
BEUNINGEN, WILHELMINALAAN 41-45

Ladderonderbouwing

19 december 2024

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	19 december 2024
KENMERK	20220225.001/89429/003TWAL
PROJECT	Beuningen, Wilhelminalaan 41-45
PROJECTLEIDER	T. Walvius
OPDRACHTGEVER	ALDI Vastgoed B.V.
PROJECTNUMMER	20220225.001
AUTEUR	J. van Velden
STATUS	Definitief



SAMENVATTING

0.1 Opgave

Aldi is voornemens om een nieuw woon-/winkelcomplex te realiseren aan de Wilhelminalaan 41-45 in Beuningen. Het plan omhelst 17 appartementen (sociale huur) met een daktuin op verdieping, 1.335 m² bvo supermarkt op de begane grond en in totaal 85 parkeerplaatsen. Aan de beoogde relocatie van Aldi is een uitvoerige locatieafweging vooraf gegaan. Het College van B&W van de gemeente Beuningen heeft op 24 mei 2023 besloten in beginsel planologische medewerking te willen verlenen.

Met de nieuwe winkel kan Aldi inspelen op de huidige behoefte van de consument. De vestiging van Aldi aan het Julianaplein is, vooruitlopend op beoogde ontwikkeling, in 2022 gesloten. Deze achterblijvende locatie van Aldi is ingevuld als gezondheidscentrum, met de voorzieningen die gevestigd waren op de nieuwe beoogde locatie van Aldi. Op deze manier blijven beide voorzieningen behouden voor het centrum van Beuningen. Ter optimalisatie van het parkeerterrein worden de winkelpanden aan het Thorbeckeplein 3-5 gesloopt. Voorliggend onderzoek is onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan 'Wilhelminalaan 41-45 Beuningen' uit 2022.



Figuur 0.1 Locatie van beoogde ontwikkeling in het centrum van Beuningen (bron: Google Earth, bewerking Rho Adviseurs).

VRAAGSTELLING

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Een voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient aan deze Ladder te worden getoetst. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte aan de betreffende functies worden beschreven.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het mogelijk maken van 12 of meer woningen en meer dan 500 m² voorzieningen wordt over het

algemeen gezien als stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is.

- De beoogde supermarkt heeft een omvang van circa 1.335 m² bvo (incl. magazijn en personeelsruimtes). Deze functie wordt daarom aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.
- In het plan zijn 17 sociale huurwoningen voorzien. Deze functie wordt daarom aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.
- De parkeervoorziening wordt gerealiseerd ten behoeve van de supermarkt en woningen en wordt hierdoor niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden en de behoefte aan de supermarktfunctie en de woningen moet worden aangetoond. Omdat de locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is een motivering van de locatiekeuze niet noodzakelijk.

Hiermee beperkt zich de vraag voor dit onderzoek tot: **Is er behoefte aan de beoogde, grotere supermarktfunctie en nieuwe woonfunctie?**

LEESWIJZER

In de navolgende hoofdstukken wordt de behoefte aan de beoogde functies beschreven.

- In hoofdstuk 1 wordt de behoefte aan de ontwikkeling als geheel beschreven.
- In hoofdstuk 2 wordt de behoefte aan de supermarkt omschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt de behoefte aan de woningen uiteengezet.

Navolgend zijn hiervan de belangrijkste conclusies opgenomen.

0.2 Conclusie

BINNEN STEDELIJK GEBIED

Aan de verplaatsing van de supermarkt van Aldi is een zorgvuldige locatieafweging vooraf gegaan. Met beoogde ontwikkeling wordt intensiever gebruik gemaakt van de locatie aan de Wilhelminalaan 41-45 aan de rand van het centrumgebied van Beuningen. De beoogde locatie valt binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de vereisten van de prioriteitsvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking.

RUIMTELIJK VERZORGINGSGEBIED LOKAAL

De ontwikkeling voorziet in de behoefte vanuit de eigen gemeente, zowel voor de woningen als de supermarkt. Bovenmeentelijke afstemming is niet nodig.

BEHOEFTE AAN BEOOGDE ONTWIKKELING

- Voor zowel het onderdeel detailhandel als wonen is de kwantitatieve behoefte aangetoond:
 - Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de grote woningbehoefte in zijn algemeenheid en betaalbare woningen in het bijzonder. In de beoogde ontwikkeling worden sociale huurwoningen gerealiseerd (appartementen). Vanwege de locatie dichtbij het centrum zijn de woningen geschikt voor doelgroepen als 75+ en één- en tweepersoonshuishoudens.
 - Inzichtelijk is gemaakt dat het supermarktplan uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden.
- Er is kwalitatieve behoefte aan beoogde ontwikkeling, zowel vanuit de woon- als supermarktfunctie:
 - In algemene zin draagt het bij aan versterking van de gemeente woon-/winkelfunctie van het Thorbeckeplein, waarvan ook de parkeercapaciteit wordt vergroot en geoptimaliseerd.
 - De woningen worden gecombineerd met voorzieningen (supermarkt) en sluiten aan op het bestaande centrumgebied. Daarmee wordt ingezet op differentiatie van het woningaanbod.
 - Er is kwalitatieve behoefte aan het behoud van Aldi in het centrum van Beuningen; de enige supermarkt die nog geen moderne maatvoering heeft. Het concept van Aldi – de enige harddiscounter in Nederland – voegt iets toe aan het supermarktaanbod. De verplaatsing van ALDI naar het Thorbeckeplein heeft een positief effect op de



winkelstructuur van Beuningen-centrum (meer combinatiebezoek). Bovendien lost het ruimtelijke knelpunten van bestaande supermarktlocatie op (o.a. parkeren).

DE BEOOGDE ONTWIKKELING PAST NIET BINNEN DE BESTAANDE LEEGSTAND EN IS BELEIDSMATIG MOGELIJK

Uit onderzoek is gebleken dat de beoogde ontwikkeling niet te realiseren is door het her-invullen van leegstaande panden. Het centrum van Beuningen is beleidsmatig aangewezen voor beoogde functies. De ontwikkeling past in zowel lokale, regionale als provinciale beleidskaders. De ontwikkeling gaat daarmee uit van zorgvuldig ruimtegebruik.

De conclusie is derhalve dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling en dat met de herontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

INHOUD

Samenvatting	3
0.1 Opgave	3
0.2 Conclusie	4
1. Behoeftte aan ontwikkeling	7
2. Behoeftte supermarkt	9
2.1 Kwantitatieve behoefte	9
2.1.1 Benchmarkanalyse winkelaanbod	9
2.1.2 Uitgangspunten distributieplanologische marktanalyse	11
2.1.3 Distributieplanologische analyse	12
2.2 Kwalitatieve behoefte	13
2.2.1 Meerwaarde van de beoogde ontwikkeling	13
2.2.2 Meerwaarde Aldi voor het winkelaanbod	15
2.2.3 Conclusie	17
2.3 Locatie-afweging in relatie tot beleid	17
2.4 Conclusie behoefte supermarktfunctie	23
3. Behoeftte woningen	24
3.1 Inleiding	24
3.2 Trends en ontwikkelingen	24
3.2.1 Bevolkingsprognose	24
3.2.2 Harde en zachte woningbouwplannen	24
3.3 Toetsing initiatief aan beleid	24
3.4 Conclusie behoefte woonfunctie	28
Bijlage 1 Begrippenlijst	29

1. BEHOEFTE AAN ONTWIKKELING

De inmiddels gesloten locatie van Aldi aan het Juliaplein bood geen ontwikkelingsmogelijkheden voor een moderne discountsupermarkt. Ook was de fysieke ruimte beperkt om het parkeren goed op te lossen, de huidige parkeerdruk was (te) hoog. Beleidsmatig is het wenselijk om Aldi in het centrum van Beuningen te behouden, waar ook de andere supermarkten en andere winkels in dagelijkse goederen zijn gevestigd. Na een uitgebreid locatieonderzoek is beoogde locatie Wilhelminalaan/Thorbeckeplein de enige geschikte locatie gebleken in het centrum. De hier gevestigde ondernemers nemen intrek in het voormalige winkelpand van Aldi en blijven hiermee behouden voor het centrum van Beuningen.

De drie bestaande gebouwen aan de Wilhelminalaan worden gesloopt voor een modern en duurzaam woon-/winkelcomplex. Het gebouw krijgt een hoogte van 2 tot 3 lagen met op de begane grond de supermarkt en hierboven een daktuin voor bewoners. Om de parkeersituatie aan het Thorbeckeplein te optimaliseren, worden de commerciële ruimten aan het Thorbeckeplein 3 en 5 gesloopt en ingericht als parkeerterrein.

De entree van de supermarkt bevindt zich aan het Thorbeckeplein, een groot parkeerterrein waar ook de entree van supermarkt Jumbo gevestigd is. De bebouwing van het beoogde woon-/winkelcomplex sluit aan op de bestaande bebouwing aan de noord- en oostzijde met een commerciële plint met daarboven twee woonlagen.

Met de beoogde ontwikkeling worden 17 appartementen in de sociale huur gerealiseerd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de grote woningbouwopgave in Beuningen. Met de ligging aan de rand van het centrumgebied, nabij alle voorzieningen, sluit beoogde woningtypologie op deze locatie goed aan op de beoogde doelgroep van één- en tweepersoonshuishoudens en senioren.



Figuur 1.1 Sfeerbeeld van de beoogde Aldi en woningen (bron: MNRR/Aldi, 2024).

BETEKENIS VOOR HET CENTRUM VAN BEUNINGEN

In de gemeentelijke detailhandelsvisie en centrumvisie uit 2015 wordt de doelstelling voor het centrum van Beuningen benoemd: “de functie als hart van het dorp versterken en een zo compleet mogelijk winkelcentrum te behouden. Ingezet wordt op het optimaliseren van de randvoorwaarden voor beide functies (primaire aankooplocaties en verblijven) en versterking van de onderlinge relatie”.

In het centrum zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden: “Rondom de belangrijkste parkeerpleinen (Mauritsplein, Kerkplein, Thorbeckeplein) ligt de nadruk van het winkelaanbod vooral op boodschappen doen. Door het parkeren voor de



deur lenen deze gebieden zich daar goed voor. Behoud van een goede bereikbaarheid (van winkels en parkeerplaatsen) en voldoende parkeervoorzieningen is belangrijk. Supermarkten zijn de belangrijkste publiekstrekken in deze delen van het centrum. Het goed blijven functioneren moet dan ook als een belangrijk aandachtspunt worden gezien. Met de verplaatsing van Aldi wordt de boodschappenfunctie van het Thorbeckeplein versterkt en het aantal parkeerplaatsen uitgebreid. Dit biedt kansen voor combinatiebezoek en heeft daarmee een positieve invloed op het functioneren van omliggende winkels in het centrumgebied van Beuningen. Er ontstaan twee sterke haltes van 2x2 supermarkten. Dit wordt bevestigd door DTNP, de opsteller van de huidige visie uit 2015, dat in 2023 een beknopte actualisatie heeft verricht na aanleiding van de beoogde plannen van Aldi. Hierin wordt geconcludeerd dat de visie uit 2015 nog steeds als uitgangspunt kan worden beschouwd.

Daarnaast combineert de ontwikkeling de functies wonen en voorzieningen. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling in belangrijke mate aan op de ambities en speerpunten uit de gemeentelijke detailhandels- en centrumvisie.

2. BEHOEFTE SUPERMARKT

In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan deze uitbreiding en modernisering van de supermarkt beschreven aan de hand van de volgende analyses:

- een analyse van de kwantitatieve behoefte in de vorm van een benchmarkonderzoek en een distributieplanologisch onderzoek (dpo);
- een analyse van de kwalitatieve behoefte in het verzorgingsgebied;
- een toetsing aan het vigerende (detailhandels)beleid in de gemeente Beuningen en de provincie Gelderland.

Uitgangspunt in deze analyses is dat er op dit moment geen Aldi meer gevestigd is in de gemeente Beuningen. De vestiging van Aldi aan het Julianaplein is, vooruitlopend op beoogde ontwikkeling, in 2022 gesloten. Deze winkel had een omvang van 611 m² wvo. De beoogde winkel heeft een omvang van 1.001 m². Het gaat hier om winkerverkoop vloeroppervlak, dus exclusief magazijn en personeelsruimtes.

2.1 Kwantitatieve behoefte

De gemeente Beuningen bestaat uit de woonplaatsen Beuningen, Ewijk, Weurt en Winssen. Beuningen is de grootste kern. Het voorzieningenaanbod dat in Beuningen aanwezig is, als grootste kern van de gelijknamige gemeente, vervult ook een belangrijke rol voor de omliggende kernen. Vanuit deze overweging is ervoor gekozen om de analyse uit te voeren op gemeenteniveau.

2.1.1 Benchmarkanalyse winkelaanbod

Een eerste globaal beeld van de functie en het functioneren van het winkelaanbod in een kern is te herleiden uit een vergelijking van het aanwezige winkelaanbod met het gemiddelde winkelaanbod in kernen met een vergelijkbaar inwonertal in Nederland (de benchmark).

De gemeente Beuningen heeft een winkelaanbod van 64.064 m² wvo, verdeeld over 230 winkels (Locatus, peildatum 10 december 2024). Hiervan bestaat 9.848 m² wvo uit winkels in de dagelijkse goederensector (30 verkooppunten): levensmiddelen (supermarkten en speciaalzaken) en persoonlijke verzorging (drogisten). De opbouw van het dagelijks winkelaanbod is weergegeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1 Omvang dagelijks winkelaanbod gemeente Beuningen (bron: Locatus, 2024).

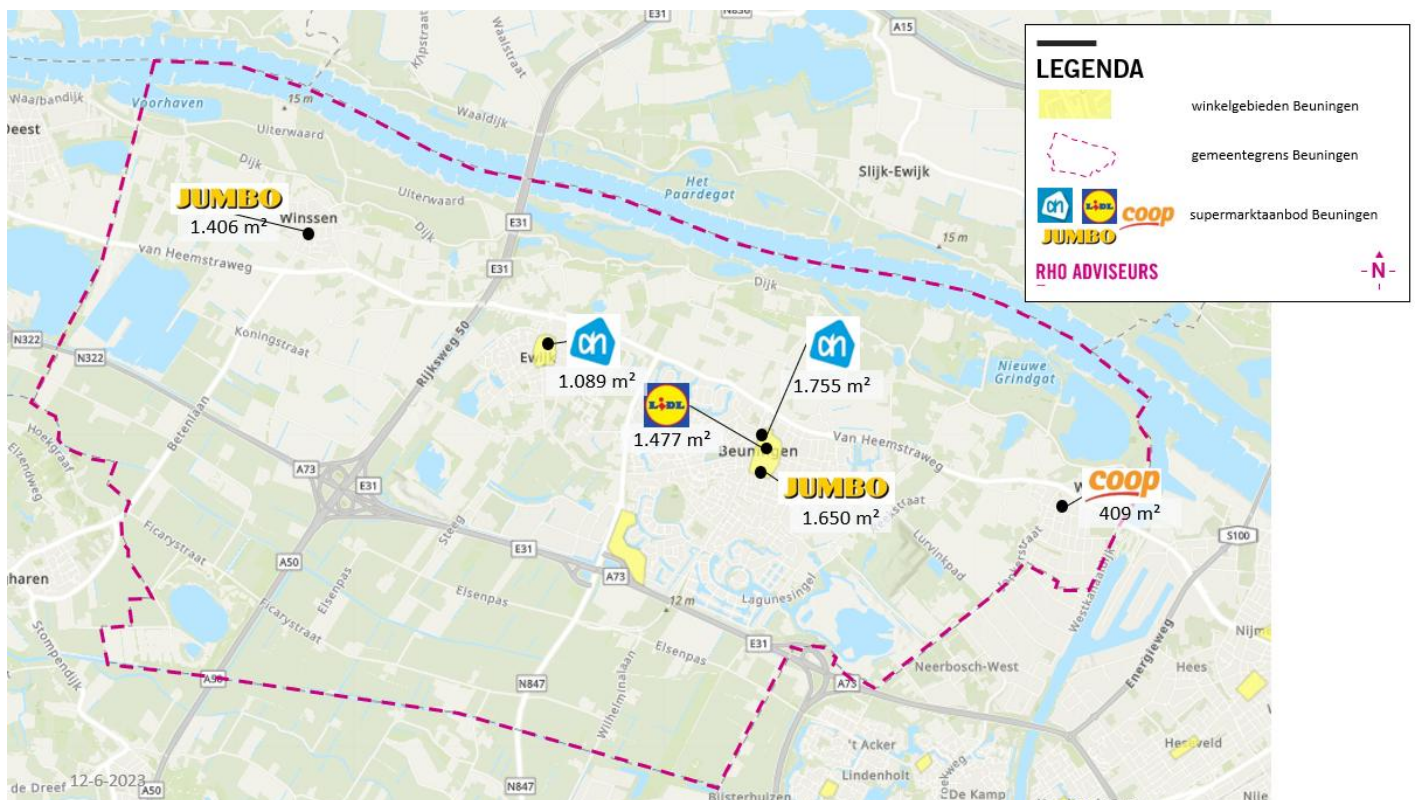
	Aantal winkels	Omvang (m ² wvo)
Albert Heijn	2	2.844
Coop Compact	1	409
Jumbo	2	3.056
Lidl	1	1.477
supermarkten	6	7.786
speciaalzaken	18	1.117
levensmiddelen	24	8.903
persoonlijke verzorging	6	945
Totaal dagelijkse goederen	30	9.848

De inwoners van de gemeente Beuningen hebben op dit moment 6 supermarkten tot hun beschikking:

- Het aanbod aan full-service supermarkten is ruim vertegenwoordigd met vier vestigingen van Albert Heijn (2x) en Jumbo (2x). Het gaat om supermarkten met een ruim productaanbod, meer versproducten t.o.v. andere supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen.

- Op dit moment is Lidl de enige discounter in de gemeente. Hier kan de consument terecht voor de dagelijkse en weekendaankopen, met als kenmerk lage prijzen en beperkte service en een kleiner assortiment dan de full-servicesupermarkten.
- De Coop Compact is een kleinschalig buurtsupermarkt met een beperkt assortiment, gericht op service en nabijheid.

Het grootste cluster van winkels in de dagelijkse goederensector ligt in het centrum van Beuningen. Hier zijn drie supermarkten van moderne omvang aanwezig van de formules Albert Heijn, Jumbo en Lidl en een ruim aanbod (vers)specialzaken. Ook de inwoners van de kernen Ewijk, Winssen en Weurt beschikken over een eigen (buurt)supermarkt, zoals weergegeven in figuur 2.1.



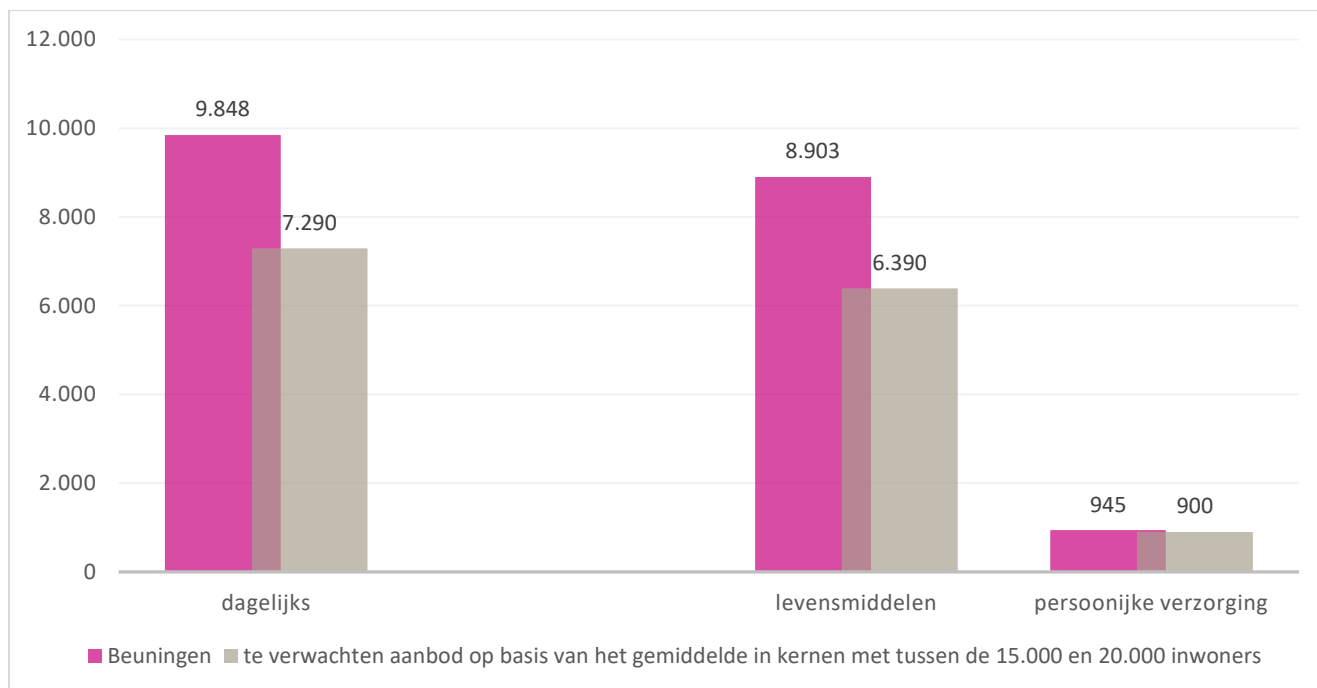
Figuur 2.1 Supermarktaanbod in gemeente Beuningen (ondergrond: Locatus, 2024; bewerking: Rho Adviseurs).

HISTORISCHE ONTWIKKELING

Het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector is in de gemeente de afgelopen jaren geleidelijk gegroeid van 8.939 m² wvo in 2010 tot 9.848 m² wvo nu, terwijl het aantal winkels is afgenomen van 37 naar 30 (in de periode van 2010 - 2024). Doordat bestaande winkels zijn gegroeid in omvang (m.n. supermarkten) en het aantal (vers)specialzaken is afgenomen heeft er afgelopen jaren dus een aanzienlijke schaalvergroting plaatsgevonden.

BENCHMARK

Als het dagelijkse winkelaanbod in de kern Beuningen wordt vergeleken met het landelijk gemiddelde in kernen met 15.000 tot 20.000 inwoners, dan is het aanbod bovengemiddeld (zie figuur 2.2). Het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector in Beuningen is circa 2.500 m² wvo groter dan verwacht zou worden op basis van het landelijk gemiddelde in vergelijkbare kernen (qua inwonertal). Dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het boodschappencentrum van Beuningen ook belangrijk is voor de dorpen rondom Beuningen.



Figuur 2.2 Vergelijking dagelijks winkelaanbod kern Beuningen met het landelijk gemiddelde in kernen 15.000 tot 20.000 inwoners (bron: Locatus, 2024).

2.1.2 Uitgangspunten distributieplanologische marktanalyse

Om nieuwe supermarktontwikkelingen te kunnen beoordelen is een actueel distributieplanologisch marktonderzoek (dpo) benodigd. Hieronder zijn de uitgangspunten van het dpo nader toegelicht.

AANTAL INWONERS

De gemeente Beuningen heeft per januari 2024 26.725 inwoners (CBS, 2024). Uit de Primos prognose 2024 blijkt dat er de komende planperiode sprake zal zijn van een kleine bevolkingsgroei van 3,3%. Voor dit onderzoek is uitgegaan van 27.600 inwoners in 2035.

GEMIDDELTE BESTEDING DAGELIJKSE GOEDEREN

De gemiddelde jaarlijkse besteding aan dagelijkse goederen bedraagt in Nederland €2.839,- per persoon (Notitie Omzet-kengetallen 2024; gegevens over 2019-2023). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd voor de situatie in Beuningen. In Nederland is het gemiddelde inkomen €30.800,- en in de gemeente Beuningen is dit €31.600,-. Het gemiddelde inkomen in Beuningen ligt circa 2,6% hoger dan het Nederlands gemiddelde (CBS, 2024; gegevens over 2022).

Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,4. De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in Beuningen ligt daarmee circa 1,0% hoger dan het Nederlands gemiddelde en bedraagt €2.868,-.

KOOPSTROMEN

Voor de gemeente Beuningen is in 2023 een koopstromenonderzoek uitgevoerd, als onderdeel van het Koopstromenonderzoek regio Oost-Nederland. Hieruit komen de volgende koopstromen naar voren:

- De koopkrachtbinding, omgerekend naar fysieke bestedingen, bedraagt 94% in de dagelijkse goederensector. Dit is hoger dan de benchmark (91%). Een deel van de inwoners van de gemeente Beuningen doet ook boodschappen in de gemeente Nijmegen (3%), buitenland (2%) en overig gemeenten in Nederland (1%).
- De koopkrachttoevoeiing, als aandeel van de omzet, bedraagt 11% voor de dagelijkse goederensector. Dit is iets lager dan de benchmark (12%). De toevoeiing is vooral afkomstig uit de omliggende gemeenten Wijchen (5%), Druten (4%) en Nijmegen (2%).

GEMIDDELDE WINKELOMZET PER M² DAGELIJKSE GOEDEREN

De gemiddelde winkelomzet per m² wvo in de sector dagelijkse goederen in Nederland bedraagt €8.289,- (exclusief btw; Notitie omzetkengetallen 2024, gegevens over 2019-2023).

Op basis van het huidige aanbod en de omzetkengetallen is voor Beuningen de gemiddelde omzet per m² wvo (de vloerproductiviteit) in de dagelijkse goederensector berekend op €8.386,-. In tabel 2.2 is de berekening weergegeven. Supermarkten hebben doorgaans een hogere gemiddelde omzet per vierkante meter dan andere winkels in de dagelijkse goederen. Met een verdere versterking van het supermarktaanbod neemt de gemiddelde omzet per vierkante meter toe naar €8.430,-.

Tabel 2.2 Berekening gemiddelde vloerproductiviteit van het dagelijkse winkelaanbod in Beuningen, 2024.

Beuningen	aanbod in m ² wvo	gem. omzet per m ² wvo	omzet
Supermarkt	7.786	€ 8.864	€ 69.015.104
levensmiddelen speciaalzaak	1.117	€ 7.193	€ 8.034.581
Persoonlijke verzorging	945	€ 5.853	€ 5.531.085
Totaal aanwezig aanbod	9.848	€ 8.386	€ 82.580.770

OMVANG WINKELAANBOD

De beoogde omvang van Aldi bedraagt 1.001 m² wvo, waarmee het totale winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in de gemeente Beuningen toeneemt tot 10.849 m² wvo.

2.1.3 Distributieplanologische analyse

Op basis van de beschreven uitgangspunten is een distributieplanologische analyse uitgevoerd (tabel 2.3). Hieruit volgt dat de dagelijkse goederensector in Beuningen op dit moment, met een gemiddelde vloerproductiviteit van €8.200,-, rond het landelijk gemiddelde functioneert. Zouden we hierin de meters van de gesloten Aldi meenemen, dan ligt de gemiddelde omzet op €7.720,- per vierkante meter wvo (8% onder het landelijk gemiddelde).

De komende planperiode groeit het aantal inwoners in Beuningen. Dit betekent dat het bestedingspotentieel toeneemt. Bij beoogde ontwikkeling van Aldi functioneert de dagelijkse goederensector op een gemiddeld niveau van €7.690 en hiermee circa 9% onder het landelijke gemiddelde.

Dit cijfer ligt weliswaar onder het gemiddelde; toch zijn er geen negatieve effecten in de vorm van relevante leegstand te verwachten. Hiermee bedoelen we leegstand die ook een (direct) negatief effect heeft op het functioneren van omliggende winkels. De ondernemers in de dagelijkse goederensector in Beuningen zijn gewend om op dit niveau te functioneren:

- Het is een gebruikelijk beeld dat minder centraal gelegen regio's een lagere vloerproductiviteit realiseren dan grote centraal gelegen regio's in ons land (Randstad) waar over het algemeen de exploitatiekosten ook hoger liggen.
- Aldi was tot voor kort een bestaande aanbieder in het verzorgingsgebied, en bekend bij zowel de consumenten als ondernemers. In de marktruimteberekening is de inmiddels gesloten vestiging van Aldi niet meegenomen (611 m² wvo). Zouden we dit wel doen dan lag de gemiddelde omzet op €7.720 per m² wvo (-8%). Oftewel, de gemiddelde omzet die geraamd is voor 2035 ligt op ongeveer hetzelfde niveau als twee jaar geleden.

Tabel 2.3 Distributieplanologische marktanalyse dagelijkse goederensector.

	2024	2025	bron
inwonertal marktgebied	26.725	27.600	CBS, 2024; Primos prognose
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.868	€ 2.868	Omzetkengetallen, 2024; gegevens over 2019-2023
bestedingspotentieel	€ 76.660.000	€ 79.170.000	
koopkrachtbinding (%)	94%	94%	KSO Oost-Nederland, 2023
gebonden bestedingen €	€ 71.870.000	€ 74.220.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	11%	11%	KSO Oost-Nederland, 2023
koopkrachttoevloeiing €	€ 8.880.000	€ 9.170.000	
totale omzet in marktgebied	€ 80.750.000	€ 83.390.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 8.386	€ 8.430	Omzetkengetallen, 2024; gegevens over 2019-2023
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	9.630	9.890	
omvang winkelaanbod (m² wvo)	9.848	9.848	Locatus, 2024
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 8.200	€ 8.470	
omzetclaim marktgebied	€ 82.580.000	€ 83.020.000	
omzet ten opzichte van het gemiddelde	-2%	0%	
nieuwe ontwikkeling Aldi (m² wvo)		1.001	
berekende vloerproductiviteit na nieuwe ontwikkeling Aldi (excl. BTW)		€ 7.690	
omzetclaim marktgebied		€ 91.450.000	
Toekomstige omzet ten opzichte van het gemiddelde		-9%	

2.2 Kwalitatieve behoefte

Een stedelijke ontwikkeling kan conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking zowel op kwantitatieve argumenten, als op kwalitatieve argumenten onderbouwd worden. Hierbij is het van belang, zo blijkt uit jurisprudentie (Overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 9), dat de kwalitatieve onderbouwing moet gaan om kwalitatieve elementen van de voorziene stedelijke ontwikkeling zelf die zich onderscheiden ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling moet dus echt iets nieuws toevoegen.

2.2.1 Meerwaarde van de beoogde ontwikkeling

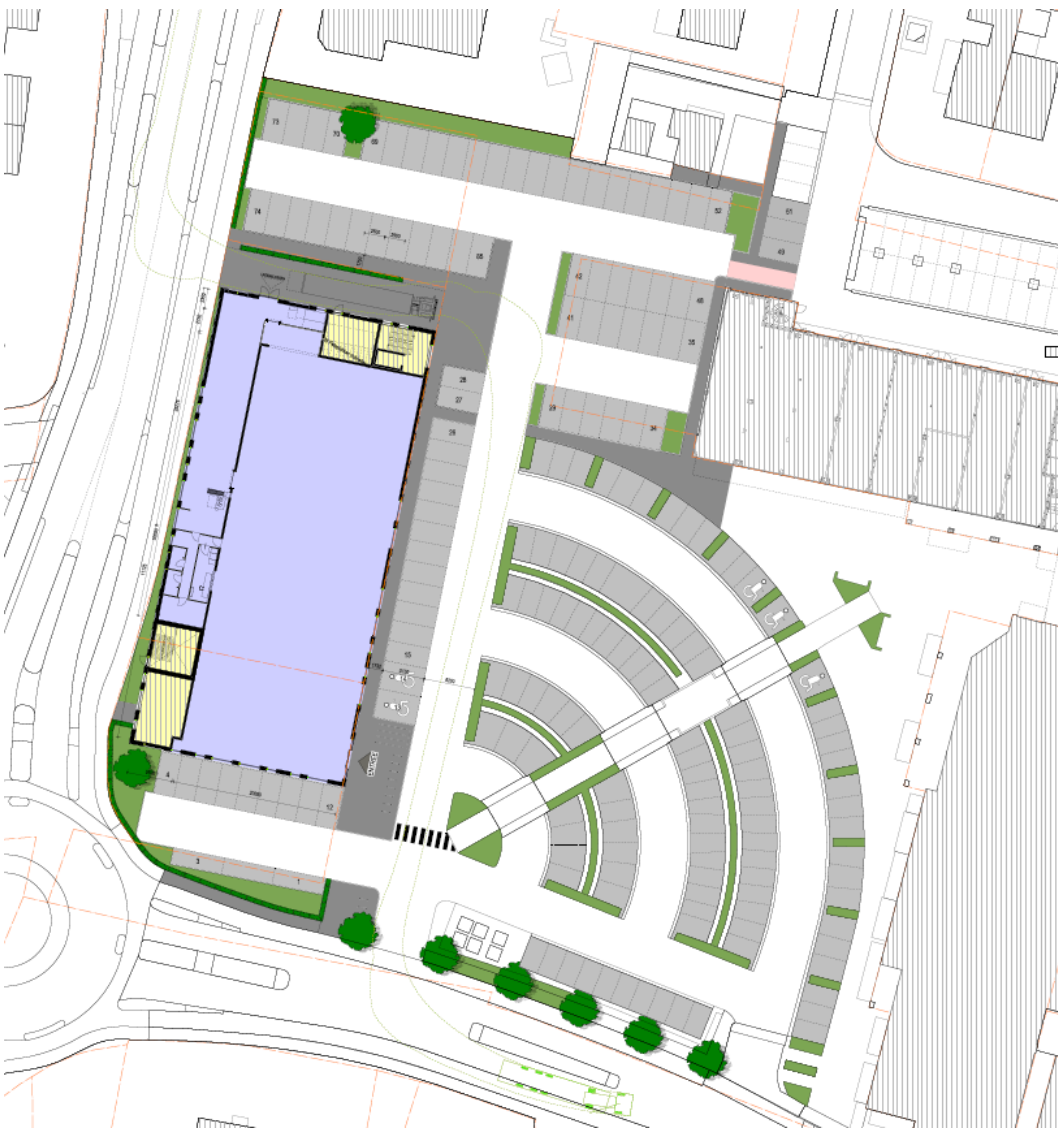
Het winkelpand van Aldi paste niet meer binnen de eisen die de formule stelt aan haar panden; het was simpelweg te klein. In de vervangende nieuwbouw kan een nieuwe, moderne supermarkt worden gerealiseerd (zie figuur 2.3). Met deze ontwikkeling kan een aantal knelpunten worden verbeterd:

- **Omvang van het pand:** Met de beoogde ontwikkeling kan een supermarkt van een moderne omvang worden gerealiseerd, aansluitend op de formule-uitgangspunten van Aldi, die economisch-duurzaam kan functioneren op de locatie. Op deze manier kan Aldi ook een optimaal assortiment bieden aan haar klanten.
- **Duurzaamheid:** ALDI heeft met haar nieuwe formule-uitgangspunten meer aandacht voor een zo duurzaam mogelijke exploitatie van de winkel. De nieuwe winkels worden zo klimaatneutraal mogelijk ontwikkeld. De nieuwe winkels worden uitgerust met CO₂ warmte-terugwininstallatie. De winkel wordt verwarmd met restwarmte uit het koelproces en er is geen bijverwarming op gas. Hierdoor is de milieubelasting zeer beperkt.
- **Parkeren en verkeerssituatie:** Met de beoogde herinrichting van het Thorbeckeplein worden voldoende parkeerplekken gecreëerd, allen op maaiveld. Er wordt geen extra parkeerdruk op het omliggende gebied verwacht. Het vrachtverkeer krijgt een eigen opstelplaats aan de achterzijde van de winkel om overlast zoveel mogelijk te beperken. Deze is

van twee kanten te bereiken, zodat vrachtwagens niet achteruit hoeven te rijden, ter bevordering van de verkeersveiligheid.

- **Ruimtelijke inpassing:** De keuze voor de locatie aan de Wilhelminalaan 41-45 ligt om een aantal punten voor de hand:
 - a. Aldi heeft een bovenlokaal verzorgingsfunctie en wordt doelgericht bezocht. Vanwege de bovenlokale verzorgingsfunctie die het centrum van Beuningen al heeft en de goede bereikbaarheid van het Wilhelminaplein past een nieuwe vestiging van Aldi hier goed. Op beoogde locatie is het ook mogelijk om een winkel van dit formaat te realiseren.
 - b. De vestiging van de Aldi sluit aan op bestaande Jumbo. Het vervolmaakt de halterfunctie van het centrum. De verplaatsing van Aldi zorgt voor een betere spreiding van supermarkten over het centrum van Beuningen. Hiermee ontstaat ook combinatiebezoek met andere centrumfuncties.
- **Bedrijfseconomisch perspectief:** De tekortkomingen van de huidige winkel worden opgelost, waardoor ondernemer de bedrijfsvoering efficiënter kan laten verlopen. Dit biedt bedrijfseconomisch meer perspectief, waarmee de voorziening voor langere tijd gewaarborgd blijft voor Beuningen.

Het goed blijven functioneren moet dan ook als een belangrijk aandachtspunt worden gezien. Met de verplaatsing van Aldi wordt de boodschappenfunctie van het Thorbeckeplein versterkt en de gewenste parkeercapaciteit verder uitgebreid. Door de komst van een tweede supermarkt als publiekstrekker functioneert niet alleen het Thorbeckeplein beter, maar ook het centrumgebied als geheel.



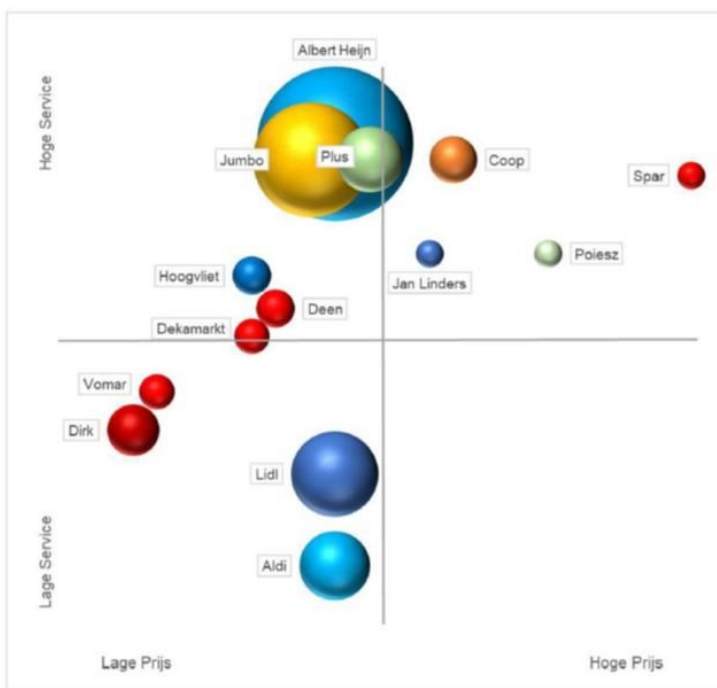
Figuur 2.3 Nieuwe situatie Aldi (incl. parkeerterrein).

2.2.2 Meerwaarde Aldi voor het winkelaanbod

Afgelopen jaren zijn alle supermarkten in het centrum van Beuningen naar moderne maat gegroeid, met uitzondering van Aldi. Met de realisatie van beoogde nieuwbouw voor Aldi beschikt het centrum van Beuningen weer over vier toekomstbestendige, complementaire supermarkten. Dit biedt de inwoners de mogelijkheid om op korte afstand van huis boodschappen te doen in alle (prijs)segmenten. Bestedingen blijven voor een belangrijk deel binnen de eigen gemeente.

Binnen de dagelijkse goederensector zijn supermarkten de belangrijkste consumenttrekkers. Supermarkten kunnen op basis van functie en kenmerken worden ingedeeld in 5 categorieën:

- Megasupermarkten: grootschalige supermarkten, zeer uitgebreid productaanbod vooral voor de weekendaankopen. Voorbeelden zijn AH XL en Jumbo Foodmarkt.
- Full-servicesupermarkten: supermarkten met ruim productaanbod, meer versproducten t.o.v. andere supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen. Voorbeelden zijn Albert Heijn, Jumbo en Plus.
- Goedkope servicesupermarkten (ook wel servicediscounters): supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen, met als kenmerk lage prijzen en beperkte service en een kleiner assortiment dan de full-servicesupermarkten. Voorbeelden zijn Dirk, Vomar, Lidl en Nettorama.
- Harddiscountsupermarkten: supermarkten met een beperkt assortiment, een zeer lage prijs, gericht op de aanvullende aankopen (bezoekfrequentie: 1x per één of twee weken). De enige harddiscountsupermarkt in Nederland is Aldi.
- Buurtsupermarkten: kleinschalige supermarkten met een beperkt assortiment, gericht op service en nabijheid. Deze hebben vooral een functie als supermarkt voor vergeten boodschappen en versaankopen. Voorbeelden zijn Spar.



Figuur 2.4 Positionering supermarkten (bron: Marshoek, 2019).

PROFILERING FORMULE ALDI

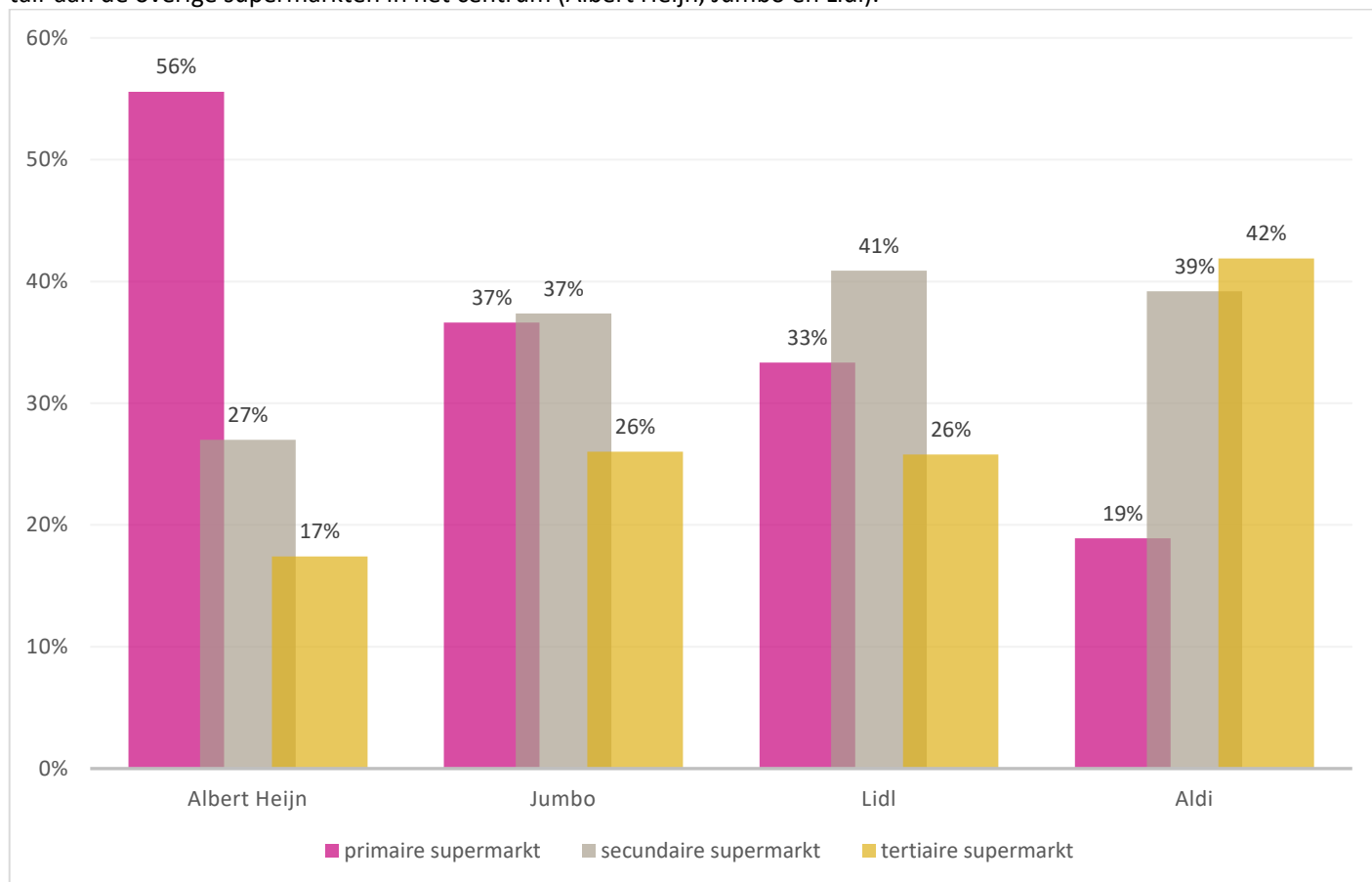
Consumenten bezoeken een harddiscounter vooral voor de aanschaf van specifieke producten (vaak in bulk) en worden aangetrokken door de lage prijs van de producten. Het credo van Aldi is dan ook: 'Hoge kwaliteit-lage prijs'. Om een hoge kwaliteit voor een lage prijs aan te kunnen bieden is een hoge omloopsnelheid van producten, lage kosten voor distributie en lage personeelskosten (en service) in de winkel belangrijk. De bedrijfsvoering is geoptimaliseerd zodat alle handelingen, van distributie tot verkoop, zo efficiënt mogelijk verlopen. Discounters zoals Aldi realiseren dit door het voeren van een relatief klein assortiment; qua omvang zijn ze dan ook vaak kleiner dan full-servicesupermarkten.

BEZOEKMOTIEF

Aldi wordt voornamelijk bezocht als aanvulling op de reguliere full-service supermarkten en speciaalzaken. Dit blijkt uit het jaarlijkse Consumentenonderzoek van Deloitte (figuur 2.5). Uit het onderzoek blijkt dat Aldi een lager aandeel primaire klanten heeft (klanten die het grootste deel van hun aankopen bij de betreffende supermarkt kopen), dan full-service supermarkten als Albert-Heijn en Jumbo. 81% van de klanten van Aldi geeft aan deze formule te zien als hun aanvullende supermarkt. In de praktijk wordt Aldi gemiddeld eens per 2 weken bezocht door de consument voor de specifieke harddiscountaankopen, terwijl de consument een full-servicesupermarkt gemiddeld bijna 2 keer per week bezoekt.

Door de aanvullende functie en het daarmee samenhangende lage aandeel in de wekelijkse bestedingen heeft Aldi een relatief groot verzorgingsgebied nodig om voldoende omzet te genereren. Dit grote verzorgingsgebied én het vaak in bulk kopen van een beperkt aantal producten zorgt ervoor dat de afstand die men af legt naar een Aldi relatief groot is en het autobezocht onder Aldi-klanten relatief hoog is.

Met de beoogde ontwikkeling van de Aldi zal een moderne (hard)discountsupermarkt worden toegevoegd aan het aanbod van het centrum van Beuningen. Aldi heeft een verzorgingsfunctie voor de hele gemeente. De supermarkt is complementair aan de overige supermarkten in het centrum (Albert Heijn, Jumbo en Lidl).



Figuur 2.5 Bezoekmotieven supermarkten (bron: Deloitte, 2024).

Het boodschappenaanbod in het centrum van Beuningen is ruim en veelzijdig. Het wordt gekenmerkt door een sterk supermarktaanbod dat, met uitzondering van Aldi, van moderne omvang is en een uiteenlopend aanbod (vers)speciaalzaken. Aldi bewijst al jaren dat een moderne harddiscounters zorgt voor een duidelijke toevoeging ten opzichte van het bestaande aanbod, zowel in prijssegment, assortiment als bezoekdoel.

2.2.3 Conclusie

Er is kwalitatieve behoefte aan het behoud en moderniseren van Aldi in het centrum van Beuningen. Het concept van Aldi – de enige harddiscounter in Nederland – voegt iets toe aan het supermarktaanbod. De verplaatsing van ALDI naar het Thorbeckeplein heeft een positief effect op de winkelstructuur van Beuningen-centrum (meer combinatiebezoek). Bovendien lost het ruimtelijke knelpunten van bestaande supermarktlocatie op (o.a. parkeren).

2.3 Locatie-afweging in relatie tot beleid

Door het gebrek aan winkelruimte, geen uitbreidingsmogelijkheden, de parkeersituatie en de verkeersonveilige bevoorrading is Aldi op zoek gegaan naar een alternatief voor het winkelpand aan het Julianaplein 136 in Beuningen dat inmiddels verlaten is (zie figuur 2.6). Als onderdeel van deze zoektocht heeft Rho Adviseurs in 2018 een locatieverkenning uitgevoerd naar vestigingsmogelijkheden voor een moderne Aldi in Beuningen. In samenspraak met gemeente Beuningen is de beoogde locatie aan de Wilhelminalaan 41-45 naar voren gekomen. In dit hoofdstuk worden de afwegingen nader uiteengezet.



Figuur 2.6 Oude vestiging Aldi Beuningen (bron: Aldi).

AANLEIDING

Het pand aan het Julianaplein 136 heeft een matige (stedenbouwkundige) kwaliteit. De huidige winkel is te klein en hierdoor niet toekomstbestendig. Om een volledig harddiscountaanbod aan te bieden en aan de wensen van de moderne consument te voldoen, is een winkelvloeroppervlak (wvo) van circa 1.000 m² gewenst. Deze vergroting is fysiek niet mogelijk op de locatie aan het Julianaplein. Met het vertrek van Aldi en een nieuwe invulling tot zorgcentrum wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan dit deel van het centrum van Beuningen.



Figuur 2.7 Supermarktaanbod Julianaplein/ Mauritsplein Beuningen.

Er zijn te weinig parkeerplaatsen aanwezig voor de winkel. De parkeerdruk op het Julianaplein/ Mauritsplein is hoog. De bereikbaarheid van Aldi is slecht. Parkeerplaatsen voor de deur zijn als eerste ingevuld door centrumbezoekers vanwege de ligging direct voor de entree naar het centrumgebied.



Figuur 2.8 Impressie parkeerdruk Julianaplein/ Mauritsplein (foto: Rho adviseurs, 2017).

De bevoorrading van de supermarkt is problematisch. De vrachtwagen moet achteruit rijden via het Julianaplein naar het Binnenplein. Op het Julianaplein is het erg druk met bezoekers; de verkeersveiligheid komt in gevaar.



Figuur 2.9 Impressie bevoorrading Aldi Julianaplein Beuningen.

Mede door bovengenoemde redenen is Aldi op zoek gegaan naar alternatieve locaties waar wel een volwaardige discount-supermarkt gerealiseerd kan worden. Gezien het benodigd ruimtebeslag geen makkelijke opgave. Er zijn uiteindelijk zeven potentiële locaties verkend (zie tabel 2.4). Een deel hiervan bleek uiteindelijk ruimtelijk niet geschikt voor een moderne discounter met bijbehorende verkeersafwikkeling. Een ander deel bleek (financieel) niet haalbaar. Andere geschikte locaties lagen buiten de aangewezen winkelgebieden en waren hiermee niet passend binnen gemeentelijk detailhandelsbeleid. Binnen het centrumgebied is er één locatie die wel ontwikkelingsmogelijkheden biedt: de locatie Wilhelminaplein/Thorbeckeplein. Er worden ook woningen toegevoegd aan de ontwikkeling, waardoor een multifunctioneel gebouw ontstaat waar ook ruimte is voor ontmoeting van bewoners.

Tabel 2.4 Beoordelingsmatrix locatieverkenning (Rho adviseurs, 2018).

	Locatie Amaliaplein	Locatie Wilhelminalaan/ Thorbeckeplein	Locatie Wilhelminalaan /Julianaplein	Locatie Schoolstraat/ Van Heemstraweg	Locatie Houtduiflaan	Locatie Schoolstraat	Locatie Van Heemstraweg / Asdonkterrein	Locatie winkelgebied De Heuwe
Beleid	+	+	+	-	-	+	-	+/-
Winkel	-	+	+	+/-	+	-	+	+
Parkeren	-	+/-	-	-	+	-	+	+
Bereikbaarheid	+/-	+	+	+	+/-	+	+	+
Ruimtelijke inpassing	-	+/-	-	-	+	-	+	+/-
Effect centrum	+	+	+	+/-	-	+/-	+/-	+/-
Effect directe omgeving	-	+/-	-	-	+/-	-	+/-	+
Haalbaarheid	+/-	+/-	-	+/-	+	-	+	+

+: positief ten aanzien van de beoordelingscriteria
 +/-: neutraal of nader te onderzoeken
 -: negatief

Na verdere uitwerking heeft Aldi een eerste principeverzoek ingediend voor beoogde locatie. In januari 2023 is door het College van B&W besloten om geen medewerking te verlenen aan het plan voor verplaatsing van de ALDI om 15 (starters) appartementen op deze locatie te realiseren op de eerste verdieping (bb22.00536). Vanuit het college is verzocht, gezien de grote woningbouwopgave, te onderzoeken of het plan haalbaar zou zijn wanneer er 1 extra bouwlaag wordt toegevoegd. Naar aanleiding hiervan heeft afstemming plaatsgevonden met het Gelders Genootschap en met de initiatiefnemer. Dit heeft geresulteerd in het aangepaste planontwerp waarbij 2 appartementen worden toegevoegd op de hoek van het gebouw aan de zuidzijde.

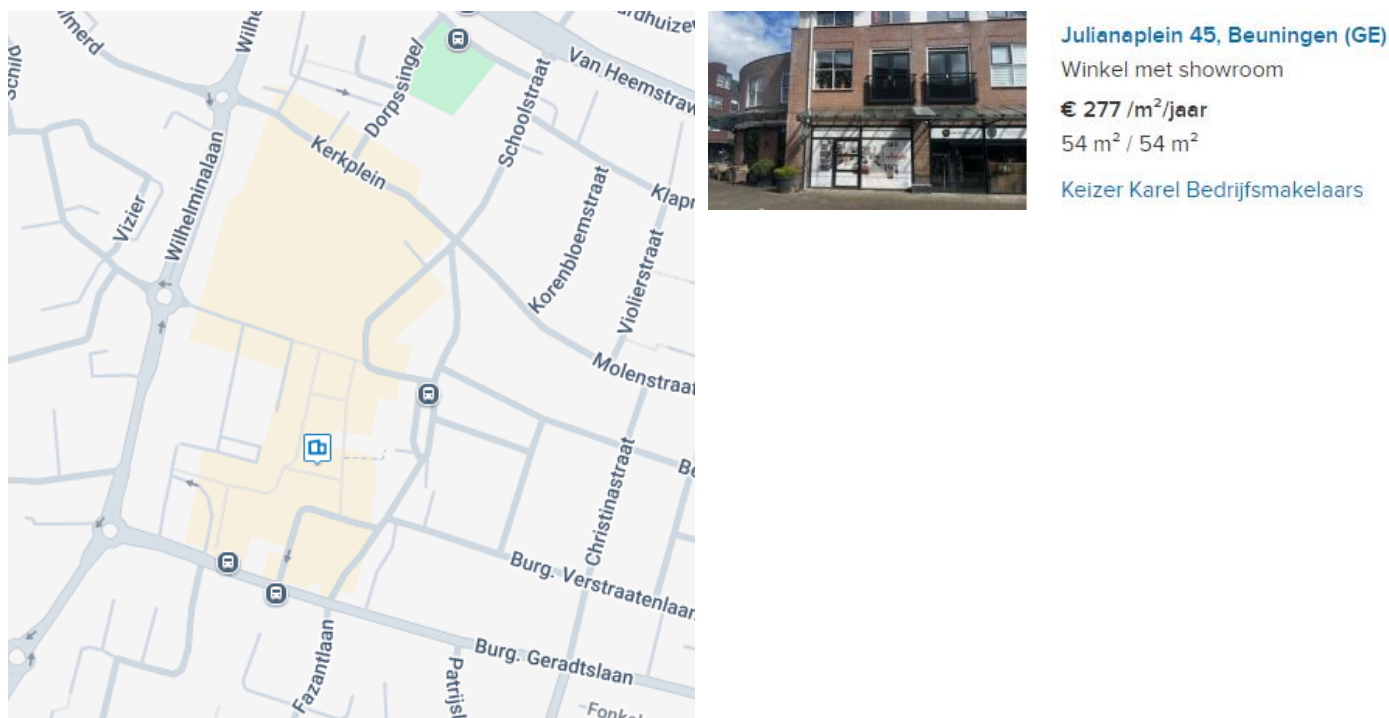
LEEGSTANDSANALYSE

Binnen de gemeente Beuningen staan momenteel 8 panden leeg, met een totale oppervlakte van 1.469 m² wvo (tabel 2.5). De leegstand in winkelmeters ligt op 2,3%. Dit ligt onder de gemiddelde leegstand in de provincie Gelderland. Sinds 2010 is de leegstand in de gemeente Beuningen aanzienlijk gedaald van 15 panden in 2010 (3.611 m² wvo) naar 8 nu (1.469 m² wvo).

Tabel 2.5 Leegstandsanalyse (bron: Locatus, 2024).

	aantal verkooppunten			omvang (m ² wvo)		
	Totaal (N)	Leegstand (N)	Leegstand (%)	Totaal (N)	Leegstand (N)	Leegstand (%)
Gemeente Beuningen	230	8	3,5%	64.064	1.469	2,3%
Provincie Gelderland	23.354	1.495	6,4%	5.419.716	253.329	4,7%

Specifiek voor het centrum van Beuningen registreert Locatus 1.469 m² wvo leegstand, verdeeld over 8 panden. Van deze panden staat er nu nog één op Funda in Business. Dit pand heeft een omvang van 54 m² wvo (Julianaplein 45).



Figuur 2.10 Leegstaand vastgoed in het centrum van Beuningen (Bron: Funda in business, peildatum: 10 december 2024).

Op basis van de leegstandsanalyse wordt geconcludeerd dat er geen geschikte, bestaande winkelpanden zijn voor Aldi in het centrumgebied van Beuningen.

PROVINCIAAL BELEID

Omgevingsverordening Gelderland – Provincie Gelderland (januari 2023)

De provincie Gelderland heeft de Omgevingsvisie vertaald naar een omgevingsverordening, wat een bindend juridisch document is. Ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de regelgeving die is opgesteld in de omgevingsverordening. De raakvlakken in de omgevingsverordening met detailhandel en wonen worden hieronder toegelicht.

Detailhandel

Artikel 2.8 (inhoud Regionaal programma werklocaties)

Ten aanzien van detailhandel is in de omgevingsverordening opgenomen dat het Regionaal programma werklocaties (RPW) leidend is.

Artikel 2.14 (instructieregel voor specifieke detailhandel op een perifere locatie)

Het doel van het beleid is het behoud van een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandelsstructuur in Gelderland, die bijdraagt aan de vitaliteit van steden en dorpen. Het vernieuwen en aanpassen van bestaande centra en winkelgebieden aan een afnemende vraag naar winkels en nieuwe marktontwikkelingen heeft prioriteit. Het doel is supermarkten te realiseren dicht bij de burgers en supermarkten dragen bij aan versterking van nieuwe en bestaande winkelgebieden. [...]

Supermarkten trekken veel bezoekers en zorgen voor synergie met ander dagelijks aanbod. Ze zijn daarom van belang voor de vitaliteit en het functioneren van winkelcentra als geheel. Zoals hiervoor aangegeven is het doel supermarkten te realiseren dicht bij de burgers. Daarbij dragen supermarkten bij aan de versterking van de winkelgebieden. Het vestigen van supermarkten in bestaande winkelcentra past binnen het algemene uitgangspunt van het beleid dat detailhandel die ruimtelijk inpasbaar is in een binnenstedelijk winkelcentrum daar een plek moet krijgen. Daarnaast is het doel de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Voor dagelijkse boodschappen, zoals een supermarkt, spelen centra in wijken en dorpen hierin een belangrijke rol. Vestiging van een supermarkt (waaronder ook discountsupermarkten) is daarom slechts toegestaan binnen of aansluitend aan een winkelcentrum. [...]

Tot slot dient de omvang van de supermarkt in overeenstemming te zijn met de verzorgingsfunctie en dienen er geen (blijvende) negatieve effecten op te treden op de bestaande detailhandelsstructuur.

Toetsing en conclusie

Het doel van het beleid is om bestaande centra en winkelgebieden te vernieuwen en aan te passen aan de afnemende vraag naar winkels en nieuwe marktontwikkelingen. Supermarkten dienen dicht bij de burgers en binnen of aansluitend aan een winkelcentrum gerealiseerd te worden. De beoogde ontwikkeling past binnen de omgevingsverordening. Verder moet getoetst worden of de ontwikkeling past binnen het Regionaal programma werklocaties.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland – Provincie Gelderland (vastgesteld 19 december 2018)

De omgevingsvisie is één van de instrumenten uit de Omgevingswet en betreft een visie op hoofdlijnen voor de gehele gemeente. De visie gaat over de fysieke leefomgeving en richt zich op mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren, ondernemen, maar ook op een gezond en veilig leefklimaat. In deze omgevingsvisie wordt de visie over de toekomst tot 2040 vastgelegd. De ambities die raakvlakken hebben met de ontwikkeling zijn vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving.

Vestigingsklimaat

De provincie streeft naar een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat. De aanpak is hierbij om te zorgen voor een gevarieerd aanbod aan goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige, duurzame werklocaties. Het concentreren van economische activiteiten heeft daarbij de voorkeur boven versnippering.

Toetsing en conclusie

De ambitie van de provincie is om economische activiteiten te concentreren. De Aldi zal worden geplaatst naar het Thorbeckeplein, en blijft daarmee in het kernwinkelgebied. Hiermee worden daarnaast de verschillende supermarkten evenwichtiger verspreid over dit winkelgebied. Tevens ontstaat er een sterker boodschappencluster op de kop van het centrum, wat kan leiden tot combinatiebezoek met andere winkels en voorzieningen. Daarmee past de beoogde ontwikkeling bij de ambities gesteld in de Omgevingsvisie.

REGIONAAL BELEID

Regionaal Programma Werklocaties periode 2021-2024 Regio Arnhem-Nijmegen (vastgesteld 2 december 2020)

Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) vormt voor het regionaal bedrijventerreinenbeleid de kaders. Op die manier blijft de aantrekkingskracht van de regio Arnhem-Nijmegen op bedrijven en werknemers gewaarborgd. De Ladder van Duurzame Verstedelijking blijft hierbij het toetsingskader voor zowel lokale als regionale ontwikkelingen, waarbij bij die laatste regionale afstemming noodzakelijk blijft.

Afspraken ten aanzien van reguliere detailhandel

Bij nieuwe initiatieven in reguliere detailhandelsgebieden is onder bepaalde omstandigheden regionale afstemming d.m.v. toetsing van het initiatief vereist. Toetsing op regionaal niveau vindt plaats bij detailhandelsinitiatieven die mogelijk negatieve effecten hebben op de bestaande of beoogde structuur van de reguliere detailhandel. Initiatieven kunnen voorgedragen worden door zowel gemeenten als andere partijen. Er is geen regionale afstemming nodig indien het detailhandelsinitiatief kleiner is dan 1.500 m².

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling is kleiner dan 1.500 m², dus er is geen regionale afstemming nodig.

GEMEENTELIJK BELEID

Omgevingsvisie Beuningen (2021)

De gemeente Beuningen heeft in de omgevingsvisie vijf ambities vastgesteld. De ambities laten zien welke onderwerpen de gemeente belangrijk vindt en waar zij de komende jaren aan wilt werken. Vanuit deze Omgevingsvisie zijn de volgende ambities van belang voor de locatie-afweging van een supermarkt.

- Ambitie 1: Beuningen heeft voldoende woningen en voldoende bereikbare voorzieningen op de juiste plek, waardoor we leefbare kernen hebben.
- Ambitie 5: Beuningen is ondernemend en uitnodigend. Speerpunten zijn o.a. het ruimtelijk faciliteren van mengvormen wonen/werken/voorzieningen in de (woon)wijken.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling heeft raakvlakken met de ambities en speerpunten. De beoogde ontwikkeling wil zich vestigen aan het Thorbeckeplein in het kernwinkelgebied van Beuningen. Daarnaast combineert de ontwikkeling de functies wonen en voorzieningen. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling aan op de Omgevingsvisie.

Detailhandelsvisie en centrumvisie gemeente Beuningen (vastgesteld 2 juni 2015)

De detailhandelsvisie biedt de gemeente kaders voor het te voeren beleid, en voor het creëren van randvoorwaarden en het toetsen van initiatieven. De hoofdlijnen hierbij zijn dat grotere dorpscentra, als het centrum van Beuningen, kansrijk zijn. De centra hebben vaak in belangrijke mate een functie voor dagelijkse boodschappen en eenvoudige, niet-keuzegevoelige en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen. Voor het centrum van Beuningen ligt de belangrijkste uitdaging in het behouden en versterken van het uitgebreide boodschappenaanbod met supermarkten als basis. Wanneer de basis op orde is, dan zullen consumenten frequent het centrum blijven bezoeken. In Beuningen hebben met name het Maurits- en Thorbeckeplein een goede ontsluiting via de Wilhelminalaan en zijn daarmee goed bereikbaar voor het hele dorp. Voor het Thorbeckeplein is het belangrijk dat het verblijfsklimaat wordt verbeterd, een betere inpassing van de bevoorradings van supermarkten en het parkeerterrein wordt geoptimaliseerd.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling sluit aan op de ambities gesteld in de detailhandelsvisie. De locatie van de Aldi aan het Wilhelminalaan heeft een goede ontsluiting en versterkt het boodschappenaanbod aan de westkant van het kernwinkelgebied. De goede bereikbaarheid van het Thorbeckeplein blijft behouden en de parkeercapaciteit uitgebreid. Hiermee past de beoogde ontwikkeling binnen de detailhandelsvisie en centrumvisie van Beuningen.

Onderzoek actualiteit detailhandels- en centrumvisie gemeente Beuningen (23 augustus 2023)

Recent is het gemeentelijke detailhandelsbeleid geactualiseerd. Uit het onderliggende onderzoek van DtnP blijkt dat in de afgelopen jaren de situatie in het centrum van Beuningen beperkt is gewijzigd. Het centrum is goed gevuld met winkelaanbod en andere publieksgerichte functies. Het clusteren van winkels is van groot belang voor een toekomstbestendige winkelstructuur. Beuningen-Centrum heeft een belangrijke positie als boodschappencentrum voor de gemeente. Het complete supermarktaanbod werkt goed als publiekstrekker voor het centrum en heeft een versterkende werking op het combinatiebezoek met andere winkels.

De huidige omvang van het centrum lijkt goed passend voor Beuningen. In de dagelijkse sector is er enige uitbreidingsruimte, die wellicht ingevuld kan worden met de (terug)komst van Aldi aan het Thorbeckeplein. Een grote variatie aan publieksgerichte functies, zoals horeca en maatschappelijke en culturele voorzieningen, zorgt voor een versterking van de recreatieve verblijfsfunctie in het centrum.

Toetsing en conclusie

De beoogde terugkomst van de Aldi naast het Thorbeckeplein zorgt voor het behoud van een sterk boodschappencentrum in Beuningen. Het zorgt voor een verdere versterking van het supermarktaanbod als publiekstrekker voor het centrum, wat ook een positief gevolg kan hebben op het combinatiebezoek met andere winkels. Vanuit het marktonderzoek komt enige uitbreidingsruimte naar voren. Volgens het onderzoek kan deze wellicht worden ingevuld met de (terug)komst van de Aldi in het centrum. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling aan op het onderzoek actualiteit detailhandels- en centrumvisie gemeente Beuningen.

2.4 Conclusie behoefte supermarktfunctie

Aan het nieuwe, voorgenomen plan van ALDI om een nieuwe supermarkt met 17 appartementen te realiseren aan de Wilhelminalaan 41-45 in Beuningen is een zorgvuldige locatieafweging vooraf gegaan. De ontwikkeling versterkt het centrumgebied en draagt bij aan de woningbouwambitie. Beoogde ontwikkeling:

- vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Het voldoet hiermee aan de vereisten van de prioriteitsvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking.
- is niet mogelijk binnen bestaande leegstand. Met beoogde ontwikkeling ruilen zorg- en detailhandelsfuncties van locatie, wordt invulling gegeven aan bestaand vastgoed en de structuur van het centrumgebied als geheel versterkt.
- is beleidsmatig gewenst binnen het centrumgebied van Beuningen. Hiermee sluit het aan op landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

Met de verplaatsing van bestaande zorgfuncties naar de voormalige Aldi-locatie en het intensiever gebruik maken van de locatie aan de Wilhelminalaan 41-45 is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3. BEHOEFTE WONINGEN

3.1 Inleiding

Aldi is voornemens om 17 appartementen te realiseren op de eerste en tweede verdieping boven de supermarkt. De beoogde woningen vallen onder sociale huur.

3.2 Trends en ontwikkelingen

3.2.1 Bevolkingsprognose

De gemeente Beuningen heeft in 2022 26.235 inwoners (CBS, 2022). Op basis van de Primos-prognose wordt berekend dat de gemeente in 2030 26.870 inwoner zal tellen, een groei van 635 inwoners.

De gemeente heeft als richtlijn het bouwen van 1.240 woningen tot 2030, zoals afgesproken in de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen.

3.2.2 Harde en zachte woningbouwplannen

Volgens de woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen zijn er momenteel onderstaande bouwplannen in de gemeente Beuningen (stand 2022):

Harde woningbouwplannen gemeente Beuningen:

- Beuningen, Asdonckterrein: 64 woningen
- Beuningen, Hutgraaf 2 (minigolfterrein): 22 woningen
- Ewijk, Hoge Woerd: 150 woningen
- Ewijk, Hof van Campe: 54 woningen
- Ewijk, Ecowieck: 73 woningen
- Ewijk, Den Elt: 25 woningen
- Ewijk, Duivendonck: 10 woningen
- Weurt, Ruyterschool: 16 woningen
- Winssen, CPO ontwikkellocatie hoek Leegstraat/ Kerkpad: 5 woningen

Totaal: 419 woningen

Zachte woningbouwplannen gemeente Beuningen:

- Ewijk, Linten: 18 woningen
- Winssen, zuid 1e fase: 345 woningen

Totaal: 363 woningen

Dit betekent dat er, mede rekening houdend met circa 30% planuitval, onvoldoende harde plancapaciteit is om aan de richtlijnen van de Woondeal 2.0 te voldoen.

3.3 Toetsing initiatief aan beleid

PROVINCIAAL BELEID

Omgevingsverordening Gelderland – Provincie Gelderland (januari 2023)

Wonen

Afdeling 2.1 Woonlocaties en recreatiewoningen

Artikel 2.1 (regionale woonagenda)

1. Per regio stellen de gemeentebesturen een regionale woonagenda op.
2. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid.
3. Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda

is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:

- a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
- c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Artikel 2.2a (monitoring woningbouw)

1. Het gemeentebestuur beziet driejaarlijks of de in een bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling of uitbreiding van een woningbouwlocatie nog in een reële behoefte voorziet.
2. Het gemeentebestuur beziet jaarlijks of activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de voor een ontwikkeling of uitbreiding van een woningbouwlocatie verleende onherroepelijke omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit.
3. Het gemeentebestuur overweegt uiterlijk twee jaar nadat de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit onherroepelijk is geworden, of gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid tot intrekking van die omgevingsvergunning.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling moet worden getoetst aan de regionale woonagenda.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland – Provincie Gelderland (vastgesteld 19 december 2018)

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. De ambitie is om het aanbod aan woningtypen en woonmilieus aan te laten sluiten bij de diversiteit aan woningvraag. De bestaande bouw moet optimaal worden benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. De woningen zijn klimaatneutraal.

Toetsing en conclusie

In Beuningen is er behoefte aan woningen. De beoogde ontwikkeling levert hier een bijdrage aan.

REGIONAAL BELEID

Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen – Samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave (8 maart 2023)

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Aanleiding was de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. Nationaal wordt daarom ingezet op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3 deel betaalbaar is. In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030. Dit krijgt nadere invulling via de woondeal.

Voor de Groene Metropoolregio committeren partijen in deze woondeal aan de realisatie van 33.000 woningen. Echter, het regionale aandeel in de provinciale en nationale opgave is hoger gezien inventarisaties van bouw mogelijkheden binnen gemeenten vanwege de hoge woningenbehoefte. De meeste woningen worden gerealiseerd in Arnhem en Nijmegen.

De gemeente Beuningen heeft hierin als richtlijn het bouwen van 1.240 woningen tot 2030. Om dit te kunnen halen is een plancapaciteit van 130% nodig. Daarbij gaat het dus om het plannen van ruim 1.610 woningen. Dit is verder uitgesplitst in 370 woningen sociale huur, 140 woningen midden-huur, en 320 woningen betaalbare koop (tot €355.000).

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling realiseert 17 woningen. Deze appartementen vallen allemaal onder sociale huur. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan het streven van dat minimaal 2/3 deel van de woningen betaalbaar moet zijn. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij richtlijnen van de Woondeal 2.0.

Woningmarktmonitor Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen - Woningbouwplannen stand 2022

Volgens de woningmarktmonitor zijn er in 2022 harde plannen voor circa 419 woningen in de gemeente Beuningen.

Toetsing en conclusie

Hieruit blijkt dat er onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar is.

GEMEENTELIJK BELEID

Omgevingsvisie Beuningen (2021)

In de Omgevingsvisie is zijn de volgende ambities belangrijk bij de beoogde ontwikkeling:

Ambitie 1. Beuningen heeft voldoende woningen en voorzieningen.

- Zorgen voor voldoende woningen die passen bij de wensen en eisen van de verschillende doelgroepen
- Behouden en versterken van voldoende bereikbare voorzieningen in de kernen

Ambitie 2. Beuningen is gezond, inclusief en veilig

- Behouden van voldoende open en groene ruimte, waarin bewegen en ontmoeten wordt gestimuleerd
- Behouden en versterken van een bereikbare, verkeersveilige, duurzame en leefbare omgeving voor bewoners en bezoekers
- Realiseren van vitale ijen en een gezonde leefomgeving

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling heeft raakvlakken met de ambities en speerpunten. Bij nieuwbouw wordt het principe “inbreiding voor uitbreiding” gehanteerd, waarbij het belangrijk is dat het eigen, groene karakter van de dorpen wordt behouden. Hierbij is de opgave om betaalbare woningen voor een diverse doelgroep te creëren. De ontwikkeling van de Aldi met daarboven woningen worden gerealiseerd in het kernwinkelgebied en zullen daarnaast appartementen in het segment sociale huur zijn, daarmee sluit de ontwikkeling aan bij de Omgevingsvisie.

Woonvisie gemeente Beuningen 2018-2023 (2017)

De woonvisie vormt de basis voor het woningbouwprogramma in de komende jaren. De visie voor de toekomst is als volgt: vitaal zorgzaam en duurzaam. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende ambities van belang:

- In 2030 is een aantal bijzondere woonvormen toegevoegd zowel geschikt voor jongeren als ouderen
- Er zijn woonvoorzieningen voor 1- of 2-persoonshuishoudens
- Er zijn voldoende kansen op de woningmarkt voor jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling omvat appartementen in het segment sociale huur. Hiermee zijn deze geschikt voor 1- of 2-persoonshuishoudens met een lager inkomen. Daarnaast worden de woningen ontwikkeld boven een supermarkt in het centrum, waarmee de basisvoorzieningen dichtbij zijn. Dit maakt de beoogde ontwikkeling geschikt voor zowel jongeren als ouderen. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op de ambities gesteld in de woonvisie.

Omgevingsprogramma Woningbouw Beuningen versie 2.0 (2021)

In het omgevingsprogramma zijn een aantal algemene randvoorwaarden vastgesteld die het uitgangspunt vormen voor de verdere uitwerking. De thema's die belang zijn voor de beoogde ontwikkeling worden benoemd.

Thema 1. Woonkwaliteit.

- 1.1 Het aandeel betaalbare woningen bedraagt tot 2030 minimaal 50% van de ontwikkeling
- 1.2 Elke ontwikkellocatie biedt een mix aan woningtypen afgestemd op de verschillende woonbehoeftes
- 1.3 De woningbouwgroei van de regio en van Beuningen bestaat voor een belangrijk deel uit 75+ en één- en tweepersoonshuishoudens. In elke kern zal voor deze doelgroepen worden gebouwd, passend bij de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Het uitgangspunt is minimaal 30% levensloopgeschikte woningen per ontwikkeling.

Thema 2. Ruimtelijke kwaliteit.

- 2.1 Dorps wonen staat voorop. De woningdichtheden passen hierbij. Voor grondgebonden woningen lopen de dichtheden uiteen van 15 tot 25 woningen per hectare. Voor gestapelde bouw varieert de dichtheid van 20-30 woningen per hectare. Het structuurmodel is leidend voor de woningdichtheid per deelgebied.
- 2.2 De ontwikkellocaties oriënteren zich op de bestaande dorpskernen. Er wordt uitsluitende vanaf de kern gebouwd.
- 2.3 De bestaande structuren en waarden (o.a. stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische) zijn leidend bij nieuwe woningbouwontwikkelingen. Daarnaast worden in de deelgebieden kwaliteit toegevoegd door de ontwikkeling van natuur, landschap en water(berging). Conform bestaand beleid dient ten minste 100m² openbaar groen per woning gerealiseerd te worden in de directe omgeving.

Thema 3. Omgevingskwaliteit.

- 3.1 Ontwikkelingen vinden in beginsel plaats buiten de omgevingscontouren.
- 3.3 Bij nieuwbouw wordt niet alleen gestreefd naar het (her) gebruik van duurzaam materiaal en energieneutraliteit, maar gaat het ook om een gezond binnenklimaat. Uitgangspunt hierbij is het Bouwbesluit dat goede ventilatie vereist, waardoor er minder kans is op vorming van schimmels en andere schadelijke stoffen.

Thema 5. Duurzaamheid.

- 5.3 Voor nieuwbouw geldt dat er tot 2030 naar wordt gestreefd om minimaal 25% circulair te bouwen, zoals afgesproken in de regionale Woondeal. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling op Wilhelminalaan 41-45 sluit aan bij de gemeentelijke ambities beschreven in het omgevingsprogramma. Het voldoet aan de eisen rondom woonkwaliteit. De appartementen vallen onder sociale huur, waarmee het voldoet aan de eis dat tot 2030 50% van de ontwikkeling moet bestaan uit betaalbare woningen. Tevens wordt de ontwikkeling gerealiseerd in het centrum van het dorp; passend bij de doelgroepen van 75+ en één- en tweepersoonshuishoudens.

Kwaliteitskader woningbouw (2023)

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningbouwplannen aansluiten op de vraag, geeft de gemeente voorwaarden mee voor het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma. Deze randvoorwaarden komen uit vastgesteld beleid, zoals de woonvisie, de Woondeal 2.0, de doelgroepenverordening, het 10 puntenplan Wonen van de gemeenteraad en het woonbehoefteonderzoek 2022 Arnhem-Nijmegen. Deze randvoorwaarden zijn vastgelegd in het kwaliteitskader woningbouw.

Voor dit plan is het volgende van belang:

Minimaal 77% van het woningbouwprogramma moet vallen onder betaalbaar. Hiervan moet minimaal 55% sociaal zijn, waar sociale huur en goedkope koop (tot €250.000) onder valt. Bij goedkope koop moet er minimaal 75 m² gebruiksoppervlakte in de woning zijn dat gebruikt kan worden om te wonen.



Toetsing en conclusie

De woningen in de beoogde ontwikkeling vallen volledig onder sociale huur. Hiermee draagt het bij aan het doel van de gemeente dat minstens 77% van het woningbouwprogramma betaalbaar is. In deze ontwikkeling komen de afmetingen van de woningen (50 m²) niet overeen met het huidige woonbeleid. Ten tijde van het principeverzoek is het bouwprogramma door het college goedgekeurd. In deze periode was dit woonbeleid van de gemeente nog niet van kracht. De afwijking levert geen problemen op voor andere doelstellingen in de doelgroepenverordening, zoals betaalbaarheid. Uitgangspunt blijft dat de woningen voldoen aan de gestelde eisen in het kwaliteitskader woningbouw.

3.4 Conclusie behoefte woonfunctie

Beoogde ontwikkeling draagt naast het toevoegen van een deel van de woningbouwopgave, ook bij aan een kwalitatieve behoefte. Er worden 17 appartementen gerealiseerd in het segment sociale huur. De woningen worden gecombineerd met voorzieningen (supermarkt) en sluit aan op het bestaande centrumgebied. Daarmee wordt ingezet op differentiatie van het woningaanbod. Hiermee voorziet de beoogde ontwikkeling in de behoefte en past het binnen lokale, regionale en provinciale beleidskaders.

Bijlage 1 Begrippenlijst

BESTEDINGEN

Bestedingen zijn uitgaven van Nederlandse huishoudens/consumenten, aan goederen en diensten.

BESTEDINGSPOTENTIEEL

Het totaal aan detailhandelsbestedingen die door inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Dit wordt berekend door het inwonertal te vermenigvuldigen met gemiddelde (landelijke) besteding per hoofd van de bevolking, gecorrigeerd naar inkomenssituatie in het betreffende gebied.

BRUTO VLOEROPPERVLAK (BVO)

Bebouwd oppervlak van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

DAGELIJKSE GOEDEREN

Artikelen gericht op voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging. In de praktijk wordt een onderscheid gemaakt in supermarkten, speciaalzaken en drogisterijen.

DETAILHANDEL

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

DISTRIBUTIEPLANOLOGISCH ONDERZOEK

Een marktruimteberekening waarbij vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd in een bepaald marktgebied. Met een dpo worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het detailhandelsaanbod onderzocht.

GROOTSCHALIGE CONCENTRATIE

Concentratie van 5 of meer verkooppunten in de detailhandel met een gemiddelde omvang per winkel van minimaal 500 m² wvo (bijvoorbeeld op woonboulevards).

GROOTSCHALIGE DETAILHANDELSVESTIGING (GDV)

Winkel met een ondergrens van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak.

HOOFDWINKELCENTRUM

Een hoofdwinkelcentrum is het grootste winkelgebied, met de hoogste verzorgingsgraad in de woonplaats.

KOOPKRACHTAFVLOEIING

Het percentage van de bevolking dat buiten de eigen gemeente, regio of provincie aankopen doet.

KOOPKRACHTBINDING

Het percentage van de bevolking dat in de eigen gemeente, regio of provincie aankopen doet.

KOOPSTROMEN

De mate waarin consumenten in een aankoopplaats bepaalde artikelen koopt (detailhandelsbestedingen), naar plaats van herkomst.

NIET-DAGELIJKSE GOEDEREN



Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse goederen. De Locatus-branches Mode & Luxe, Vrije Tijd, In/Om Huis en Overige Detailhandel vallen hier onder.

VLOERPRODUCTIVITEIT

Totale omzet in de branche gedeeld door het totale aantal m² winkelvloeroppervlakte in de branche.

OMNI-CHANNEL

Het gebruik van verschillende kanalen (fysieke winkel, website, sociale media, krantadvertentie) om tot een voor de klant afgestemde ervaring te komen.

ONDERSTEUNEND WINKELCENTRUM

Naast één centraal winkelgebied kunnen in een plaats een of meerdere ondersteunende winkelcentra worden onderscheiden. Hieronder worden gerekend: winkels in buurt- en wijkwinkelcentra en binnenstedelijke winkelstraten.

PERIFERE DETAILHANDELSVESTIGING (PDV)

Detailhandel op locaties buiten reguliere winkelcentra, bijvoorbeeld bedrijventerreinen. Dergelijke locaties worden doorgaans benut voor detailhandel in volumineuze artikelen c.q. detailhandelsvestigingen die een groot winkelloppervlak nodig hebben.

VERSPREIDE BEWINKELING

Alle verkooppunten die buiten een van de andere genoemde winkelgebieden vallen, worden tot de verspreide winkels gerekend.

WINKEL

Met een winkel wordt een fysiek verkooppunt bedoeld.

WINKELGEBIED

Een winkelgebied is een cluster met ten minste vijf winkels.

WINKELVLOEROPPERVERLAKTE (WVO)

Winkelvloeroppervlakte is het aantal vierkante meters van een winkel dat voor de consument zichtbaar is / toegankelijk is.