

Toetsing winkelprogramma Hof van Holland aan ladder duurzame verstedelijking

ten behoeve van bestemmingsplan

Opdrachtgever: Gemeente Nijmegen

Rotterdam, 5 december 2016



Toetsing winkelprogramma Hof van Holland aan ladder duurzame verstedelijking

ten behoeve van bestemmingsplan

Opdrachtgever: Gemeente Nijmegen

Tom Draisma
Wilbert Kroesen

Rotterdam, 5 december 2016

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het overgebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met circa 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Management summary	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
1.3 Opbouw rapport	10
2 Regionaal aanbod en beleid	13
2.1 Regio-indeling	13
2.2 Aanbod en structuur	14
2.2.1 Primaire regio	14
2.2.2 Secundaire regio	15
2.2.3 Harde en zachte plannen	17
2.3 Beleidskader	18
2.3.1 Rijksbeleid	18
2.3.2 Provinciaal beleid	19
2.3.3 Regionaal beleid	21
2.3.4 Gemeentelijk beleid	22
2.3.5 Conclusie	23
3 Actuele regionale behoefte	25
3.1 Bevolking en ontwikkeling	25
3.2 Bestaande kooporiëntatie	26
3.3 Behoeftte aan detailhandel	27
3.4 Kwalitatieve behoefte en meerwaarde	30
3.5 Omzeteffecten en leegstand	31
4 Locatie-aspecten	35
4.1 Locatiekeuze Hof van Holland	35
4.2 Alternatieve locatiemogelijkheden	36
5 Multimodale ontsluiting	39
Bijlage 1: Harde plannen Arnhem-Nijmegen	40

Management summary

Hét nieuwe stadsdeel van Nijmegen

In 2025 woont ruim een vijfde van alle inwoners van Nijmegen in de Waalsprong, hét nieuwe stadsdeel van Nijmegen. De Waalsprong is al geruime tijd in ontwikkeling en de eerste fasen van De Waalsprong zijn al jaren geleden opgeleverd. In totaal wonen er begin 2016 ruim 15.000 mensen. In de eindsituatie zullen er 30.000 mensen wonen én leven.

Stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

Het te ontwikkelen winkelprogramma voor de Waalsprong is een stedelijke ontwikkeling en is daarmee ladderplichtig. De provincie Gelderland gaat ervan uit dat deze stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is geprojecteerd.

Meest zinvolle regionale indeling

De regio-indeling is gebaseerd op de verzorgingsfunctie van het winkelprogramma, het koopgedrag van de inwoners en de trekkracht van en afstand tot concurrerend aanbod in de omgeving. Er is onderscheid gemaakt in een primaire regio (stadsdeel de Waalsprong) en secundaire regio (kernen en stadsdelen in aangrenzende gebieden/gemeenten). De bevolkingsontwikkeling, het koopgedrag, het winkelaanbod en relevant beleid zijn in beeld gebracht.

Passend in Rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal beleid

De plannen voor het winkelprogramma in de Waalsprong en de ontwikkeling van het centrumgebied voldoen aan de vereisten in het Rijksbeleid en passen in het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid en de daarin afgesproken overleg- en processtappen.

Trede 1: Voorzien in een actuele regionale behoefte

Omgerekend in m² bvo en na correctie voor de reservering van 20% van de marktruimte voor verbetering van het overig winkelaanbod van het stadsdeel, is de actuele regionale behoefte aan nieuwe detailhandel in het nieuwe centrumgebied Hof van Holland:

- dagelijkse detailhandel: circa 3.825 m² bvo in 2020 en circa 6.500 m² bvo in 2025
- niet-dagelijkse detailhandel: circa 1.400 m² bvo in 2025 en circa 3.700 m² bvo in 2025
- totaal detailhandel: circa 5.225 m² bvo in 2020 en circa 10.200 m² bvo in 2025

Daarnaast is er ruimte voor aanvullende consumentverzorgende voorzieningen zoals horeca, ambachtelijke dienstverlening en zakelijke dienstverlening (baliefuncties, ateliers en praktijken) tot een totaal van circa 1.300 m² bvo in 2020 en circa 2.550 m² bvo in 2025.

Hierbij is rekening gehouden met de bestaande aanbodstructuur in de primaire en secundaire regio, is uitgegaan van realistische aannames voor de oriëntatie van de inwoners van de Waalsprong op het eigen aanbod en van een beperkte omzettoevloeiing van elders. De behoefte is afgestemd op en past bij de toekomstige bevolkingsontwikkeling.

Het deel van de marktruimte dat wordt gereserveerd voor de verbetering van het overige deel van het winkelaanbod in dit stadsdeel wordt naar verwachting met name ingezet voor de realisatie van een nieuw buurtwinkelcentrum, zoals voorzien in het bestemmingsplan Groot-Oosterhout.

Ook in kwalitatief opzicht voorziet het winkelprogramma voor het centrumgebied in een duidelijke behoefte: het realiseren van een sterke winkelstructuur voor de dagelijkse en frequent benodigde

niet-dagelijks detailhandel voor de inwoners van het stadsdeel op relatief korte afstand van de woning, met voldoende keuzemogelijkheden voor de consument, als centrale ontmoetingsplaats en met perspectiefvolle winkels voor de ondernemer.

Geen negatieve effecten of kans op leegstand

De benaderde behoefte aan detailhandel is cijfermatig te onderbouwen, zonder dat negatieve effecten zijn te verwachten in de omgeving. Door relatief terughoudende aannames in de onderbouwing, is het risico dat te veel detailhandel zou worden gerealiseerd, nog verder verkleind.

De kans op leegstand voor de op dit moment in de primaire regio - zeer beperkt - aanwezige detailhandel, is zeer klein. Ook voor het bovenlokale winkelaanbod in de secundaire regio, zijn op basis van de uitgevoerde berekeningen en bij de aangegeven tijdvakken 2020 en 2025 geen negatieve effecten te verwachten, omdat:

- het aanbod in de Waalsprong vooral gericht is op de lokale bevolking. De cijfermatige onderbouwing is hierop ook afgestemd;
- het centrumaanbod in de Waalsprong zich vooral richt op de dagelijkse boodschappen die de inwoners doorgaans dichtbij huis in het eigen stadsdeel of het eigen dorp doen;
- dit aanbod aangevuld wordt met frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen die de inwoners doorgaans dichtbij huis in het eigen stadsdeel of het eigen dorp doen;
- de grotere centra in de secundaire regio zich juist onderscheiden met meer recreatief bezochte winkelbranches en ondersteunende centrumfuncties (horeca, leisure e.d.)

Trede 2: Voorzien buiten bestaand stedelijk gebied

Het toekomstige centrumgebied is voorzien buiten bestaand stedelijk gebied, nabij de stedelijke Knoop Lent. Deze locatie ligt direct aan de al gerealiseerde hoofdwijkontsluiting, nabij de zuidelijke onderdoorgang van het spoor richting de oostelijke wijken en op loopafstand van NS-station Nijmegen Lent. Het centrum is hierdoor vanuit het hele stadsdeel goed bereikbaar en is goed multimodaal ontsloten (zie ook trede 3). Door de realisatie van twee buurtsteunpunten in de noordelijke wijken zijn deze inwoners op korte afstand van de woning in bepaalde mate voorzien in hun dagelijkse behoeften.

Binnen het stedelijke gebied van de primaire regio zijn geen alternatieve locaties voorhanden die eveneens voldoen aan de gestelde eisen voor een aantrekkelijk en goed gesitueerd centrumgebied. Ook via herstructurering of transformatie is hierin niet te voorzien. Ook leegstaande panden - zoals het leegstaande pand van Jan Linders in het dorp Lent - of vacante locaties - bijvoorbeeld in het centrum van Nijmegen - komen op basis van onderzoek, confrontatie met de gestelde locatie-eisen en de kwalitatieve behoeften vanuit inwoners in de Waalsprong, niet in aanmerking voor vestiging van de voorgestane stedelijke ontwikkeling.

Trede 3: Multimodale ontsluiting voor locaties in niet bestaand stedelijk gebied

Deze trede is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen die buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. De ontwikkelingslocatie voor het centrumgebied bij de stedelijke Knoop Lent heeft een goed bereikbaarheidsprofiel, gezien vanuit de diverse (toekomstige) buurten en wijken van de Waalsprong en is door de goede bereikbaarheid met verschillende vervoersmodaliteiten (te voet, fiets, openbaar vervoer en auto) in de toekomst goed multimodaal ontsloten. Daarmee wordt (eveneens) voldaan aan de derde trede van de ladder.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2025 woont ruim een vijfde van alle inwoners van Nijmegen in de Waalsprong, hét nieuwe stadsdeel van Nijmegen. De Waalsprong is al geruime tijd in ontwikkeling en de eerste fasen van De Waalsprong zijn al jaren geleden opgeleverd. In totaal wonen er begin 2016 ruim 15.000 mensen. In de eindsituatie zullen er 30.000 mensen wonen én leven.

Het stadsdeel en de wijken zullen in de toekomst over een breed pakket aan voorzieningen beschikken, gelegen in de verschillende wijken én centraal in het stadsdeel. Het centraal gelegen centrumgebied Hof van Holland moet een herkenbaar hart voor de Waalsprong worden, met een mix aan functies: ontmoetings- en verblijfsplekken, stedelijke woningtypes en winkelvoorzieningen. Het centrumgebied moet voorzien in de eerste levensbehoefte van de huidige en toekomstige bewoners van de Waalsprong, in aanvulling op het al bestaande buurtaanbod, en zal zijn afgestemd op de omvang van het groeiende inwonertal. Gezien de ligging, de samenstelling en de relatief beperkte omvang van het winkelprogramma, krijgt het centrum vooral een functie voor de inwoners van de Waalsprong.

Aantrekkelijk centrumgebied

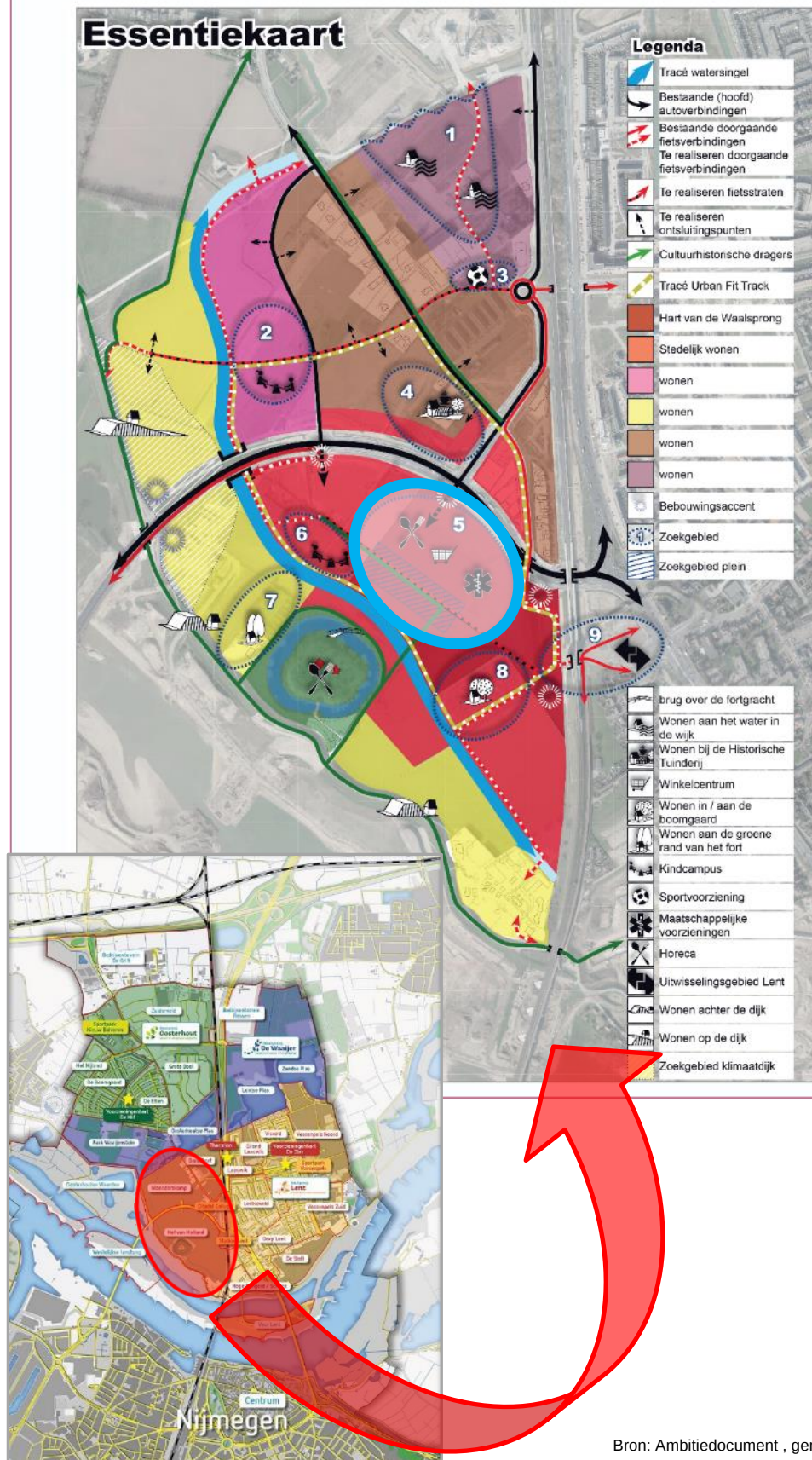
Voor het centrumgebied wordt een bestemmingsplan opgesteld, uitgaande van in totaal circa 6.525 tot 12.750 m² bruto vloeroppervlakte¹ in 2020 respectievelijk 2025. Hierbij inbegrepen is er ruimte voor aanvullende consumentverzorgende voorzieningen zoals horeca, ambachtelijke dienstverlening en zakelijke dienstverlening (baliefunctie, ateliers en praktijken). Dit programma beslaat in totaal respectievelijk circa 1.300 respectievelijk circa 2.250 m² bruto vloeroppervlakte.

Naast commerciële en andere consumentverzorgende voorzieningen, voorziet het toekomstig centrumgebied ook nog in andere functies en bestemmingen. Zo zal er een woningbouwprogramma worden gerealiseerd. Daarnaast wordt aan circa 5.000 m² aan werklocaties gedacht (dienstverlening, kleinschalig kantoor) en gaat het om maatschappelijke voorzieningen. Voor deze programma's zal voor zover nodig, separaat een toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking worden uitgevoerd.

In deze rapportage wordt de omvang van het detailhandelsprogramma getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

¹ In de Nederlandse praktijk van winkelmartonderzoek wordt uitgegaan van de winkelvloeroppervlakte (wvo). Dit is het deel van de bedrijfsruimte die voor de consument toegankelijk en/of zichtbaar is. Daarnaast maken detaillisten gebruik van andere bedrijfsruimte zoals magazijn, kantoor en personeelsruimte. Het totaal vormt de bruto vloeroppervlakte (bvo) die volledig verhuurbaar is.

Essentiekaart



Bron: Ambitiedocument , gemeente Nijmegen, 2016

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een procesvereiste die sinds oktober 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen. In dit rapport is de gewoonte van beoordeling van de Raad van State gevolgd. De Raad van State begint met de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien dit niet het geval is, behoeft de ladder niet te worden getoetst. Daarnaast is het belangrijk of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt in bestaand stedelijk gebied of daarbuiten.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In het geval van het winkelprogramma voor de Waalsprong gaat het om een nieuw centrumgebied, met onder andere mogelijkheden voor nieuwe detailhandel, dat mogelijk wordt gemaakt door een nieuw bestemmingsplan. Er is geen sprake van onbenutte planologische mogelijkheden van een vigerend bestemmingsplan. Het mogelijk maken van detailhandel in het nieuwe centrumgebied, is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en moet daarom worden getoetst aan de ladder.

Buiten bestaand stedelijk gebied

De definitie voor bestaand stedelijk gebied (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:

“Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

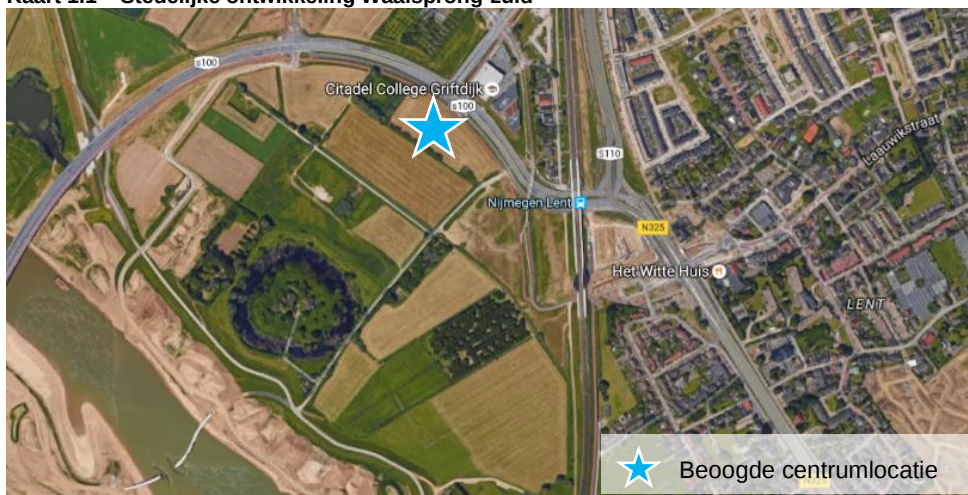
De Provincie Gelderland hanteert dezelfde definitie (Concept Omgevingsverordening Gelderland 2016 (geconsolideerde versie), art. 2.1.1. sub 4). Gelet op deze definitie heeft de Provincie aangegeven dat het gebied Hof van Holland geen bestaand stedelijk gebied betreft. Het gebied bestaat nog hoofdzakelijk uit onbebouwde weilanden en het geldende bestemmingsplan staat stedelijke ontwikkelingen nog niet toe.

Op basis van het in 2007 vastgestelde ontwikkelbeeld voor de Waalsprong en de in 2013 vastgestelde Ontwikkelingsstrategie Waalsprong², zijn er in de Waalsprong en in de directe omgeving van het toekomstige centrumgebied reeds bebouwing ten behoeve van bewoning, dienstverlening, bedrijvigheid, openbare voorzieningen (o.a. onderwijs) en infrastructuur gerealiseerd. Onder andere:

- de hoofdverkeersinfrastructuur voor de Waalsprong (o.a. Graaf Alardsingel, Margaretha van Mechelenweg, nieuwe spoorviaduct richting Lent);
- nieuwe stadsbrug ‘De Oversteek’ over de Waal;
- fietsverbinding ‘De Snelbinder’ over de Waal;
- NS-station Nijmegen Lent;
- Citadel College Griftdijk;
- hotel-restaurant van der Valk Nijmegen-Lent;
- meerdere woonwijken in Waalsprong Oosterhout en Waalsprong Lent.

² Gemeente Nijmegen, mei 2013.

Kaart 1.1 Stedelijke ontwikkeling Waalsprong-zuid



Trede 3 (het aangeven in hoeverre een locatie die buiten bestaand stedelijk gebied ligt, multimodaal ontsloten is) dient daarom getoetst te worden.

Conclusie

Het te ontwikkelen winkelprogramma voor de Waalsprong is een stedelijke ontwikkeling, is ladderplichtig en valt buiten het bestaand stedelijk gebied.

Wettelijk kader

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro geeft aan dat de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

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, en;
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.

Overheden moeten op basis hiervan nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren met behulp van de drie opeenvolgende stappen. De stappen borgen een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen. Deze stappen worden aangeduid als de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

1.3 Opbouw rapport

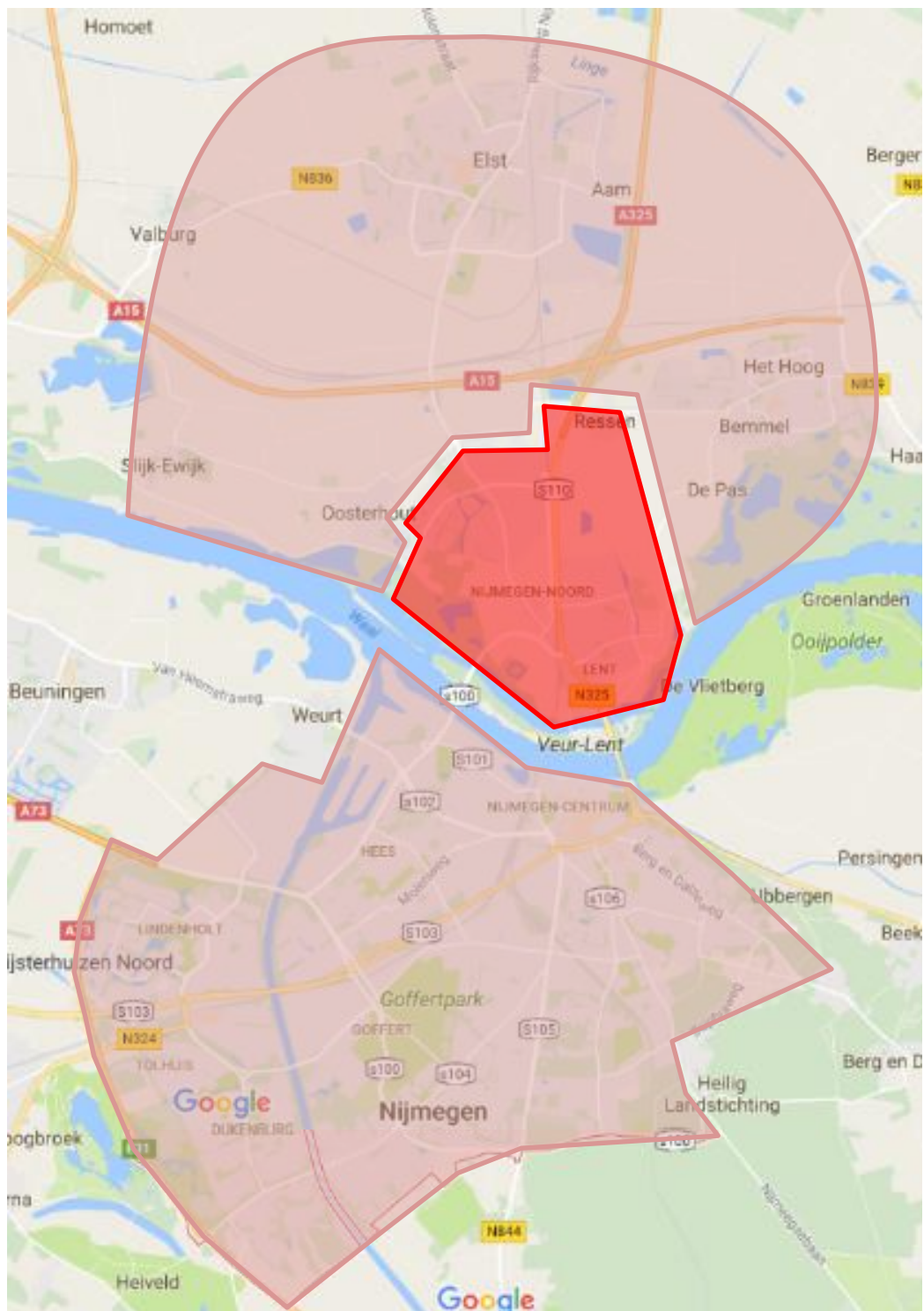
Dit rapport beschrijft de resultaten van de toets aan de ladder voor duurzame Verstedelijking. Hoofdstuk 2 beschrijft het regionaal aanbod en beleid. Allereerst is een reële regioafbakening vastgesteld. Deze is aan de hand van het koop- en bezoekgedrag van de inwoners van de Waalsprong en het toekomstige verzorgingsgebied van het winkelprogramma gedefinieerd. Voor dit gebied zijn de bevolkingsontwikkeling, het regionale detailhandelsaanbod, plannen en ontwikkeling voor detailhandel en het relevante beleid in beeld gebracht.

In hoofdstuk 3 is de actuele regionale behoefte aan winkels onderbouwd, zowel kwantitatief als kwalitatief. Er wordt ingegaan op mogelijke omzetverdringing en het risico op leegstand in de regio, door de winkelontwikkeling van het winkelprogramma in de Waalsprong.

Hoofdstuk 4 beschrijft de toets aan trede twee van de ladder. Er wordt aangegeven waarom gekozen is voor de huidige locatie en of de behoefte aan winkelruimte niet te voorzien is op een andere locatie. Bijvoorbeeld door middel van herstructurering of transformatie. Hierbij wordt onder andere ook ingegaan op de ogenschijnlijke nabijheid van de binnenstad van Nijmegen.

In hoofdstuk 5 staat trede drie centraal. De voorziene stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied.

Kaart 1.2 Indeling primaire en secundaire regio



- Primaire regio
- Secundaire regio

2 Regionaal aanbod en beleid

In dit hoofdstuk is de regio voor het winkelprogramma van de Waalsprong bepaald. Voor dit gebied is in dit hoofdstuk het winkelaanbod en de trekkracht daarvan inzichtelijk gemaakt en is het relevante beleid voor detailhandel samengevat. Mede op basis hiervan wordt in het volgende hoofdstuk de actuele regionale behoefte voor detailhandel bepaald.

2.1 Regio-indeling

Voor het bepalen van de regionale behoefte en het bepalen van eventuele effecten, is een goed inzicht in de lokale en regionale vraag- en aanbodstructuur belangrijk. Voor een goede laddertoets moet de afbakening van de regio aansluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling.

Voor het winkelprogramma van de Waalsprong wordt onderscheid gemaakt in een primaire en secundaire regio, afgestemd op de verzorgingsfunctie van het winkelprogramma, het koopgedrag van de inwoners en de trekkracht en afstand tot concurrerend aanbod in de omgeving.

Primaire regio

De winkels in het toekomstige centrum van de Waalsprong zullen vanwege de ligging, de omvang en de samenstelling van het programma, primair een functie hebben voor de inwoners van het eigen stadsdeel. Net als de inwoners in de andere stadsdelen van Nijmegen, zullen de inwoners in dit gebied in de toekomst in hoge mate op het aanbod in het eigen stadsdeel zijn georiënteerd. Stadsdeel de Waalsprong is daarmee de primaire regio. Voor deze primaire regio zijn het winkelaanbod (in kwantiteit en kwaliteit) in beeld gebracht.

Secundaire regio

De secundaire regio van de Waalsprong bestaat uit de andere Nijmeegse stadsdelen en de aangrenzende gemeenten Overbetuwe en Lingewaard. Hierbij is rekening gehouden met de geografische ligging, ruimtelijke en functionele relaties hiertussen en het koopgedrag van de inwoners van de Waalsprong. In deze gemeenten zijn de plaatsen Oosterhout, Elst en Bommel de voornaamste in dit kader relevante aankoopgebieden. Voor deze plaatsen zijn het winkelaanbod en de bekende plannen en ontwikkelingen beschreven.

Met voornoemde indeling is sprake van de meest zinvolle regioafbakening. Het is daarmee een goede basis voor het bepalen van de actuele regionale behoefte aan reguliere detailhandel en het inschatten van eventuele effecten.

Nadruk op regulier buurt-, wijk- en stadsdeelverzorgend winkelaanbod

- Omdat het toekomstige winkelaanbod in het centrumgebied van de Waalsprong vooral uit regulier stadsdeel-, wijk- en buurtverzorgend winkelaanbod zal bestaan, met een lokaal verzorgende functie, ligt de nadruk in de analyses, behoeftebenadering en effectenbepaling op het reguliere buurt-, wijk en stadsdeelverzorgende winkelaanbod.
- Omdat in dit rapport geen uitspraken gedaan worden over de in de toekomst gewenste en haalbare perifere en grootschalige detailhandel (PDV/GDV) in de Waalsprong, zijn het winkelaanbod in deze branches en de bestedingen hierbij van de consument, niet in de analyses en berekeningen betrokken.

2.2 Aanbod en structuur

2.2.1 Primaire regio

Stadsdeel de Waalsprong heeft een relatief beperkt eigen winkelaanbod. In totaal is er circa 4.300 m² wvo aan detailhandel aanwezig, verdeeld over 14 winkels. Twee buurtsteunpunten voorzien in de dagelijkse behoeften: Jan Linders in Lent-Laauwik (1.250 m² wvo) en Albert Heijn (543 m² wvo) met enkele andere winkels en een apotheek in Woonpark Oosterhout.

Daarnaast zijn er 3 winkels in de dorpskom van Lent en verspreid in met name het buitengebied. Opvallend is de hoeveelheid niet-dagelijkse detailhandel in het buitengebied van Oosterhout: het gaat om de vestiging van Bristol aan de Griffdijk Noord. Met 1.562 m² wvo neemt deze ene winkel circa 80% van de aanwezige niet-dagelijkse detailhandel voor zijn rekening. Het overige aanbod in deze sector is kleinschalig van aard. In tabel 2.1 is de spreiding van de winkelvloeroppervlakte gekwantificeerd.

Tabel 2.1 Bestaand aanbod detailhandel maart 2016 stadsdeel Waalsprong, exclusief detailhandel in doe-het-zelf, tuincentra en woninginrichting (en aantal verkooppunten)³

		Dagelijkse detailhandel	Niet-dagelijkse detailhandel	Leegstand	Supermarkten
Oosterhout	Buurtsteunpunt (AH)	878 m ² wvo (4)			543 m ² wvo (1)
	Buitengebied Oosterhout		1.562 m ² wvo (1)		
Lent	Buurtsteunpunt (Jan Linders)	1.250 m ² wvo (1)			1.250 m ² wvo (1)
	Dorpscentrum Lent	80 m ² wvo (2)	40 m ² wvo (1)	975 m ² bvo (1)	
	Verspreid kom Lent		150 m ² wvo (2)		
	Buitengebied Lent	150 m ² wvo (1)	195 m ² wvo (2)		
Totaal Waalsprong		2.358 m² wvo (8)	1.947 m² wvo (6)	975 m² bvo (1)	1.793 m² wvo (2)
	Per inwoner	0,15 m ² wvo	0,13 m ² wvo	0,06 m ² bvo	0,12 m ² wvo
	Benchmarks NL	0,20 m ² wvo	0,17 m ² wvo		0,22 m ² wvo

Bron: Locatus maart 2016, bewerking Ecorys 2016

Net aan de noordelijke zijde van de gemeentegrens van Nijmegen, ligt in het buitengebied van het dorp Oosterhout, een moderne, solitaire en goed bereikbare LIDL supermarkt. Deze valt net buiten de primaire regio, maar zal een belangrijk deel van haar omzet uit de Waalsprong halen. Haar aanwezigheid compenseert de kwantitatieve ondervertegenwoordiging van deze branche in de Waalsprong. Bij de behoefteraming wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van deze supermarkt. De marktruimte van de detailhandel in de Waalsprong wordt verminderd voor het deel van de omzet van deze LIDL dat afkomstig is uit de Waalsprong.

Afgezien van de supermarkten en de vestiging van Bristol, staat de bewoners een kleinschalig, onvolledig detailhandelsaanbod ter beschikking. Vergelijking van het bestaande detailhandelsaanbod per inwoner, met de Nederlandse benchmarks bevestigt dit beeld:

³ In dit rapport wordt de detailhandel in doe-het-zelf, tuincentra en woninginrichting niet meegerekend, zowel voor de aanbodzijde (oppervlakte detailhandel) als de vraagzijde van de markt (de besteding door de consumenten). Daarmee bestaat er geen relatie meer tussen de planning van de reguliere winkellocaties op buurt- en stadsdeelniveau en de planning van de zogenaamde perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV/GDV).

- 30% ondervertegenwoordiging aan dagelijkse detailhandel ten opzichte van woongebieden met 10-15.000 inwoners;
- 20-25% ondervertegenwoordiging aan niet-dagelijkse detailhandel ten opzichte van woongebieden met 10-15.000 inwoners;
- circa 45% ondervertegenwoordiging vergeleken met het bestaand aanbod aan supermarktmeters ten opzichte van het gemiddelde van de Nederlandse top 20 steden.

Leegstand

De leegstand in de Waalsprong beperkt zich tot één winkelpand. In 2015 stond er nog een ander pand van circa 300 m² bvo leeg. Dit pand is weer in gebruik genomen. Het leegstaande pand is het voormalige supermarktpand van Jan Linders aan de Laauwikstraat 2 in het dorp Lent. Vestiging van een nieuwe supermarkt is hier niet mogelijk. De geldende bestemming is immers:

“a. wonen, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel (met uitzondering van een supermarkt), met dien verstande dat nieuwe geluidsgevoelige functies alleen zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de Wet Geluidshinder;
b. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel -1’ tevens voor een mandjeswinkel⁴ tot een maximaal verkoopvloeroppervlak van 400 m²,”

Het pand meet circa 829 m² wvo en circa 975 m² bvo. Het is niet bekend hoe het pand in de toekomst zal worden benut. Aangenomen wordt dat herinvulling in de niet-dagelijkse detailhandel mogelijk is (buiten de PDV/GDV sfeer) en dat daarmee een deel van de toekomstige behoefte aan winkelruimte voor de niet-dagelijkse detailhandel ter plaatse kan worden ingevuld. Indien later blijkt dat de herinvulling van andere aard zal zijn, kan daarvoor worden gecorrigeerd.

2.2.2 Secundaire regio

De secundaire regio van de Waalsprong bestaat uit de overige stadsdelen van de gemeente Nijmegen en de nabijgelegen kernen van de gemeente Overbetuwe (47.000 inwoners op 1-1-2016, CBS) en de gemeente Lingewaard (45.950 inwoners op 1-1-2016, CBS).

Gemeente Nijmegen

De **binnenstad** van Nijmegen heeft een divers en omvangrijk aanbod aan winkels en centrumvoorzieningen. Er zijn 465 winkels gevestigd met gezamenlijk ruim 90.000 m² wvo. Zij heeft een sterke, regionaal verzorgende functie, vooral voor recreatief, vergelijkend winkelen en laag frequente gekochte niet-dagelijkse aankopen. Er zijn 5 supermarkten groter dan 400 m² wvo, die gezien hun ligging en omvang, vooral een functie hebben voor het eigen stadsdeel.

De voornaamste aankoopplaatsen in de **overige Nijmeegse stadsdelen**, die een aantrekkingskracht kunnen hebben op inwoners van de Waalsprong, zijn het nabijgelegen winkelaanbod in de stadsdelen Oost en West en enkele goed bereikbare grotere winkelconcentraties of supermarktcentra op iets grotere afstand. Voornaamste hierin zijn:

- stadsdeelcentrum Dukenburg (o.a. AH XL circa 3.100 m² wvo);
- Sint-Jacobsaan (o.a. AH XL circa 3.500 m² wvo);
- Daalseweg (o.a. AH circa 1.700 m² wvo, Coöp 830 m² wvo);
- Fenikshof (o.a. Jumbo en Jan Linders, beiden circa 1.250 m² wvo);
- Molenweg-noord (o.a. AH 1.689 m² wvo, Coöp 833 m² wvo).

⁴ ‘Mandjeswinkel’ wordt gedefinieerd als een (zelfbedienings)kruidenier met een beperkt assortiment aan levensmiddelen, met een maximum omvang van 400 m² verkoopvloeroppervlak.

Deze centra zijn goed bereikbaar vanuit de Waalsprong (Fenikshof, Molenweg-noord), richten zich met een ruim aanbod op 'efficiënt-recreatief winkelen' (Dukenburg) of bieden een groot supermarktaanbod (zoals de grote AH XL's).

Gemeente Overbetuwe

Het buitengebied aan de noordzijde van de Waal is relatief dunbevolkt. De kleinere kernen **Oosterhout** (2.235 inw) en **Slijk-Ewijk** (480 inw.) in de gemeenten Overbetuwe, hebben niet of nauwelijks structuurbepalend winkelaanbod. De in het buitengebied van Oosterhout gelegen solitaire LIDL is de enige eigentijdse winkel met een grotere trekkracht. Deze LIDL zal een aanzienlijk deel van haar omzet uit de Waalsprong trekken. Hiermee wordt bij de behoefte- en effectbepaling rekening gehouden.

Het centrum van **Elst** beschikt wel over een compleet winkelaanbod passend bij de schaal van haar verzorgingsgebied. Het centrumgebied is recentelijk heringericht en biedt een aantrekkelijke branchering in niet-dagelijkse winkelbranches, waaronder een warenhuis (Hema). Een aantal complementaire centrumsupers voorziet in de dagelijkse behoeften. In het centrum liggen een recent verplaatste Albert Heijn, een grote Jumbo supermarkt en nieuwbouw voor een recentelijk verplaatste ALDI (opening september 2016) De woonwijk Westeraam beschikt over een moderne Jumbo supermarkt.

Gemeente Lingewaard

In Lingewaard is het centrum van **Bemmel** de voornaamste aankoopplaats, gelegen op korte afstand van de Waalsprong. Een aantal jaren geleden is het centrum grondig opgewaardeerd met o.a. nieuwbouw van het project 'Tussen de pleinen' (winkelruimte en appartementen), renovatie van winkelcentrum Assenburg en de opening van een ondergrondse parkeergarage. Het centrumgebied is ook heringericht. De drie supermarkten AH, LIDL en Coöp zijn samen met de Hema, de voornaamste trekkers.

Tabel 2.2 Centrumaanbod secundaire regio in m² wvo

	Bemmel Centrum		Elst Centrum		Nijmegen Centrum	
	winkels	m² wvo	winkels	m² wvo	winkels	m² wvo
Dagelijkse detailhandel	14	4.750	23	7.350	72	9.600
• w.v. supers (>400 m²)	4	3.900	3	5.400	5	3.150
Niet-dagelijkse detailhandel	35	5.050	73	12.650	393	81.300
• w.v. mode & luxe	19	2.600	46	8.200	231	51.600
• w.v. warenhuis	1	750	1	480	1	1.700
• w.v. overig	15	1.700	26	3.970	161	28.000
Totaal	49	9.800	96	20.000	465	90.900

Bron: Locatus maart 2016, bewerking Ecorys 2016

Bovenstaand overzicht maakt duidelijk dat vooral het centrum van Nijmegen over een groot, breed geschakeerd en aantrekkelijk regionaal verzorgend winkelaanbod beschikt. De centra van Elst en Bemmel beschikken beiden over een ruim en divers dorpsaanbod aan winkels. Zowel in m² wvo als in aantal winkels. De niet-dagelijkse detailhandel, en daarbinnen de groepen 'mode en luxe' en 'warenhuis' hebben hierin belangrijke een onderscheidende rol.

2.2.3 Harde en zachte plannen

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van harde winkelplannen in de regio Arnhem-Nijmegen opgenomen (bron: Detailhandelsmonitor Stadsregio Arnhem Nijmegen, BRO, 2015) Voor deze laddertoets is bij de gemeenten in de primaire en secundaire regio geïnformeerd naar deze en andere plannen en de status daarvan.

Primaire regio

Buiten het plan voor ontwikkeling van het centrum in de Waalsprong met stadsdeelverzorgende functies, zijn er binnen de primaire regio de volgende twee harde plannen voor reguliere detailhandel van belang.

In het bestemmingsplan '**Groot-Oosterhout**' is het planologisch mogelijk gemaakt om op termijn aan de Prins Hendrik VI-singel maximaal 3.000 m2 bvo aan detailhandel te realiseren ten behoeve van een nieuw buurtwinkelcentrum dat gericht zal zijn op de verzorging van zowel Woonpark Oosterhout als Groot-Oosterhout. Het is niet bekend in hoeverre een deel van de maximaal 3.000 m2 bvo voor andere bestemmingen dan detailhandel, bijvoorbeeld voor overige commerciële voorzieningen zoals horeca, zal worden benut.

In het bestemmingsplan '**Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013**' is het daarnaast planologisch mogelijk gemaakt om maximaal 1.200 m2 bvo supermarkt te realiseren, terwijl de Albert Heijn in het buurtsteunpunt van deze wijk volgens de gemeente circa 900 m2 bvo groot is. Het gaat hier om een verborgen plancapaciteit voor specifiek deze branche van circa 300 m2 bvo die alleen kan worden aangewend indien andere exploitanten van bedrijfsruimte op de begane grond bereid zijn om hun bedrijfsruimte te ontruimen.

In **Lent** is een buurtsteunpunt gerealiseerd. De daar aanwezige supermarkt Jan Linders heeft momenteel een omvang van circa 1.600 m2 bvo. Volgens het bestemmingsplan is er nog ruimte voor uitbreiding tot 1.800 m2 bvo. Uitbreiding is in de praktijk echter in de openbare ruimte niet uitvoerbaar, in verband met de benodigde parkeerruimte in het gebied.

De plannen voor detailhandel buiten de reguliere detailhandel (PDV/GDV) en voor de vestiging van een fast food restaurant op de locatie **Ressen** vallen buiten deze laddertoets en zijn gezien de aard en het bezoekdoel aan dit soort functies, niet van invloed op de behoefte aan regulier, kleinschaliger winkelaanbod in de Waalsprong. In het kader van het Regionaal Programma Werklocaties van de in de regio Arnhem-Nijmegen samenwerkende gemeenten, wordt op dit moment een herijking van de regionale programmering van PDV/GDV uitgevoerd, zoals deze in het Regionale Programma Detailhandel 2013 werd vastgesteld. De vestiging van een fast food restaurant valt onder het gemeentelijk horecabeleid.

Secundaire regio

Omdat het toekomstige reguliere detailhandelsprogramma van de Waalsprong lokaal verzorgend van karakter zal zijn, is de harde en zachte planvoorraad voor nieuw winkelaanbod in de omliggende gemeenten slechts in zeer beperkte mate van invloed op de haalbaarheid van nieuw winkelaanbod in de Waalsprong, en omgekeerd. Volledigheidshalve zijn de bekende plannen hieronder kort benoemd.

In overig **Nijmegen** zijn geen detailhandelsplannen bekend met een bovenwijkse invloed. Op buurt- en wijkniveau is er een aantal plannen voor vernieuwing van buurt- of winkelcentra, herstructurering van de wijkstructuur (Dukenburg-Meijhorst) en de afronding van recent vernieuwde of opgeleverde winkelcentra (o.a. Fenikshof). Deze plannen zijn dermate klein van omvang dat zij niet van invloed zijn op de behoeftebepaling voor het winkelprogramma in de Waalsprong.

In de gemeente Overbetuwe is in **Elst** recentelijk het project 'Het Posthuys' opgeleverd. Op de locatie van het voormalige postkantoor aan het Europaplein is een centrumproject gerealiseerd met een eigentijdse ALDI supermarkt (verplaatsing van de oostzijde van hetzelfde plein) met daarboven appartementen. Ook is recentelijk het centrumgebied van Elst heringericht. Verder zijn er geen plannen bekend met een bovenlokaal of regionaal effect

In de gemeente Lingewaard loopt voor centrum van **Bemmel** een procedure van LIDL om haar supermarkt uit te breiden tot circa 986 m² wvo. De Raad van State heeft de bezwaren hiertegen eind mei 2016 onherroepelijk ongegrond verklaard. De verwachting is dat de gemoderniseerde en uitgebreide winkel in april 2017 geopend wordt.

De overige kernen van de gemeenten Overbetuwe en Lingewaard, afgezien van de kleine kernen Slijk-Ewijk en Oosterhout (Gelderland), liggen op (te) grote afstand van de Waalsprong. De in deze kernen bekende plannen hebben door hun aard of omvang geen effect op de behoefte aan reguliere winkels in de Waalsprong (zie bijlage 1).

Hieronder vallen bijvoorbeeld plannen en initiatieven voor de versterking van en herinvulling van leegstand in de binnensteden van Arnhem en Nijmegen, de plannen voor de Rijnboog in Arnhem, diverse PDV/GDV-plannen (Duiven, Ressen, Mercuriuspark Nijmegen e.a.) of voor de uitbreiding van supermarkten buiten de secundaire regio op grotere afstand van de Waalsprong.⁵

2.3 Beleidskader

2.3.1 Rijksbeleid

De afgelopen jaren legt het Rijk steeds meer bevoegdheden rond de planning en ordening van detailhandel neer bij gemeenten en provincies. Het Rijk blijft wel verantwoordelijk voor het goed functioneren van het ruimtelijke-ordeningssysteem. Een belangrijk instrument hiertoe is de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking, die in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen.

Om een zorgvuldige afweging te ondersteunen, dienen drie 'treden' van de ladder voor duurzame verstedelijking te worden gevolgd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet hierbij voldoen aan de volgende voorwaarden:

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, en;
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.

De provincie is verantwoordelijk voor het generieke toezicht op de toepassing van de Rijksladder. Voorliggende rapportage bevat de toetsing van het winkelprogramma voor de Waalsprong aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

⁵ Aldi opende bijvoorbeeld een vestiging aan de Van der Mondeweg in Haalderen, gemeente Lingewaard.

De laddertoets uit het Bro is uitgevoerd en in voorliggende rapportage beschreven.

2.3.2 Provinciaal beleid

De meest recente Omgevingsvisie Gelderland en bij gehorende Omgevingsverordening zijn vastgesteld op 9 juli 2014 en vormen het actuele ruimtelijke kader van de provincie Gelderland. Eind 2016 worden de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening geactualiseerd. In deze paragraaf is al uitgegaan van de relevante wijzigingen voor detailhandel in de 'ontwerp-geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2016)' en de 'ontwerp-geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (december 2016).

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Een van de doelen hierbij is een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijven-terreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.

De provincie en haar partners streven voor de detailhandel samen naar:

- een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel;
- die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen;
- door autonome trends en demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar winkels aanzienlijk af en de ruimtevraag verandert mee. De bestaande centra in de (binnen)steden en dorpen staan centraal;
- om deze in de toekomst vitaal te houden streven de provincie en haar partners naar transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden;
- de provincie en haar partners willen overcapaciteit aan winkels terugdringen. Dit voorkomt leegstand en aantasting van de sociale en economische vitaliteit van winkelgebieden in dorpen en steden.

Winkelgebieden belangrijk voor vitaliteit en aantrekkelijkheid steden en dorpen

Winkelgebieden dragen voor een belangrijk deel bij aan de vitaliteit en aantrekkelijkheid van steden en dorpen. Met name de winkels in de centra van steden, dorpen en wijken zijn zeer bepalend voor de leefbaarheid en aantrekkelijk van deze gebieden.

In de visie van de provincie gaat het om het vinden van de juiste balans tussen het accommoderen van vernieuwingsimpulsen en nieuwe ontwikkelingen (marktdynamiek) aan de ene kant, en het behouden van dat wat al sterk is met name de centrumgebieden. Er is een toekomstbestendige detailhandelsstructuur gewenst. Dit vraagt om heldere ruimtelijke keuzen gericht op het versterken van kansrijke locaties en het omvormen van zwakke locaties.

De Concept Omgevingsverordening Gelderland (geconsolideerde versie december 2016) bevat de regels behorende bij het Omgevingsplan. Voor detailhandel is het volgende opgenomen (artikel 2.3.3.1 Detailhandel):

1. Voor zover er voor het betreffende gebied een regionale afspraak is gemaakt over de programmering van detailhandel, is de bestemming detailhandel in een bestemmingsplan alleen

mogelijk als deze ontwikkeling niet in strijd is met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraak.

2. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe een nieuwe detailhandelsontwikkeling zich verhoudt tot het bepaalde in het eerste lid en een eventuele gemeentelijke samenwerking op het gebied van detailhandel als bedoeld in het eerste lid.

Voor nieuwe locaties is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik van toepassing zoals opgenomen in de omgevingsvisie. Daarbij moet tevens onderbouwd worden dat nieuwe locaties niet ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Regionale afspraken

De provincie Gelderland wil regionale afstemming en samenwerking met betrekking tot detailhandel stimuleren en faciliteren. Dit geldt in de eerste plaats voor (grootschalige)detailhandel met een bovenlokale functie, maar regionale afstemming kan ook gewenst zijn voor andere detailhandelsontwikkelingen (bijvoorbeeld ten aanzien van stadsdeelcentra of internet-afhaalpunten).

Om regionale afstemming te faciliteren biedt de provincie de regio's de mogelijkheid om regionale afspraken vast te leggen in een regionaal programma detailhandel. Het Regionale Programma Detailhandel 2013 van de voormalige stadsregio Arnhem-Nijmegen stelt over het toekomstig centrumgebied van de Waalsprong het volgende (p. 16):

“In Nijmegen-Noord zal, als onderdeel van de Waalsprong, centrumgebied ontwikkeld worden. Naast winkels komen hier voorzieningen, horeca en dienstverlening. De uiteindelijke omvang, functionele invulling en fasering zijn nog onderwerp van studie.”

Voor normale detailhandel geldt dat voor zover er voor het betreffende gebied een regionale afspraak is gemaakt over de programmering van detailhandel, de bestemming detailhandel in een bestemmingsplan alleen mogelijk is als deze ontwikkeling niet in strijd is met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraken ten aanzien van de programmering van detailhandel.

In paragraaf 2.3.3 van deze laddertoets, zijn het regionale beleid en het RPD beschreven en wordt het centrumgebied voor de Waalsprong hieraan getoetst.

Waalsprong

Voor de detailhandel in de Waalsprong heeft op 15 september 2015 ambtelijk overleg plaats gevonden. In reactie hierop stelt de provincie in een ambtelijk schrijven van 19 oktober 2015:

- “Door de realisatie van de grote aantallen woningen in de Waalsprong neemt de behoefte aan een winkelhart toe. De mogelijkheid om boodschappen te doen in de Waalsprong is heel beperkt waardoor mensen (met de auto) naar de omliggende dorpen moeten voor hun boodschappen. De behoefte aan een wijkwinkelcentrum is evident;
- Er wordt een bandbreedte aangehouden van 7.000 m² tot 10.000 m²;
- Het wijkwinkelcentrum zal bedoeld zijn voor de dagelijkse boodschappen en een functie vervullen als ontmoetingsplek;

- In regionaal verband is afgesproken dat nieuwe ontwikkelingen moet worden afgestemd in het intergemeentelijk overleg detailhandel, als:
 - een bestemmingsplanwijziging nodig is;
 - de ontwikkeling groter is dan 1.500 m², en;
 - een bovenlokaal effect heeft.
- Aangezien het een wijkvoorzienend winkelcentrum betreft is er geen sprake van bovenlokale effecten. De provincie adviseert het regionale intergemeentelijke overleg detailhandel (IOD) hierover te informeren als de plannen concreter zijn;
- Gezien het lokale karakter van de plannen en de geschetste aantoonbare behoefte verwacht de provincie dat de gemeente een goede onderbouwing conform de ladder moet kunnen maken.”

Toets winkelprogramma Waalsprong

De plannen voor het winkelprogramma in de Waalsprong en de ontwikkeling van het centrumgebied passen in de provinciale beleidslijn zoals verwoord in de Concept Omgevingsvisie Gelderland en de Concept Omgevingsverordening Gelderland (geconsolideerde versie december 2016). Als hoofdwinkelgebied voor de Waalsprong levert zij een belangrijke bijdrage in de vitaliteit en aantrekkelijkheid van het stadsdeel en de stad Nijmegen. Het centrum is zeer bepalend voor de leefbaarheid en aantrekkelijk van dit woongebied en speelt in op de door de provincie gesignaleerde toenemende behoefte aan wijkvoorzieningen in de Waalsprong. In voorliggende rapportage wordt aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking getoetst.

2.3.3 Regionaal beleid

Op 1 juli 2015 is de Stadsregio Arnhem-Nijmegen officieel opgeheven. Er vindt overleg plaats tussen de regiogemeenten op welke wijze de regionale samenwerking verder vorm en inhoud krijgt. De beleidsuitgangspunten van de Stadsregio zijn van kracht. Dit beleid berust op het in 2013 vastgestelde Regionaal Programma Detailhandel (RPD). Het RPD vormt het beleidskader voor detailhandel op regionaal niveau. De hierin vastgelegde afspraken worden bewaakt door het Intergemeentelijk Overleg Detailhandel (IOD).

De voornaamste uitgangspunten van beleid zijn:

- het beleid is in eerste instantie gericht op behoud/versterken van de hoofdstructuur, dat wil zeggen de winkelgebieden met een bovengemeentelijke of zelfs bovenregionale aantrekkingskracht;
- het beleid ten aanzien van de winkelgebieden met een lokale of buurt-/wijkverzorgende functie valt vooral onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid;
- nieuwe ontwikkelingen mogen de positie en het perspectief van de omringende kansrijke winkelcentra niet ondermijnen tenzij er sprake is van een structuurversterking. In zijn algemeenheid geldt dat de ontwikkelingen in de winkelcentra moeten passen bij de beoogde verzorgingsfunctie en positionering in de regionale structuur. Daar waar nieuwe detailhandelsontwikkelingen mogelijk gevolgen hebben voor de detailhandelsstructuur als geheel is regionale afstemming gewenst;

In het beleid van 2013 wordt voorgesteld om initiatieven voor winkelvestiging of -uitbreiding, ongeacht de locatie of branchering, voor regionale toetsing voor te dragen als het initiatief de volgende omvang te boven gaat en het vigerende bestemmingsplan het initiatief niet toelaat:

- Winkelprojecten van 2.500 m² bvo op de perifere detailhandelslocaties (Duiven Nieuwgraaf, Nijmegen Ressen, Zevenaar Hengelaar/Tatelaar, Zevenaar Spoorallee, Arnhem Woonboulevard, Arnhem Olympiapark, Elst Aamse Poort, Huissen Pannenhuis 1, Nijmegen Novium, Wijchen Woondrome, Beuningen De Heuve).
- Bij initiatieven van groter dan 1.500 m² bvo buiten de binnensteden van Arnhem en Nijmegen, de hoofdwinkelcentra van Wijchen, Elst, Zevenaar, de stadsdeelcentra Kronenburg en

Dukenburg en de genoemde perifere detailhandelsclusters waar een bestemmingsplanwijziging nodig is (dus bijvoorbeeld solitaire vestiging in een kern, op bedrijventerreinen of in landelijk gebied)

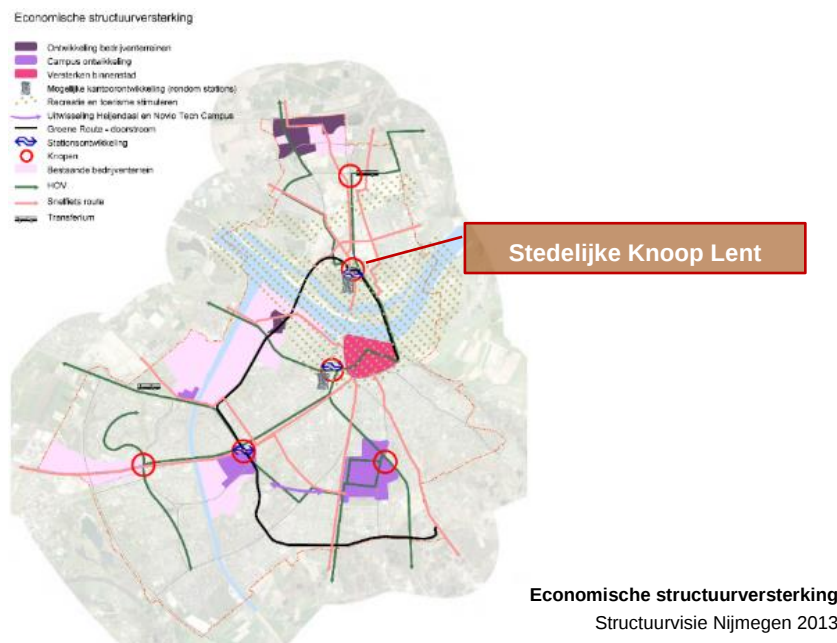
Toets Waalsprong

Het centrumgebied van de Waalsprong is in het RPD als initiatief genoemd. Het centrum krijgt door haar omvang, invulling en ligging vooral een buurt-, wijk en stadsdeelverzorgende functie. Bij de behoeftebepaling in hoofdstuk 3 wordt hiertoe uitgegaan van terughoudende aannames, vooral wat betreft de koopkrachttoevoeiing van buiten de primaire regio. De plannen voor het winkelprogramma in de Waalsprong en de ontwikkeling van het centrumgebied passen daarmee in het hierboven beschreven regionale beleid.

2.3.4 Gemeentelijk beleid

Op detailhandelsgebied conformeert de gemeente Nijmegen zich aan de afspraken in het RPD. Het winkelprogramma in de Waalsprong is hierin als initiatief genoemd. In de Structuurvisie Nijmegen 2013⁶ is de Waalsprong aangewezen als strategisch project met de opgave om in dit gebied nog ruim 8.000 woningen en bijbehorende voorzieningen te realiseren. Men geeft in de Structuurvisie Nijmegen nadrukkelijk aan dat de ontwikkeling van het gebied van de stedelijke Knoop Lent met winkels en ondersteunende voorzieningen beeldbepalend zal zijn voor de Waalsprong.

Kaart 2.1 Economische structuurversterking Nijmegen



Specifiek voor detailhandel kiest de gemeente Nijmegen in haar structuurvisie voor behoud en versterking van de bestaande structuur aan buurt- en wijkwinkelcentra. Waar mogelijk kiest zij voor concentratie van nu vaak nog verspreide functies, zoals detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en horeca

Toets winkelprogramma Waalsprong

De plannen voor het winkelprogramma in de Waalsprong en de ontwikkeling van het centrumgebied passen in de gemeentelijke structuurvisie en het detailhandelsbeleid voor concentratie van detailhandel in een structuur van buurt- en wijkcentra.

⁶ Structuurvisie Nijmegen 2013, gemeente Nijmegen 2013.

2.3.5 Conclusie

De plannen voor het winkelprogramma in de Waalsprong en de ontwikkeling van het centrumgebied voldoen aan de vereisten in het Rijksbeleid en passen in het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid en de daarin afgesproken overleg- en processtappen.

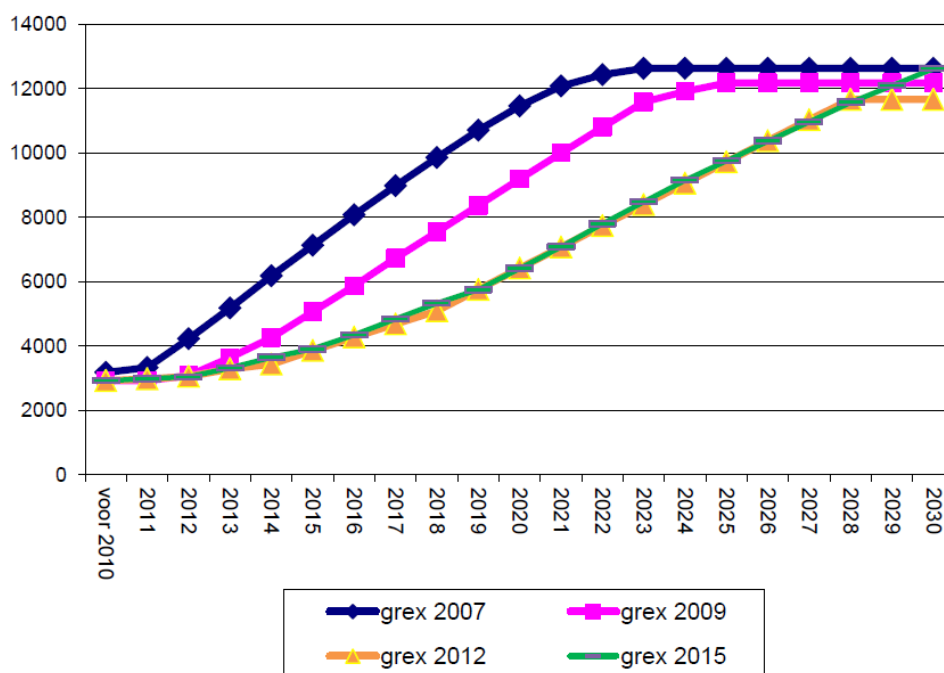
3 Actuele regionale behoefte

In dit hoofdstuk wordt de actuele regionale behoefte voor winkels in de Waalsprong onderbouwd. Allereerst wordt de behoefte van de vraagzijde bepaald (de consument), gevolgd door het op basis hiervan passende, realistische detailhandelsprogramma. In bijlage 2 zijn de achterliggende berekeningen opgenomen, voorzien van toelichting.

3.1 Bevolking en ontwikkeling

De gemeente Nijmegen heeft in november 2015 een nieuwe planning vastgesteld van het aantal woningen dat zal worden gebouwd in de diverse deelgebieden van de Waalsprong. Deze planning voor de woningbouwcapaciteit loopt tot en met het jaar 2025. De afdeling Onderzoek & Statistiek werkte deze woningbouwcapaciteit op basis van de geactualiseerde grondexploitatie 2015 uit tot een prognose van de ontwikkeling van het aantal inwoners van de Waalsprong.

Figuur 3.1 Prognose ontwikkeling aantal woningen volgens grondexploitaties Waalsprong



Bron: gemeente Nijmegen "Monitor Waalsprong 2015"

Figuur 3.1 laat het effect zien dat de crisis heeft gehad op het tempo van oplevering van de nieuwe woningen. Sinds het begin van de crisis (2008) is het aantal inwoners gestaag gestegen, maar in een trager tempo dan eerder was voorzien. Het herstel van de laatste jaren heeft tot bijstelling van de planning geleid.

Tabel 3.1 Aantal inwoners per 1-1-2016 en verwacht aantal inwoners in 2020 en in 2025

Nijmegen-Noord	
Inwoners 1-1-2016	15.399
Inwoners 1-1-2020	21.000
Inwoners 1-1-2025	29.200

Bron: gemeente Nijmegen 2016, bewerking Ecorys 2016

Verwacht wordt dat het aantal inwoners van de Waalsprong in 2025 uit zal komen op ruim 29.000 inwoners. In totaal zullen dan circa 10.800 woningen zijn gebouwd. De ontwikkelperiode voor de woningbouw loopt echter door tot het jaar 2030. In de uitgroeisituatie (2030) zal de Waalsprong naar verwachting ongeveer 3.250 inwoners (+ 11%) méér tellen dan in het jaar 2025. Deze laddertoets is gebaseerd op het aantal inwoners dat wordt verwacht op 1 januari 2020 en op 1 januari 2025. Dit is zodoende een veilige benadering.

3.2 Bestaande kooporiëntatie

De kooporiëntatie van de inwoners van de Waalsprong voor dagelijkse detailhandel is gemeten tijdens het Koopstromenonderzoek Regio Arnhem-Nijmegen 2016 van I&O en Ecorys⁷.

Tabel 3.2 Kooporiëntatie inwoners Waalsprong

	Dagelijkse detailhandel	Niet-dagelijkse detailhandel
Nijmegen Waalsprong	38%	3%
Nijmegen Centrum	5%	42%
Nijmegen Dukenburg/Lindenholt	2%	3%
Nijmegen Midden/Zuid	3%	<1%
Nijmegen Oost	6%	3%
Nijmegen West	-	<1%
Elders Nijmegen	8%	6%
Totaal gemeente Nijmegen	62%	57%
Gemeente Overbetuwe (Oosterhout Lidl, Elst-centrum)	22%	15%
Gemeente Lingewaard (Bemmel-centrum)	11%	3%
Elders (o.a. Arnhem, Duiven Nieuwgraaf)	5%	25%
Totaal (toonbankbesteding)	100%	100%
<i>t.o.v. totale consumptieve bestedingen</i> (inclusief niet-winkelaankopen)	= 99%	= 85%
<i>Niet-winkelaankopen</i> ⁸	1%	15%
Totale consumptieve bestedingen	100%	100%

Bron: Koopstromenonderzoek regio Arnhem-Nijmegen, I&O Research, 2016.

Dagelijkse detailhandel

Uit dit koopstromenonderzoek (tabel 3.2) blijkt dat de inwoners van de Waalsprong voor dagelijkse artikelen zijn georiënteerd op het eigen stadsdeel en op nabijgelegen aankoopplaatsen in de gemeente Overbetuwe en de gemeente Lingewaard. Relevant is dat de LIDL in Oosterhout dicht bij de gemeentegrens van Nijmegen en Overbetuwe ligt.

Afgaande op het regionale koopstromenonderzoek 2016, bind het dagelijkse winkelaanbod in de Waalsprong op dit moment circa 38% van de lokale koopkracht voor de dagelijkse detailhandel. Als de oriëntatie van de inwoners op de LIDL in de Waalsprong zou worden meegerekend, resulteert circa 44% binding van de lokale koopkracht voor de dagelijkse detailhandel. Dit zijn voor een

⁷ Kopen@regio Arnhem-Nijmegen, Koopstromenonderzoek regio Arnhem-Nijmegen, I&O Research en Ecorys augustus 2016

⁸ Waaronder op internet, thuisbezorging, in de groothandel, op de warenmarkt en boerderijverkoop.

(groeiend) stadsdeel met op 1 januari 2016 circa 15.400 inwoners relatief lage waardes. Bij een dergelijke schaal is een binding van 55-60% van de dagelijkse koopkracht niet ongewoon. De relatief lage koopkrachtbinding aan het eigen winkelaanbod indiceert dat de huidige dagelijkse detailhandel in de Waalsprong niet toereikend is en de eigen bevolking nog onvoldoende voorziet in haar behoefte aan dagelijkse winkels op relatief korte afstand van de woning. Bij een volgroei aanbod aan dagelijkse detailhandel wordt in vergelijkbare verzorgingsgebieden, vrijwel overal in ons land, 90-95% binding gerealiseerd.

Niet-dagelijkse detailhandel

Slechts bijna 3% van de lokale koopkracht voor niet-dagelijkse detailhandel wordt gebonden. Tabel 3.2 geeft aan waar de inwoners dan wel gaan winkelen. Er is in de huidige situatie een zeer beperkt en overwegend kleinschalig aanbod aan niet-dagelijkse detailhandel in de Waalsprong gevestigd.

De twee grootste niet-dagelijkse winkels, de bouwmarkt en de Bristol aan de Griftdijk, trekken klanten uit de directe omgeving van de Waalsprong, maar ook uit Oosterhout (Overbetuwe) en uit de wat verder weg gelegen delen van de gemeente Overbetuwe. (De bouwmarkt maakt deel uit van de perifere detailhandel. Dit laatste deel van de detailhandel valt buiten de scope van dit onderzoek. De Bristol wordt in dit onderzoek wel meegerekend bij de niet-dagelijkse detailhandel in de Waalsprong.)

Het grote belang van de Bristol binnen de niet-dagelijkse detailhandel in de Waalsprong (zie: tabel 3.1) verklaart daarmee dat de niet-dagelijkse detailhandel volgens het regionaal koopstromenonderzoek toch een relatief hoog percentage omzet van buiten de Waalsprong rekt, namelijk circa 31%. In de toekomst, als een regulier niet-dagelijks detailhandelsaanbod wordt gerealiseerd in het centrumgebied, zal de omzettoevloeiing ontwikkelen naar een voor dit type winkelcentra normaal percentage. Gegeven het huidige aantal inwoners van de Waalsprong, zou dit op dit moment circa 20% van de bestedingen zijn. Naar mate het aantal inwoners van de Waalsprong in de loop der jaren gaat groeien en de omzetmassa uit het eigen stadsdeel toeneemt, zal het percentage omzettoevloeiing van elders afnemen.

Volgens het regionale koopstromenonderzoek 2016 besteden de inwoners van de Waalsprong ongeveer 15% van hun niet-dagelijkse consumptieve bestedingen buiten de sedentaire detailhandel, bijvoorbeeld via internet en thuisbezorging (zogenaamd: niet-winkelaankopen). Dit percentage is niet ongewoon hoog. Voor heel Nijmegen werd 14% vastgesteld tijdens het koopstromenonderzoek en 9-11% voor de totale regio Arnhem-Nijmegen.

3.3 Behoeftes aan detailhandel

Op basis van de raming van de ontwikkeling van inwonertal en hun toekomstige koopgedrag is de behoefte aan detailhandel voor de inwoners van de Waalsprong bepaald.

Bij het bepalen van de actuele regionale behoefte zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

- De bestedingsbedragen en vloerproductiviteiten zijn gebaseerd op de cijfers Panteia (voorheen EIM), die zij in juni 2016 in opdracht van InRetail en een aantal distributie-planologische bureaus heeft vastgesteld.
- Deze gegevens zijn gepubliceerd op de website www.detailhandel.info. In de bron wordt verschil gemaakt tussen de gemiddelde jaaromzet van de diverse detailhandelsbranches per inwoner en per m² in de detailhandel en die van de ambulante handel (warenmarkt, venters), via internet, in groothandel en boerderijverkoop. De kencijfers zijn daarmee gecorrigeerd voor de effecten van internet retail.

- Het gemiddeld inkomen per huishouden in de Waalsprong (circa € 40.000, - per jaar) ligt ruimschoots boven het Nederlands gemiddelde (€ 34.200, - per jaar). Op basis van een inkomenselasticiteit van 0,25 voor de dagelijkse detailhandel en van 0,50 voor de niet-dagelijkse detailhandel, werden de bestedingsbedragen met respectievelijk 4% en 8% verhoogd.
- De bestedingscijfers in de toekomst worden gelijk verondersteld met die in 2016 (ceteris paribus). Ook de omzet per m² wvo van de detailhandel is voor de toekomst gelijk gehouden aan 2016⁹.
- Er is gerekend met de gemiddelde vloerproductiviteiten zoals Panteia deze hanteert. Bij deze gemiddelde vloerproductiviteit is een rendabele bedrijfsexploitatie mogelijk. Voor de niet-dagelijkse detailhandel is deze gecorrigeerd voor het niet meerekenen van PDV-branches.
- De koopkrachtbinding voor de inwoners van de Waalsprong ligt voor de dagelijkse detailhandel in 2016 op circa 44%. Bij de huidige omvang van het aantal inwoners zou 55-60% haalbaar zijn. In de komende jaren, naarmate het aantal inwoners toeneemt en het winkelcentrum van de Waalsprong wordt gerealiseerd, zal dat geleidelijk oplopen tot een gangbare circa 90% in 2020 en 2025. Omdat de omvang van de dagelijkse detailhandel in het centrumgebied van de Waalsprong beperkt blijft ten opzichte van dat van de centrum-gebieden in de omgeving, zal er weinig aanleiding bestaan voor inwoners van de dorpen in de omgeving en de overige stadsdelen van Nijmegen om hier hun boodschappen aan te gaan schaffen. Het percentage omzettoevoeiing blijft daarom laag, ter grootte van circa 10% van de omzet in de dagelijkse detailhandel.
- Voor de niet-dagelijkse detailhandel wordt uitgegaan van een relatief lage koopkrachtbinding in het eigen stadsdeel van circa 25% in 2020 en 25-30% in het jaar 2025. Ook de toevloeiing van buiten de Waalsprong is behoudend ingeschat: 10-15% in 2020 en 15% in 2025.
- De berekenende toekomstige actuele regionale behoefte voor de dagelijkse detailhandel is verminderd met 875 m² wvo vanwege de aanwezigheid van de LIDL in het dorp Oosterhout, bij de gemeentegrens van Nijmegen en Overbetuwe.

Correctie voor reguliere detailhandel

Omdat het detailhandelsprogramma voor de Waalsprong alleen reguliere detailhandel betreft, zijn het aanbod en de bestedingen in de PDV-branches voor wonen, doe-het-zelf en tuincentra niet meegerekend. Omdat deze branches een betrekkelijk grote regionale invloedssfeer hebben, wordt met deze correctie onderschreven dat de 'regio' van de detailhandel in de Waalsprong in essentie beperkt blijft tot het eigen stadsdeel.

Correctie voor leegstaande winkelpanden en nabijheid LIDL Oosterhout

Tabel 3.3 vat de haalbare regionale behoefte aan toe te voegen m² wvo in 2016, 2020 en 2025 voor zowel dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel samen. Deze haalbare behoefte wordt gecorrigeerd voor de in de primaire regio aanwezige en benutbare leegstaande winkelpanden. Bovendien wordt de helft van de winkelvloeroppervlakte van de LIDL in Oosterhout, dicht bij de gemeentegrens van Nijmegen, meegerekend. Dit om de marktruimte voor nieuwe winkelvloeroppervlakte in de Waalsprong overeenkomstig de werkelijke omzetmogelijkheden te berekenen.

⁹ De opmars van 'internet retail' zet vooral druk op het bestedingsbedrag in de branches die gevoelig zijn voor internet, met name: mode, media in ruime zin en elektro. Bij de branchering van Hof van Holland wordt daarom in dit rapport terughoudend omgegaan ten aanzien van de mogelijkheden om winkels te openen binnen deze branches.

Tabel 3.3 Actuele regionale behoefte detailhandel in de Waalsprong in 2016, 2020 en 2025

	Dagelijkse detailhandel	Niet-dagelijkse detailhandel	Totaal detailhandel
Haalbare m ² wvo:			
- 2016	3.355 m ²	2.660 m ²	6.010 m ²
- 2020	7.295 m ²	4.260 m ²	11.550 m ²
- 2025	10.140 m ²	6.705 m ²	16.845 m ²
Correcties bestaand/leegstand			
- aanwezig m ² wvo	2.360 m ²	1.945 m ²	4.305 m ²
- leegstand		830 m ²	830 m ²
- omzetclaim LIDL	875 m ²		875 m ²
Toename m ² wvo:			
- 2016	--	--	--
- 2020	4.060 m ²	1.485 m ²	5.545 m ²
- 2025	6.905 m ²	3.930 m ²	10.840 m ²
Toename m ² bvo:			
- 2016	--	--	--
- 2020	4.775 m ²	1.750 m ²	6.525 m ²
- 2025	8.125 m ²	4.625 m ²	12.750 m ²

Bron: Ecorys 2016

Kwantitatieve actuele regionale behoefte

Op basis van voorgaande uitgangspunten is de kwantitatieve actuele regionale behoefte voor detailhandel in de gehele Waalsprong, inclusief correcties, becijferd op:

- dagelijkse detailhandel: circa 4.060 m² wvo in 2020 en circa 6.905 m² wvo in 2025 (exclusief 875 m² wvo vanwege aanwezigheid van LIDL in het dorp Oosterhout)
- niet-dagelijkse detailhandel: circa 1.485 m² wvo in 2020 en circa 3.930 m² wvo in 2025
- totaal detailhandel: circa 5.545 m² wvo in 2020 en 10.840 m² wvo in 2025

Reservering voor verbetering overig winkelaanbod

Een vijfde deel (20%) van de berekende toekomstige actuele behoefte aan dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel wordt gereserveerd voor eventuele verbetering en versterking van het winkelaanbod in het stadsdeel buiten haar centrumgebied. Dit deel van de marktruimte wordt naar verwachting ingezet voor de realisatie van een nieuw buurtwinkelcentrum, zoals voorzien in het bestemmingsplan Groot-Oosterhout.

Verhouding wvo en bvo

Het is voor een bestemmingsplan relevant om te rekenen met bruto vloeroppervlakte. Daarom wordt in tabel 3.3, de uit de berekening volgende marktruimte voor nieuwe detailhandel, uitgedrukt in bvo's op basis van een verhouding wvo/bvo van 85%

Marktruimte detailhandel Hof van Holland

Omgerekend in m² bvo en na correctie voor de reservering van 20% van de marktruimte voor verbetering van het overig winkelaanbod van het stadsdeel, is de actuele regionale behoefte aan nieuwe detailhandel in Hof van Holland:

- dagelijkse detailhandel: circa 3.825 m² bvo in 2020 en circa 6.500 m² bvo in 2025
- niet-dagelijkse detailhandel: circa 1.400 m² bvo in 2025 en circa 3.700 m² bvo in 2025
- totaal detailhandel: circa 5.225 m² bvo in 2020 en circa 10.200 m² bvo in 2025

Op basis van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat er voldoende actuele regionale behoefte aan detailhandel is voor de ontwikkeling van een op de verzorging van het stadsdeel gericht detailhandelsprogramma van 5.225 m² bvo in 2020 en 10.200 m² bvo in 2025.

Hierbij is rekening gehouden met bestaande aanbodstructuur in de primaire en secundaire regio, met realistische aannames voor de oriëntatie van de inwoners van de Waalsprong op het toekomstige eigen aanbod en een beperkte toevloeiing van omzet van buiten het stadsdeel. De behoefte is ook afgestemd op de verwachte toekomstige bevolkingsontwikkeling.

Additionele commerciële component

Daarnaast is er ruimte voor aanvullende consumentverzorgende commerciële voorzieningen zoals horeca, ambachtelijke dienstverlening en zakelijke dienstverlening (baliefuncties, ateliers en praktijken). Dit additionele programma van in totaal circa 1.300 (2020) tot circa 2.250 m² bvo (2025) is met circa 20% van het totale bruto vloeroppervlakte nodig voor een goed functionerend centrumgebied van het nieuwe stadsdeel de Waalsprong. Het grootste deel van dit additionele programma (35-40%) zal uit enkele horecazaken bestaan, met een totale omvang van circa 500 tot 950 m² bvo. In totaal gaat het daarmee om een programma van circa 12.750 m² bvo aan consumentverzorgende commerciële voorzieningen in 2025.

3.4 Kwalitatieve behoefte en meerwaarde

Kwalitatieve aspecten verzorgingsstructuur

De hiervoor aangegeven behoefte aan detailhandel is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op diverse aannames. Aangezien toekomstige ontwikkelingen voor een deel onvoorspelbaar zijn, zijn de uitkomsten altijd indicatief. Kwalitatieve overwegingen zijn daarom ook minstens zo belangrijk om in de behoefte aan detailhandel te kunnen voorzien.

Naast de aangetoonde kwantitatieve behoefte aan detailhandel in de Waalsprong, gelden onder andere de volgende kwalitatieve overwegingen:

- het realiseren van een sterke winkelstructuur voor de dagelijkse en frequent benodigde niet-dagelijks detailhandel voor de inwoners van het stadsdeel op relatief korte afstand van de woning;
- aanwezig in de buurten en grotendeels geconcentreerd in een aantrekkelijk centrumgebied;
- met voldoende keuzemogelijkheden voor de consument en als centrale ontmoetingsplaats;
- en met perspectiefvolle winkels voor de ondernemer;

Kwalitatieve wensen toekomstige en potentiële bewoners

De gemeente Nijmegen heeft in de laatste jaren enkele enquêtes en peilingen uitgevoerd onder betrokken bewoners, geïnteresseerden, potentiële en toekomstige inwoners van de Waalsprong naar hun wensen op het gebied van voorzieningen en het centrumgebied, zoals de peiling 'Invulling' onder geïnteresseerden en/of betrokken burgers, in mei 2015 (143 respondenten). Deze laatste peiling leerde het volgende over de wensen van de burgers:

- circa 33% van de respondenten ziet de Waalsprong als een 'stadse, levendige wijk, met wonen, winkels en voorzieningen dichtbij elkaar'
- de nabijheid van de vele winkels in de binnenstad is een duidelijk pluspunt (47%)
- de huidige voorzieningen in het stadsdeel de Waalsprong typeert men als weinig (11%)
- ruim een derde geeft aan behoefte te hebben aan meer winkels (37%)
- de eventuele aanwezigheid van 'gezellige uitgaansgelegenheden' maakt de Waalsprong nog meer aantrekkelijk als woon- en leefgebied

- veruit de grootste groep (66%) ziet het toekomstige centrumgebied als 'een levendige buurt met wonen, winkels en horeca gemengd met het wonen'

Wat betreft de winkelstructuur gaat de voorkeur van een grote groep geïnteresseerden uit naar:

- 'Winkels wat verder weg met meer keuze (naast boodschappen ook andere winkels)': 64%
- tegen 'Winkels dichtbij met basiskeuze (denk aan supermarkt)': 36%
- qua invulling geeft men aan een wat meer divers centrumgebied te waarderen, met bijvoorbeeld detailhandel in huishoudelijk, drogisterij/persoonlijke verzorging, bloemen, kleinschalige dagelijkse boodschappen (verswinkels, bakker, slager), een of meerdere supermarkten, bijzonder aanbod als biologisch, cateraar/toko, weekmarkt, etnische winkels, budgetketens met een mengvorm food/non food (ALDI, LIDL, Action).

Tijdens bewonersavonden die zijn georganiseerd in het kader van de planvorming voor deelgebied " in de maanden maart en juni 2015, hebben (toekomstige) bewoners vrij unaniem aangegeven dat de verwachtingen van het centrumgebied hooggespannen zijn. Het moet de plek worden om elkaar te ontmoeten in de wijk, men verwacht voorzieningen die hierbij passen en een stedenbouwkundige opzet die ontmoetingen mogelijk maakt. De menselijke schaal, een dorpskarakter met fijne verblijfsplekken zijn belangrijk in de behoeften. Met een mix van winkels, niet alleen bekende ketens, en supermarkten en andere wijkfuncties, zoals horecirca

Dit beeld van wensen en verwachtingen van (toekomstige) bewoners van de Waalsprong ten aanzien van het toekomstig centrumgebied van het nieuwe stadsdeel komt overeen met hetgeen elders in Nederland is vastgesteld met betrekking tot de wens en het gebruik van de winkelvoorzieningen van het centrumgebied van Vinex-gebieden, mede in het kader van de verhoging van de leefbaarheid en het woongenot in dit soort nieuwe stadsdelen¹⁰. Bovendien hebben winkels invloed op de sociale cohesie van de wijk, aangezien de wijkcentra als ontmoetingsplaatsen fungeren.

3.5 Omzetteffecten en leegstand

Er zijn in deze toets meerdere aannames gedaan in de uitgangspunten en in de berekeningen van de behoefte aan nieuwe detailhandelsruimte in het stadsdeel de Waalsprong in het algemeen en die voor haar centrumgebied in het bijzonder. Door de vrij behoudender aannames is er geen of vrijwel geen risico voor het ontstaan van leegstand in de detailhandel in de Waalsprong en/of in haar regionale omgeving:

- het aantal inwoners van de Waalsprong groeit vanaf het jaar 2025 tot het jaar 2030 nog met 11% (de in deze toets geraamde behoefte is gebaseerd op het aantal inwoners dat wordt verwacht op 1-1-2020 en op 1-1-2025, hetgeen dus lager is dan in de eindsituatie in 2030);
- bij de berekening van de marktruimte is uitgegaan van de realisatie van een detailhandelsaanbod dat vrijwel volledig lokaal verzorgend zal zijn;
- een toename van de detailhandel die gelijke tred houdt met de toename van het aantal inwoners van de Waalsprong;
- een betrekkelijk lage lokale koopkrachtbinding en een lager aandeel toevloeiing van koopkracht van buiten het stadsdeel voor de niet-dagelijkse detailhandel;
- een normale vloerproductiviteit van de dagelijkse detailhandel;
- een relatief hoge vloerproductiviteit van de niet-dagelijkse detailhandel;
- correctie van de internetbestedingen in de gebruikte bestedingsbedragen;

¹⁰ Zie bijvoorbeeld het onderzoek van C.W. Li: "Leefbaarheidsvoorzieningen in Vinex-wijken; een onderzoek naar de bijdrage van diverse typen voorzieningen aan de leefbaarheid van Vinex-uitleglocaties" (Chan Wai Li, TU/e 2013).

- een reservering van 20% van de marktruimte voor eventuele versterking van het lokale detailhandelsaanbod buiten het centrumgebied van de Waalsprong;
- de bestaande leegstand, waaronder het leegstaande voormalige supermarktpand van Jan Linders in het dorp Lent, is meegeteld bij de benutting van de marktruimte;
- de LIDL-supermarkt in het dorp Oosterhout is grotendeels meegeteld bij het bestaande detailhandelsaanbod, terwijl deze supermarkt buiten de Waalsprong ligt;
- het aantal inwoners van het Overbetuwe dorp Oosterhout en haar buitengebied is niet meegeteld bij de primaire regio van het verzorgingsgebied van het centrumgebied van de Waalsprong;
- er is met een wvo/bvo verhouding van 85% gerekend, terwijl men bij vergelijkbare situaties in ons land met een 80% verhouding pleegt te rekenen;
- bij de berekening van het haalbaar aantal m² vloeroppervlakte is geen rekening gehouden met een flexibiliteitsopslag voor frictieleegstand (2,5-5%).

Geen negatieve effecten op de omgeving

Het benaderde detailhandelsprogramma is cijfermatig te onderbouwen zonder dat (significante) negatieve effecten zijn te verwachten in de omgeving. Door de terughoudende aannames is het risico dat te veel detailhandel zou worden gerealiseerd, nog verder verkleind. De uitgevoerde benadering toont aan dat er voldoende omzet per m² zal zijn voor de dan aanwezige detailhandel in de Waalsprong.

De kans op leegstand voor de op dit moment in de primaire regio beperkt aanwezige detailhandel, is klein. Het risico op effecten of leegstand voor de detailhandel in de secundaire regio van de Waalsprong is eveneens zeer klein; het toekomstige winkelaanbod in de Waalsprong heeft een sterk lokale functie en de behoefte is grotendeels op deze lokale functie becijferd.

Verhouding tot regionale dorpscentra

Ook afgezet tegen het aanbod in de centrumgebieden van Elst en Bemmelen krijgt het winkelprogramma van de Waalsprong (tabel 3.3) vooral een buurt-, wijk- en stadsdeelverzorgende functie. In tabel 3.4 worden de detailhandel in de centrumgebieden van Elst en Bemmelen vergeleken met die van het toekomstige centrumgebied van de Waalsprong.

Tabel 3.4 Vergelijking m² wvo en branchering centrumgebieden Elst, Bemmelen en Waalsprong

	Elst- Centrum	Bemmelen- Centrum	Hof van Holland
Dagelijkse detailhandel	7.350	4.750	3.245 / 5.525
- w.v. supers (>400 m ²)	5.400	3.900	n.b.
Niet-dagelijkse detailhandel	12.650	5.050	1.190 / 3.145
- w.v. mode & luxe	8.200	2.600	n.b.
- w.v. warenhuis	480	750	n.b.
- w.v. overig	3.970	1.700	n.b.
Totaal wvo	20.000	9.800	4.435 / 8.670

Bron: Locatus maart 2016, bewerking Ecorys 2016

Hof van Holland krijgt, in vergelijking met de centrumgebieden van Elst en Bemmelen:

- een sterkere nadruk op de dagelijkse detailhandel;
- een aanzienlijk kleiner aanbod aan niet-dagelijkse detailhandel;
- geen of een meer beperkt aanbod in de regionaal sterke branches in de groep mode & luxe en warenhuis.

Meerjarige ontwikkeling

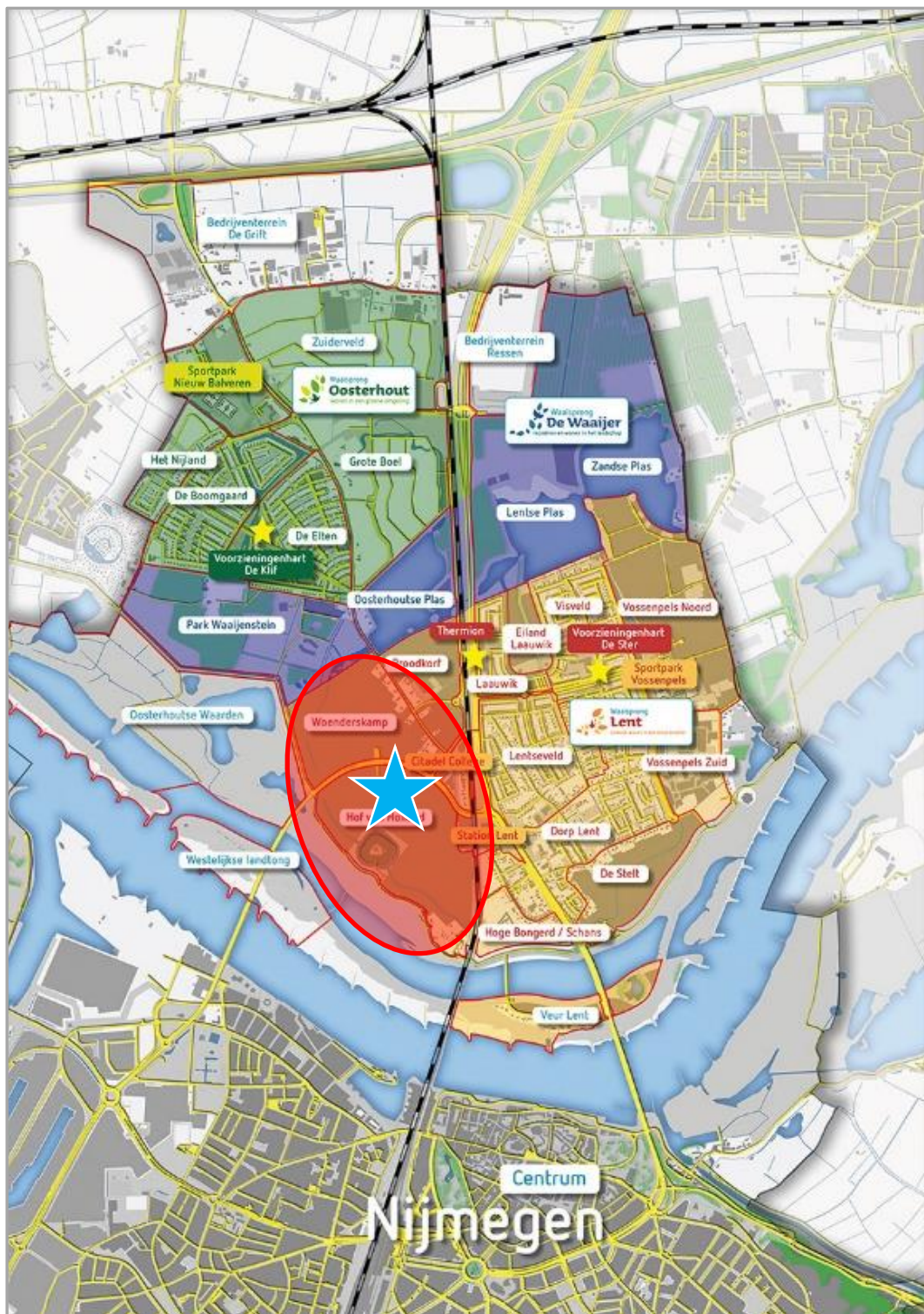
Hoewel de voortgang van de woningbouw en het exacte moment van realisatie van het voorzieningsgebied in het centrum nog niet bekend zijn, is het mogelijk dat de realisatie van de eerste of één van de volgende fasen van het winkelprogramma, vooruitloopt op de woningbouwfasering. Dit heeft voor het winkelaanbod in de primaire regio géén negatieve effecten.

Voor de in de primaire regio aanwezige dagelijkse detailhandel en supermarkten geldt dat zij:

- op basis van de huidige inwonertallen en koopstromen al op een voldoende economisch niveau functioneren;
- goed en centraal zijn gelegen ten opzichte van de al gerealiseerde en nog te realiseren woongebieden;
- de beide supermarkten een eigen en redelijk afgebakend verzorgingsgebied hebben en nu reeds een sterke positie in hun eigen directe verzorgingsgebied hebben;
- de komende jaren deze verzorgingsfunctie verder zullen versterken en een sterke klantrelatie opbouwen;
- hen binnen de uitgevoerde berekeningen, in de toekomst, óók ruimte wordt geboden om te moderniseren en uit te breiden.

Ook voor het bovenlokale winkelaanbod in de secundaire regio, zijn op basis van de uitgevoerde berekeningen en bij de aangegeven tijdvakken 2020 en 2025 geen negatieve effecten te verwachten. Ook bij een beperkt vooruitlopende fasering van het centrumgebied in de Waalsprong geldt voor deze centra dat:

- het aanbod in de Waalsprong vooral gericht is op de lokale bevolking. De cijfermatige onderbouwing is hierop ook afgestemd;
- het centrumaanbod in de Waalsprong zich vooral richt op de dagelijkse boodschappen die de inwoners doorgaans dichtbij huis in het eigen stadsdeel doen;
- dit aanbod aangevuld wordt met frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen die de inwoners doorgaans dichtbij huis in het eigen stadsdeel doen;
- de grotere centra in de secundaire regio zich juist onderscheiden met meer recreatief bezochte detailhandelsbranches en ondersteunende centrumfuncties (horeca, leisure e.d.)



Toekomstig centrumgebied Waalsprong /

4 Locatie-aspecten

De tweede trede van de ladder voor duurzame ontwikkeling stelt dat indien blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, zoals hiervoor in hoofdstuk 3 is aangetoond, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Deze toets vindt in dit hoofdstuk plaats.

4.1 Locatiekeuze Hof van Holland

Het centrumgebied voor de Waalsprong wordt gerealiseerd in deelgebied , bij de stedelijke Knoop Lent. Het te realiseren winkelprogramma voor de Waalsprong is daarmee onderdeel van de stedelijke ontwikkeling van Nijmegen (zie paragraaf 1.2).

Er zijn diverse locatiestudies uitgevoerd en visies opgesteld om te komen tot de definitieve locatie van het centrumgebied voor de Waalsprong. De voornaamste randvoorwaarden hieruit voor de locatiekeuze van het centrum zijn:

- centrale situering in het verzorgingsgebied;
- goede bereikbaarheid vanuit de diverse woongebieden;
- bij voorkeur rechtstreekse verbindingen tussen de verder weg gelegen wijken en buurten en het nieuwe centrumgebied;
- een multimodale ontsluiting.

De uiteindelijke voorkeurslocatie voor het toekomstige centrumgebied ligt niet op het geografisch middelpunt van de toekomstige buurten en wijken. Dit komt onder andere door de doorsnijding van de Waalsprong door de spoordijk en de autoweg N325. Deze hoofdinfrastructuur zorgt ook voor een barrière waardoor het aantal routes tussen de oostelijke woonwijken in Lent en het centrumgebied beperkt zal zijn.

De eerdere keuze om de verstedelijking van Nijmegen direct aansluitend op het bestaand stedelijke gebied van Lent te realiseren, aan weerszijden van deze infrastructurele werken, brengt met zich mee dat het vrijwel onmogelijk is een locatie te vinden die deze beperkingen niet of in veel mindere mate kent. Een noordelijker locatie resulteert weliswaar in kortere afstanden naar de noordwestelijke wijken, maar door het ontbreken van onder- of overgangen van het spoor en de autoweg, is de barrièrewerking naar de oostelijke wijken in Lent hier nog groter.

Er is daarom gekozen voor een locatie direct aan de hoofdwijkontsluiting, nabij de zuidelijke onderdoorgang van het spoor richting de oostelijke wijken en op loopafstand van NS-station Nijmegen Lent. Het centrum is hierdoor goed multimodaal ontsloten (zie ook 5.1). Door de realisatie van twee buurtsteunpunten in de noordelijke wijken worden deze inwoners toch op korte afstand van de woning voorzien in hun dagelijkse behoeften.

4.2 Alternatieve locatiemogelijkheden

Herstructurering of transformatie binnen de Waalsprong

Er zijn binnen het stedelijke gebied van de primaire regio geen alternatieve locaties voorhanden die eveneens voldoen aan de voorgaande eisen. Ook via herstructurering of transformatie is niet te voorzien in de benaderde behoefte voor een centraal centrumgebied voor de Waalsprong, op een locatie die tevens voldoet aan de gestelde locatie-eisen.

Het leegstaande voormalige pand van supermarkt Jan Linders aan de Laauwikstraat in het dorp Lent, voldoet niet aan de hiervoor beschreven randvoorwaarden en locatie-eisen. Dit geldt ook voor de dorpsstraat van Lent in het algemeen. In en rond deze dorpsstraat is te weinig ruimtelijke capaciteit beschikbaar om een compleet winkelapparaat van circa 12.750 m² bvo te faciliteren.

In het nieuwe centrumgebied wordt een combinatie gemaakt van winkelen, wonen, werken, horeca en andere centrumfuncties. Het uiteindelijke stedenbouwkundige ontwerp is maatwerk van een aanzienlijke omvang. Inpassing hiervan op een andere locatie in de betreffende regio, tast juist de kwaliteiten van het bestaande, overwegend woongebied, aan. Het nieuwe centrumgebied, met het bijbehorende stedenbouwkundige samenstel van bebouwing en functies, is in de Waalsprong niet te voorzien op een vergelijkbare, betere of alternatieve locatie door herstructurering of transformatie, zónder dat de bestaande kwaliteiten van het in wording zijnde stedelijk gebied negatief worden aangetast.

Binnenstad Nijmegen

Op grotere afstand van de Waalsprong, in de secundaire regio, ligt de binnenstad van Nijmegen. Door een combinatie van factoren (o.a. de financiële en economische crisis, opkomst internet-winkelen, faillissementen van enkele grootwinkelbedrijven, opkomst thuiswerken en onvoldoende investeringen in bestaand winkel- en kantoorvastgoed) staat er momenteel ruimte voor detailhandel en kantoorruimte leeg.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening en vanuit de wens om bij de realisatie van nieuwe detailhandel, zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande detailhandelsconcentraties, is de vraag opportuun of deze ruimte (theoretisch) geschikt is of geschikt te maken is voor huisvesting van het winkelprogramma voor de Waalsprong.

Voor een succesvol en goed functionerend centrumgebied voor stadsdeel-, wijk- en buurt-verzorgende voorzieningen moet voldaan worden aan ten minste de volgende voorwaarden:

- is gesitueerd op korte afstand van de woning;
- kan voorzien in de ontmoetingsfunctie voor de buurt, wijk of stadsdeel;
- is makkelijk bereikbaar met verschillende vervoersmiddelen (te voet, (brom)fiets, OV, auto), voor diverse bewonersgroepen;
- biedt synergie in winkelaanbod en aanvullende centrumvoorzieningen in de buurt, wijk of stadsdeel;
- biedt ruimte voor de realisatie van een consumentverzorgend commercieel programma van circa 12.750 m² bvo in een compact en aantrekkelijk gebied;
- is aantrekkelijk in opzet en kwaliteiten (compact, compleet en comfortabel);
- is voor de bewoners van de Waalsprong herkenbaar als het 'eigen' centrumgebied.

Getoetst aan deze randvoorwaarden en gezien de eerder genoemde kwalitatieve eisen van de (toekomstige) bewoners van de Waalsprong, is er in de binnenstad van Nijmegen geen pand, locatie of gebied dat hieraan kan voldoen. Met name het eerste, tweede en het laatste punt. Ook de noodzakelijke synergie met aanvullende centrumfuncties in het stadsdeel, is op een grotere afstand niet te realiseren. Ook verschilt het bezoekmotief van de bezoekers aan de binnenstad van Nijmegen dermate sterk van het bezoekmotief van bewoners aan hun eigen centrumgebied, dat een succesvolle combinatie is uit te sluiten.

5 Multimodale ontsluiting

Het te ontwikkelen winkelprogramma voor de Waalsprong is een stedelijke ontwikkeling en ligt buiten het bestaand stedelijk gebied (zie paragraaf 1.2). Trede drie van de Ladder voor duurzame verstedelijking heeft daarom getoetst te worden. Daarom wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in de behoefte aan detailhandel voor de Waalsprong op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ontwikkelingslocatie voor het centrumgebied bij de stedelijke Knoop Lent heeft een goed bereikbaarheidsprofiel, gezien vanuit de diverse (toekomstige) buurten en wijken van de Waalsprong en gezien de hier beschikbare vervoersmodaliteiten:

- het centrum ligt aan de hoofdwijkontsluiting (Graaf Alardsingel), die via de Italiësingel en de Griftdijk Noord, zowel de noordelijke wijken ontsluit als de oostelijke wijken in Lent;
- het centrum is voor de fiets ontsloten naar de noordwestelijke woonwijken en via o.a. het Griftpad via het NS-station Nijmegen Lent richting de Lentse woonwijken in het oosten;
- door de ligging op loopafstand van NS-station Nijmegen Lent, is de bereikbaarheid per trein en openbaar vervoer eveneens goed.

Door de goede bereikbaarheid met verschillende vervoersmodaliteiten is het centrumgebied in de toekomst goed multimodaal ontsloten.

Bijlage 1: Harde plannen Arnhem-Nijmegen

Harde plannen regio Arnhem-Nijmegen

(Detailhandelsmonitor Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2015, BRO 2015)

Harde plannen Gemeenten	omschrijving	kern	locatie	planfase	Omschrijving	M² wvo dagelijks	Omschrijving	M² wvo niet-dagelijks
Arnhem	Malburgen: uitbreiding supermarkt	Arnhem	De Drieslag	In uitvoering	supermarkt	300	n.v.t.	-
	Arnhem: buurtwinkelcentrum verplaatsing 2 supermarkten en terugkeer supermarkt	Arnhem	Geitenkamp	bouwvergunning	supermarkt	300	n.v.t.	-
	Arnhem: nieuwvestiging bouwmarkt en tuincentrum	Arnhem	Ijseloord II	Ontwerp bestemmingsplan	n.v.t.	-	bouwmarkt en tuincentrum	17.500
	Arnhem: ontwikkeling winkelcentrum waaronder 2 supermarkten, nieuwbouwwijk Schuytgraaf	Arnhem	Schuytgraaf	aanvraag omgevingsvergunning	supermarkten	3.000	kleinschalige detailhandel	3.400
Beuningen	Nieuwvestiging warenhuisachtige winkel in PDV-branches	Beuningen	Van Heemstraweg	aanvraag bestemmingsplanherzi	n.v.t.	-	PDV-branches	15.000
Doesburg	geen				n.v.t.	-	n.v.t.	-
Duiven	Duiven: herstructurering en uitbreiding	Duiven	centrum	In uitvoering	n.v.t.	-	Centrumfuncties	2.800
	Duiven: uitbreiding themacentrum wonen/ in en om het huis	Duiven	woonboulevard Nieuwgraaf	In uitvoering	n.v.t.	-	Grootschalige PDV	3.500
Groesbeek	Groesbeek: centrumplan uitbreiding detailhandel en horeca	Groesbeek	centrum	in oplevering	n.v.t.	-	kleinschalige detailhandel	3.600
Heumen	Malden: nieuwvestiging discountsupermarkt	Malden	rand centrum	Ontwerp bestemmingsplan	supermarkt	900	n.v.t.	-
Lingewaard	Bemmel: afronding centrumplan Bemmel. Netto toevoeging 600 m² wvo	Bemmel	centrum	Afronding	diverse	600	n.v.t.	-
	Huizen: pandruil supermarkt en warenhuis. Netto toevoeging supermarkt 800 m² wvo	Huizen	centrum	Ontwerpfase	dagelijks	800	n.v.t.	-
	Haalderen: nieuwvestiging discountsupermarkt	Haalderen	rand dorp	vergunning verleend	supermarkt	1.500	n.v.t.	-
	Millingen aan de Rijn: toevoeging discountsupermarkt	Millingen aan de Rijn	centrum	in uitvoering	supermarkt	900	n.v.t.	-
Montferland	geen				n.v.t.	-	n.v.t.	-
Mook en Middelaar	geen				n.v.t.	-	n.v.t.	-
Nijmegen	Nijmegen: mogelijkheid tot toevoeging PDV op bedrijventerrein Mercuriuspark	Nijmegen	Mercuriuspark	Ontwerp bestemmingsplan	n.v.t.	-	Grootschalige PDV	5.000
Overbetuwe	Elst: Posthuys, diverse centrumfuncties waaronder winkels	Elst	centrum	omgevingsvergunning verleend	n.v.t.	-	kleinschalige detailhandel	1.650
	Heteren: De Nieuwe Beemd, uitbreiding supermarkt en zorgfuncties	Heteren	centrum	bouwvergunning verleend	supermarkt	300	n.v.t.	-
Renkum	geen				n.v.t.	-	n.v.t.	-
Rheden	Dieren: uitbreiding supermarkt winkelcentrum Calluna	Dieren	centrum	bouwvergunning verleend	supermarkt	800	n.v.t.	-
Rijnwaarden	geen				n.v.t.	-	n.v.t.	-
Rozendaal	geen				n.v.t.	-	n.v.t.	-
Ubergen	geen				n.v.t.	-	n.v.t.	-
Westervoort	Westervoort: uitbreiding centrumfuncties (detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca)	Westervoort	rand centrum	omgevingsvergunning verleend	n.v.t.	-	kleinschalige detailhandel	200
Wijchen	geen				n.v.t.	-	n.v.t.	-
Zevenaar	Zevenaar: toevoeging reguliere detailhandel Raadhuisplein. Start verbouw mogelijk vanaf januari 2016. Oplevering 2016 - 2017.	Zevenaar	centrum	bestemmingsplan goedgekeurd	n.v.t.	-	kleinschalige detailhandel	2.000
	Zevenaar: Factory Outlet Center als onderdeel van groter Leisure center (onlevering 2018 - 2019)	Zevenaar	Spoorallee	FOC Spoorallee	n.v.t.	-	FOC	12.000
Totaal harde plannen (m² wvo)						9.400		66.650

* Inmiddels definitief bestemmingsplan (naar opgave sept. 2016)



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas