

datum: 1-3-2024
projectnummer: 2461.0723

opdrachtgever: Gemeente Wijchen
contactpersoon: Dhr. E. van Schipstal
contactpersoon DTNP: Dhr. W. Frielink

Advies kaders tweede supermarkt in Hart van Zuid Wijchen

Inleiding

De gemeente Wijchen is samen met woningcorporatie Talis en Rialto, eigenaar van het winkelcentrum Zuiderpoort, bezig met de planvorming voor de (her)ontwikkeling van Hart van Zuid. Hiervoor is medio 2021 een gebiedsvisie opgesteld. In de gebiedsvisie wordt ingezet op twee forse ingrepen: een transparantere en meer open stedenbouwkundige structuur en een herschikking van functies, zodat meer levendigheid ontstaat. Met structurele ingrepen wordt ernaar gestreefd het centrum weer "haar natuurlijke functie als wijkwinkelcentrum voor Wijchen-Zuid" te laten vervullen.

"Door het centrum als het 'hart van zuid' te laten functioneren dienen de aanwezige wijkvoorzieningen in het gebied terug te komen. Samen met de uitbreiding met winkels en woningen ontstaat een levendig centrum voor de wijk Wijchen-Zuid. Schoon, mooi en veilig voor wat betreft de gebouwen en openbare ruimte. Compleet, comfortabel en compact voor wat betreft het aanbod aan voorzieningen." (p. 10).

Supermarkten hebben veel ruimte nodig en zijn logistiek en verkeerskundig ook complex, waardoor het realiseren van een nieuwe supermarkt vaak gepaard gaat met een herontwikkeling van vastgoed. De herontwikkeling van Hart van Zuid ziet de gemeente als een mogelijkheid om te voorzien in de realisatie van een nieuwe supermarkt in Wijchen en om daarmee in Wijchen-Zuid een modern en toekomstbestendig wijkwinkelcentrum te realiseren. Bij de uitwerking van de kaders voor het masterplan Hart van Zuid is daarom uitgegaan van toevoeging van een tweede supermarkt aan het winkelcentrum. De gemeente Wijchen heeft aan DTNP gevraagd, uitgaande van de toevoeging van een tweede supermarkt, te adviseren over de kaders daarvoor.

In deze notitie gaan wij in op:

- De marktruimte voor dagelijks winkelaanbod in Wijchen;
- De ruimtelijk-functionele kaders voor de toevoeging van een tweede supermarkt aan Hart van Zuid;
- Aanvullende gemeentebrede aandachtspunten.

Wat zijn de plannen voor de supermarkt?

Bij het vormen van de eerste plannen heeft de eigenaar de wens uitgesproken om in het nieuwe Hart van Zuid twee supermarkten te realiseren van beide circa 2.200 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Gezamenlijk zou dat uitkomen op circa 4.400 à 4.500 m² bvo. Na diverse overleggen met de gemeente heeft de eigenaar het aantal m² bvo voor de supermarkten bijgesteld naar 3.800 m² bvo, wat voor hen neerkomt op circa 3.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Conform landelijke ervaringscijfers gaat DTNP bij 3.800 m² bvo uit van 2.850 à 3.040 m² wvo.

Achtergrond | Het verschil tussen bruto vloeroppervlak en winkelvloeroppervlak

De totale omvang van een winkel, inclusief bijvoorbeeld magazijn, kantoor, personeelsruimte, emballage en koelcellen, wordt het bruto vloeroppervlak genoemd (afgekort bvo). Het winkelvloeroppervlak (afgekort wvo) is daar een deel van, namelijk het deel dat toegankelijk en zichtbaar is voor de consument die de winkel bezoekt. Magazijnen, personeelsruimten, koelcellen en andere delen van de winkel die de consument niet ervaart, zijn dus géén onderdeel van het winkelvloeroppervlak.

In distributieplanologische berekeningen, detailhandelsvisies en vergelijkbare onderzoeken waarin het consumentengedrag centraal staat, wordt altijd gewerkt met m² winkelvloeroppervlak. Dat is namelijk het deel dat relevant is voor de consument. In bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen e.d. wordt juist gewerkt met bruto vloeroppervlak, omdat het daar gaat over de totale ruimtevrage van een ontwikkeling. Dit kan soms tot verwarring leiden, onder andere wanneer onderzoek naar vraagbehoefte vertaald wordt in ruimtelijke plannen.

De verhouding tussen m² bvo en m² wvo verschilt per winkel en is onder andere afhankelijk van de branche, het pand en de formule of onderneming. Voor supermarkten is gemiddeld sprake van een wvo-bvo-verhouding van 75 à 80% (anders geschreven: 1 op 1,25 tot 1,33). Rialto houdt voor Hart van Zuid circa 79%/1:1,27 aan; wij kijken liever naar de gehele bandbreedte.

De 3.800 m² bvo voor supermarkten in Hart van Zuid komt met de normen van Rialto uit op circa 3.000 m² wvo, en met toepassing van de bandbreedte op 2.850 à 3.040 m² wvo.

Huidige supermarktstructuur kern Wijchen

In de kern Wijchen zijn op dit moment acht supermarkten gevestigd, waarvan vier in het centrum (incl. een kleinschalige doelgroepensupermarkt). In het centrum zijn de twee grootste supermarkten van Wijchen gevestigd: Albert Heijn, van circa 1.600 m² wvo, en Jumbo, van circa 1.375 m² wvo.

| Winkelgebied | Naam | Omvang in m ² wvo |
|-----------------------------|--------------|------------------------------|
| Centrum | Albert Heijn | 1.600 |
| | Jumbo | 1.375 |
| | Lidl | 1.080 |
| | Tayba Markt | 181 |
| Hof van Achterlo / Homberg | Albert Heijn | 1.296 |
| | Aldi | 920 |
| Zuiderpoort / Hart van Zuid | Jumbo | 1.326 |
| Noord / Tunnelweg | Plus | 1.045 |
| Totaal | | 8.823 |

In de afgelopen paar jaar zijn er behoorlijk veel veranderingen geweest in het lokale supermarktlandschap, waaronder de recente ombouw van Coop naar Plus in Noord en van Jan Linders naar Albert Heijn in Hof van Achterlo. Bij deze verbouwingen is het winkelvloeroppervlak slechts beperkt gewijzigd.

Marktruimte voor dagelijkse sector

In de detailhandelsstructuurvisie hebben wij eind 2021 een berekening gemaakt van de marktruimte voor de dagelijkse winkelsector in de gemeente Wijchen (zie afbeelding hieronder). Daarin zijn voor 2030 twee scenario's berekend: een scenario met een stabiel aantal inwoners (ca. 41.150) en een scenario met een groei van het aantal inwoners (tot 45.435). Inmiddels is de planvorming voor een aantal nieuwe woningbouwlocaties, waaronder Wijchen-West, in een verder stadium. Hierdoor is het voor de gemeente een uitgangspunt dat deze woningbouw wordt gerealiseerd en bevestigt een onderzoek van Companen¹ dat daarmee een bevolkingsgroei naar 45.435 reëel is. Hiermee wordt dus een onzekerheid die ten tijde van het opstellen van de detailhandelsstructuurvisie nog speelde weggenomen.

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 <small>(met 7,5% online)</small> | € 2.266 à € 2.399 <small>Effect internet (met 10 à 15% online)</small> | € 2.266 à € 2.399 <small>(met 10 à 15% online)</small> |
| 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/koopkrachttoevoeling | 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 m ² wvo (excl. btw) | € 7.577 | € 7.577 | € 7.577 |
| h Potentieel winkelaanbod f / g | ca. 13.400 m ² wvo | ca. 12.300 à 13.000 m ² wvo | ca. 13.600 à 14.400 m ² wvo |
| i Huidig winkelaanbod | ca. 12.400 m ² wvo | ca. 12.400 m ² wvo | ca. 12.400 m ² wvo |
| j Indicatie uitbreidingsruimte $h - i$ | ca. 1.000 m ² wvo | ca. -100 à +600 m ² wvo | ca. 1.200 à 2.000 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'.
Vetgedrukt: de meest waarschijnlijke kant van de bandbreedte, gelet op de recente (ver)snelle(de) ontwikkelingen online.

Bron: Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Wijchen (2022), p. 17

Uit de marktruimteberekening kwam voor het groeiscenario (blauw-omrand) naar voren dat er 1.200 à 2.000 m² wvo uitbreidingsruimte is voor 2030. Deze bandbreedte is het gevolg van inschattingen voor de ontwikkeling van internetverkoop. In de detailhandelsstructuurvisie heeft DTNP geadviseerd uit te gaan van de lage kant van deze bandbreedte, omdat dat de meest waarschijnlijke kant van de bandbreedte is. BRO stelt in haar rapportage 'Wijchen, locatiestudie extra supermarkt' d.d. 16 oktober 2023 zich te kunnen vinden in de uitkomsten van het DPO uit de DSV.

De berekening hierboven betreft de hele dagelijkse sector en niet specifiek de supermarkt-sector. Dit houdt in dat ook het overige dagelijkse winkelaanbod, zoals bakkers, slaggers, groente- en kaasboeren en drogisterijen onderdeel zijn van de berekening. De uitbreidingsruimte van 1.200 m² wvo in 2030 in het groeiscenario betreft dus niet alleen de uitbreidingsruimte voor supermarkten (al staat het in omvang wel gelijk aan de omvang van een moderne supermarkt), maar ook potentieel de uitbreiding van overig dagelijks winkelaanbod. Aanbod in de dagelijkse sector werkt als communicerende vaten: de ontwikkeling van meer supermarkten betekent minder ruimte voor overig dagelijks (vers en drogisterij) en vice versa.

¹ Companen (2023), 'Ontwikkeling inwonertal Wijchen in de komende jaren – Concept'.

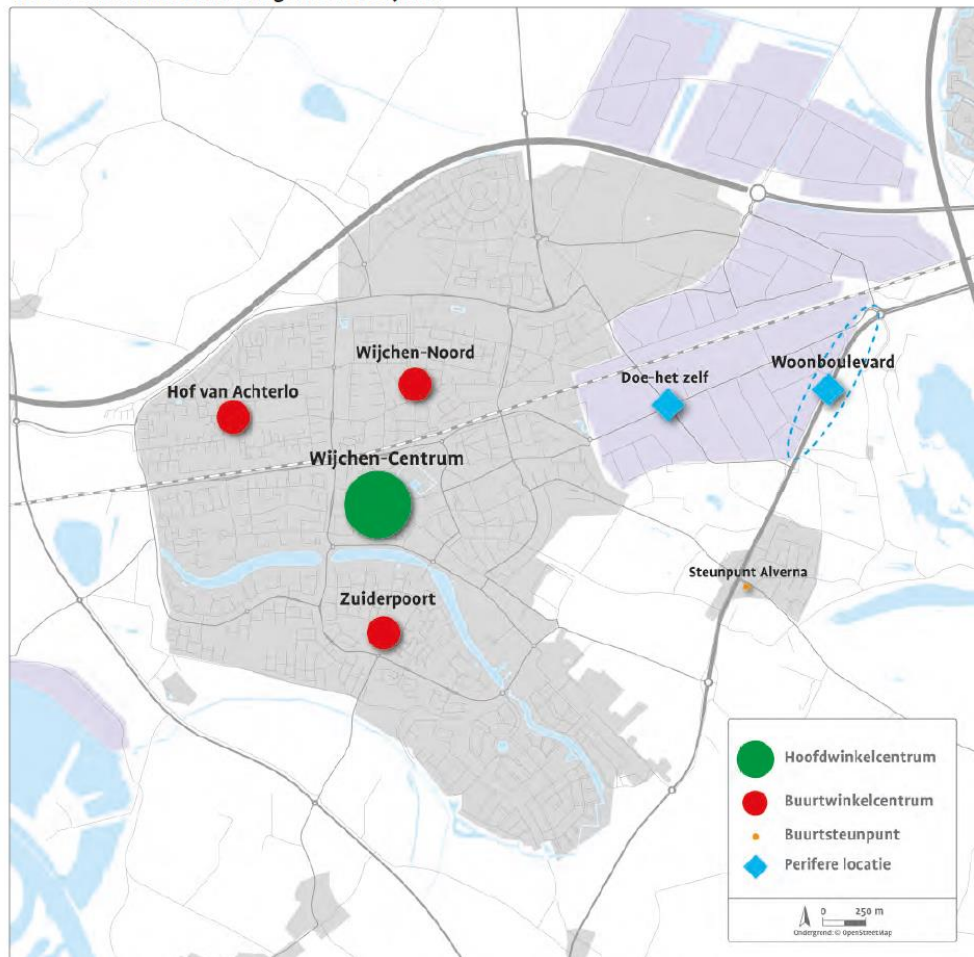
Visie op de detailhandelsstructuur

In 2022 heeft de gemeenteraad van Wijchen de 'Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Wijchen en toekomstvisie centrum Wijchen' vastgesteld. Daarin is het gemeentelijke beleid voor spreiding van winkelclusters opgenomen. De kernopgaven die leidend zijn bij de detailhandelsvisie zijn:

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

Met deze drie kernopgaven is in de visie de keuze gemaakt het primaat bij het centrum van Wijchen te leggen (groen rondje op de kaart hieronder). Aanvullend wordt ingezet op drie gelijkwaardige buurtcentra die primair gericht zijn op dagelijkse winkelaankopen: Zuiderpoort/Hart van Zuid, Wijchen-Noord en Hof van Achterlo (rode rondjes op de kaart).

Visie detailhandelsstructuur gemeente Wijchen



Bron: Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Wijchen (2022), p. 22

In de detailhandelsvisie is voor Zuiderpoort het volgende opgeschreven:

“Zuiderpoort: een compleet winkelcentrum

In winkelcentrum Zuiderpoort/Hart van Zuid is een compleet winkelaanbod aanwezig met een supermarkt, een totaalpakket verzaken, 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.” (DSV, p. 23).

Advies over de tweede supermarkt op Hart van Zuid

Met toevoeging van een tweede supermarkt aan Hart van Zuid als uitgangspunt is het belangrijk dat de balans in de Wijchense detailhandelsstructuur, ondanks de verzwaring op Zuid, zoveel mogelijk gewaarborgd blijft. Het centrum staat daarin bovenaan in de hiërarchie (zie detailhandelsstructuurvisie). Dit betekent ook dat het sterkste supermarktaanbod in het centrum van Wijchen gevestigd moet zijn. Dat is in de huidige situatie ook het geval.

DTNP adviseert supermarkten in Hart van Zuid niet groter te laten zijn dan de grootste supermarkt in het centrum. In de detailhandelsvisie is daarom aangegeven dat één supermarkt van moderne maatvoering (ca. 1.500 m² wvo) voldoende is. Dit betreft een richtinggevende uitspraak, bedoeld om een orde van grootte weer te geven. Kleine afwijkingen hierop (+/- 100 m² wvo) veranderen niet de wezenlijke functie van een supermarkt². Als maximale bovengrens adviseren wij derhalve 1.600 m² wvo.

Bij toevoeging van een tweede supermarkt in Hart van Zuid is bij voorkeur sprake van een complementaire supermarkt met primair een wijkverzorgende functie. Een omvang van circa 1.200 m² wvo is daarvoor passend (opnieuw +/- 100 m² wvo).

De twee supermarkten samen zouden in dat geval maximaal 2.900 m² wvo groot zijn (1.600 m² wvo + 1.300 m² wvo). Dit komt nagenoeg overeen met de omvang waar de eigenaar van het winkelcentrum op dit moment voor wil gaan (ca. 3.000 m² wvo) of wat op basis van landelijke normen het winkelvloeroppervlak is van een bruto oppervlak van 3.800 m² (namelijk 2.850 à 3.040 m² wvo).

² Het gaat hierbij wel nadrukkelijk om één kleine afwijking per supermarkt. Méérdere kleine afwijkingen leiden wel degelijk tot een significant andere winkel en anders functioneren. Door de oogharen heen betekent dit dus dat circa 1.500 m² wvo gelezen kan worden als 1.400 à 1.600 m² wvo. Echter wordt in de dagelijkse planvormingspraktijk 1.400 à 1.600 m² wvo meestal uitgelegd als 1.600 m² wvo; er wordt vaak naar de bovenkant van bandbreedtes gekeken. Dat is bij een individuele ontwikkeling niet per se erg, maar bij een stapeling van ontwikkelingen kan dit wel wezenlijke gevolgen hebben. Daarom spreken wij liever van ca. 1.500 m² wvo.

Wat betekent deze uitbreiding voor de marktruimte in Wijchen?

Het is reëel ervan uit te gaan dat een supermarkt van 1.600 m² wvo in Hart van Zuid neerkomt op een vergroting van de huidige Jumbo (nu 1.326 m² wvo). Het zou dan gaan om een vergroting van ongeveer 275 m² wvo. De toevoeging van een tweede supermarkt van circa 1.200 m² wvo kan zowel een nieuwe supermarkt in Wijchen zijn, alsook een verplaatsende supermarkt.

Scenario nieuwe supermarkt

Bij het toevoegen van een nieuwe supermarkt in Hart van Zuid is zeker dat aanvullend aan de vergroting van Jumbo 1.200 à 1.300 m² wvo supermarktaanbod in Wijchen wordt toegevoegd. Samen komen deze uitbreidingen van het dagelijkse aanbod in Hart van Zuid neer op de gemiddelde uitbreidingsruimte voor de dagelijkse sector in Wijchen.

In de tabel hieronder (tabel 1a) staat weergegeven wat de zekere toevoegingen betekenen voor de marktruimte in Wijchen in 2030. Daarbij is uitgegaan van de marktruimteberekening voor de dagelijkse sector uit de DSV. In de tabel is, net als in de DSV en op pagina 3 van deze notitie, de door ons meest waarschijnlijk geachte kant van de bandbreedte vetgedrukt. De tabel is verder opgebouwd met overige, meer onzekere toevoegingen aan het dagelijkse aanbod in Wijchen. Dit onderdeel van de tabel is in lichter grijs weergegeven. De cijfers lager in de tabel hebben dus een grotere onzekerheid in zich.

Tabel 1a Voorstelbare uitbreiding van dagelijks aanbod in Wijchen bij **nieuwe supermarkt in HvZ**

| Winkelgebied | Naam | Omvang in m² wvo | Mogelijke nieuwe omvang in m² wvo | Indicatie uitbreiding in m² wvo |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <i>Zekere toevoegingen</i> | | | | |
| Hart van Zuid | Jumbo | 1.326 | 1.600 | + 300 |
| | + supermarkt | 0 | 1.300 | + 1.300 |
| Som van zekere toevoegingen | | | | + 1.600 |
| <i>Aanvullende (binnen DSV mogelijke én gewenste) ontwikkelingen*</i> | | | | |
| Centrum | Lidl | 1.080 | 1.200 à 1.300 | + 100 à 200 |
| | Nieuw dagelijks | 0 | 0 à 450 | + 0 à 450** |
| Noord / Tunnelweg | Plus | 1.045 | 1.045 à 1.200 | + 0 à 150 |
| Som van alle toevoegingen (zeker en minder zeker) | | | | 1.700 à 2.400 |
| Marktruimte 2030 in m² wvo | | | | 1.200 tot 2.000 |

* Dit zijn de meest waarschijnlijke en conform DSV gewenste ontwikkelingen, maar niet de enige voorstelbare.

** 450 m² wvo betreft een inschatting ten behoeve van deze berekening. 450 m² wvo staat gelijk aan 3 à 4 versspeciaalzaken of 1 à 2 drogisterijen. In theorie kan in bijna het hele centrum van Wijchen dagelijks aanbod worden toegevoegd, doordat het bestemmings-/omgevingsplan dit toestaat.

De ontwikkelingen van Hart van Zuid leiden er dus toe dat alle tot bijna alle marktruimte voor de dagelijkse sector gebruikt wordt. Op dit moment zijn er geen andere uitbreidingswensen of nieuwe toevoegingen in de dagelijkse sector bekend. Dat betekent niet dat die er niet alsnog kunnen komen de komende jaren. Aanvullende ontwikkelingen die binnen de detailhandelsvisie passen en gewenst zijn, zoals beperkte schaalvergroting van supermarkt Lidl in het centrum,

Plus in Noord en eventuele uitbreiding van overig dagelijks aanbod (in welk centrum dan ook), vinden dan plaats in de onzekere bandbreedte van de marktruimteberekening of daarboven.

Scenario verplaatsing supermarkt

Wanneer wordt uitgegaan van verplaatsing van een bestaande supermarkt naar Hart van Zuid kan een andere situatie ontstaan. Gelet op de huidige spreiding van supermarkten over Wijchen en de bijbehorende verzorgingsgebieden is verplaatsing van Aldi in Hof van Achterlo het meest logische, en zelfs enige gewenste, verplaatsingsscenario. Hierover adviseerden wij de gemeente al eerder. Ook BRO komt tot de conclusie dat bij verplaatsing van een bestaande supermarkt de Aldi-vestiging in Hof van Achterlo de meest logische partij is.

Bij verplaatsing van Aldi naar Hart van Zuid zal circa 920 m² wvo (huidige omvang van de supermarkt) 'meegenomen' worden naar Zuid. Verplaatsing betekent naar verwachting een uitbreiding van circa 300 à 400 m² wvo, in plaats van de 1.200 à 1.300 m² wvo bij de realisatie van een nieuwe supermarkt. In dit scenario moet echter ook rekening worden gehouden met de achterblijvende locatie van Aldi. Die kan alsnog gebruikt worden voor dagelijks aanbod. De huidige Albert Heijn Jan Linders kan haar winkel in dit scenario vergroten (met ca. 300 m² wvo naar de maximaal gewenste omvang van 1.600 m² wvo) en de overige winkelruimtes proberen te verhuren (bij 300 m² wvo uitbreiding van Albert Heijn resteert nog circa 600 m² wvo ruimte).

Per saldo betekent verplaatsing van Aldi naar Hart van Zuid en uitbreiding van Jumbo in ieder geval dat zeker is dat 600 à 700 m² wvo supermarkten aan het aanbod in Wijchen wordt toegevoegd. Dan blijft nog enige ruimte over voor andere supermarkten voor gewenste schaalvergroting (bijvoorbeeld Lidl in het centrum of Plus in Noord) of voor toevoeging/uitbreiding van andere dagelijkse winkels in Wijchen³, ondanks dat daar op dit moment geen concrete initiatieven voor bekend zijn. Doordat plancapaciteit in Hof van Achterlo beschikbaar blijft (er wordt niet actief gesaneerd), kan de verplaatsing van Aldi echter alsnog neerkomen op het toevoegen van een geheel nieuwe supermarkt aan Wijchen.

In de tabel hieronder (tabel 1b) staat opnieuw weergegeven wat de verschillende soorten toevoegen betekenen voor de marktruimte in Wijchen in 2030. De tabel werkt hetzelfde als de vorige tabel (1a op de vorige pagina).

³ Die uitbreidingsruimte kan met eventuele vergroting van Albert Heijn in Hof van Achterlo (binnen bestemmingsplan en eigen vastgoed) theoretisch ook al snel gebruikt worden.

Tabel 1b Voorstelbare uitbreiding van dagelijks aanbod in Wijchen bij **verplaatsing Aldi naar HvZ**

| Winkelgebied | Naam | Omvang in m ² wvo | Mogelijke nieuwe omvang in m ² wvo | Indicatie uitbrei- ding in m ² wvo |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <i>Zekere toevoegingen</i> | | | | |
| Hart van Zuid | Jumbo | 1.326 | 1.600 | + 300 |
| | Aldi | (920) | 1.300 | + 400 |
| Som van zekere toevoegingen | | | | + 700 |
| <i>Reëel voorstelbare vergrotingen als gevolg van verplaatsing</i> | | | | |
| Hof van Achterlo | Albert Heijn | 1.296 | 1.300 à 1.600 | + 0 à 300 |
| | Aldi | 920 | (1.300 in HvZ) | n.v.t. |
| | Evt. nieuw vers | 0 | 0 à 600 | + 0 à 600 |
| Som van zekere toevoegingen en reëel voorstelbare vergrotingen | | | | + 700 à 1.600 |
| <i>Aanvullende (binnen DSV mogelijke én gewenste) ontwikkelingen*</i> | | | | |
| Centrum | Lidl | 1.080 | 1.200 à 1.300 | + 100 à 200 |
| | Nieuw dagelijks | 0 | 0 à 450 | + 0 à 450** |
| Noord / Tunnelweg | Plus | 1.045 | 1.045 à 1.200 | + 0 à 150 |
| Som van alle toevoegingen | | | | + 800 à 2.400 |
| Marktruimte 2030 m² wvo | | | | 1.200 tot 2.000 |

* Dit zijn de meest waarschijnlijke en conform DSV gewenste ontwikkelingen, maar niet de enige voorstelbare.

** 450 m² wvo betreft een inschatting ten behoeve van deze berekening. 450 m² wvo staat gelijk aan 3 à 4 versspeciaalzaken of 1 à 2 drogisterijen. In theorie kan in bijna het hele centrum van Wijchen dagelijks aanbod worden toegevoegd, doordat het bestemmings-/omgevingsplan dit toestaat.

Advies

Beide scenario's overwegend, adviseert DTNP, uitgaande van een tweede supermarkt in Hart van Zuid, in te zetten op verplaatsing van Aldi uit Hof van Achterlo naar Hart van Zuid. Enerzijds biedt dit een structuurverbetering ten opzichte van de huidige situatie, anderzijds is in dit scenario de kans kleiner dat het aanbod in Wijchen te groot wordt.

De verplaatsing van Aldi is vanuit de ruimtelijke structuur de meest logische zet. Wij willen opmerken dat hierbij wel aandacht moet zijn voor eventuele schijn van economische ordening en dat hierom zorgvuldig gehandeld dient te worden.

Aanbevelingen

Belangrijke aanbevelingen voor de verdere planvorming voor Hart van Zuid zijn:

- Het kan zijn dat (zonder dat wij daar aanwijzingen voor hebben) op een gegeven moment bij de planvorming voor Hart van Zuid overwogen wordt de tweede supermarkt een kleinere doelgroepensupermarkten te laten zijn, bijvoorbeeld van 500 à 750 m² wvo. Dit zou gerealiseerd kunnen worden door de omvang van de tweede supermarkt te beperken. Wij adviseren dit niet te doen. Bij het besluit medewerking te verlenen aan een tweede supermarkt in Hart van Zuid hoort wat DTNP betreft ook de keuze voor een complementaire supermarkt met een duurzame omvang van circa 1.200 m² wvo.

Een omvang van 500 of 750 m² wvo is voor veel supermarktpartijen te klein of juist te groot om een moderne supermarkt neer te zetten. Er zijn veel supermarkten in Nederland met een dergelijke omvang, maar dat zijn vaak:

- o gedateerde supermarkten die zoeken naar een betere en grotere vestiging, óf
- o doelgroepensupermarkten (waarvoor Wijchen-Centrum een logischere locatie is), óf
- o supermarkten in kleine kernen, waar het verzorgingsgebied (veel) te klein is voor een supermarkt van circa 1.200 m² wvo, maar door de (geïsoleerde) ligging nog wel ruimte kan zijn voor buurtsupers (zoals in Alverna), óf
- o supermarkten in hoogstedelijke omgevingen waar de dichtheid van supermarkten hoog is en de mogelijkheden voor inpassing van grotere supermarkten beperkt zijn.

Van geen van deze situaties is in Wijchen-Zuid en bij Hart van Zuid sprake. Hart van Zuid zal een wijkwinkelcentrum zijn met een goede ontsluiting en ruimtelijke mogelijkheden om twee supermarkten van moderne omvang te realiseren. Dat levert daarmee ook de meest duurzame situatie op.

- Leg de maximale omvang van de supermarkten in Hart van Zuid vast en zorg daarnaast dat bij het verdere ontwerp een balans wordt gevonden met flexibel inzetbaar vastgoed (dusdanig dat winkelunits relatief eenvoudig gesplitst en samengevoegd kunnen worden).
- Ruimtelijke samenhang in het hele centrumgebied van Hart van Zuid is essentieel voor het goed functioneren van de overige winkels en publieksgerichte voorzieningen in het wijkcentrum. De twee supermarkten zullen op zichzelf prima kunnen functioneren, maar de overige voorzieningen hebben de trekkracht van de supermarkten nodig om goed te functioneren. Dit houdt dus in dat de entrees van de supermarkten en de entrees van de andere commerciële voorzieningen in elkaars nabijheid moeten liggen, met een directe zichtrelatie, zeker bij het overige dagelijkse aanbod. Zuiderpoort heeft reeds een goede uitgangspositie met een zeer compleet versaanbod, iets dat in veel andere centra niet meer vanzelfsprekend is. Goede inpassing van dit aanbod in het vernieuwde centrum is gewenst.

Aandacht blijven houden voor centrum van Wijchen

Tot slot adviseren wij de gemeente Wijchen blijvende aandacht te geven aan het centrum van Wijchen. Hoewel er door de vele woningbouwplannen voldoende marktruimte in Wijchen lijkt te ontstaan voor de toevoeging van een extra supermarkt aan Hart van Zuid, betekent dit niet dat er geen kwantitatieve of kwalitatieve structureffecten kunnen zijn. Die kunnen optreden, maar de exacte omvang is niet op voorhand te bepalen.

De ervaring leert dat de herontwikkeling van Hart van Zuid veel aandacht en capaciteit bij de gemeente vraagt. Daarom achten wij het des te belangrijker ook nadrukkelijk aandacht aan het centrum van Wijchen te blijven besteden en ook daar te werken aan versterking van het centrumgebied. Het (versneld) uitvoeren van acties uit de toekomstvisie voor het centrum is daarin een eerste stap.