Supermarkten Wijchen en Zuiderpoort

De consument doet zijn boodschappen het liefst dichtbij (KSO2016). Nabijheid, bereikbaarheid en parkeergelegenheid zijn voor het doen van dagelijkse aankopen de belangrijkste drijfveren. Echter, de consument is kritisch en voegt daar steeds meer eisen aan toe. De belangrijkste zijn de juiste formule die past bij hun behoefte en bestedingspatroon. Er zijn nu eenmaal typische Albert Heijn, Jumbo en Lidl of Aldi-klanten etc. Maar ook gemak en comfort zijn belangrijk. En daarbij moet gedacht worden aan het hebben van keuze: de consument wil zowel een full-service als ook een discounter in zijn winkelcentrum. Met parkeren voor de deur. Ziehier de argumenten waarom voor een toekomstbestendig en vitaal buurt- of wijkcentrum het hebben van twee elkaar aanvullende supermarkten richting de toekomst welhaast een randvoorwaarde is. Temeer daar dan ook de speciaalzaken in de dagelijkse sfeer hiervan meeprofiteren als ze hier vlakbij gesitueerd zijn. Zonder aanwezigheid en nabijheid van de supermarkten hebben de bakker, groenteman en slager niet of nauwelijks bestaansrecht. Zeker niet omdat de aankopen via internet en bezorgdienst aan huis (Hello Fresh, Pic Nic) de komende jaren zal toenemen (nu nog marktaandeel 1,5%, verwachting 5% in 2020).

Winkelcentrum Zuiderpoort is al een jaar bezig met positionering als ‘vers cluster in de regio’. De eigenaar en ondernemers trekken hier samen in op. In het kader van een vitaal en toekomstbestendig centrum in de toekomst en in relatie tot deze positionering als dagelijkse aankoopplaats, is het afgelopen jaar met de gemeente gesproken over een vestiging van een tweede supermarkt. Waarbij nadrukkelijk voorwaarden zijn besproken over de situering bij het huidige winkelcentrum om ook de speciaalzaken te laten meeprofiteren en doorbloeding van het winkelcentrum te verbeteren.

Het mogelijke vertrek van de school en het verouderde wijkcentrum in Zuiderpoort is voor de ondernemers en de wijkvereniging aanleiding geweest bij de gemeente aan de bel te trekken. Het integrale traject ‘Hart van Zuid’ dat nu in gang is gezet met alle betrokken eigenaren, biedt de kans om in te spelen op de versterking van de wijk en behoefte aan concentratie en integratie van functies. De samenwerking tussen Kans en Kleur, ZZG, woningcorporatie Talis, gemeente Wijchen, ondernemers en eigenaar winkelcentrum Zuiderpoort, wijkvereniging Wijchen Zuid, bewoners en toekomstige gebruikers van de multifunctionele accommodatie is erg belangrijk en de aanwezigheid van alle partijen versterkt de kracht van het gebied ‘Hart van Zuid’. Dit vraagt om nadenken hoe de functies elkaar kunnen versterken. Zowel functioneel als ruimtelijk. De verkenning tot op heden is positief en heeft ertoe geleid dat zowel school als de zorg het belang zien van een concentratie en integratie in Zuiderpoort.

De gemeente heeft in het kader van het Hart van Zuid-traject enkele malen aan de eigenaar en ondernemers van het winkelcentrum gevraagd of zij behoefte hebben aan een tweede supermarkt. In dit verband zien de eigenaar en ondernemers duidelijk het gezamenlijke belang van keuze waar de boven de markt hangende supermarkt kan of moet landen. Bekend is dat zowel Lidl als Aldi zich oriënteren op een goede dan wel betere vestiging in Wijchen. Gelet op het beleid van de gemeente is alleen vestiging in een van de bestaande winkelgebieden aan de orde. Maar bekend is dat supermarkten ook kijken naar mogelijkheden buiten Wijchen.

Belangrijk is dat we de inwoner en bezoeker van winkels in Wijchen zo goed mogelijk moeten blijven binden aan Wijchen. Een vestiging van de supermarkt (in het centrum dan wel in Zuiderpoort) is dus belangrijk om te voorkomen dat consumenten naar een supermarkt buiten Wijchen gaan. Want dat kan ook betekenen dat zij andere aankopen of horecabezoek ook minder vaak in Wijchen zullen doen. Tegelijk is het belangrijk te beseffen dat de supermarkten zelf hun vestigingscondities hebben op het vlak van mogelijk oppervlakte, bereikbaarheid en hoeveelheid parkeerplaatsen.

Goed is vooraf vast te stellen dat ondergronds parkeren geen optie is. Dat geldt zowel voor het centrum als winkelcentrum Zuiderpoort. Dit plaatst hen ten opzichte van de overige bestaande supermarkten waar gewoon op maaiveld geparkeerd kan worden op achterstand. Bovendien is het te kostbaar. Er zijn in de periferie en vooral buiten Wijchen al snel goedkopere en betere alternatieven voor supermarkten. Tekenend is dat op dit moment sprake is van vergevorderde plannen voor ontwikkeling van een Lidl supermarkt van 2.000 m2 in Grave op de locatie van een voormalig tuincentrum. Hier was eerste sprake van woningbouwplannen. En het bestemmingsplan staat een supermarkt niet toe. Maar bestemmingsplannen kunnen gewijzigd worden. We hebben begrepen dat de vergunning dinsdag 28 maart is verleend.

De eigenaresse en ondernemers van Zuiderpoort beseffen dat het behoud van een boven de markt hangende supermarkt in Wijchen belangrijk is. Voor Wijchen als geheel. Maar ook voor de toekomstbestendigheid van Zuiderpoort. Zij zouden graag zien dat aan het winkelcentrum Zuiderpoort een 2^{e} supermarkt wordt toegevoegd. Echter wel onder bepaalde condities (waaronder de omvang en locatie).

Het is belangrijk dat de gemeente duidelijkheid biedt. Dus een keuze maakt waar de supermarkt gevestigd kan worden. Hier gaan we graag met elkaar over in gesprek.

29 maart 2017

Winkeliersvereniging Zuiderpoort

F. Hazenberg Vastgoed (eigenaar winkelcentrum Zuiderpoort)