

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 2^e 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 m² 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 m² 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

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 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 omzetsdaling al de nekslag kunnen zijn, andere ondernemers kunnen mogelijk zelfs een omzetsdaling 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 alle 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 termijn² 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 behoeften in het centrum aanschaffen.
- Minder bezoeken 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 specifiek 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 brildager 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 voorkeursupermarktformule 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 (koopkrachttoevloeiing). 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 2030³. 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 woningbouwplannen⁴. 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 huishoudensverdunding.
- Inkomenscorrectie: In Nederland is de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking in de supermarktsector per jaar € 2.071⁵ (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 € 27.000⁶. 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 uitgevoerd⁸. 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 € 7.577⁹ en in de supermarktsector € 8.078¹⁰. 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 à 71,1 mln	€ 74,2 à 78,5 mln
e	Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachtoevloeiing		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 m ² wvo (excl. btw)		€ 8.078	€ 8.078	€ 8.078
h	Potentieel winkelaanbod	g / h	ca. 10.050 m ² wvo	ca. 9.250 à 9.800 m ² wvo	ca. 10.200 à 10.800 m ² wvo
i	Huidig winkelaanbod		ca. 9.100 m ² wvo	ca. 9.100 m ² wvo	ca. 9.100 m ² wvo
j	Huidige winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	f / i	€ 8.930	€ 8.206 à 8.689	€ 9.061 à 9.594
k	Indicatie uitbreidingsruimte	$h - i$	ca. +950 m ² wvo	ca. -200 à +750 m ² wvo	ca. 1.150 à 1.750 m ² 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 dagelijkse sector 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/koopkrachttoevoeiing		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 toegestaan¹¹). 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 doorlopen¹². 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).

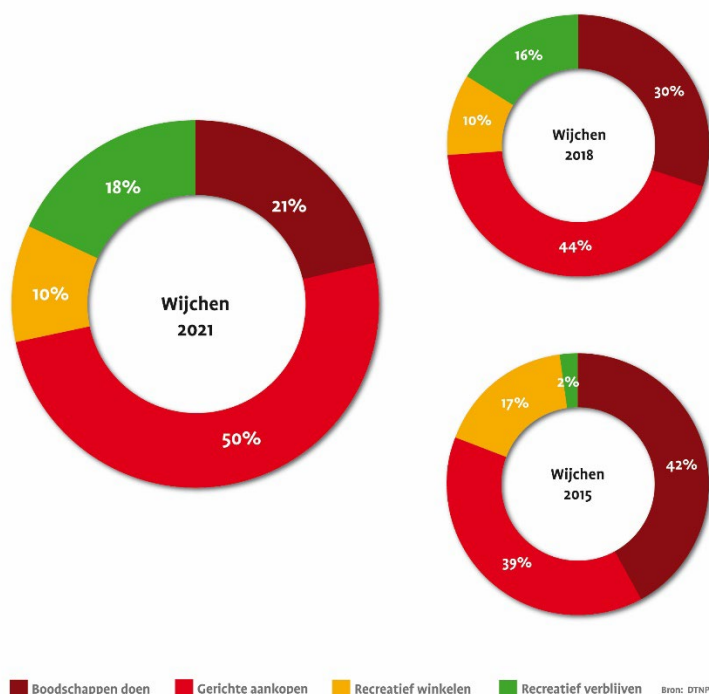
¹² Voor meer informatie, zie: <https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/bijzondere-onderwerpen/ladder/winkels/#h26f5f056-4364-4263-803b-9ac31b77c698>

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.

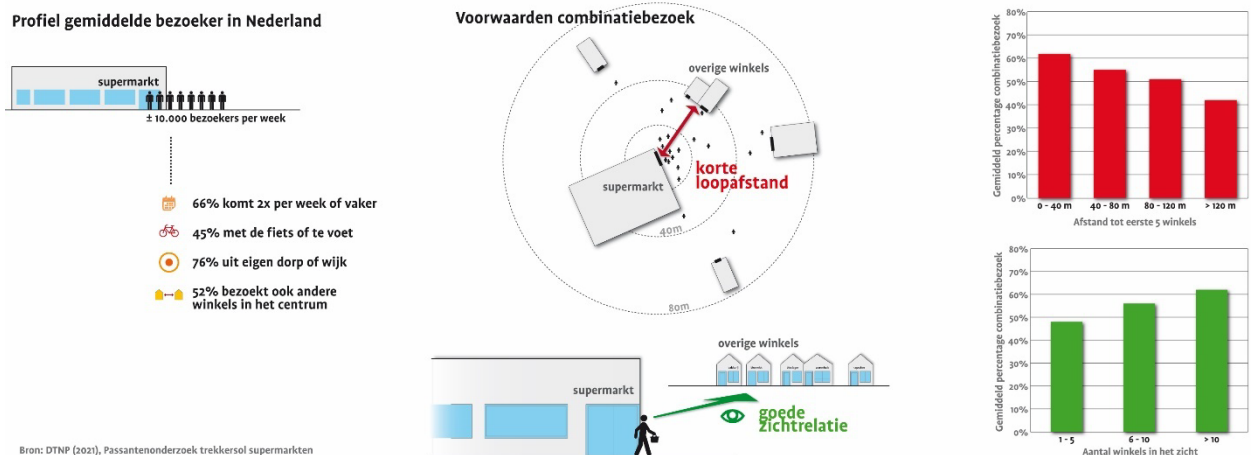


Figuur 1: Bezoekmotief centrum Wijchen, middelgrote Centra onderzoek 2021.

- **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 winkels¹⁴. 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.

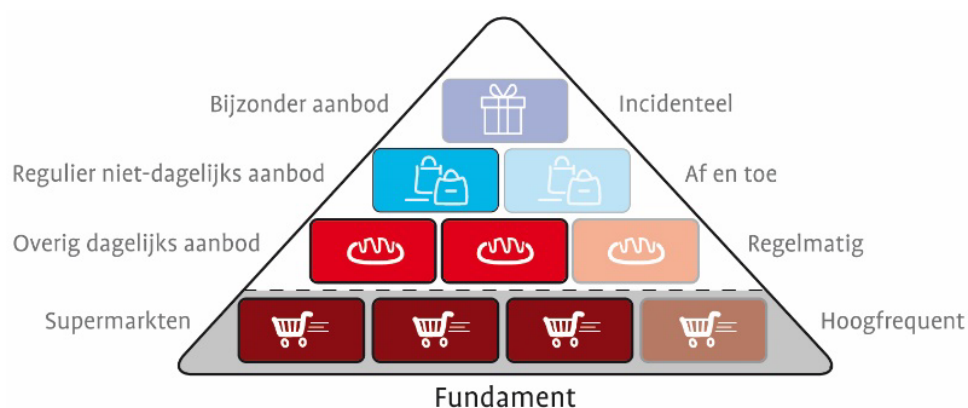
¹³ DTNP (2021), Middelgrote centra onderzoek.

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 uitgewerkt¹⁵:

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 assortimenten¹⁷.
- 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				>		