

Buren, ruimtelijk-functionele Effectenanalyse kern Lienden

S2P B.V.

Definitief



Buren, ruimtelijk-functionele Effectenanalyse kern Lienden

S2P B.V.

Definitief

Rapportnummer:	203x01147.081004_2
Datum:	23 oktober 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Cobussen
Projectteam BRO:	Stefan van Aarle
Trefwoorden:	Winkelhart, nieuwbouw, verplaatsing, effecten, ruimtelijk, functioneel, Ladder voor Duurzame Verstedelijking
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Ter onderbouwing van het bestemmingsplan voor het nieuwe winkelhart in Lienden is een onderzoek gevaagd naar de effecten van het retailprogramma.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. Inleiding	3
2. OVERWEGINGEN EN CONCLUSIES	5
2.1 Aanbod- en vraaganalyse	5
2.2 Locatie	6
2.3 Juridisch planologisch kader	6
2.3.1 Duurzame ontwricting	7
2.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
Verantwoording	13
3. AANBOD- EN VRAAGANALYSE	15
3.1 De ontwikkeling	15
3.2 Detailhandelsstructuur	17
3.2.1 Gemeente Buren	17
3.2.2 Concurrerend aanbod omliggende plaatsen	20
3.2.3 Plannen en initiatieven	21
3.3 Geografie, demografie en bestedingen	22
3.3.1 Ligging	22
3.3.2 Bevolking	23
3.3.3 Bestedingen	24
4. Externe factoren en ontwikkelingen	25
4.1 Trends en ontwikkelingen	25
4.1.1 Aanbod	25
4.1.2 Vraag	27
4.2 Beleidskaders	29
4.2.1 Provinciaal	29
4.2.2 Regionaal	30
4.2.3 Lokaal	32
4.2.4 Conclusie	32

5. ECONOMISCH FUNCTIONEREN	33
5.1 Huidig functioneren	33
5.1.1 De koopstromen	33
5.2 Toekomstige uitbreidingsruimte	35

Bijlage

Bijlage 1: Begrippenlijst	1
----------------------------------	----------

1. INLEIDING

Aanleiding

Lienden heeft voor haar omvang in de huidige situatie een fors voorzieningen apparaat. De voorzieningen zijn echter zeer verspreid over het dorp gesitueerd. De C1000 supermarkt wordt binnen afzienbare tijd omgebouwd tot een Jumbo supermarkt. Dit moment, in combinatie met de beschikking over gronden rondom de supermarkt, wordt aangegrepen om centraal in het dorp een voorzieningencluster te realiseren. Dit cluster gaat naast de bestaande en omgebouwde supermarkt ruimte bieden aan een discountsupermarkt (Aldi), een deel van de bestaande verspreide voorzieningen uit Lienden en aan nieuwe winkel- en dienstverleningsvoorzieningen. Op deze wijze krijgt Lienden een compleet en compact winkelaanbod, comfortabel voor consumenten met een ruim, overzichtelijk parkeerterrein en een goed verblijfsklimaat.

U heeft gevraagd om ten behoeve van het bestemmingsplan een distributieplanologisch onderzoek uit te voeren, waaruit, mede op basis van diverse ontwikkelingen in de retail (waaronder de impact van internet) zal moeten blijken hoe groot de behoefte is aan winkelvoorzieningen in Lienden.

Vraagstelling

De centrale vragen zijn als volgt geformuleerd:

- *Wat zijn de distributieve mogelijkheden voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelensector in de kern Lienden?*
- *Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op de detailhandelsstructuur?*

Opzet rapportage

Voorliggende rapportage bestaat uit twee delen: de beantwoording van de onderzoeksvragen en de verantwoording. In hoofdstuk 2 vindt u de belangrijkste afwegingen omtrent de effecten en de wenselijkheid van het initiatief. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met de conclusies en aanbevelingen. De achterliggende analyses zijn te vinden in de verantwoording.

De verantwoording bestaat uit een drietal hoofdstukken. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op de Ausgangssituatie in de gemeente Buren en meer specifiek de kern Lienden. Aan bod komen onder andere aard en omvang van het aanbod, draagvlak en besteding- en koopgedrag. Hoofdstuk vier gaat nader in op de relevante ontwikkelingen. Hierin worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen aangegeven evenals relevante beleidskaders en de bekende plannen en initiatieven. Tot slot, hoofdstuk vijf gaat in op het economische functioneren en de theoretische uitbreidingsruimte.

2. OVERWEGINGEN EN CONCLUSIES

2.1 Aanbod- en vraaganalyse

Aanbod

In de gemeente Buren heeft de sector detailhandel een omvang van ruim 24.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Koplopers zijn de kernen Lienden en Maurik. In de gemeente ligt het detailhandelsaanbod per hoofd ruim onder het landelijk gemiddelde. In de recreatieve branches weinig aanbod gevestigd. Daarvoor is de consument georiënteerd op de grotere centra in de omgeving (o.a. Culemborg, Tiel en Veenendaal). In de gehele gemeente zijn 7 supermarkten gevestigd. De grootste in Lienden met een omvang van bijna 1.800 m² wvo. De leegstand in de gemeente Buren is beperkt.

Vraag

In de gemeente Buren zijn circa 26.000 inwoners woonachtig, waarvan ruim 5.700 in de kern Lienden. De bevolkingsprognose toont aan dat het inwonertal naar de toekomst toe redelijk stabiel blijft. Naast de inwoners van de gemeente zorgen toeristen/recreanten in de zomerperiode voor een impuls van het draagvlak. Op jaarbasis zijn er circa 50.000 losse overnachtingen in de gemeente Buren¹.

Distributieve ruimte

Volgens de laatste opgave krijgt het winkelcentrum de 3 Slag een omvang van 9.885 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo). Indien we als norm hanteren dat 20% van deze meters wordt ingezet voor ruimtes die niet toegankelijk zijn voor de consument (magazijn, personeelsvoorzieningen et cetera) bedraagt de omvang in termen van winkelvloeroppervlak circa 7.900 m².

Onderdeel van deze meters zijn de reeds op deze plek aanwezige C1000 (in de nabije toekomst omgebouwd tot Jumbo) en Etos. Deze formules hebben in de huidige situatie een omvang van respectievelijk 1.797 m² wvo en 225 m² wvo. Brengen we deze meters in mindering op de omvang van de 3 Slag dan bedraagt de uitbreiding van het winkeloppervlak circa 5.900 m² wvo. Op basis van een marktscan blijkt tevens dat er winkels uit het dorp verplaatsen naar de 3 Slag. Vooralsnog gaat het om de winkels Het Speelkado (in huidige vorm 275 m² wvo) en dierenspeciaalzaak Van Harn (in huidige vorm 180 m² wvo). De netto uitbreiding voor de kern Lienden bedraagt dan circa 5.450 m² wvo. Reeds bekend is dat ook de Formido-formule (ondernemer Van Beusichem) die voorheen in Lienden gevestigd was en nu in Kesteren (gemeente Neder-Betuwe) terugkeert naar Lienden.

¹ Bron: toeristenbelasting 2013, gemeente Buren

Uit de berekening van de distributieve ruimte blijkt dat er in het minimale scenario 2.250 m² wvo aan uitbreidingsruimte beschikbaar is en in de maximale variant 4.900 m² wvo. De voorziene uitbreiding overschrijdt de maximale variant licht. Maken we voor wat betreft de totale uitbreidingsruimte een onderscheid in de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelensector dan betreft de verdeling in de maximale variant 1.000 m² wvo dagelijks en 3.900 m² wvo niet-dagelijks.

De overschrijding van de uitbreidingsruimte heeft enkel betrekking op de dagelijkse artikelensector. Dit wordt veroorzaakt door de komst van de Aldi (circa 1.200 m² wvo) en uitbreiding van de C1000/Jumbo als gevolg van de herschikking van drogisterij en slijterij. Echter, er is geen sprake van duurzame ontwrichting en bovendien krijg de consumentenverzorging een impuls. We komen daar in de volgende paragrafen op terug.

2.2 Locatie

De ontwikkellocatie ligt midden in het dorp Lienden. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een echt winkelhart rondom de reeds gevestigde supermarkt. Hiertoe worden 6 ten opzichte van elkaar onderscheidende gebouwen gerealiseerd (zie afbeelding pagina 16). Deze benadering sluit aan bij de huidige dorpskarakteristieken. Het openbaar gebied dient de gebouwen met elkaar te verbinden. Met het plan ontstaat er tegelijkertijd een nieuwe verkeersstructuur waardoor het verkeer in zuidelijke richting zal worden afgewikkeld en de dorpskern wordt ontlast. In de huidige vorm zorgen verkeer en bevoorrading voor belemmeringen.

Het plan sluit aan bij het geldende provinciale, regionale en lokale beleid.

2.3 Juridisch planologisch kader

De laatste jaren verkeert de detailhandel in zwaar weer als gevolg van de economische crisis, de woningmarktcrisis en het toenemende gebruik van internet als aankoopkanaal. Dit heeft onder meer geleid tot een aanzienlijke toename van de winkellegestand en dat kan weer negatieve gevolgen hebben voor de leefomgeving. Het gevolg is dat het omgaan met detailhandelsontwikkelingen bij de overheden meer aandacht heeft gekregen en dat de wet- en regelgeving ook is aangepast. Dit houdt in dat meer dan voorheen rekening moet worden gehouden met de juridisch-planologische regelingen en de jurisprudentie over de toepassing daarvan.

2.3.1 Duurzame ontwrchting

In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of nieuwe initiatieven resulteren in duurzame ontwrchting van de voorzieningenstructuur. Hierbij gaat het om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Essentieel is dat de consument moet blijven beschikken over voldoende voorzieningenniveau op het gebied van de eerste levensbehoeften op aanvaardbare afstand van de eigen woning. Als door een nieuwe winkel in een verzorgingsgebied dus een andere winkel verdwijnt, dan is de variatie in het aanbod per saldo gelijk gebleven of misschien zelfs wel verbeterd, als modern aanbod verouderd aanbod vervangt.

Eerste levensbehoefte

De term 'eerste levensbehoefte' is door de Afdeling Bestuursrecht van Raad van State gebezigd in de uitspraak over de winkelontwikkelingen in op de locatie.

De Zeeland in Bergen op Zoom (Uitspraak 201208105/1/R1, 18 december 2013):

"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 juni 2009, zaak nr. 200808122.1.R3) komt voor de vraag of er een duurzame ontwrchting zal ontstaan van het voorzieningenniveau geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen zal ontstaan. In voornoemde uitspraak is doorslaggevend geacht of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen. In haar uitspraak van 2 december 2009 in zaak nr. 200901438/1/R3 met betrekking tot de situatie waarin het niet ging om dagelijkse boodschappen die in een supermarkt worden gedaan, maar om niet-dagelijkse inkopen, heeft de Afdeling beoordeeld of de inwoners van het verzorgingsgebied, na realisatie van de voorzieningen, op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. De afdeling ziet aanleiding om, anders dan in voornoemde uitspraken, voor de beoordeling van de vraag of gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrchting van het voorzieningenniveau vanaf heden doorslaggevend te achten of inwoners van een bepaald gebied niet langer op aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften".

Bij duurzame ontwrchting gaat het dus om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

In deze uitspraak komt niet helder naar voren wat onder eerste levensbehoeften (of ook wel primaire levensbehoeften genoemd) moet worden verstaan. Voorbeelden van omschrijvingen zijn 'Alles wat aan voeding, huisvesting, verwarming, huishoudelijke artikelen, enz. onontbeerlijk is om te kunnen leven' (Encyclo.nl) of 'Levensbehoeften: de eerste levensbehoeften voeding, kleding en onderdak' (van Dale.nl). Uit de diverse bespiegelingen over het begrip komt naar voren dat er ook allerlei ande-

re zaken onder gerekend (zouden) kunnen worden, zoals aandacht, sociale participatie, internet, etc.

Geconcludeerd moet worden dat er geen eenduidige omschrijving van het begrip bestaat. BRO vertaalt het begrip in het kader van distributie-planologische vraagstukken daarom in de geest van de bovengenoemde uitspraak van de Afdeling naar 'dagelijkse benodigde artikelen' en in het verlengde daarvan naar de sector dagelijkse artikelen (supermarkten, voedings- en genotsmiddelenspeciaalzaken en winkel op het gebied van persoonlijke verzorging). Aangezien deze winkels voorzien in de eerste levensbehoeften, dient in ruimtelijk-functionele onderbouwingen ook aandacht geschonken te worden aan het effecten op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur: kan de consument op aanvaardbare afstand van de woning zijn of haar dagelijks inkopen blijven doen?

Acceptabele afstand

Uit de jurisprudentie komt niet naar voren wanneer een afstand acceptabel is. Die afstand wordt onder andere bepaald door de omstandigheden van de consument en de ruimtelijk-functionele context. In dunbevolkte gebieden is dit laatste anders dan in dichtbevolkte (en bewinkelde) gebieden. Tot medio jaren negentig van de vorige eeuw en eerder werd in distributie-planologisch onderzoek voor stedelijke gebieden veelal 500 meter aangehouden, maar onder invloed van de veranderingen in vraag en aanbod is dit meestal geen goede maatstaf meer. Landelijk bedraagt de gemiddelde afstand tot een (grotere) supermarkt momenteel ca. 900 meter, maar dit verschilt per provincie, streek of plaats. In stedelijk gebied zal het bijvoorbeeld minder zijn.

Duurzame ontwrichting en Lienden

Op basis van voorgaand juridisch kader zijn wij van mening dat de voorziene ontwikkeling niet leidt tot duurzame ontwrichting. De inwoners van Lienden beschikken in de nieuwe situatie over een modern en gedifferentieerd aanbod (verschillende marktsegmenten). De positie van de bestaande supermarkt zal worden versterkt als gevolg van concentratie van voorzieningen.

2.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In verband met bestemmingsplanwijzigingen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij bestemmingsplannen of projectafwijkingbesluiten die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald:

"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder geoordeeld² dat als er sprake is van functieverandering en nieuwbouw van een zekere omvang, dit als een nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien dient te worden. In voorliggende case hebben we te maken met de handhaving van een bestaande supermarkt en de toevoeging van een discountsupermarkt. Volledigheidshalve zullen we voor onderhavige ontwikkeling dan ook de Ladder toepassen.

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. *Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.*
2. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.*
3. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Enkele treden van de Ladder verdienen een nadere toelichting.

Actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand

Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand; kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen on-

² ABRS 5 maart 2014, 201303469/1/R3 (Ekkersrijt, Son en Breugel)

aanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen. Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan. Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder.

- ABRs 26 maart 2014 (ECLI:RVS:2014:1101)
“De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient aldus, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.”
- ABRs 18 september 2013 (201208105/1/R2 (De Zeeland, Bergen op Zoom)
Over de door Toychamp B.V. gevreesde leegstand overweegt de Afdeling dat onder omstandigheden overcapaciteit kan leiden tot (een toename van) leegstand, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat kan leiden.
- ABRs 18 juni 2014 (201309201/1/A1 (Verplaatsing Aldi Echt)
Hoewel de afweging in het kader van artikel 3.1.6. lid 2 Bro door de gemeente niet expliciet benoemd is, heeft de Afdeling geoordeeld dat de afweging van de mogelijke effecten op de leegstand op zichzelf op de juiste is gemaakt. Zij hebben hierbij betrokken dat het gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt, er sprake is van een marginale uitbreiding van het wvo en dat er sprake is van een sterke supermarktstructuur. Ook is van belang dat er een juridische borging is dat leegstand op de oude locatie zoveel mogelijk voorkomen wordt. Hier is dat privaatrechtelijk overeen gekomen (inspanningsverplichting).

Vernieuwing en marktruimte

In de recente uitspraak over de vestiging van Ikea op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) geeft de Afdeling aan dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de Ladder nog eens bevestigd, want eerder kwam dit al in navolgende uitspraak naar voren:

- VzABRS 17 februari 2014 (201310222/2/R6, Herontwikkeling De Plu Heerlen)
De voorzitter accepteert hier dat nieuwe ontwikkelingen voor een kwaliteitsimpuls in de voorzieningenstructuur kunnen zorgen die (in het kader van de Lad-

der) een extra (eigen) behoefte genereert c.q. creëert. Hiertoe dient wel de bestaande leegstand inzichtelijk gemaakt en meegewogen te worden.

Ladder toegepast

Mogelijkheden voor uitbreiding

Voor wat betreft de eerste trede moet op basis van de verantwoording in deze rapportage geconstateerd worden dat er in Lienden een behoefte bestaat aan een modern en compact winkelhart. De analyses hebben aangetoond dat het winkelaanbod in de gemeente Buren en meer specifiek de kern Lienden ondergemiddeld is. Zowel in relatie tot het aantal inwoners als in relatie tot referentiekernen. Bovendien is de leegstand te verwaarlozen. De berekening van de distributieve ruimte toont aan dat er voldoende mogelijkheden aanwezig zijn voor een impuls van het aanbod. De behoefte blijkt tevens uit een marktscan die voor 7.000 m² bvo naar vraag aan winkelruimte in het nieuwe centrum heeft aangetoond.

Verbetering consumentenverzorging

Nog belangrijker is echter dat de ontwikkeling resulteert in een directe verbetering van de consumentenverzorging. Waar in de huidige situatie het winkelaanbod in Lienden wordt gekenmerkt door versnippering, ontstaat er in de toekomst een nieuw winkelhart met een concentratie van voorzieningen. Voordeel is dat de ontwikkeling plaatsvindt rondom de bestaande winkel met de meeste trekkracht, namelijk de supermarkt. Deze heeft reeds een belangrijke verzorgingsfunctie voor de gemeente Buren. Met de toevoeging van een tweede (aanvullende) supermarkt en winkels voor frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen ontstaat er een compleet en compact winkelaanbod. De ruimtelijke behoefte is duidelijk aantoonbaar. De consument krijgt een nieuw winkelcentrum dat is voorbereid op de toekomst. Belangrijk is daarbij een cluster bestaande uit twee elkaar aanvullende supermarkten. Trends in de retail wijzen erop dat de aanwezigheid van twee supermarkten een belangrijke basisvoorwaarde vormt voor een sterk boodschappencluster (met het oog op combinatiebezoeken). Zoals verwoord in de Dorpsvisie Lienden is concentratie van voorzieningen een uitgangspunt omdat hiermee o.a. consumenten- en verkeersbewegingen worden beperkt. Daarnaast levert clustering gemak, overzichtelijkheid en keuzemogelijkheden voor de consument op waardoor het verzorgingsniveau wordt verbeterd. Bovendien kunnen winkels dan profiteren van elkaars aantrekkingskracht. Uit onderzoek van DTNP³ blijkt dat 75% van klanten aan servicesupermarkten ook andere winkels aandoen tijdens hun bezoek wanneer de afstand tot die winkels kleiner is dan 50 meter. In de huidige locatie moet de consument in Buren meerdere locaties aandoen voor de (dagelijkse) boodschappen. In het kader van een goede consumentenverzorging is het daarom van belang dat de winkels geconcentreerd worden op één locatie.

³ DTnP 2010: Onderzoek naar combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaak

Voor de volledigheid merken we op dat de marktscan heeft aangetoond dat één of meerdere winkels naar het nieuwe centrum komen die in de huidige situatie op een solitaire / verspreide plek gevestigd zijn (ook buiten de gemeente Buren). Een voorbeeld daarvan is bouwmarkt Formido te Kesteren.

Herstructurering in stedelijk gebied

Indien we inzoomen op de tweede trede van de Ladder dan start het met de constatering dat de te ontwikkelen locatie direct in het stedelijk gebied / de dorpsstructuur ligt. Het terrein van de voormalige houthandel zal worden getransformeerd tot een modern en toekomstbestendig winkelcentrum. Het gaat dus om herstructurering van beschikbare gronden. Deze wens is ook geuit in de Dorpsvisie Lienden. Voor de volledigheid wordt hierbij opgemerkt dat de bestaande bebouwing zoveel mogelijk een nieuw leven krijgt. Één hal van de voormalige houthandel blijft bijvoorbeeld behouden. De staat van een aantal andere hallen maakt behoud niet mogelijk.

Aandacht voor leegstand

Zonder een nieuw en modern winkelcentrum was het toekomstperspectief voor de bestaande winkels in Lienden zwak (als gevolg van de versnipperde structuur). Een toename van de leegstand vormt dan een serieuze dreiging omdat meer koopkracht gaat afvloeien naar andere aankoopplaatsen. Met een nieuwe duurzame winkelstructuur is er juist sprake van een verbetering van de consumentenverzorging. Het initiatief heeft een positief effect op het leef-, woon-, en ondernemersklimaat in Lienden.

Bovendien biedt de ontwikkelaar bij de ontwikkeling allereerst ruimte voor de bestaande ondernemers in Lienden. Op deze manier dient het centrum herkenbaar te zijn voor de eigen inwoners. Dit heeft enige gevolgen voor het oude dorp aangezien een aantal ondernemers verplaatst naar het nieuwe centrum. De omvang van het aanbod dat het oude dorp verlaat, is echter beperkt volgens de laatste opgave (circa 455 m² vwo). Kansen ontstaan voor sociaal-maatschappelijke functie en/of op termijn transformatie naar wonen.

Verbeteren bereikbaarheid en parkeren

De ontwikkeling zorgt echter ook voor ruimtelijke voordelen op het vlak van parkeren en bereikbaarheid. In de huidige situatie leiden drukte op piekmomenten en bevoorrading tot problemen in de smalle dorpsstraten. Diverse straten zijn niet toegesneden op de bezoekersstromen per auto. In de toekomstige situatie zal de oriëntatie op de bestaande supermarkt worden gekanteld waardoor de consumenten en bevoorrading worden afgewikkeld in zuidelijke richting (Adelsweg) tegenover de aansluiting met bedrijventerrein De Hofstede. De dorpskern kan als gevolg hiervan worden ontlast. Er worden circa 420 parkeerplaatsen gerealiseerd en dit aantal voldoet aan de normen van de gemeente Buren.

Trede 3 van de Ladder is niet aan de orde omdat beide locaties (midden) in stedelijk gebied liggen.

VERANTWOORDING

3. AANBOD- EN VRAAGANALYSE

3.1 De ontwikkeling

Ontwikkelaar Rialto VGO Den Bosch wenst op het terrein van de voormalige hout-handel in Lienden (hoek Verbrughweg en Adelsweg) een nieuw winkelcentrum (3 Slag) te realiseren met een omvang van 9.885 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) commerciële ruimte en circa 420 parkeerplaatsen. Hieronder is een impressie van het te realiseren winkelcentrum 3 Slag weergegeven.

Afbeelding 3.1 Schets ontwikkeling (bron: S2P B.V.)



Het nieuw te creëren aanbod van commerciële ruimtes bestaat uit verschillende bouwblokken die variëren in omvang van circa 100 m² tot bijna 2.500 m² bvo. De spreiding van de units is weergegeven op de volgende pagina. Naast de huidige C1000 (in de nabije toekomst omgebouwd tot Jumbo) zal Aldi als trekker gaan fungeren. Op basis van een marktscan blijkt de vraag naar winkelruimte (buiten de bestaande supermarkt) circa 7.000 m² bvo te zijn, waarvan circa 3.000 m² bvo ten behoeve van bestaande winkels. Het gaat hier om verplaatsingen. Slechts een klein deel betreft verplaatsers uit het oude dorp Lienden, namelijk circa 450 m² wvo volgens de laatste opgaven⁴. Een fors deel van de 3.000 m² bvo voor verplaatsers wordt

⁴ Speelgoedzaak 't Speelkado en dierenspeciaalzaak Van Harn

veroorzaakt door de terugkeer van bouwmarkt Formido (ondernemer Van Beusichem), nu gevestigd in Kesteren in de gemeente Neder-Betuwe.

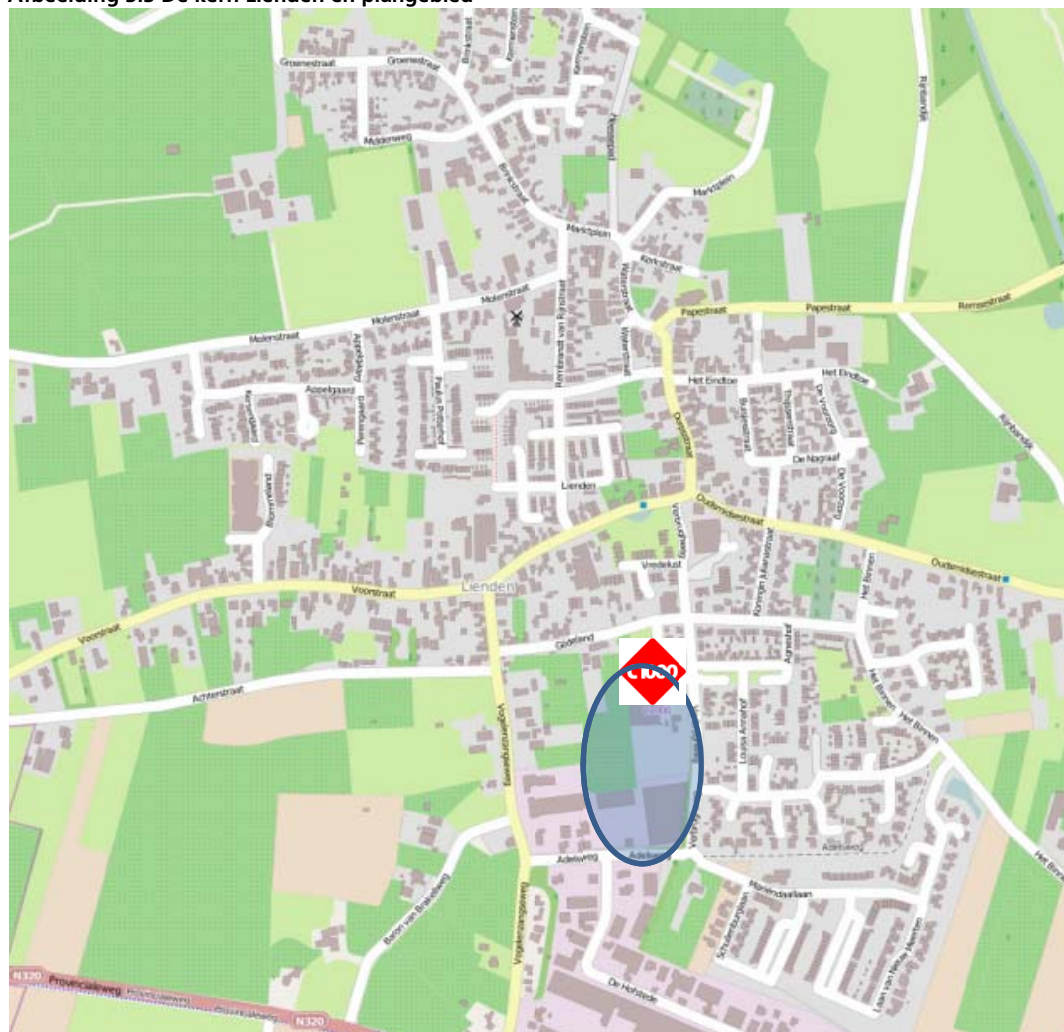
Naast de supermarkten bestaat de branchering mogelijk uit een warenhuis, partijgoederen / huishoudelijke artikelen, speelgoed, doe-het-zelf, mode en rijwielen.

Afbeelding 3.2 Schets ontwikkeling (bron: Plannendokter)



Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de dorpsbebouwing en grenst aan bedrijventerrein de Hofstede. Onderdeel van het gebied is de reeds gevestigde supermarkt C1000, slijterij Gall & Gall en drogisterij Etos. Deze gaan in de toekomst een geheel vormen met de nog te realiseren units. Hiervoor zal de ingang aan de andere kant komen.

Afbeelding 3.3 De kern Lienden en plangebied



3.2 Detailhandelsstructuur

3.2.1 Gemeente Buren

In de gehele gemeente Buren zijn in totaal bijna 100 winkels aanwezig die een gezamenlijke oppervlakte hebben van circa 24.000 m² winkelvloeroppervak (wvo). Ongeveer 1/3 van het winkelaanbod betreft winkels in de dagelijkse sector. Hieronder is aangegeven welke winkels zich waar bevinden.

Tabel 3.1 Detailhandelsstructuur gemeente Buren per medio 2014

Woonkern	Dagelijkse art		Niet-dag art		Totaal		Leegstand	
	aantal	wvo	aantal	wvo	aantal	wvo	aantal	wvo
Beusichem	5	821	4	856	9	1.677	1	80
Buren	4	682	15	2.300	19	2.982	3	180
Eck en Wiel	5	1.093	3	420	8	1.513		
Erichem	2	110	1	146	3	256		
Ingen	3	330	7	1.185	10	1.515	1	125
Kerk-Avezaath					0	0	1	180
Lienden	5	2.132	15	5.672	20	7.804	1	65
Maurik	6	1.222	13	6.421	19	7.643	2	138
Ommeren			1	80	1	80	1	143
Rijswijk	1	45	1	60	2	105		
Zoelen	3	150	3	334	6	484		
Zoelmond	1	30			1	30		
Totaal gemeente	35	6.615	63	17.474	98	24.089	10	911

Het meeste aanbod is te vinden in de kernen Lienden en Maurik. Deze vertegenwoordigen samen circa 40% van het aantal winkels en circa 65% van de winkeloppervlakte. In de overige kernen is het winkelaanbod een stuk kleiner. In de gehele gemeente staan momenteel circa 10 winkels met in totaal circa 900 m² wvo leeg.

In de gemeente Buren is gemiddeld per inwoner circa 925 m² winkelaanbod aanwezig. Dat is weinig wanneer we dat vergelijken met het Nederlands gemiddelde (circa 1.600 m²) en het gemiddeld oppervlak per 1.000 inwoners in andere gemeenten in Rivierland. De gemeente Buren heeft - op de gemeente Neerwijnen na - per inwoner het kleinste aantal m² wvo winkeloppervlak.

Het winkelaanbod naar hoofdbranche ziet er in de gemeente Buren als volgt uit:

Tabel 3.2 Winkelaanbod in de gemeente Buren naar hoofdbranche per medio 2014

Hoofdbranche	Aantal winkels	M² wvo
Levensmiddelen	33	6.350
Persoonlijke verzorging	2	265
Totaal dagelijks	35	6.615
Warenhuis	0	0
Kleding en mode	4	315
Schoenen en Lederwaren	0	0
Juwelier en optiek	1	45
Huishoudelijke en luxe artikelen	7	280
Antiek en kunst	5	467
Sport en spel	5	1.039
Hobby artikelen	0	0
Media	0	0
Plant en dier	14	2.571
Bruin- en witgoed	3	572
Auto en fiets	5	1.142
Doe-het-zelf	5	1.452
Wonen	11	9.356
Detailhandel overig	3	235
Totaal niet-dagelijks	63	17.474
Totaal detailhandel	98	24.089
Leegstand	10	911

Het winkelaanbod in de gemeente Buren bestaat voornamelijk uit levensmiddelen-winkels en winkels op het gebied van plant en dier en woninginrichting. In de recreatieve branches (warenhuizen, kleding en mode, schoenen en lederwaren, juwelier en optiek, huishoudelijke en luxe artikelen en antiek en kunst) is weinig winkelaanbod aanwezig. Voorts bestaat nagenoeg het gehele aanbod in de gemeente Buren uit zelfstandige winkeliers.

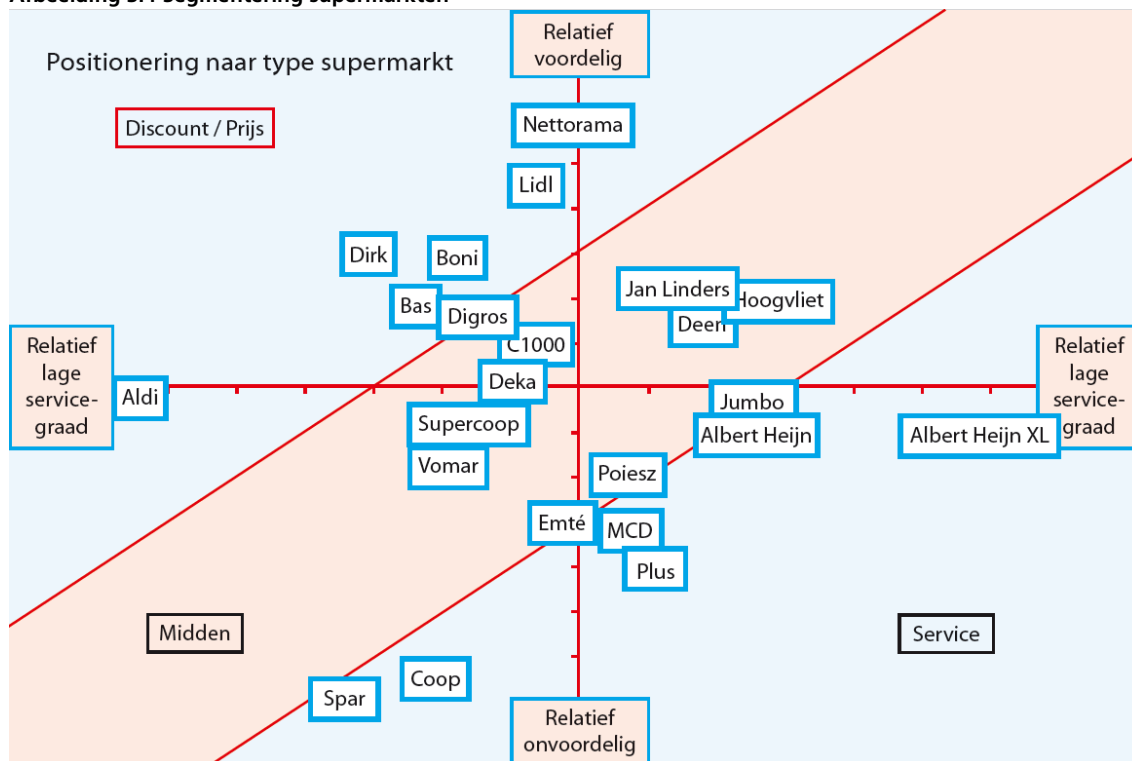
Voor de dagelijkse verzorging zijn er in de gehele gemeente in totaal 7 supermarkten aanwezig. De grootste hiervan ligt in Lienden (C1000, circa 1.800 m² wvo). Hieronder een overzicht van de in Buren aanwezige supermarkten.

Tabel 3.3 Supermarkten in de gemeente Buren

Woonkern	Formule	Omvang in m² wvo
Lienden	C1000	1.797
Maurik	Jumbo	953
Maurik	Zomermarkt	154
Eck en Wiel	MCD	948
Beusichem	Emté	704
Buren	MCD	577
Ingen	Attent	240

Opvallend is dat het supermarktaanbod in Buren vrij eenzijdig is. Alle supermarkten bevinden zich in het middensegment. Een discounter ontbreekt.

Afbeelding 3.4 Segmentering supermarkten⁵



Het winkelaanbod op het gebied van niet-dagelijkse artikelen is met uitzondering van de branches plant- en dier en woninginrichting beperkt. Multimate (bouwmarkt, 510 m² wvo) in Maurik is voor de in Buren wonende bevolking wellicht de belangrijkste winkel.

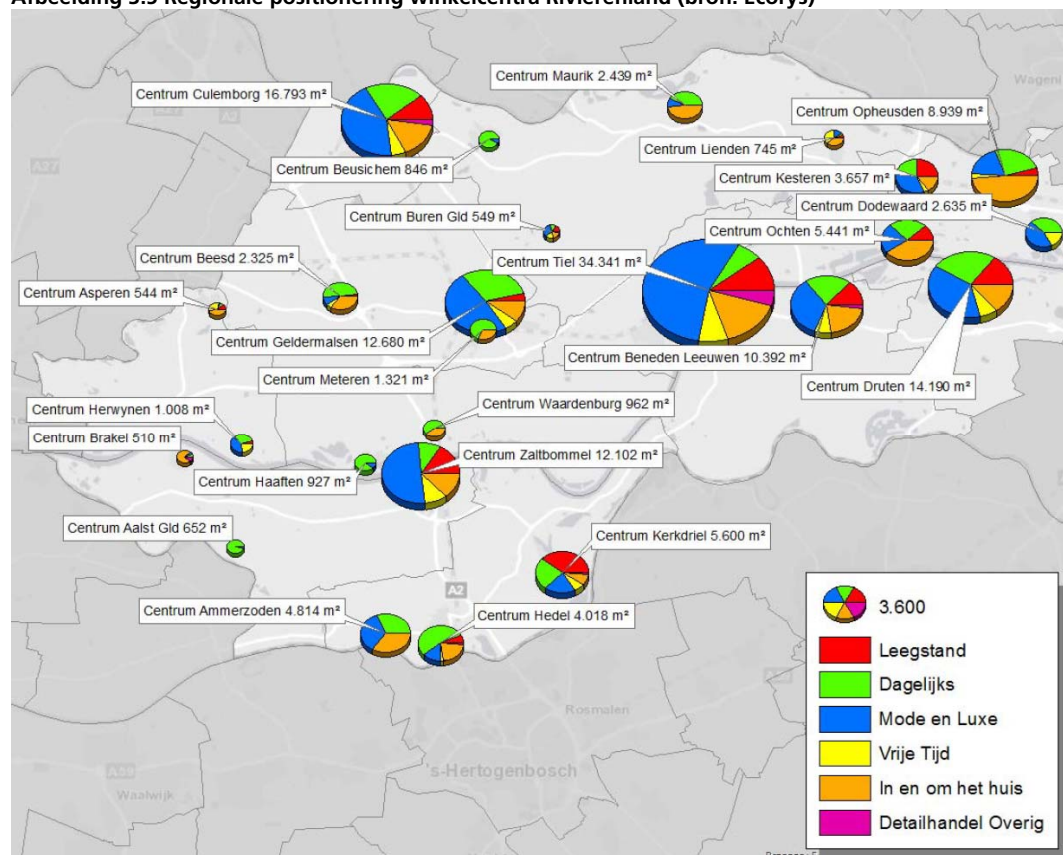
3.2.2 Concurrerend aanbod omliggende plaatsen

In de regio Rivierenland is momenteel een winkelaanbod aanwezig van ruim 450.000 m² wvo⁶. Binnen de regio hebben Tiel en Culemborg het grootste winkelaanbod. In de afbeelding op de volgende pagina is de regionale positionering van het centrum van Lienden weergegeven. Uit dat overzicht blijkt dat met name de centra van Tiel en Culemborg redelijk dichtbij liggen. Veel concurrentie (met name voor de recreatieve branches) komt vanuit de hoofdwinkelgebieden in deze gemeenten. Zo is duidelijk te zien dat het aanbod van recreatieve branches in deze gemeenten vrij sterk is. Maar ook kleinere centra als Kesteren, Ochten en Opheusden zorgen voor concurrentie. De concurrentie met grootschalige winkelgebieden in de regio is niet zo groot. In de regio bestaan slechts twee van dergelijke locaties, nl. Latenstein in Tiel (circa 10.000 m² wvo) en de Anthony van Diemenstraat in Culemborg (circa 13.000 m² wvo).

⁵ Bron: GfK, zomerrapport 2013.

⁶ Bron: Regionale detailhandelsstructuurvisie Rivierenland, Ecorys, 5 februari 2014.

Afbeelding 3.5 Regionale positionering winkelcentra Rivierenland (bron: Ecorys)



3.2.3 Plannen en initiatieven

In de gemeente Buren en in de regio bestaan naast de geplande ontwikkeling van de 3-Slag nog enkele andere winkelplannen.

De meeste winkelplannen in de regio hebben een lokaal bereik en zijn van beperkte omvang. De uitbreiding van het winkelaanbod ligt voornamelijk in de dagelijkse sector. Uitzondering hierop is Tiel die met de centrumplannen en Latenstein (inzet op de recreatieve en doelgerichte winkelbranches).

In de regio is een aantal potentiële projecten met mogelijk gemeente overschrijdende effecten. Het gaat hierbij onder meer om de ontwikkeling van de 3-Slag in Lienden en een retailpark in Geldermalsen op bedrijventerrein Hondsgemet (12.000 m² met uitsluitend volumineuze detailhandel zoals auto's, boten, caravans, meubels, doe-het-zelf en tuin).

In het overzicht op de volgende pagina zijn de plannen opgenomen. Het overzicht is afkomstig van de Regionale detailhandelsstructuurvisie Rivierenland d.d. 5-2-2014, opgesteld door Ecorys in opdracht van de Regio Rivierenland.

Afbeelding 3.6 Winkelplannen Rivierenland (bron: Ecorys)

Gemeente	Project	Bereik
West-Maas en Waal	Ontwikkeling dorpshart Dreumel	Lokaal
Buren	Verplaatsing Emte in Beusichem	Lokaal
	MCD in Buren wil uitbreiden	Lokaal
	Mogelijke uitbreiding C1000/Jumbo in Maurik	Lokaal
	Ontwikkeling cluster Lienden (drieslag)	Bovenlokaal
Neerijnen	Verplaatsing COOP in Waardenburg buiten het centrum	Lokaal
Culemborg	Verplaatsing AH buiten het centrum (stationsgebied) in combinatie met herontwikkeling diverse functies	Lokaal / Bovenlokaal
	Herontwikkeling winkelcentrum Chopinplein	Lokaal
	Uitbreiding winkelcentrum Parijsch	Lokaal
Geldermalsen	Uitbreiding MCD in Beesd	Lokaal
	Verplaatsing en uitbreiding Coop supermarkt	Lokaal
	Ontwikkeling Hondsgemet (bestemd volumineuze detailhandel)	Bovenlokaal / Regionaal
Zaltbommel	Plan Spoorveste – Leisure en detailhandel	Bovenlokaal
	Wildeman: 4,5 ha (bestemd volumineuze detailhandel)	Bovenlokaal
Tiel	Ontwikkeling 3 Poorten in centrum Tiel	Bovenlokaal / Regionaal
	Retail Park Latenstein (16.000 m2 uitbreiding)	Bovenlokaal / Regionaal
	Verplaatsing en uitbreiding winkelcentrum Kwadrant	Lokaal
Maasdriel	Centrumplan Kerkdriel	Lokaal
Neder-Betuwe	Winkelconcentratie Kesteren	Lokaal
	Winkelconcentratie Ochten	Lokaal
	Verplaatsing en uitbreiding Aldi Opheusden	Lokaal
Druten	Herontwikkeling van de Markt	Lokaal

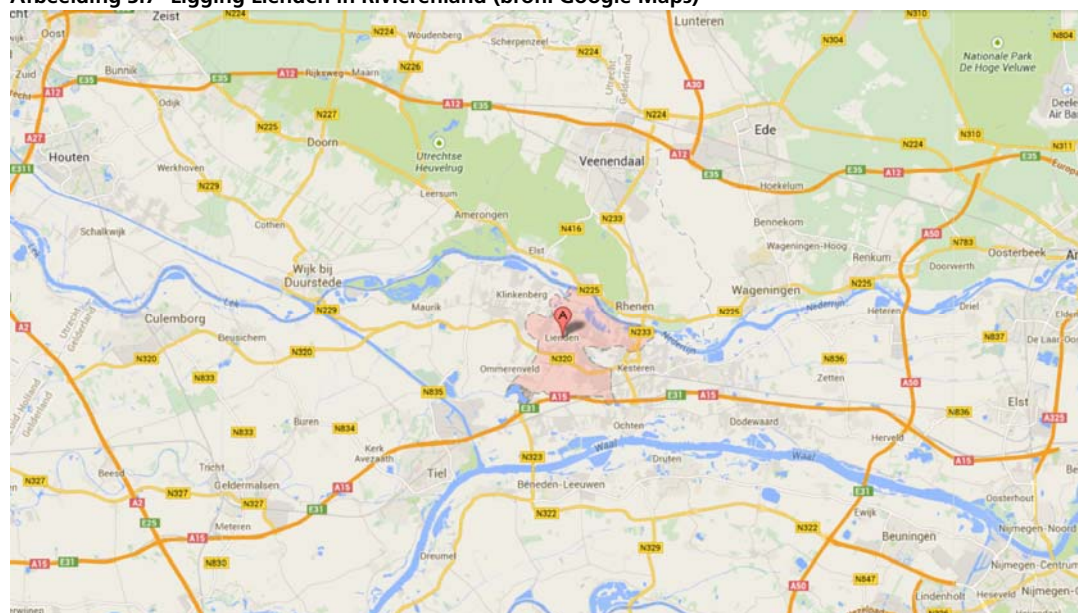
3.3 Geografie, demografie en bestedingen

3.3.1 Ligging

De kern Lienden behoort tot de gemeente Buren in de regio Rivierenland. De gemeente Buren situeert zich zowel aan de west- als de oostzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal. Aan de noordzijde wordt de gemeente begrensd door de Nederrijn en in het zuiden door de Waal. Tot de gemeente Buren behoort een 16-tal woonkernen, die zich aan beide zijden van het Amsterdam-Rijnkanaal bevinden. Op de kaart op de volgende pagina is de geografische locatie aangegeven.

De kern Lienden bevindt zich aan de oostzijde van de gemeente en is enigszins geïsoleerd gelegen vanwege de omringende waterwegen. De hoofdontsluiting van Lienden loopt grotendeels via de oude lintstructuur (Papestraat, Oudsmidsestraat, Groenestraat, Molenstraat en Voorstraat). Alleen de Verbrughweg is een belangrijke ontsluitingsweg die niet het karakter heeft van een historisch lint. De Vogelenzangseweg is de enige ontsluiting van het dorp op de provinciale weg.

Afbeelding 3.7 Ligging Lienden in Rivierenland (bron: Google Maps)



3.3.2 Bevolking

De gemeente Buren telt in totaal circa 26.000 inwoners. Lienden is het grootste dorp binnen de gemeente met circa 5.750 inwoners. Andere, wat grotere kernen zijn Maurik met circa 4.100 inwoners, Beusichem met 3.100 inwoners, Buren met circa 2.700 inwoners en Ingen met circa 2.150 inwoners.

Tabel 3.4 Aantal inwoners gemeente Buren per kern op 01-01-2014 (bron: gemeente Buren)

Kern	Aantal inwoners
Asch	380
Beusichem	3.100
Buren	2.702
Erichem	499
Kapel-Avezaath	176
Kerk-Avezaath	1.358
Zoelen	1.551
Zoelmond	636
Buurmalsen	55
Maurik	4.131
Eck en Wiel	1.660
Rijswijk	678
Ravenswaaij	406
Lienden	5.752
Ingen	2.158
Ommeren	755
Totaal	25.997

Volgens prognoses van CBS en prognoses van de provincie Gelderland⁷ zal de bevolking van de gemeente Buren de komende jaren niet veel meer veranderen. Zowel voor 2020 als voor 2030 worden circa 26.000 inwoners verwacht.

3.3.3 Bestedingen

Het landelijk gemiddelde bestedingscijfer in de dagelijkse artikelensector bedraagt € 2.315,- per hoofd van de bevolking (exclusief BTW) en in de niet-dagelijkse artikelensector € 2.440,-⁸. Het inkomen is van invloed op de bestedingen. In de gemeente Buren bedraagt het gemiddeld besteedbaar inkomen € 15.300,-. Dit is 2,7% hoger dan het landelijk gemiddelde⁹. Bij een afwijking groter dan 5% wordt een correctie toegepast op het landelijke bestedingscijfers. Dit is in deze case niet nodig.

⁷ Bron: Regionale detailhandelstructuurvisie Rivierenland, Ecorys, 5 februari 2014.

⁸ HBD 2013, gemiddelde toonbankbestedingen per hoofd van de bevolking over 2011/2012.

⁹ CBS 2013, peiljaar 2010

4. EXTERNE FACTOREN EN ONTWIKKELINGEN

4.1 Trends en ontwikkelingen

4.1.1 Aanbod

Allereerst aandacht voor een aantal algemene ontwikkelingen.

Toenemende leegstand

Nederland kent ruim 31 miljoen vierkante meters winkelvloeroppervlakte, verdeeld over zo'n 222.000 winkels. De gemiddelde winkelleegstand in verkooppunten was in 2013 6,4%, oftewel ruim 14.000 winkels. Gemeten in winkelvloeroppervlakte was dit 6,9%, oftewel ruim 3,1 miljoen m². Sinds 2006 is de winkelleegstand langzaam aan het oplopen. De meeste experts verwachten dat deze ontwikkeling voorlopig doorzet. Naast marktomstandigheden en veranderend consumentengedrag ligt hier tevens de vergrijzing van het ondernemersbestand aan ten grondslag. Immers, in veel gevallen is er geen opvolging, waardoor veel winkels zullen gaan sluiten.

Nieuwe winkelconcepten

Naast de traditionele winkels verrijzen webwinkels, 'multi'- of 'omnichannel' aanbieders, afhaalpunten en pop-up stores. Bij afhaalpunten kan de klant de internet-handel bezoeken om de bestelde artikelen af te halen of te retourneren. Ook zijn er afhaalpunten waar producten gepresenteerd worden en artikelen gekocht of besteld kunnen worden; de webwinkel. Meerdere supermarktorganisaties zijn momenteel bezig om een netwerk van afhaalpunten (pick up points) op te zetten. Deels gebeurt dat bij bestaande winkels, deels op goed bereikbare locaties zoals bij tankstations of op bedrijventerreinen. Daarnaast zijn pop-up stores erg in trek. Kortstondige (internet)winkels die letterlijk als paddenstoelen uit de grond schieten om tijdelijk een leegstaand pand te betrekken. Het voordeel is drieledig; de consument wordt verrast met nieuw aanbod, de uitstraling van het pand verbetert en de internetwinkel genereert meer naamsbekendheid.

Concurrentie tussen steden en winkelgebieden neemt toe

Winkelgebieden hebben te maken met toenemende concurrentie als gevolg van veranderend consumentengedrag en de eerder genoemde toenemende leegstand. Landelijk concentreert de toename van de leegstand zich vooral in krimpgebieden, de centra van middelgrote plaatsen, kleine dorpen, buurtwinkelcentra en zoals gezegd de randgebieden van grotere binnensteden. De concurrentie is in deze winkelgebieden het hevigst.

Filialisering en netwerkverdichting

Er is sprake van een verdichting van het netwerk van filiaalbedrijven. De consument rekent deze formules tot het basisaanbod. Het aandeel filiaalbedrijven in Nederland nam de afgelopen 10 jaar toe van 28% naar 37%. Dit is ten koste gegaan van het aantal zelfstandige bedrijven. Met name in de A1-winkelgebieden is het aantal filiaalbedrijven gestegen waardoor de hoofdwinkelstraten van centrumgebieden steeds meer op elkaar gaan lijken. We zien hierbij een steeds sterkere vertegenwoordiging van het modische aanbod. Maar ook in kleinere winkelgebieden uit netwerkverdichting zich door de vestiging van filiaalbedrijven met een kleinere winkel of een aangepaste formule.

De dagelijkse artikelensector, en de supermarktenbranche in het bijzonder, is de laatste jaren sterk in beweging. Een aantal trends en ontwikkelingen zijn relevant om te vermelden.

- De trend tot schaalvergroting zet ook de komende jaren door. Voor een rendabel functioneren is een steeds groter vloeroppervlak nodig. In grote steden maken supermarkten een schaa sprong naar megasupermarkten, maar ook in kleinere plaatsen is een schaa sprong zichtbaar.
- Het aantal supermarkten daalt, de gemiddelde omvang van supermarkten neemt toe en ook de diversiteit van het productenpakket binnen de supermarkt stijgt. Een moderne fullservice supermarkt heeft tegenwoordig doorgaans een winkelvloeroppervlak van minimaal 1.500 m², voor een discounter ligt dit iets lager; rond de 1.200 m² wvo.
- Branche- en sectorvervaging doen zich voor in diverse branches, waaronder de supermarktbranche. In supermarkten wordt in toenemende mate non-food artikelen aangeboden, vaak op actiematige wijze. Vooral discounters bieden deze non-food artikelen aan.
- Het marktaandeel van supermarkten in de dagelijkse artikelensector neemt toe. Het aandeel van discounters groeit overigens sterker dan van de reguliere supermarkten.
- Ook de omzet van de supermarktsector groeit. Ondanks de gevolgen van de economische crisis wisten de supermarkten in 2013 een omzetstijging te behalen. In 2013 bedroeg de omzet in de supermarktbranche 33,3 miljard euro. Dit is een omzetgroei van 2,3% ten opzichte van 2012.
- De kleine buurt- en wijkcentra staan sterk onder druk. De kleinschaligheid van het aanbod, het veelal ontbreken van trekkers en een veranderd consumentengedrag zijn hiervan de oorzaak. Indien versterking en uitbreiding van het aanbod niet mogelijk zijn, wordt steeds vaker op zoek gegaan naar functieverandering van deze centra. Combinaties met maatschappelijke voorzieningen (welzijn, zorg) kunnen mogelijkheden bieden om een bepaald voorzieningenniveau te blijven bieden.
- Tegelijkertijd is er een opleving van grote dorps-, wijk-, en stadsdeelcentra zichtbaar. Het aanbod wordt meer geconcentreerd en supermarkten in deze centra

maken waar mogelijk een schaa sprong. Zij zijn op dit niveau de publiekstrek-
kers.

- Factoren als een ruime overzichtelijke indeling, een breed assortiment, hygiëne en behulpzaam, vriendelijk personeel en extra voorzieningen zoals servicepunt voor post en stomerij spelen een belangrijke rol in de supermarktkeuze van de consument.

4.1.2 Vraag

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde hebben invloed op het koopgedrag van de consumenten, evenzo heeft het veranderende koopgedrag gevolgen voor de aanbodstructuur. Door ervaring en de overvloed aan informatie is de hedendaagse consument kritisch. In het koopgedrag wordt, naast de prijs, rekening gehouden met factoren als tijd, inspanning, gemak en plezier.

Economische stagnatie

Bovendien kijken we terug op jaren van economische tegenspoed waarvan de gevolgen zichtbaar zijn in de samenleving. Het consumentenvertrouwen (en daarmee de koopbereidheid) is in het najaar van 2013 beland op een historisch dieptepunt. Inmiddels hebben ons de eerste positieve signalen bereikt. Het vertrouwen in de woningmarkt neemt toe en voorzichtig stijgt het uitgavenpatroon. Het herstel is echter broos en invloedrijke economen voorspellen nog jaren economische stagnatie.

Veranderd consumentengedrag

- Gemiddeld wordt minder tijd besteed aan winkelen en boodschappen doen, ook bij de supermarkt, wel is het bestede bedrag per bezoek toegenomen.
- De consument bezoekt steeds vaker grotere winkels en winkelcentra (het gemak van ruime keuze).
- Door een grotere mobiliteit is het referentiekader van consumenten in de afgelopen jaren ruimer geworden. Aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en interne (winkelinrichting, uitstraling) en externe (omgevingskwaliteit) verschijningsvorm worden als gevolg hiervan belangrijker.
- De consument stelt steeds hogere eisen aan de (volledige assortimenten), maar de prijs heeft wel aan belang gewonnen. Deze prijsbewuste consument is sterk op discounters georiënteerd. We zien dit terug in het straatbeeld met formules als Action en Big Bazar.

Omzetstijgingen via internet

De detailhandelsomzet via internet beslaat in 2013 ruim € 5 miljard, ofwel 6% van de totale detailhandelsomzet. De omzet van online detailhandel groeide de laatste jaren snel, met meer dan 10% per jaar tot en met 2010, en iets trager de laatste jaren. Zoals afbeelding 4.1 weergeeft, stijgen de online verkopen het hardst in de

branches speelgoed, muziek/downloads en computer hardware. Een verdere stijging van de online omzet wordt verwacht.

Afbeelding 4.1 Online versus offline detailhandel¹⁰



De consument kijkt en koopt tegenwoordig wanneer dat hem het beste uitkomt en steeds vaker is dat via internet. Het aankoopmoment is door internet immers 24/7 mogelijk. Om hier goed op in te kunnen spelen is het aanbieden van aanbod via één kanaal, niet meer voldoende. Uit onderzoek is gebleken dat steeds meer retailers zich bewust zijn van multichanneling. Begin 2013 doet 91% van de onderzochte 188 retailers aan online verkoop, tegenover 80% in 2012¹¹. Alléén multichanneling is overigens niet voldoende, het gaat erom dat alle voor de consument relevante kanalen in samenhang worden aangeboden: winkels ('bricks'), webwinkels ('clicks'), mobiele websites ('ticks'), folders ('flicks') en sociale media ('smicks')¹².

Demografische transitie

Een structurele factor in de ontwikkeling van winkelgebieden vormen de demografische transitie die in verschillende delen van Nederland plaatsvinden. Het gaat met name om vergrijzing, ontgroening en de toe- en afname van huishoudens- en bewoners aantallen. Deze demografische veranderingen hebben onder meer gevolgen

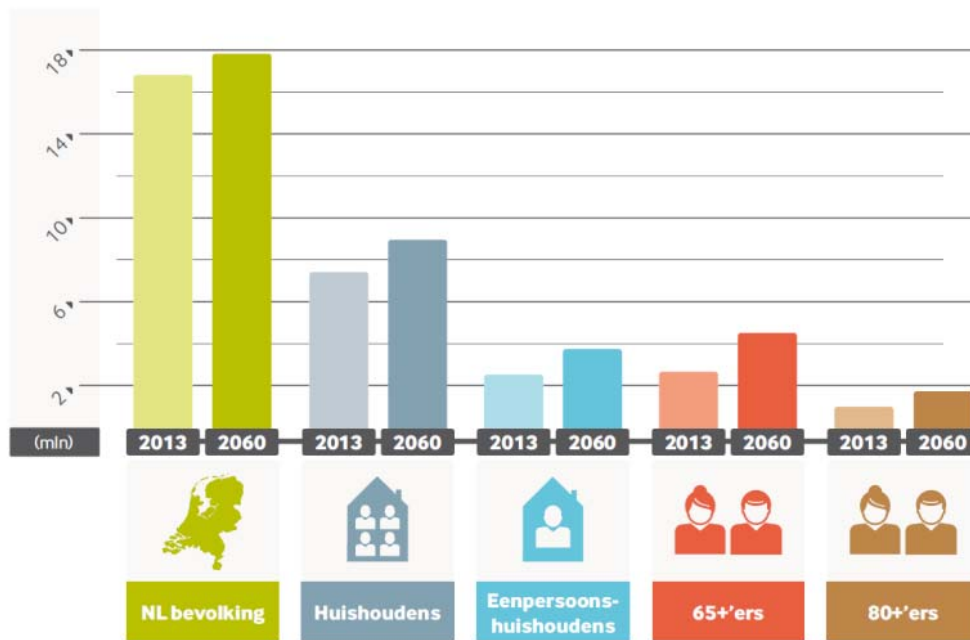
¹⁰ Bron: Winkelgebied van de toekomst: bouwstenen voor publiek-private samenwerking. Platform 31, 2014. Afbeelding door Kate Snow Design

¹¹ Bron: Etailtrends, uitgave 1 (2013)

¹² Bron: Retailtrends (2013)

voor de lokale werkgelegenheid en het draagvlak voor en betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen.

Afbeelding 4.2 Visuele weergave demografische transitie¹³



4.2 Beleidskaders

4.2.1 Provinciaal

De provincie Gelderland heeft het ruimtelijk beleid opgenomen in de Omgevingsvisie. De provincie streeft naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel. Dit draagt bij aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen en is mede bedoeld om overcapaciteit van winkels terug te dringen. De focus ligt op het versterken van kansrijke locaties en het omvormen van zwakke locaties. Ingezet wordt op transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden.

Instrumentarium

De provincie past de Ladder voor Duurzame Verstedelijking toe die verankerd is in de Bro. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als het bijdraagt aan de versterking van de detailhandelstructuur. Dit vraagt om een goede argumentatie op basis van de Ladder. De provincie gebruikt de Provinciale Verordening om regels te stellen aan detailhandel op perifere locaties. Op perifere locaties is slechts detailhandel toegestaan die vanwege specifieke ruimtelijke eisen (volumineuze goederen

¹³ Bron: Winkelgebied van de toekomst: bouwstenen voor publiek-private samenwerking. Platform 31, 2014. Afbeelding door Kate Snow Design

en veiligheidseisen) binnenstedelijk moeilijk inpasbaar zijn. Ook supermarkten worden perifeer niet toegestaan. Daarnaast zijn er regels ten aanzien van regionale afstemming van grootschalige detailhandel met een bovenlokale functie.

De provincie is nu veel actiever met detailhandel bezig via kennisontwikkeling, aanjagen en ondersteuning. De provincie organiseert workshops en brengt succesvolle (pilot)projecten onder de aandacht om kennisontwikkeling bij gemeenten en regio's te stimuleren evenals samenwerking. Aan dit soort workshops en projecten levert de provincie een financiële bijdrage. De provincie levert inhoudelijke en juridische ondersteuning bij de pilot 'kernwinkelgebieden in krimpgebieden' in de Achterhoek. In de pilot wordt gekeken naar mogelijkheden om krimp te begeleiden en te komen tot compactere winkelgebieden en het omvormen van aanloopstraten in dorpscentra (waar het winkelaanbod met 10 tot 50% zal afnemen).

4.2.2 Regionaal

Het detailhandelsbeleid van de regio Rivierenland (waartoe de gemeente Buren behoort) is weergegeven in de nota Regionale detailhandelsstructuur Rivierenland¹⁴. In deze nota is een beschrijving gegeven van het winkellandschap in de regio Rivierenland.

Geconstateerd wordt dat het winkelaanbod in de regio nauwelijks afwijkt van het Nederlands gemiddelde. Wel valt op dat in de gemeente Buren een zeer beperkt winkelaanbod heeft, dat vooral gericht is op de dagelijkse voorzieningen en in en om het huis. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat het achterlopen met het winkelaanbod niet betekent dat dat op voorhand wil zeggen dat er mogelijkheden aanwezig zijn voor uitbreiding van het winkelaanbod. Er wordt in de visie expliciet gemeld dat de ontwikkeling van Winkelcentrum de 3 Slag in Lienden niet ter discussie staat. De 3 Slag is gedefinieerd als een bestaand project.

In haar visie op de toekomstige winkelstructuur dient het detailhandelsbeleid in Rivierenland in het teken te staan van:

- Terughoudendheid ten aanzien van meer winkelmeters.
- Concentratie van (nu nog verspreide) winkelvoorzieningen.
- Focus op functionaliteit, bereikbaarheid en kwaliteit van winkelgebieden.
- Initiatieven primair binnen de bestaande winkelstructuur huisvesten.
- Samenwerking tussen de gemeenten en faciliterende rol van gemeenten in Rivierenland.

Ten aanzien van de recreatieve winkelcentra wordt gesteld dat bestaande (zachte) winkelplannen geminimaliseerd moeten worden, onbenutte meters in bestemmingsplannen herbestemd moeten worden, nieuwe vestigers zich alleen in bestaande centrumgebieden mogen vestigen (niet perifeer) en dat er geen mogelijkheden

¹⁴ Regionale detailhandelsstructuurvisie Rivierenland. Ecorys, 5 februari 2014.

zijn voor nieuwe recreatieve winkelgebieden buiten de bestaande winkelstructuur. Voorts moeten nieuwe initiatieven en bestemmingsplanwijzigingen in bestaande recreatieve centra vanaf een omvang van 2.000 m² wvo door de regio getoetst moeten worden op basis van een ruimtelijke effectstudie over het winkelplan.

Ten aanzien van perifere winkelvoorzieningen geeft het beleid aan dat vooral ingezet moet worden op het invullen van de beschikbare detailhandelsmeters op Latenstein in Tiel. Er is geen mogelijkheid voor het ontwikkelen van een extra (nieuw) perifeer winkelgebied.

Ten aanzien van de structuur van dagelijkse winkelvoorzieningen streeft men er naar om de fijnmazige detailhandelsstructuur in stand te houden. Omdat de dagelijkse winkelvoorzieningen vooral een lokale verzorgingsfunctie hebben, ligt de verantwoordelijkheid hiervoor primair bij de individuele gemeenten. Het regionale beleid op de dagelijkse winkelvoorzieningen (in kernen groter dan 2.500 inwoners) ziet er als volgt uit:

- Supermarkten zijn bij voorkeur in de kern als onderdeel van een winkelgebied gevestigd. Uitplaatsen van supermarkten naar een locatie buiten de winkelstructuur is niet toegestaan, mits wordt voldaan aan alle volgende punten:
 - o Schaalvergroting niet mogelijk is binnen het winkelgebied.
 - o Aantakking op een ander winkelgebied plaats vindt of de achter blijvende winkeliers de reële mogelijkheid hebben om zich te verplaatsen naar de supermarktlocatie.
 - o Er geen negatieve gemeente overstijgende effecten ontstaan.
- Er is geen mogelijkheid om een XL supermarkt (>2.500 m² wvo) te realiseren omdat dit negatieve ruimtelijke effecten heeft op de fijnmazige structuur in Rivierenland.
- Nieuwe vestigers in de dagelijkse sector huisvesten binnen de bestaande winkelstructuur.
- Bij elk initiatief voor uitplaatsing, vergroting en vestiging van een (nieuwe) supermarkt dient een ruimtelijke effectstudie te worden uitgevoerd.

Belangrijk onderdeel van het detailhandelsbeleid is het omgaan met nieuwe winkelinitiatieven, vooral als deze gemeente overstijgende effecten hebben. De gemeente in Rivierenland zullen met de vaststelling van dit beleid in de toekomst de volgende stappen doorlopen bij nieuwe winkelprojecten:

- Vroegtijdig informeren over alle winkelprojecten die spelen.
- Voor elk winkelproject groter dan 500 m² wvo (nieuwe vestiging of uitbreiding) dienen de ruimtelijke effecten onderzocht te worden.
- Voor elk winkelinitiatief (met gemeente overstijgende effecten) is instemming vereist van een meerderheid van de gemeenten binnen Rivierenland.

4.2.3 Lokaal

Structuurvisie Buren 2009-2019

De gemeente Buren kent weinig verstedelijking, waardoor kwaliteiten als rust, ruimte en een schoon stedelijk milieu nog ruimschoots aanwezig zijn¹⁵. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht deze kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat deze kwaliteiten bepalend worden voor het imago van de gemeente. Daarbij zal er naar gestreefd worden de kwetsbare aspecten zoals leefbaarheid en het voorzieningenniveau binnen de kernen en de buurtschappen op peil te houden. Het behoud van (winkel)voorzieningen in de kleine kernen is niet alleen van belang voor de leefbaarheid, maar draagt ook bij aan de vitaliteit en werkgelegenheid in de kernen.

Dorpsvisie Lienden

De Dorpsvisie Lienden¹⁶ dateert van mei 2008. Aanleiding tot het opstellen van de Dorpsvisie destijds was het feit dat er veel bedrijven waren die niet meer pasten in de dorpsstructuur, het voorzieningenniveau aangepast diende te worden aan de hedendaagse eisen, dat er nieuwe woonbuurten in de planning stonden en herstructurering van verouderde woongebieden aan de orde waren.

De winkelvoorzieningen liggen vrij verspreid in het dorp, waarbij de grootste concentratie ligt op de as Dorpsstraat-Waterstraat-Brinkstraat. Met de vestiging van C1000, enkele jaren geleden, heeft deze as een verlenging gekregen richting Verbrughweg.

In de Dorpsvisie Lienden is vooral gericht op het versterken van de identiteit van Lienden als Betuws dorp. Hoofddoelstellingen hierin zijn:

- Versterken van Lienden als fraai woongebied en aantrekkelijke vestigingslocatie voor lokale bedrijvigheid.
- Behoud en verbetering van het voorzieningenniveau.
- Extra aandacht voor de uitstraling als historisch oeverwalddorp.

Voorts wordt gesteld dat concentratie van winkelvoorzieningen voor dagelijkse voorzieningen dient plaats te vinden rond de huidige supermarkt op de locatie Verbrughweg – Gildeland – Adelsweg - Vogelenzangseweg. Het terrein van de huidige houthandel maakt hier onderdeel van uit. Mogelijk dat ook hier extra ruimte is voor een tweede supermarkt.

4.2.4 Conclusie

Brengen we de ontwikkeling van winkelcentrum 3 Slag in relatie tot bovenstaand beleid, dan komt hieruit de conclusie voort dat het initiatief past binnen de verschillende beleidsnota's.

¹⁵ Bron: Structuurvisie Buren 2009-2019, vastgesteld 27 oktober 2009.

¹⁶ Bron: Dorpsvisie Lienden, gemeente Buren, mei 2008, vastgesteld door de Raad op 27 oktober 2009.

5. ECONOMISCH FUNCTIONEREN

5.1 Huidig functioneren

Door confrontatie van gegevens uit de aanbod- en vraaganalyse is, voor de bestaande situatie van het aanbod in de dagelijkse- en niet-dagelijkse artikelsector in de kern Lienden, de totale gerealiseerde omzet van de sectoren benadert. Het economisch functioneren wordt uitgedrukt in gemiddelde omzet per m² wvo (vloerproductiviteit).

5.1.1 De koopstromen

Koopstroomgegevens zijn niet beschikbaar. Wij volstaan derhalve met een raming van de koopstromen op basis van ervaringen in vergelijkbare woonkernen en de specifieke geografische positionering van Lienden:

- In het Randstedelijk koopstromenonderzoek uit 2011¹⁷ is gebleken dat in woonkernen < 10.000 inwoners op het gebied van dagelijkse artikelen gemiddeld een binding wordt gerealiseerd van 52%. Op het gebied van niet-dagelijkse artikelen is dat 16%. De koopkrachttoevloeiing bedraagt gemiddeld in woonkernen <10.000 inwoners 26% in de dagelijkse sector en 59% in de niet-dagelijkse sector.
- In het koopstromen onderzoek dat in 2010 in Oost-Nederland¹⁸ werd uitgevoerd is geconstateerd dat woonkernen met minder dan 5.000 inwoners circa 52% van de bestedingen op het gebied van dagelijkse artikelen binden. Op het gebied van niet-dagelijkse artikelen is dat circa 18%. In woonkernen tussen de 5.000 en 10.000 inwoners liggen de bindingspercentages op respectievelijk 74 en 35%.
- Zoals reeds eerder aangegeven kent de gemeente een enigszins geïsoleerde ligging tussen de Nederrijn en de Waal. De gemeente wordt doorsneden door het Amsterdam-Rijnkanaal. Directe concurrentie wordt vooral ondervonden van Tiel en Culemborg, die beide westelijk van het Amsterdam-Rijnkanaal zijn gelegen. Zowel Tiel als Culemborg beschikken over een ruim supermarktaanbod.
- De woonkern Lienden ligt excentrisch in de gemeente Buren en vormt de uiterste oosthoek van de gemeente. De woonkern grenst vrijwel direct aan de woonkernen Kesteren en Ochten (beide behorend tot de gemeente Neder-Betuwe). In Kesteren bevindt zich een Spar supermarkt (500 m² wvo); in Ochten een MCD supermarkt (800 m² wvo) en een Aldi supermarkt (500 m² wvo). Wellicht dat ook nog enige concurrentie ondervonden wordt van het winkelaanbod in Rhenen, ten noorden van de Nederrijn. Hier bevinden zich 3

¹⁷ Bron: Randstad koopstromenonderzoek, I&O Research, november 2011.

¹⁸ Bron: Hoofdrapport koopstromenonderzoek 2010, I&O Research september 2010.

supermarkten, te weten: Albert Heijn (1.200 m²), Aldi (450 m²) en een zelfstandige supermarkt (660 m²).

- In de woonkern Lienden is momenteel 1 supermarkt aanwezig (C1000 van circa 1.800 m² wvo).

Op grond van bovenstaande overwegingen schatten wij de koopkrachtbinding in Lienden op het gebied van dagelijkse goederen in op circa 60 a 70%. Op het gebied van niet-dagelijkse artikelen op circa 15 a 20%. De koopkrachttoevloeiing ramen wij zowel voor de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector op circa 50%.

Tabel 5.1 Benadering huidig functioneren kern Lienden

	dagelijks	niet-dagelijks
Aantal inwoners verzorgingsgebied	5.752	5.752
Bestedingen per hoofd	€ 2.315,-	€ 2.440,-
Totaal bestedingspotentieel (in mln. €)	13,3	14,0
Koopkrachtbinding	60 a 70%	15 a 20%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	8,0 a 9,3	2,1 a 2,8
Toevloeiing (als aandeel van de omzet)	50%	50%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	8,0 a 9,3	2,1 a 2,8
Totale omzet	16,0 a 18,6	4,2 a 5,6
Huidig aanbod (in m ² wvo)	2.132	5.672
Gerealiseerde omzet per m ² wvo	€ 7.500,- a € 8.750,-	€ 750,- a € 1.000,-
Landelijk gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 7.090,-	€ 1.970,-

Bovenstaande cijfers geven aan dat de detailhandel op het gebied van dagelijkse artikelen in Lienden waarschijnlijk goed functioneert. De geografische positionering van Lienden en de aanwezigheid van een grote C1000 supermarkt binden veel inwoners uit de eigen kern en andere inwoners van de gemeente Buren. De gemiddelde omzet per m² wvo ligt aanzienlijk boven het Nederlands gemiddelde.

Op het gebied van niet-dagelijkse goederen ligt de gemiddelde omzet per m² wvo aanzienlijk onder het Nederlands gemiddelde. Oorzaak hiervan is het feit dat er in Lienden weinig niet-dagelijkse winkels zijn, waardoor de binding laag is, en het feit dat de meeste m² winkeloppervlak zich bevinden in de branche woninginrichting die zich kenmerkt door een lage omzet per m² wvo (in de branche woninginrichting wordt in Nederland gemiddeld € 1.170,- per m² wvo omgezet).

5.2 Toekomstige uitbreidingsruimte

Onder invloed van verwachte ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde kan het toekomstig functioneren worden benaderd. Daarbij gelden een aantal uitgangspunten.

Het te verwachten aantal inwoners in 2020

Zoals in hoofdstuk 3 is weergegeven zal het aantal inwoners in de gemeente Buren de komende jaren vrij stabiel zijn. Voor de woonkern Lienden betekent dit dat de bevolking zich zal stabiliseren op het huidige niveau (circa 5.800 inwoners).

Het functioneren van de winkels op dit moment

De geraamde omzetcijfers (zie tabel 5.1) geven aan dat de winkels op het gebied van dagelijkse goederen goed functioneren en hoge omzetten realiseren. Op het gebied van niet-dagelijkse goederen is dat niet het geval.

De toekomstige attractiviteit van Lienden en de impact daarvan op de koopstromen

Zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven gaat het in ieder geval over het toevoegen van een discount-supermarkt en enkele winkels op het gebied van frequent benodigde niet-dagelijkse goederen. Het toevoegen van een discountsupermarkt betekent dat in combinatie met de C1000 formule (in de nabije toekomst omgebouwd tot de Jumbo) het aanbod van dagelijkse artikelen in Lienden completer wordt. Hierdoor zal de koopkrachtbinding aanzienlijk kunnen toenemen. Wij gaan uit van een toekomstige binding op het gebied van dagelijkse goederen van circa 70 a 75%. Voor niet-dagelijkse goederen schatten wij de toekomstige binding in op circa 30 a 40%. Hierbij gaan wij er echter wel vanuit dat het aanbod, zoals dat genoemd is in hoofdstuk 3, inderdaad gerealiseerd wordt.

Ook de koopkrachttoevloeiing zal licht toenemen, daar zich in Lienden nieuwe winkels zich zullen vestigen die tot nu toe niet of nauwelijks aanwezig waren. De aantrekkingskracht van het winkelaanbod in Lienden op niet-Liendenaren zal daardoor toenemen. Wij gaan uit van een toevloeiing van circa 55%, zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse sector.

De impact van de toenemende internetbestedingen

Voor de bestedingen gaan we naar de toekomst toe doorgaans uit van landelijke gemiddelden. De fysieke winkel blijft weliswaar veruit de populairste aankoopplaats maar verliest wel terrein ten opzichte van het internet. Levensmiddelen worden echter overwegend aangeschaft via de fysieke winkel in plaats van via het internet. De impact van internetaankopen op de winkelbestedingen in supermarkten is tot op heden lang niet zo groot als bij niet-dagelijkse artikelen. De opkomst van afhaalpunten verandert dit mogelijk. De afgelopen twee jaar zijn de bestedingen in de dagelijkse sector jaarlijks met 2% gestegen, de verwachting is dat de groei ook de komende jaren door zal zetten. BRO heeft in de berekeningen de toekomstige be-

steden in de dagelijkse sector echter gelijk gehouden aan de huidige bestedingen om de toename van de online aankopen in deze sector (met name via afhaalpunten) te verdisconteren. In de niet-dagelijkse sector is de impact van internetaankopen reeds groot en deze zal ook nog fors groeien. In de berekeningen is ten gevolge van een toename van de bestedingen via 'pure players' op het internet uitgegaan van een lager bestedingsvolume (-5%) in 2020¹⁹.

De in de toekomst te verwachten omzet per m² wvo

Voor wat betreft de toekomstige omzet die per m² gerealiseerd zal worden gaan wij in de dagelijkse sector uit van een gemiddelde omzet die per m² gelijk is aan het Nederlands gemiddelde (€ 7.090,- per m²); in de niet-dagelijkse sector gaan we uit van een gemiddelde omzet per m² wvo van € 1.250,-. Omdat het een dorpscentrum betreft ligt de normatieve vloerproductiviteit onder het landelijk gemiddelde. De kosten (bijvoorbeeld van huisvesting) zijn er in vergelijking tot stadscentra en grotere boodschappencentra ook lager. Daarnaast speelt de schaal van de units een rol.

Tabel 5.2 Benadering toekomstig functioneren kern Lienden

	dagelijks	niet-dagelijks
Aantal inwoners verzorgingsgebied	5.800	5.800
Bestedingen per hoofd	€ 2.270,-	€ 2.320,-
Totaal bestedingspotentieel (in mln. €)	13,2	13,5
Koopkrachtbinding	70 a 75%	30 a 40%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	9,2 a 9,9	4,0 a 5,4
Toevloeiing (als aandeel van de omzet)	55%	55%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	11,3 a 12,1	4,9 a 6,6
Totale omzet	20,5 a 21,9	9,0 a 12,0
Huidig aanbod (in m ² wvo)	2.132	5.672
Gerealiseerde omzet per m ² wvo	€ 9.625,- a € 10.300,-	€ 1.600,- a € 2.125,-
Landelijk gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 7.090,-	€ 1.250,-
Uitbreidingsruimte (in m ² wvo)	750 a 1.000	1.500 a 3.900

Op basis van de berekeningen is de theoretische uitbreidingsruimte te bepalen. In de dagelijkse artikelensector is deze in de maximale variant 1.000 m² wvo. In de niet-dagelijkse artikelensector bedraagt de theoretische uitbreidingsruimte in de maximale variant 3.900. Belangrijk is daarbij dat aan de geschetste voorwaarden bij de ontwikkeling van de 3-Slag wordt voldaan.

¹⁹ Omdat in de HBD cijfers reeds de internetbestedingen via multichanneling worden meegenomen, gaat het slechts om een toename van de bestedingen via winkels die alleen een online verkoopkanaal hebben (pure players). Aangezien verwacht wordt dat vooral de internetbestedingen via multichanneling zullen gaan toenemen, wordt uitgegaan van een daling van de bestedingscijfers met 5% ten gevolge van internetbestedingen aan pure players.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De bestedingen kunnen bijvoorbeeld sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het ook van belang aan te geven dat aan kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen vaak meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur bezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

BIJLAGE

BIJLAGE 1: BEGRIPPENLIJST

BVO/WVO

- Bruto verkoop vloeroppervlak: zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.
- Winkelverkoop vloeroppervlak: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten

Detailhandel (als activiteit)

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

Dagelijkse artikelen

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van **buiten** een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die **in** dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

