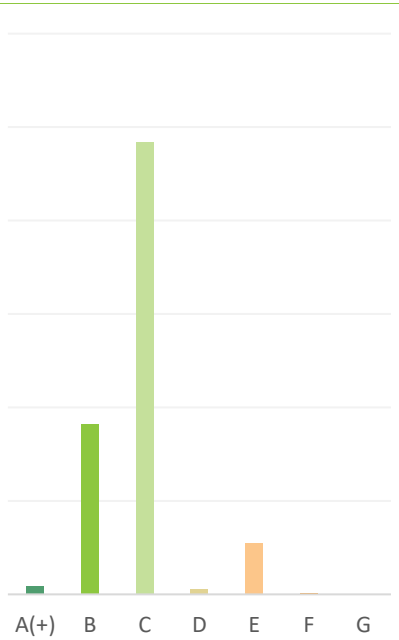
De Meren	 149 woningen Warmtevraag: - 6264 GJ; - 569,5 GJ/ha	Totaal 0%: - 0% corporatie; - 0% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 12% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 46% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

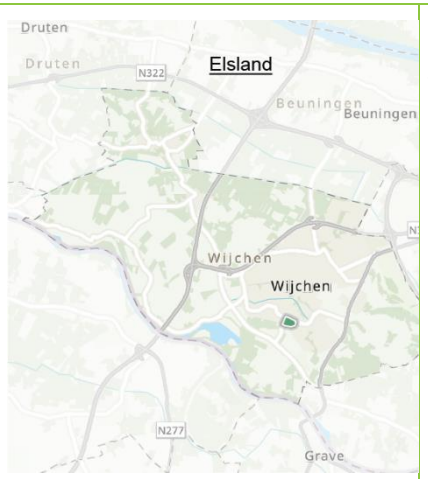
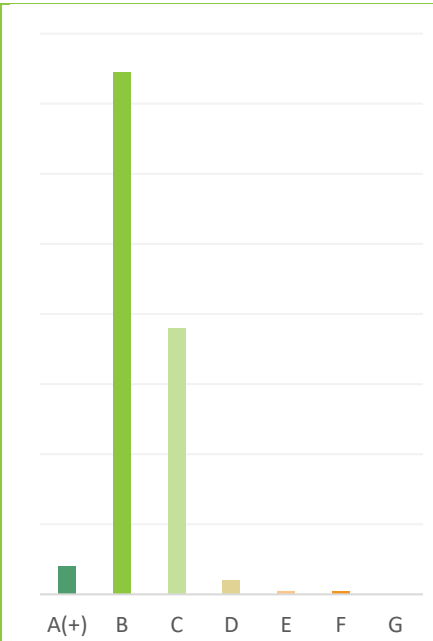
De Uilenboom	 372 woningen Warmtevraag: - 22336 GJ; - 1116,8 GJ/ha	Totaal 20%: - 14% corporatie; - 6% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 59% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 87% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

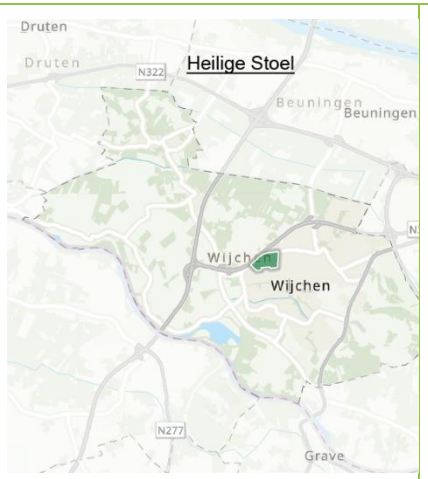
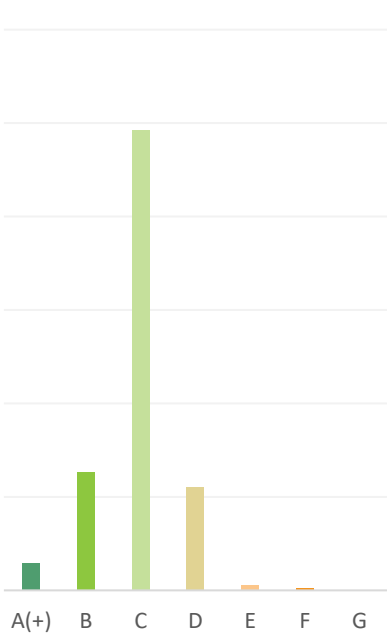
De Ververt	 307 woningen Warmtevraag: - 8690 GJ; - 869 GJ/ha	Totaal 34%: - 13% corporatie; - 21% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 28% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 88% financieel afgeschreven.	Verkenningswijk: Wijchen-Zuid is aangewezen als Wijk van de Toekomst. Hier vindt de komende jaren een brede wijkvernieuwing plaats, die wij via spoor 1 en 2 combineren met isolatiemaatregelen en energiebesparing. Via spoor 4 stellen we daarvoor een uitvoeringsplan op.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Ondertussen de berichtgeving over het uitvoeringsplan blijven volgen. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

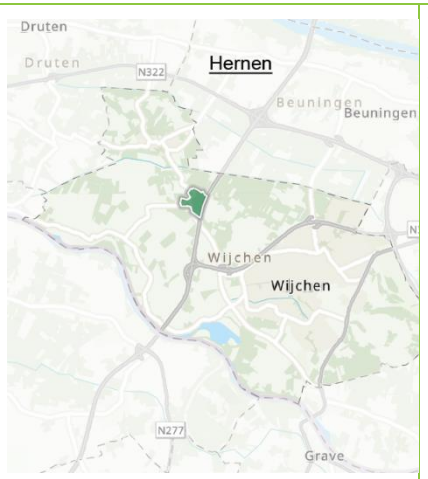
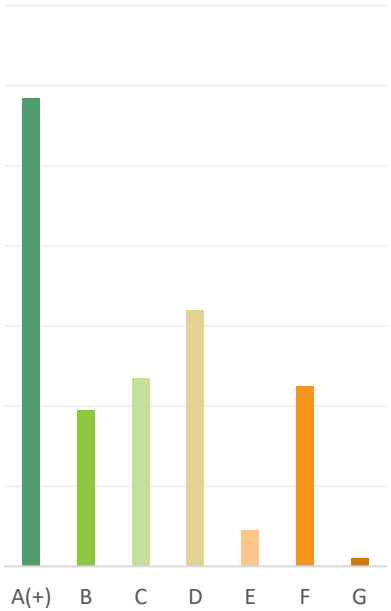
De Weertjes	 94 woningen Warmtevraag: - 4414 GJ; - 551,8 GJ/ha	Totaal 4%: - 0% corporatie; - 4% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 0% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 75% financieel afgeschreven.	Verkenningswijk: Wijchen-Zuid is aangewezen als Wijk van de Toekomst. Hier vindt de komende jaren een brede wijkvernieuwing plaats, die wij via spoor 1 en 2 combineren met isolatiemaatregelen en energiebesparing. Via spoor 4 stellen we daarvoor een uitvoeringsplan op.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Ondertussen de berichtgeving over het uitvoeringsplan blijven volgen. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

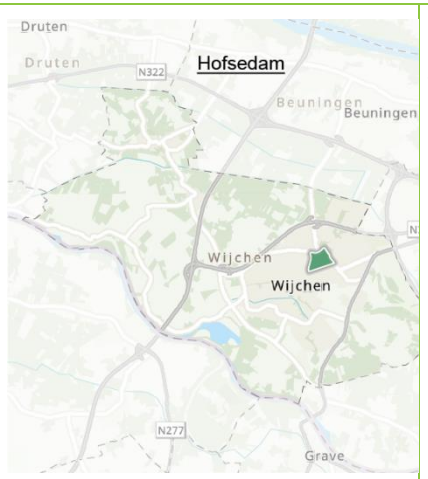
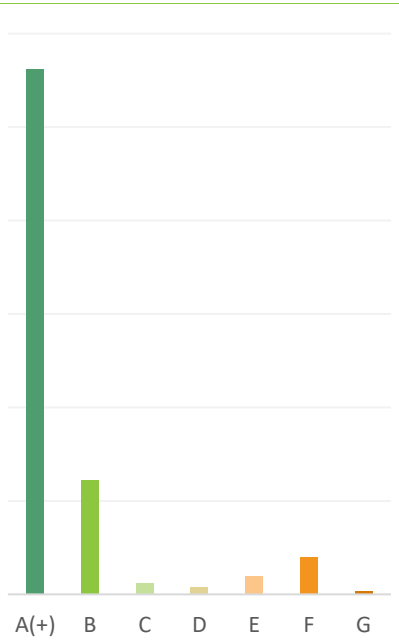
Diemewei	 259 woningen Warmtevraag: - 9097 GJ; - 606,5 GJ/ha	Totaal 2%: - 0% corporatie; - 2% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 10% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 51% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

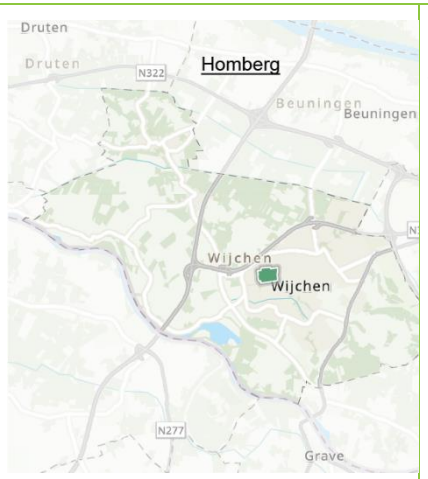
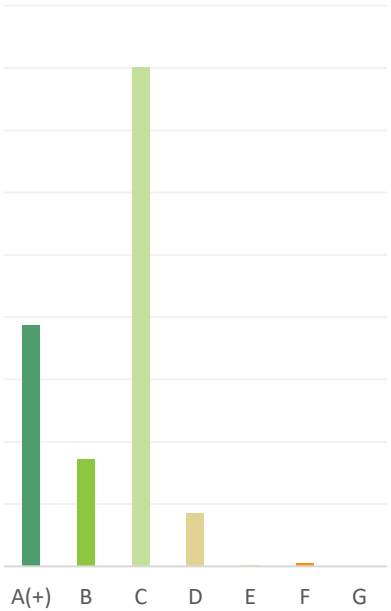
Diepvoorde	 736 woningen Warmtevraag: - 20382 GJ; - 970,5 GJ/ha	Totaal 58%: - 51% corporatie; - 7% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het gasnet in deze buurt is 85% financieel afgeschreven en 0% zijn grondroerings-gevoelige leidingen*. Het elektriciteitsnet is 57% geschikt voor all-electric.	Verkenningswijk: Wijchen-Zuid is aangewezen als Wijk van de Toekomst. Hier vindt de komende jaren een brede wijkvernieuwing plaats, die wij via spoor 1 en 2 combineren met isolatiemaatregelen en energiebesparing. Via spoor 4 stellen we daarvoor een uitvoeringsplan op.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Ondertussen de berichtgeving over het uitvoeringsplan blijven volgen. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

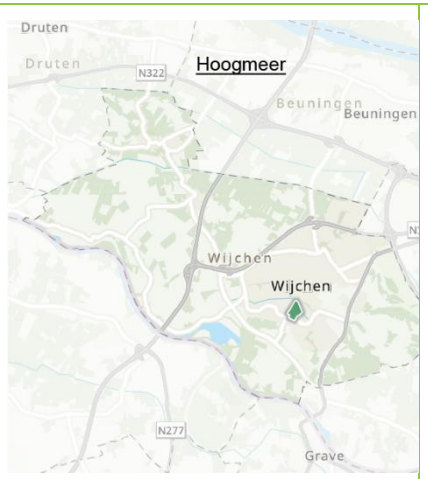
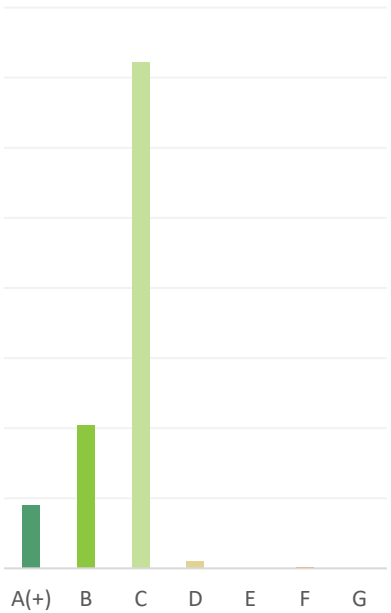
Elsland	 239 woningen Warmtevraag: - 6889 GJ; - 765,4 GJ/ha	Totaal 55%: - 53% corporatie; - 2% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het gasnet in deze buurt is 78% financieel afgeschreven en 0% zijn grondroerings-gevoelige leidingen*. Het elektriciteitsnet is 44% geschikt voor all-electric.	Verkenningswijk: Wijchen-Zuid is aangewezen als Wijk van de Toekomst. Hier vindt de komende jaren een brede wijkvernieuwing plaats, die wij via spoor 1 en 2 combineren met isolatiemaatregelen en energiebesparing. Via spoor 4 stellen we daarvoor een uitvoeringsplan op.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Ondertussen de berichtgeving over het uitvoeringsplan blijven volgen. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

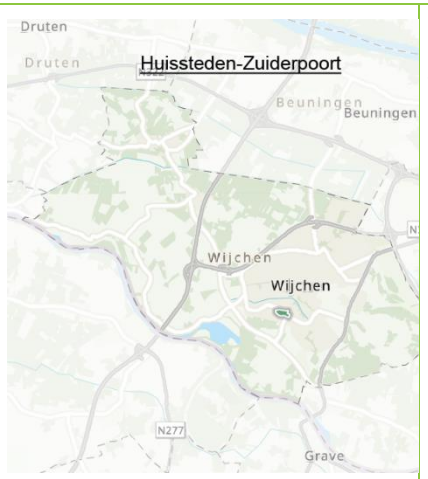
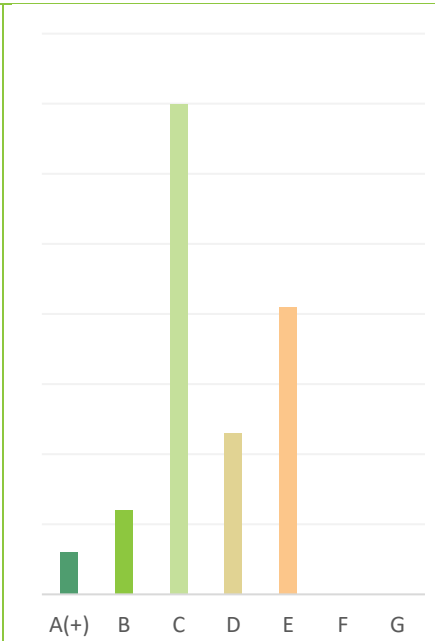
Heilige Stoel	 767 woningen Warmtevraag: - 31895 GJ; - 862 GJ/ha	Totaal 40%: - 35% corporatie; - 5% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 29% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 95% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

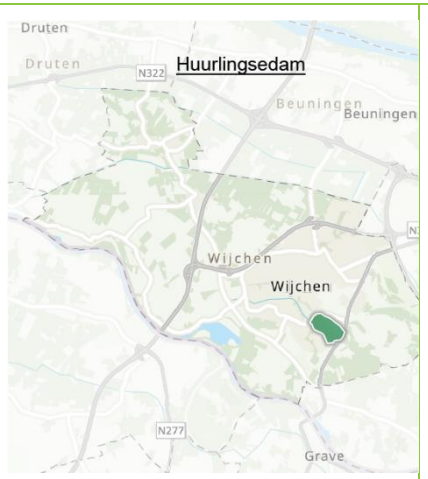
Hernen	 306 woningen Warmtevraag: - 17323 GJ; - 412,5 GJ/ha	Totaal 17%: - 12% corporatie; - 5% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 59% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 75% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

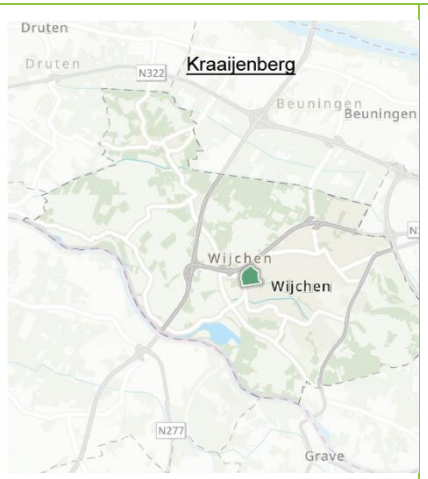
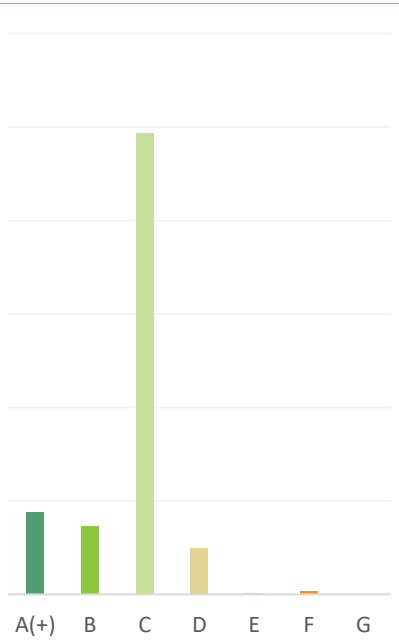
Hofsedam	 355 woningen Warmtevraag: - 18105 GJ; - 502,9 GJ/ha	Totaal 31%: - 22% corporatie; - 9% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 63% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 56% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

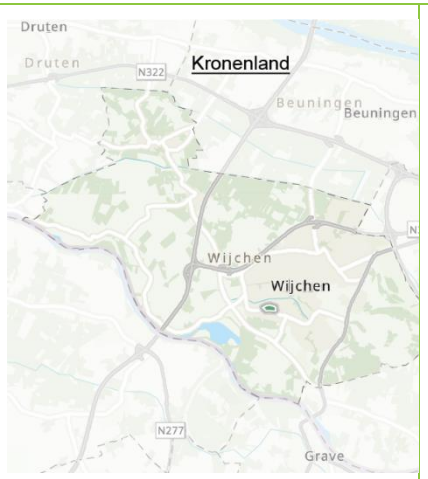
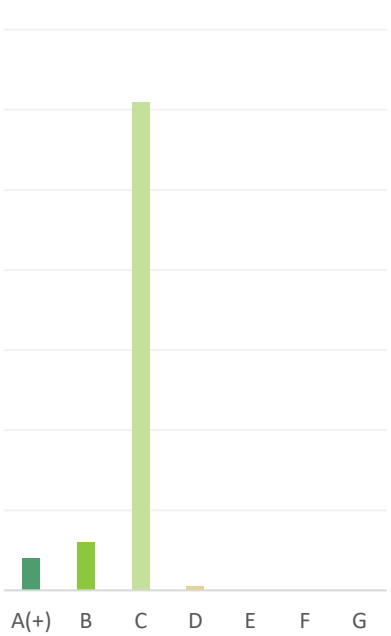
Homberg	 722 woningen Warmtevraag: - 28218 GJ; - 1007,8 GJ/ha	Totaal 73%: - 72% corporatie; - 1% particulier		Zowel individuele als collectieve oplossingen (warmtenet) zijn kansrijk. Het gasnet in deze buurt is 92% financieel afgeschreven en 0% zijn grondroerings-gevoelige leidingen*. Het elektriciteitsnet is 53% geschikt voor all-electric.	Via spoor 3 werken we de mogelijkheden voor een warmtenet verder uit. Ondertussen volgen we ook spoor 1 en 2.	Isoleren tot minimaal energielabel C en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

Hoogmeer	 514 woningen Warmtevraag: - 16296 GJ; - 1018,5 GJ/ha	Totaal 38%: - 37% corporatie; - 1% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het gasnet in deze buurt is 89% financieel afgeschreven en 0% zijn grondroerings-gevoelige leidingen*. Het elektriciteitsnet is 56% geschikt voor all-electric.	Verkenningswijk: Wijchen-Zuid is aangewezen als Wijk van de Toekomst. Hier vindt de komende jaren een brede wijkvernieuwing plaats, die wij via spoor 1 en 2 combineren met isolatiemaatregelen en energiebesparing. Via spoor 4 stellen we daarvoor een uitvoeringsplan op.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Ondertussen de berichtgeving over het uitvoeringsplan blijven volgen. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

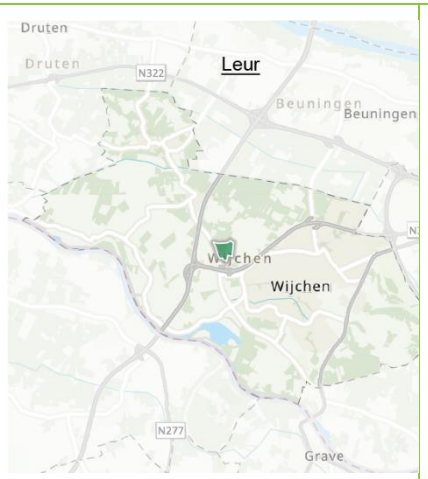
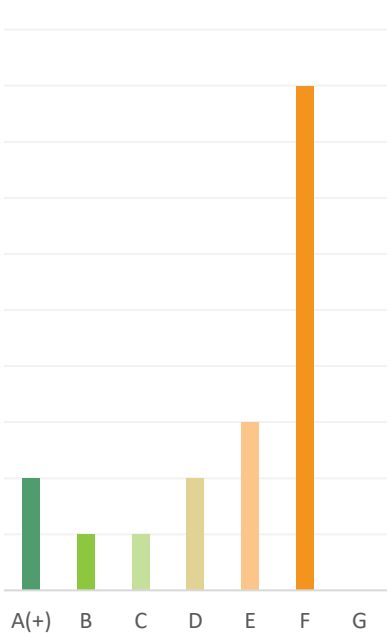
Huissteden-Zuiderpoort	 136 woningen Warmtevraag: - 5590 GJ; - 798,5 GJ/ha	Totaal 100%: - 100% corporatie; - 0% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het gasnet in deze buurt is 75% financieel afgeschreven en 1% zijn grondroerings-gevoelige leidingen*. Het elektriciteitsnet is 59% geschikt voor all-electric.	Verkenningswijk: Wijchen-Zuid is aangewezen als Wijk van de Toekomst. Hier vindt de komende jaren een brede wijkvernieuwing plaats, die wij via spoor 1 en 2 combineren met isolatiemaatregelen en energiebesparing. Via spoor 4 stellen we daarvoor een uitvoeringsplan op.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Ondertussen de berichtgeving over het uitvoeringsplan blijven volgen. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

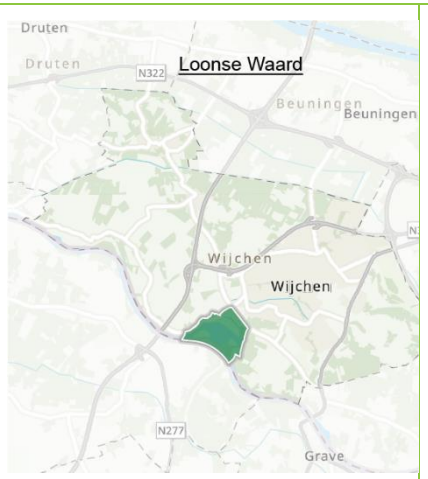
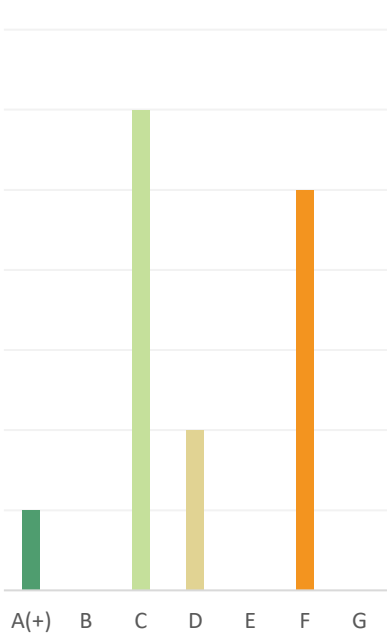
Huurlingsedam	 456 woningen Warmtevraag: - 15495 GJ; - 262,6 GJ/ha	Totaal 25%: - 24% corporatie; - 1% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 64% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 28% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

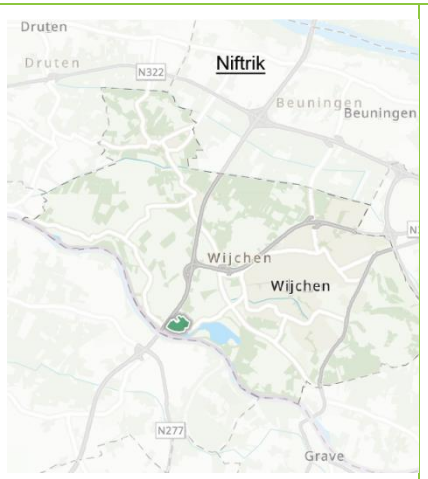
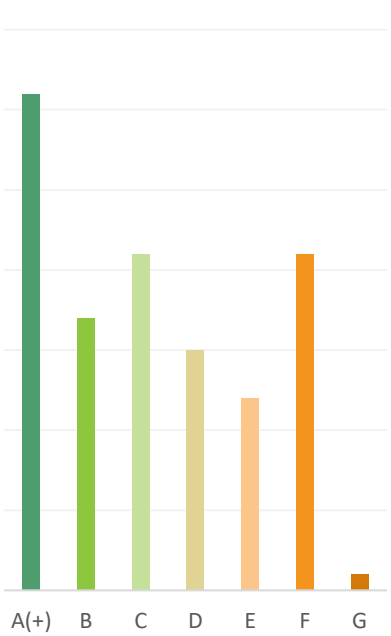
Kraaijenberg	 709 woningen Warmtevraag: - 27385 GJ; - 912,8 GJ/ha	Totaal 30%: - 29% corporatie; - 1% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 36% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 96% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

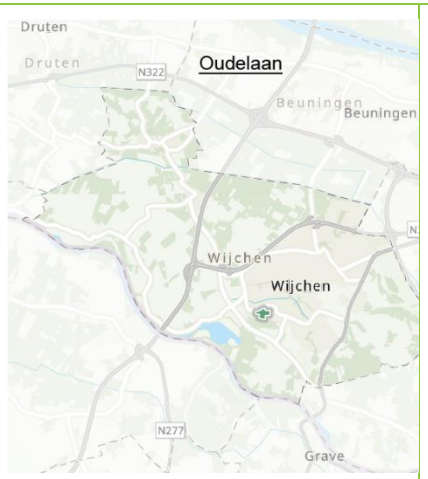
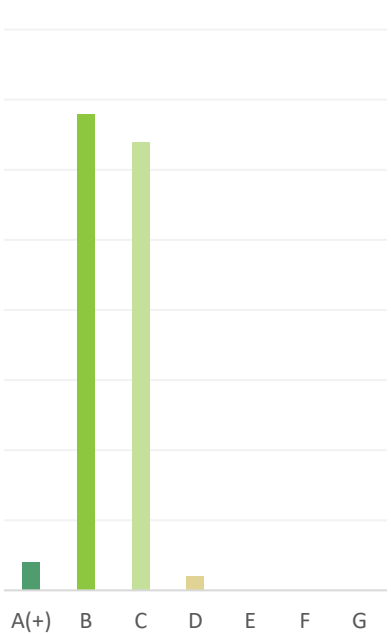
Kronenland	 143 woningen Warmtevraag: - 5476 GJ; - 912,7 GJ/ha	Totaal 3%: - 0% corporatie; - 3% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 15% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 75% financieel afgeschreven.	Verkenningswijk: Wijchen-Zuid is aangewezen als Wijk van de Toekomst. Hier vindt de komende jaren een brede wijkvernieuwing plaats, die wij via spoor 1 en 2 combineren met isolatiemaatregelen en energiebesparing. Via spoor 4 stellen we daarvoor een uitvoeringsplan op.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Ondertussen de berichtgeving over het uitvoeringsplan blijven volgen. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

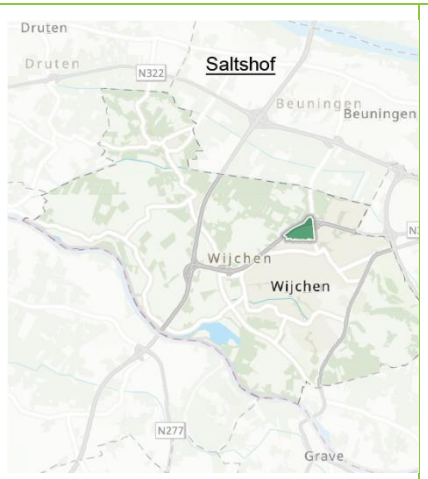
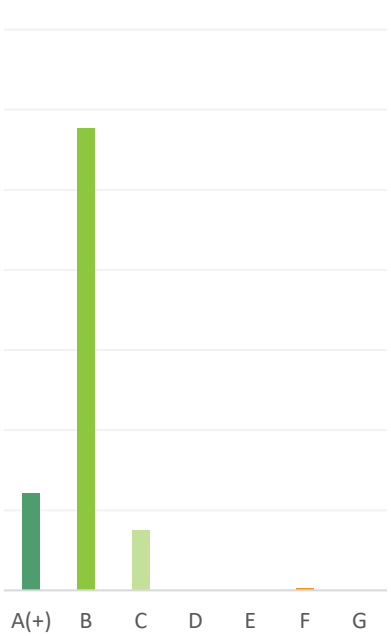
Lambrasse	 245 woningen Warmtevraag: - 6514 GJ; - 592,2 GJ/ha	Totaal 7%: - 0% corporatie; - 7% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 39% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 27% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

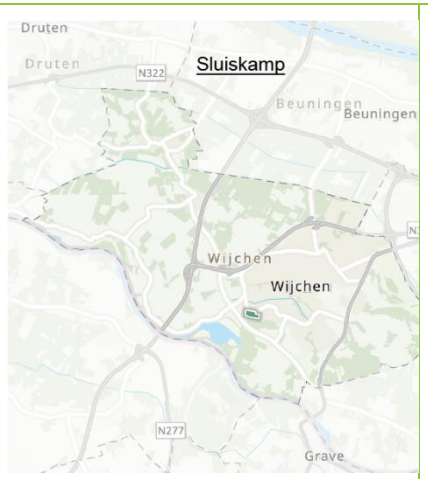
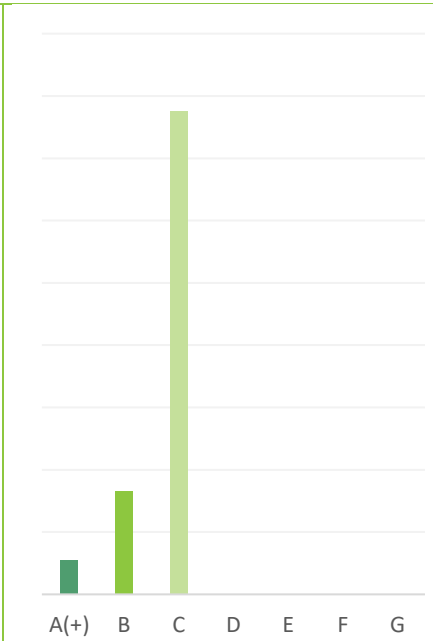
Leur	 15 woningen Warmtevraag: - 2166 GJ; - 83,3 GJ/ha	Totaal %: - % corporatie; - 0% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 100% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 58% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

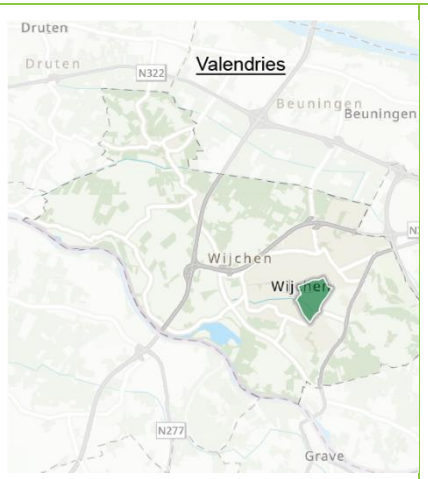
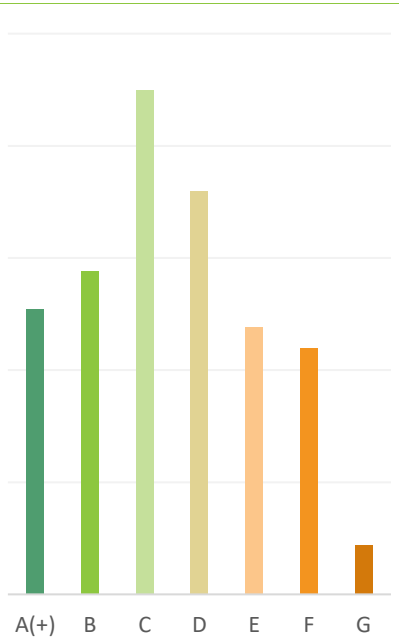
Loonse Waard	 13 woningen Warmtevraag: - 7281 GJ; - 75,8 GJ/ha	Totaal %: - % corporatie; - 0% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 100% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 45% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

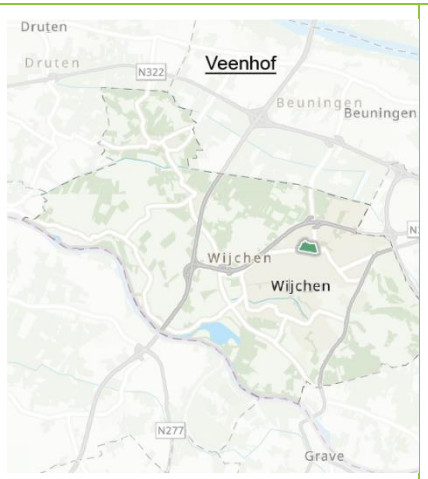
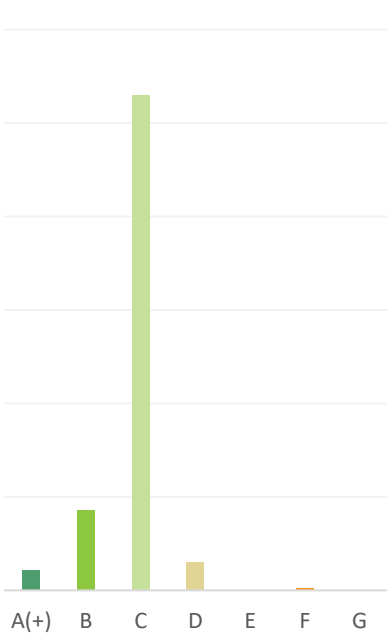
Niftrik	 116 woningen Warmtevraag: - 8556 GJ; - 342,3 GJ/ha	Totaal 16%: - 8% corporatie; - 8% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 48% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 85% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

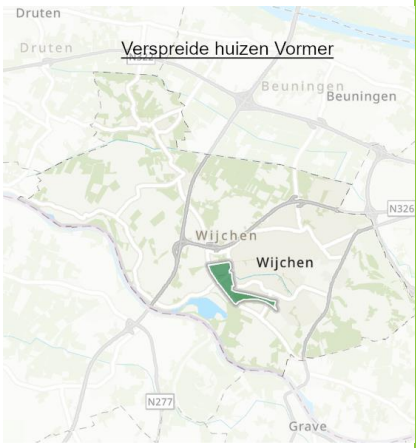
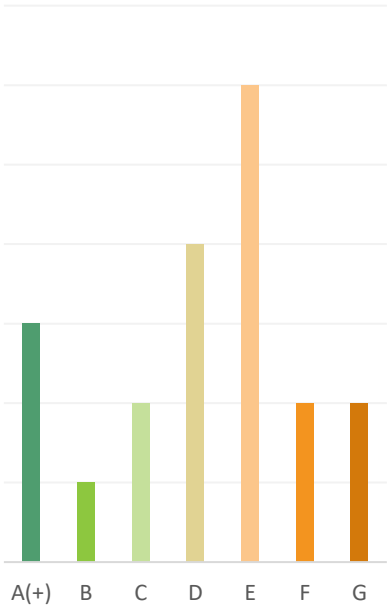
Oudelaan	 68 woningen Warmtevraag: - 2596 GJ; - 259,6 GJ/ha	Totaal 41%: - 41% corporatie; - 0% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 23% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 70% financieel afgeschreven.	Verkenningswijk: Wijchen-Zuid is aangewezen als Wijk van de Toekomst. Hier vindt de komende jaren een brede wijkvernieuwing plaats, die wij via spoor 1 en 2 combineren met isolatiemaatregelen en energiebesparing. Via spoor 4 stellen we daarvoor een uitvoeringsplan op.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Ondertussen de berichtgeving over het uitvoeringsplan blijven volgen. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

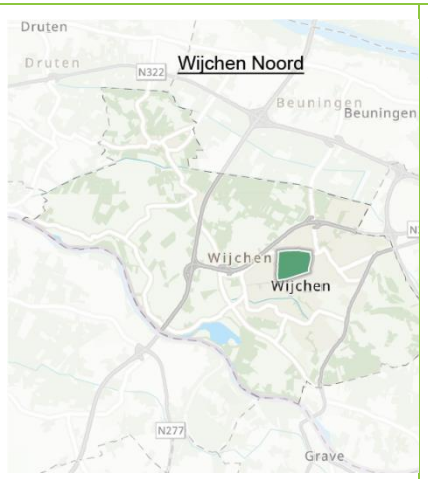
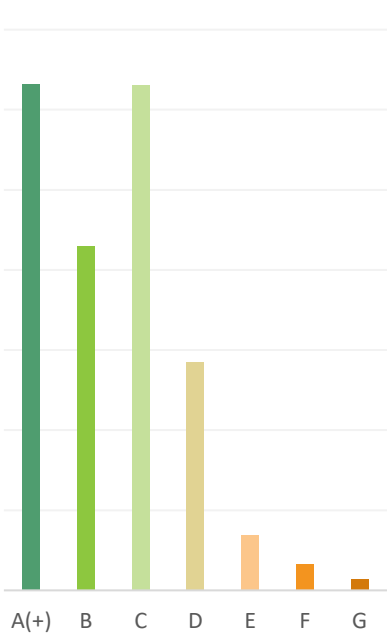
Saltshof	 775 woningen Warmtevraag: - 27374 GJ; - 608,3 GJ/ha	Totaal 6%: - 4% corporatie; - 2% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 14% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 61% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

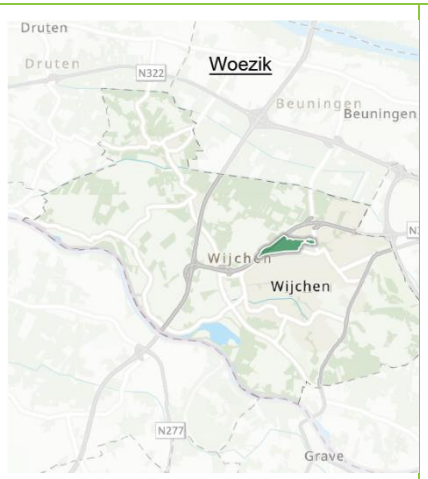
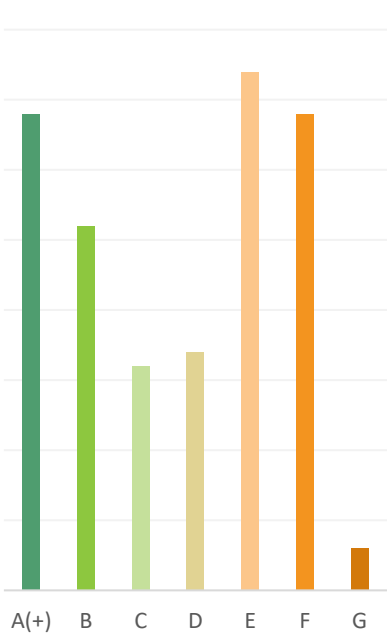
Sluiskamp	 199 woningen Warmtevraag: - 6974 GJ; - 871,7 GJ/ha	Totaal 15%: - 14% corporatie; - 1% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 38% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 71% financieel afgeschreven.	Verkenningswijk: Wijchen-Zuid is aangewezen als Wijk van de Toekomst. Hier vindt de komende jaren een brede wijkvernieuwing plaats, die wij via spoor 1 en 2 combineren met isolatiemaatregelen en energiebesparing. Via spoor 4 stellen we daarvoor een uitvoeringsplan op.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Ondertussen de berichtgeving over het uitvoeringsplan blijven volgen. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

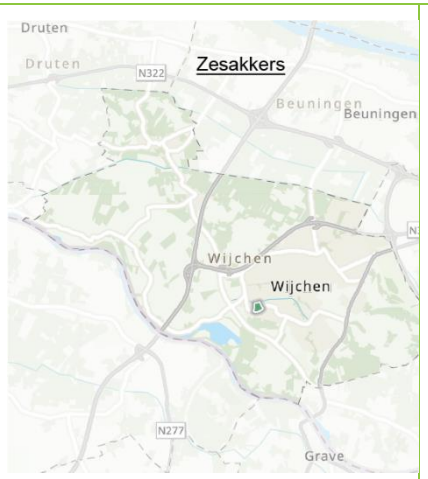
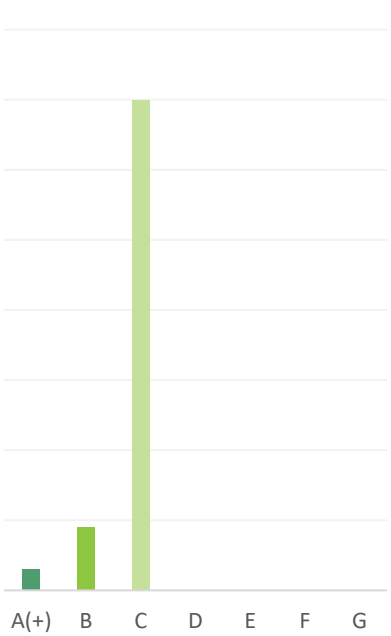
Valendries	 923 woningen Warmtevraag: - 50616 GJ; - 544,3 GJ/ha	Totaal 51%: - 50% corporatie; - 1% particulier		Zowel individuele als collectieve oplossingen (warmtenet) zijn kansrijk. Het gasnet in deze buurt is 72% financieel afgeschreven en 18% zijn grondroerings-gevoelige leidingen*. Het elektriciteitsnet is 44% geschikt voor all-electric.	Via spoor 3 werken we de mogelijkheden voor een warmtenet verder uit. Ondertussen volgen we ook spoor 1 en 2.	Isoleren tot minimaal energielabel C en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

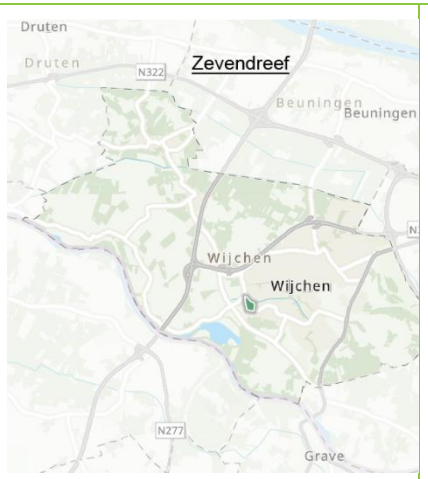
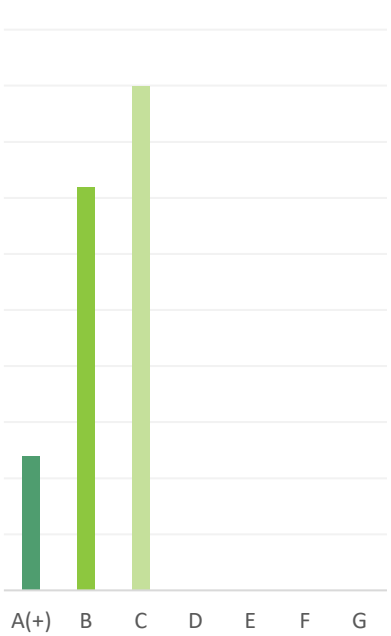
Veenhof	 335 woningen Warmtevraag: - 13946 GJ; - 820,4 GJ/ha	Totaal 28%: - 28% corporatie; - 0% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 34% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 87% financieel afgeschreven.	Via spoor 1 ondersteunen we bij het gereed maken voor aardgasvrij, via spoor 2 maken we individuele oplossingen mogelijk.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

Verspreide huizen Vormer	 20 woningen Warmtevraag: - 2364 GJ; - 31,1 GJ/ha	Totaal 0%: - 0% corporatie; - 0% particulier		Zowel individuele als collectieve oplossingen (warmtenet) zijn kansrijk. Het gasnet in deze buurt is 78% financieel afgeschreven en 0% zijn grondroerings-gevoelige leidingen*. Het elektriciteitsnet is 90% geschikt voor all-electric.	Via spoor 3 werken we de mogelijkheden voor een warmtenet verder uit. Ondertussen volgen we ook spoor 1 en 2.	Isoleren tot minimaal energielabel C en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

Wijchen Noord	 2090 woningen Warmtevraag: - 77611 GJ; - 872 GJ/ha	Totaal 48%: - 45% corporatie; - 3% particulier		Zowel individuele als collectieve oplossingen (warmtenet) zijn kansrijk. Het gasnet in deze buurt is 91% financieel afgeschreven en 3% zijn grondroerings-gevoelige leidingen*. Het elektriciteitsnet is 36% geschikt voor all-electric.	Via spoor 3 werken we de mogelijkheden voor een warmtenet verder uit. Ondertussen volgen we ook spoor 1 en 2.	Isoleren tot minimaal energielabel C en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

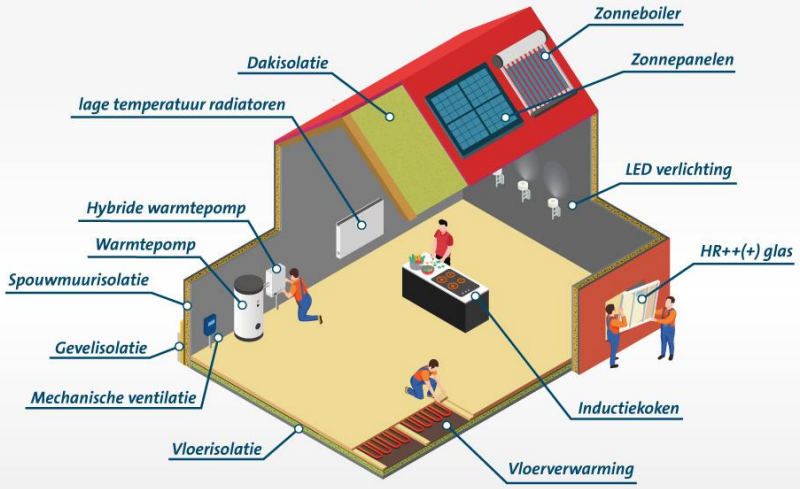
Woezik	 164 woningen Warmtevraag: - 11697 GJ; - 224,9 GJ/ha	Totaal 22%: - 15% corporatie; - 7% particulier		Zowel individuele als collectieve oplossingen (warmtenet) zijn kansrijk. Het gasnet in deze buurt is 73% financieel afgeschreven en 0% zijn grondroerings-gevoelige leidingen*. Het elektriciteitsnet is 18% geschikt voor all-electric.	Via spoor 3 werken we de mogelijkheden voor een warmtenet verder uit. Ondertussen volgen we ook spoor 1 en 2.	Isoleren tot minimaal energielabel C en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

Zesakkers	 82 woningen Warmtevraag: - 3594 GJ; - 599,1 GJ/ha	Totaal 49%: - 0% corporatie; - 49% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp. Het elektriciteitsnet is 54% geschikt voor all-electric. Het gasnet in deze buurt is 67% financieel afgeschreven.	Verkenningswijk: Wijchen-Zuid is aangewezen als Wijk van de Toekomst. Hier vindt de komende jaren een brede wijkvernieuwing plaats, die wij via spoor 1 en 2 combineren met isolatiemaatregelen en energiebesparing. Via spoor 4 stellen we daarvoor een uitvoeringsplan op.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Ondertussen de berichtgeving over het uitvoeringsplan blijven volgen. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

Zevendreef	 93 woningen Warmtevraag: - 3759 GJ; - 417,7 GJ/ha	Totaal 2%: - 0% corporatie; - 2% particulier		Individuele oplossingen: elektrische of hybride warmtepomp.	Verkenningswijk: Wijchen-Zuid is aangewezen als Wijk van de Toekomst. Hier vindt de komende jaren een brede wijkvernieuwing plaats, die wij via spoor 1 en 2 combineren met isolatiemaatregelen en energiebesparing. Via spoor 4 stellen we daarvoor een uitvoeringsplan op.	Isoleren tot minimaal energielabel B en bij natuurlijke vervangingsmomenten overstappen op een hybride warmtepomp. Ondertussen de berichtgeving over het uitvoeringsplan blijven volgen. Zie 'Zelf aan de slag' voor meer informatie over concrete maatregelen.

Infographic ‘Wat past bij mijn woning?’

WAT PAST BIJ MIJN WONING?



Bouwjaar

voor 1940 & monument*	1940 - 1975	1975 - 1992	1992 - 2000	na 2000 (A)
HR++(+) glas Zonnepanelen Inductie-koken LED verlichting Kierdichting Dakisolatie Spouwmuur isolatie (indien mogelijk) Vloer- of bodemisolatie	HR++(+) glas Zonnepanelen Inductie-koken LED verlichting Dakisolatie Spouwmuur isolatie Vloer- of bodemisolatie	HR++(+) glas Zonnepanelen Inductie-koken LED verlichting Vloerverwarming/lage temperatuur radiatoren Dakisolatie Na-soleren spouw Vloerisolatie	onderzoek warmte-verlies & na-isoleren HR++(+) glas Vloerverwarming/lage temperatuur radiatoren Zonnepanelen Inductie-koken LED verlichting (hybride) warmtepomp	HR++(+) glas Vloerverwarming/ lage temperatuur radiatoren Zonnepanelen Inductie-koken LED verlichting (hybride) warmtepomp

GEEN SPIJT MAATREGELEN

AANVULLENDE MAATREGELEN (ALS ER GEEN WARMTENET KOMT OF OPTIONEEL)

voor 1940 & monument*	1940 - 1975	1975 - 1992	1992 - 2000	na 2000 (A)
HR+++ glas (Hybride) Warmtepomp** Gevelisolatie Vloerverwarming/lage temperatuur radiatoren** Zonneboiler	HR+++ glas (Hybride) Warmtepomp Gevelisolatie Vloerverwarming/lage temperatuur radiatoren** Zonneboiler	HR+++ glas (Hybride) Warmtepomp Gevelisolatie Zonneboiler	HR+++ glas Warmtepomp Mechanische ventilatie + warmte terugwin systeem Zonneboiler	HR+++ glas Warmtepomp Mechanische ventilatie Mechanische ventilatie + warmte terugwin systeem Zonneboiler

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

ROYAL HASKONINGDHV
Postbus 1132
3800 BC Amersfoort
088 348 20 00
royalhaskoningdhv.com

*Let op: bij monumenten kan het advies en de maatregelen afwijken. Hier is maatwerk nodig.
**Warmtepomp alleen i.c.m. isolatiemaatregelen

Infographic ‘Duurzame maatregelen en energielabel rijtjeswoning jaren ‘60’

