

Nijmegen, Herstructurering en uitbreiding winkelcentrum Meijhorst, Ladderonderbouwing

Gemeente Nijmegen

Definitief



Nijmegen, Herstructurering en uitbreiding winkelcentrum Meijhorst, Ladderonderbouwing

Gemeente Nijmegen

Definitief

Rapportnummer: P00450_6

Datum: 19 november 2018

Contactpersoon opdrachtgever: Mevrouw M. van Gerwen

Projectteam BRO: Geri Wijnen, Aiko Mein

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Uitgangssituatie	2
1.2.1 Positionering winkelcentrum Meijhorst in detailhandelsstructuur Dukenburg	2
1.2.2 Plannen en initiatieven in Dukenburg	5
1.2.3 Beleidskaders	6
2. KWALITATIEVE BEHOEFTE	7
3. KWANTITATIEVE BEHOEFTE	9
3.1 Economisch functioneren Dukenburg-Zuid	9
3.2 Ontwikkelingsscenario's en effecten	11
3.2.1 Effecten bij invulling alle planologische mogelijkheden	11
3.2.2 Afweging effecten en leegstandsrisico	12
3.3 Deelconclusie kwantitatief	14
4. TOEPASSING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING	16
4.1 Behoeft e kwantitatief en kwalitatief	16
4.2 Effecten en gevolgen voor leegstand	17
4.3 Duurzame ontwrichting	19
BIJLAGEN	
Bijlage 1. Beleidskader	1
Bijlage 2. Analyse vraag en aanbod Dukenburg	6

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De planvorming voor herontwikkeling van winkelcentrum Meijhorst in het stadsdeel Dukenburg, als onderdeel van het nieuwe voorzieningenhart voor de wijk, is al langere tijd gaande. Uitgangspunt van de ontwikkeling is een uitbreiding van de bestaande Albert Heijn, toevoeging van een tweede supermarkt (Lidl) en een algehele upgrade van het winkelcentrum. Het totale winkelcentrum zal in de nieuwe situatie ca. 4.150 m² bvo omvatten, waarvan 3.400 m² bvo (2.450 m² wvo) wordt ingenomen door de supermarkten. De uitbreiding van de dagelijkse detailhandel bedraagt daarmee per saldo ca. 1.680 m² wvo.

	Huidige omvang (wvo)	Toekomstige omvang (wvo)
Supermarkten	769	2.450
Overig dagelijks	267	267
Overig (niet-dagelijks, diensten, horeca)	477	333
Totaal	1.513	3.050

Het planinitiatief moet worden opgevat als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', omdat het een detailhandelsontwikkeling betreft groter dan 400 m² wvo. Zodoende is een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure, wettelijk verplicht.

Tegelijkertijd met de ontwikkelplannen voor Meijhorst speelt ook de vraag wat de ontwikkelrichting is van de andere winkelgebieden in Dukenburg (Weezenhof, Malvert en winkelcentrum Dukenburg), waar ook diverse (concrete) plannen voor bestaan. Om hier richting aan te geven zal de gemeenteraad op 21 november 2018 hierover een besluit nemen (raadsvoorstel d.d. 25 september 2018).

1.2 Uitgangssituatie

1.2.1 Positionering winkelcentrum Meijhorst in detailhandelsstructuur Dukenburg

Detailhandelsstructuur Dukenburg en woon-, leef- en ondernemersklimaat

Meijhorst is één van de drie buurtverzorgende winkelgebieden in het stadsdeel Dukenburg die naast het stadsdeelverzorgende winkelcentrum Dukenburg aanwezig zijn (zie figuur 1 en rapport in bijlage 3). Dit laatste centrum ligt helemaal in het noorden van de wijk en heeft tevens een functie voor de wijk Lindenholt en andere delen van westelijk Nijmegen. De winkelstructuur in Dukenburg is eind jaren zestig, begin jaren zeventig gerealiseerd en is afgestemd op het toenmalige aantal inwoners van ca. 31.000. Inmiddels is het aantal inwoners gedaald naar ca. 22.000 en hebben zich tevens grote wijzigingen voorgedaan in zowel de aanbod- als de vraagkant van de detailhandel. Het gaat onder meer om schaalvergroting bij supermarkten en de opkomst van e-commerce (zie rapport in bijlage 3). Dit heeft geresulteerd in een forse toename van de leegstand in de verschillende winkelcentra, het verminderd functioneren van een deel van het aanbod en het ontstaan van achterstallig onderhoud. Dit

geldt zowel voor alle drie de buurtcentra (Meijhorst, Weezenhof en Malvert) als ook ten dele voor winkelcentrum Dukenburg. Daarbij is winkelcentrum Weezenhof begin 2017 deels afgebrand en nog niet herbouwd.

Figuur 1: Kaartje winkelstructuur Dukenburg



Al met al staat het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het gehele stadsdeel Dukenburg mede hierdoor onder druk. Er zijn dan ook al jaren plannen om tot vernieuwing van de detailhandelsstructuur te komen. Onder invloed van de economische crisis zijn gemeentelijke investeringsplannen (deels) tot stilstand gekomen en meer aan de markt overgelaten. Maar investeringsbesluiten door marktpartijen (vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en retailers) zijn vooralsnog in alle winkelgebieden in Dukenburg achterwege gebleven, mede door onduidelijkheid over de koers van de detailhandelsstructuur in Dukenburg. Nu is er een concreet initiatief vanuit ontwikkelaar Ten Brinke om winkelcentrum Meijhorst te vernieuwen en uit te breiden. De start van de bestemmingsplanprocedure voor herontwikkeling van Meijhorst moet daarom, vooruitlopend op de definitieve keuzes in de andere winkelgebieden, gezien worden als een eerste dominosteen in de vernieuwing van het winkelaanbod in Dukenburg.

Figuur 2: Impressie winkelcentrum Meijhorst



Winkelcentrum Meijhorst

Winkelcentrum Meijhorst is sterk gedateerd en voldoet qua ruimtelijke opzet, staat van de bebouwing, inrichting van de omgeving en functionele invulling niet meer aan de eisen die gesteld mogen worden aan een modern boodschappencentrum. Mede vanwege de centrale ligging in Dukenburg-Zuid is winkelcentrum Meijhorst en directe omgeving door de gemeente aangewezen als voorzieningshart voor de wijk. In lijn hiermee zijn enkele jaren terug ook het zwembad en het wijkcentrum deels vernieuwd en zorgwoningen gerealiseerd. De beoogde vernieuwing en uitbreiding van het winkelcentrum en uitbreiding tot een modern boodschappencentrum past ook in dit streven. De belangrijkste knelpunten van het winkelgebied zijn:

- de naar de huidige maatstaven te beperkte omvang van de aanwezige supermarkt (Albert Heijn, ca. 770 m² vvo);
- de in verhouding tot het winkelaanbod relatief ruime aanwezigheid van horeca (3 fastservice-aanbieders);
- de geringe functionele samenhang in het aanwezige aanbod;
- de kwaliteit/uitstraling van enkele aanwezige zaken;
- de aanwezigheid van enkele leegstaande units;
- de omvang en inrichting van de parkeervoorzieningen;
- de locatie van een deel van de parkeervoorzieningen ten opzichte van het aanbod;
- de sterk gedateerde uitstraling van de bebouwing (lage plafonds, lelijke rolluiken, dode wanden).

1.2.2 Plannen en initiatieven in Dukenburg

Locatie	Plan	Uitbreidingsmogelijkheden?
Meijhorst	Herontwikkeling van winkelcentrum Meijhorst (en omgeving) als voorzieningenhart van de wijk. Uitgangspunt is dat het centrum zal beschikken over twee supermarkten van een moderne omvang.	Totale winkelcentrum omvat na ontwikkeling 4.150 m ² bvo, waarvan 3.400 m ² bvo (2.450 m ² wvo) wordt ingenomen door supermarkten. De uitbreiding van de dagelijkse detailhandel bedraagt per saldo ca. 1.680 m ² wvo.
Weezenhof	Herbouw en modernisering winkelcentrum en uitbreiding supermarktaanbod (na brand). In dit plan worden ook (zorg)woningen toegevoegd.	Planologisch is al een 2 ^e supermarkt mogelijk (van 1.400 m ² bvo ofwel 1.100 m ² wvo). Te bekrachtigen raadsbesluit beoogt mogelijkheid voor herontwikkeling met 1 of 2 supermarkten.
Malvert	Vanuit de Jumbo-supermarkt in Malvert is er een verzoek tot uitbreiding van de winkel met ca. 400 m ² wvo gekomen.	Planologisch geen uitbreiding mogelijk.
Winkelcentrum Dukenburg	De eigenaren en ondernemers van winkelcentrum Dukenburg wensen de boodschappenfunctie van het centrum te versterken door een uitbreiding van het supermarktaanbod. Volgens nieuwsberichten ¹ zou men concreet in gesprek zijn met een supermarktformule. Ook is besloten voor een facelift van het winkelcentrum en is het parkeren vanaf 1 juli de eerste twee uur gratis.	Toevoeging van een extra supermarkt is planologisch mogelijk. Er zijn vanuit het bestemmingsplan geen grenzen aan de omvang van de supermarkt. In het vervolg van deze rapportage wordt er van uitgegaan dat een 'reguliere' moderne supermarkt van ca. 1.200 - 1.600 m ² wvo zich hier zal vestigen (zie kader).

Realistisch supermarktaanbod Winkelcentrum Dukenburg

Hoewel er vanuit het bestemmingsplan geen grenzen zijn aan de omvang van een eventuele extra supermarkt in Winkelcentrum Dukenburg, is het reëel te veronderstellen dat een extra supermarkt niet groter zal zijn dan ca. 1.200 - 1.600 m² wvo en ook dat zich geen vierde supermarkt zal vestigen. Dit om de volgende redenen:

- Winkelcentrum Dukenburg kan gekenmerkt worden als een stadsdeelcentrum (van gemiddelde omvang). Stadsdeelcentra huisvesten gemiddeld gezien 3 supermarkten met een gemiddelde omvang van 1.417 m² wvo per supermarkt (totale omvang supermarktaanbod is gemiddeld 4.253 m² wvo).
- Het huisvesten van een derde supermarkt is dan ook een langgekoesterde wens vanuit het winkelcentrum. In het verleden waren er ook 3 supermarkten gevestigd in het winkelcentrum. Naast Albert Heijn waren dat Jumbo (vertrok in 2008) en Coop (vertrok in 2013). In 2014 werd het gat dat de supermarkten achterlieten deels opgevuld door Aziatische supermarkt Amazing Oriental. Sindsdien is het echter niet gelukt een aanvullende derde supermarkt aan te trekken.
- Hoewel er bestemmingsplanmatig ruimte is in het winkelcentrum, is dat in fysieke zin lastiger. De Coöperatie Vereniging van Eigenaren geeft zelf ook aan dat het vinden van ruimte voor een supermarkt nog een flinke puzzel is, waarbij bestaande winkels zullen moeten verplaatsen. De leegstand is immers versnipperd. Het feit dat het eigendom van het winkelcentrum verdeeld is over meerdere eigenaren maakt die opgave niet makkelijker.

¹ <https://www.gelderlander.nl/nijmegen/winkelcentrum-dukenburg-wil-klanten-trekken-en-maakt-parkeren-gratis-afd004b4/>

1.2.3 Beleidskaders

De belangrijkste beleidsuitgangspunten ten aanzien van de winkelstructuur in Dukenburg zijn de volgende (zie ook bijlage 1):

- *Meijhorst*: Voor Meijhorst is in een raadsbesluit in 2012 de keuze gemaakt de mogelijkheden voor het realiseren van een nieuw winkelcentrum open te houden, als gewenst onderdeel van het voorzieningshart van de wijk, maar af te laten hangen van de markt c.q. de ondernemers. De gemeente heeft een faciliterende rol ten aanzien van vernieuwing van het centrum, maar het initiatief ligt bij de markt. Initiatieven voor vernieuwing worden door de gemeente ondersteund. De herontwikkeling van winkelcentrum Meijhorst met twee supermarkten is dan ook opgenomen in het nog te bekrachtigen raadsvoorstel.
- *Weezenhof*: In Weezenhof kan binnen het huidige bestemmingsplan een supermarkt van ca. 1.100 m² wvo toegevoegd worden, weliswaar met een suboptimale lay-out. Insteek van het nog te bekrachtigen raadsvoorstel is, naast de ontwikkeling van twee supermarkten in Meijhorst, te kiezen voor herontwikkeling van winkelcentrum Weezenhof met de mogelijkheid voor maximaal twee supermarkten, door mee te werken aan bestemmingsplanwijzigingen. Bestuurlijk is vanuit de gemeente toegezegd om in gesprek te gaan met ontwikkelaar en bewoners om naar mogelijkheden te kijken om de plannen voor ontwikkeling anders in te vullen (o.a. realisatie van slechts één supermarkt).
- *Malvert*: De huidige beleidslijn ten aanzien van winkelcentrum Malvert volgt uit het raadsbesluit uit 2012, namelijk geen uitbreiding van dit winkelcentrum, conform de (huidige) planologische mogelijkheden. In het nog te bekrachtigen raadsvoorstel is aangegeven de huidige situatie te handhaven voor de komende vijf tot tien jaar en dat het toekennen van een bredere bestemming dan detailhandel tot de mogelijkheden behoort. De verantwoordelijkheid voor (alternatieve) invulling en/of herontwikkeling en de daarbij behorende investeringen ligt echter primair bij de vastgoedeigenaar. In het nog te bekrachtigen raadsbesluit blijft dit het uitgangspunt. Het voorstel is dat de winkels in het winkelcentrum Malvert voorlopig in de huidige functie en omvang kunnen blijven functioneren, maar dat de gemeente bij de uitwerking van de toekomstverkenning Dukenburg met de eigenaren en ondernemers van de panden van winkelcentrum Malvert (o.a. van de Jumbo) in gesprek gaan over andere functiemogelijkheden van de huidige panden en mogelijkheden voor herontwikkeling.
- *Winkelcentrum Dukenburg*: Ten aanzien van winkelcentrum Dukenburg is het regionale detailhandelsbeleid het meest recente. Daarin is aangegeven dat een verdere kwalitatieve en kwantitatieve groei van dit regionale centrum gewenst is om te kunnen blijven voldoen aan de wensen en eisen van de consument en de vernieuwing in de detailhandel, waarbij dat niet ten koste mag gaan van de ontwikkelingsmogelijkheden van perspectiefrijke nabijgelegen andere winkelcentra.

2. KWALITATIEVE BEHOEFTE

De ontwikkeling (herstructurering en uitbreiding winkelcentrum Meijhorst) voorziet in een kwalitatieve behoefte om de volgende redenen:

- Zoals hiervoor is aangegeven, kent het winkelcentrum Meijhorst in de huidige situatie tal van knelpunten en voldoet het niet meer aan de huidige maatstaven die gesteld mogen worden aan boodschappencentra. Daardoor wordt de consument momenteel onvoldoende bediend en wordt de gevestigde ondernemers onvoldoende perspectief geboden. De keuzemogelijkheden zijn te beperkt, het verblijfsklimaat zeer matig, de parkeersituatie verre van optimaal. Met de beoogde herontwikkeling worden deze problemen aangepakt.
- Herstructurering van het winkelaanbod in Dukenburg is daarbij al zeer lang beleidsmatig gewenst. Voor Meijhorst is nadrukkelijk het uitgangspunt dat de gemeente mee zal werken aan een vernieuwing van het winkelcentrum wanneer daar vanuit de markt initiatief voor komt (raadsbesluit 2012). Nu er een concreet initiatief voor Meijhorst ligt om tot ontwikkeling te komen, wordt die belofte ingelost. In lijn met het beleid om Meijhorst tot voorzieningenhart van de wijk te maken zijn eerder ook al het zwembad en het wijkcentrum deels vernieuwd en zorgwoningen gerealiseerd. Ook voor winkelcentrum Dukenburg is een impuls gewenst, maar planologisch heeft dat winkelcentrum al de benodigde ontwikkelruimte. De bal ligt bij de eigenaren van het winkelcentrum.
- Noodzakelijk is te realiseren dat het totale woon-, leef- en ondernemersklimaat in Dukenburg-Zuid momenteel al sterk onder druk staat, mede door de wijze waarop de bestaande winkelcentra erbij staan. In alle drie de buurtcentra is sprake van een zeer matige uitstraling door leegstand, achterstallig onderhoud aan vastgoed en openbare ruimte, en lage kwaliteit van de ruimtelijke opzet en het nog aanwezige aanbod. In Weezenhof ligt een deel van het winkelcentrum braak als gevolg van de eerdere brand. Ook kampt winkelcentrum Dukenburg met leegstand, gedateerde uitstraling en matige ruimtelijke opzet. Om dit te doorbreken en Dukenburg tot een aantrekkelijker leefgebied te maken, is vernieuwing van het winkelaanbod en de detailhandelsstructuur noodzakelijk. Anders (in een nulsce­nario) bestaat er een gerede kans dat het al sterk qua omvang en variatie verschaalde aanbod in alle winkelgebieden verder afneemt. Een toename van de leegstand kan daar weer het gevolg van zijn, waardoor de al ingezette vicieuze cirkel van ontwinkeling en verloedering doorzet.
- Van groot belang is dat specifiek door de toevoeging van een *tweede* supermarkt aan Meijhorst het winkelcentrum een bredere doelgroep kan gaan bedienen, waardoor ook meer bezoekers het winkelcentrum zullen aandoen. Daarmee wordt ook het overige aanwezige aanbod, en vooral levensmiddelen­speciaalzaken extra perspectief geboden, want dit aanbod is voor het functioneren vaak in belangrijke mate afhankelijk van het door supermarkten gegenereerde combinatie­bezoek (zie rapport 'Nijmegen, visie boodschappencentra stadsdeel Dukenburg', BRO, 2018). Een voorwaarde is wel dat het supermarktaanbod dan complementair is. Dit is wenselijk omdat discountsupermarkten een groter verzorgingsbereik hebben dan full-service-supermarkten. Dit zal ook het geval zijn, aangezien naast full-service supermarkt Albert Heijn de discountformule Lidl zal worden toegevoegd.
- Door de upgradering van Meijhorst en de aanwezigheid van twee (complementaire) supermarkten worden ook de voorwaarden geschapen waardoor de vestiging van andere wijkgerichte winkels en publieksgerichte voorzieningen voor partijen aantrekkelijk wordt. Daarmee is uiteindelijk ook de

consumentenverzorging gediend. Het supermarktaanbod kan worden aangevuld door aanvullende boodschappenwinkels (bijvoorbeeld bakker, slager, enkele andere versspeciaalzaken, bloemenzaak), horeca (bijvoorbeeld cafetaria, shoarma/pizzeria) en diensten (bijvoorbeeld kapper, schoenmaker/kledingreparatie/stomerij). De maximale omvang daarvan is 600 m² wvo, overeenkomstig het huidige aanvullende aanbod aan winkels, horeca en dienstverlening.

- Met de beoogde herstructurering en uitbreiding van Meijhorst krijgt het winkelcentrum niet alleen een sterkere boodschappenfunctie voor de wijk, maar ook een belangrijkere functie als ontmoetingsplek voor de inwoners van de wijk, hetgeen ook weer een vliegwieleffect kan hebben op de vestiging van andere wijkgerichte functies.

Deelconclusie kwalitatief

Samengevat is er in zuidelijk Dukenburg in kwalitatief opzicht een sterke behoefte aan een opwaardering van het winkelaanbod en de winkelomgeving, mede vanwege de bestaande druk op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Om dit te doorbreken en Dukenburg tot een aantrekkelijker leefgebied te maken, is vernieuwing van het winkelaanbod en de detailhandelsstructuur noodzakelijk. Vanuit gemeentelijk beleid (raadsbesluit 2012) is voor Meijhorst daarbij nadrukkelijk aangegeven dat de gemeente mee zal werken aan een vernieuwing van het winkelcentrum wanneer daar vanuit de markt initiatief voor komt, als onderdeel van het streven naar Meijhorst als voorzieningenhart van de wijk.

De beoogde herstructurering en uitbreiding van winkelcentrum Meijhorst moet daarom gezien worden als een eerste stap in de vernieuwing van het winkelaanbod in Dukenburg en de verbetering van de leefbaarheid van de wijk op langere termijn. Duidelijkheid hierover biedt ook marktpartijen helderheid om investeringsbesluiten te kunnen nemen. Indien de noodzakelijke vernieuwing in Dukenburg-Zuid niet van de grond komt is een verdere achteruitgang van het winkelaanbod, toename van leegstand en achteruitgang van de consumentenverzorging en het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet uit te sluiten.

3. KWANTITATIEVE BEHOEFTE

3.1 Economisch functioneren Dukenburg-Zuid

Om de kwantitatieve behoefte in kaart te brengen is een berekening gemaakt van het economisch functioneren van het dagelijkse artikelenaanbod in zuidelijk Dukenburg² (het verzorgingsgebied van de drie buurtcentra). De navolgende berekeningen zijn gebaseerd op de uitgangspunten zoals opgenomen in Bijlage 2 (inwonertal, aanwezige dagelijkse artikelenaanbod, bestedingen en koopstromen). Van belang is dat met de aanwezigheid van winkelcentrum Dukenburg en de mogelijke vestiging van een derde supermarkt aldaar, rekening is gehouden in de gehanteerde koopkrachtbindings- en koopkrachttoevloeiingspercentages. Ook is noordelijk Dukenburg (Zwanenveld en Tolhuis/Staddijk) niet tot het primaire verzorgingsgebied gerekend.

Tabel 3.1: Benadering huidig en toekomstig functioneren dagelijkse sector

	2017	2030
Aantal inwoners	13.840	13.450
Bestedingen per hoofd (dagelijkse artikelen in €)	2.555	2.555
Totaal bestedingspotentieel (€ mln.)	35,4	34,4
Koopkrachtbinding	57,5%	65 - 70%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	20,3	22,3 - 24,1
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de reguliere omzet	32,5%	30 - 35%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	9,8	9,6 - 13,0
Totale omzet	30,1	31,9 – 37,0
Totaal m ² wvo	2.997	2.997
Omzet per m ² wvo (€)	10.075	10.650 - 12.350
Gemiddelde vloerproductiviteit landelijk (€ per m² wvo)	7.984	7.984
Haalbaar m ² wvo	3.775	4.000 - 4.650
Theoretische uitbreidingsruimte (m² wvo, afgerond)	ca. 775	ca. 1.000 - 1.650

Als norm voor de voor een redelijk functioneren benodigde omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) wordt uitgegaan van het landelijke gemiddelde voor de dagelijkse artikelensector (€ 7.984,- excl. BTW op jaarbasis). Dit is aanzienlijk lager dan een normgemiddelde gebaseerd op de samenstelling van het Dukenburgse winkelaanbod en de aanwezige supermarktformules. Supermarkten behalen namelijk gemiddelde een hogere vloerproductiviteiten dan speciaalzaken (€ 8.282,- tegen € 7.696,- en de aanwezige winkelruimte bestaat voor het overgrote deel uit supermarkten. Bovendien realiseren alle drie de supermarktformules landelijk een bovengemiddelde omzet per m² wvo (variërend van € 8.840,- tot € 10.400,-).

Uit de berekening in tabel 3.1 blijkt dat het winkelaanbod in de dagelijkse sector in Dukenburg Zuid in de huidige situatie bovengemiddeld functioneert (relatief hoge vloerproductiviteit), hetgeen met name toegeschreven kan worden aan de geringe omvang van de drie aanwezige supermarkten.

² Buurten Meijhorst, Lankforst, Aldenhof, Malvert en Weezenhof.

Dat betekent dat er in de huidige situatie theoretisch een uitbreidingsruimte is van ca. 775 m² wvo. Die ruimte zal bij versterking van het aanbod in de nabije toekomst (en daardoor toename van koopkrachtbinding en -toevloeiing) kunnen oplopen tot ca. 1.000 à 1.650 m² wvo (uitgaande van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit). Het uitgangspunt is daarbij wel dat de verwachte verdere bevolkingskrimp gecompenseerd kan worden door een verminderde koopkrachtafvloeiing naar elders, als gevolg van versterking van het aanbod, en binnen specifieke omstandigheden zelfs door aanzienlijk meer koopkrachttoevloeiing, als gevolg van toevoeging van een tweede discountsupermarkt van een andere formule dan de aanwezige Lidl. Indien zich een derde supermarkt in winkelcentrum Dukenburg vestigt, zal de versterking van de koopkrachtbinding naar verwachting beperkter zijn en moet worden uitgegaan van een theoretische uitbreidingsruimte van ca. 1.000 m² wvo.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven marktruimte 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 woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen 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 van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve theoretische mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur 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 theoretische uitbreidingsruimte hoeft dus niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

Conclusie marktruimte

De berekende theoretische uitbreidingsruimte in de dagelijkse artikelensector in Dukenburg-Zuid (ca. 1.000 tot maximaal 1.650 m² wvo) is in principe voldoende voor de boogde uitbreiding van Meijhorst (ca. 1.680 m² wvo). Maar dit is onvoldoende wanneer rekening gehouden wordt met de reeds aanwezige harde plancapaciteit in Weezenhof (1.100 m² wvo) en de vestiging van een derde supermarkt in winkelcentrum Dukenburg (in dat laatste geval moet immers worden uitgegaan van het scenario waarin er slechts ca. 1.000 m² wvo theoretische uitbreidingsruimte is).

Belangrijker dan de theoretische uitbreidingsruimte zijn evenwel de kwalitatieve aspecten (zie kader hiervoor) en de effecten die zich zullen voordoen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Op de effecten wordt ingegaan in de paragraaf hierna. Op de kwalitatieve aspecten wordt ingegaan in hoofdstuk 3.

3.2 Ontwikkelingsscenario's en effecten

De effecten die optreden zijn afhankelijk van de locatie, aard (formule) en omvang van de supermarkt-ontwikkelingen. Enkel de beoogde vernieuwing en uitbreiding van winkelcentrum Meijhorst zal op zichzelf normaliter geen negatieve effecten hebben op het functioneren van de aanwezige dagelijkse artikelenwinkels in Dukenburg-Zuid. Echter, voor het beoordelen van de effecten vormen de aanwezige planologische mogelijkheden het uitgangspunt.

3.2.1 Effecten bij invulling alle planologische mogelijkheden

In het geval dat naast de herontwikkeling van Meijhorst ook in Weezenhof een tweede supermarkt wordt toegevoegd (omvang 1.100 m² wvo) en de huidige supermarkt in Malvert gehandhaafd blijft, zal de gemiddelde vloerproductiviteit van het dagelijks aanbod in Dukenburg-Zuid dalen tot € 5.525 - € 6.425, wat ruim beneden het huidige niveau is en naar inschatting van BRO in deze specifieke situatie onder de grens voor rendabel functioneren. In dat geval is er sprake van een theoretisch overaanbod aan supermarkten en is het mogelijk (of zelfs waarschijnlijk) dat één van de aanwezige supermarkten uiteindelijk uit de markt gedrukt wordt. Dit geldt in versterkte mate als er ook nog een extra supermarkt in Winkelcentrum Dukenburg zou komen, aangezien de versterking van de koopkrachtbinding in Dukenburg-Zuid naar verwachting dan beperkter is dan indien enkel wordt uitgegaan van een tweede supermarkt in de winkelgebieden Meijhorst en Weezenhof.

In bovengenoemd scenario zijn dus omzeteffecten en -leegstandseffecten te verwachten. Van belang is na te gaan waar die effecten zich naar verwachting zullen voordoen. Hierna (paragraaf 3.2.2) wordt daarom per winkelcentrum ingegaan op het risico op vertrek van een supermarkt en daarmee op leegstand.

Wel moeten eerst enkele kanttekeningen geplaatst worden. Het bovengenoemde scenario moet namelijk als het meest uiterste scenario gezien worden. In het eerdere rapport 'Nijmegen, visie boodschappencentra stadsdeel Dukenburg' (februari 2018) heeft BRO nog enkele andere scenario's geschetst voor de ontwikkeling van de boodschappenstructuur in Dukenburg-Zuid. Daaruit bleek dat, indien rekening gehouden wordt met een extra supermarkt in winkelcentrum Dukenburg, de voorkeur uitgaat naar een eindsituatie waarin er een 'herschikking' van supermarkten plaatsvindt, waarbij er uiteindelijk twee in Meijhorst (full-service en discount) en één in Weezenhof (full service) gevestigd zijn. Daarvoor zijn de volgende redenen:

- De te verwachten omzet- en leegstandseffecten blijven bij in totaal 3 supermarkten beperkt en het supermarktaanbod kan toekomstbestendig functioneren.
- Vanuit het oogpunt van een toekomstbestendige detailhandelsstructuur gaat de voorkeur uit naar een combinatie van 1 sterk wijkwinkelcentrum met complementaire supermarkten en 1 buurtsteunpunt met een supermarkt van moderne omvang, in plaats van drie buurtsteunpunten met ieder 1 supermarkt.
- Vanwege de ligging van Meijhorst in de wijk en de reeds aanwezige wijkvoorzieningen heeft het de voorkeur dit centrum op te waarderen tot wijkwinkelcentrum met twee supermarkten.
- Met het oog op de waarborgen van de ruimtelijke spreiding van supermarkt/winkelaanbod in de wijk en het beperken van de loop-/fietsafstanden heeft Weezenhof de voorkeur als locatie voor het

buursteunpunt. Een deel van de inwoners van Lankforst en Malvert moet dan weliswaar iets verder reizen, echter voor de meesten is de maximale afstand 5 minuten fietsen (750 m).

Hoewel dus rekening gehouden moet worden met het meest uiterste scenario waarin alle planologische mogelijkheden gerealiseerd worden, wordt bij voorkeur zoveel mogelijk gestuurd op het scenario waarin er uiteindelijk drie supermarkten zijn in Dukenburg-Zuid. Dit is ook aangegeven in het rapport 'Nijmegen, visie boodschappencentra stadsdeel Dukenburg' (BRO, 2018). Vernieuwing van het supermarktaanbod in Dukenburg-Zuid is namelijk wel nodig om de consumenten in de wijk goed te kunnen blijven bedienen: de supermarkten zijn nu te klein en de winkelcentra zijn qua opbouw en uitstraling sterk gedateerd. Niets doen heeft een negatieve impact op de leefbaarheid van de omliggende wijken. De beperkte marktruimte noopt dus, samen met de noodzaak de leefbaarheid op peil te houden, tot het maken van duidelijke keuzes over de gewenste toekomstige detailhandelsstructuur in Dukenburg Zuid. Met het nog te bekrachtigen raadsvoorstel wordt dit ook beoogd (zie kader). Overigens zal er hoe dan ook, ook indien uiteindelijk deze 'meest passende' eindsituatie bereikt kan worden, altijd tijdelijk sprake zijn van een theoretisch overaanbod en is het in die tussenliggende periode niet uit te sluiten is dat één van de aanwezige supermarkten het uiteindelijk niet kan bolwerken.

Keuzes door gemeente

De wijze waarop de gemeente wenst te sturen op een toekomstbestendige winkelstructuur voor Dukenburg-Zuid (uitgaande van het nog te bekrachtigen raadsvoorstel):

- De gemeente geeft aan dat voor een toekomstbestendige winkelstructuur er in Dukenburg geen ruimte is voor drie wijkwinkelcentra. Gezien de spreiding kiest de gemeente voor herontwikkeling van de winkelcentra in Meijhorst en Weezenhof.
- In Malvert kunnen de winkels voorlopig in de huidige functie en omvang blijven functioneren, maar bij de uitwerking van de toekomstverkenning Dukenburg gaat de gemeente met de eigenaren en ondernemers van de panden van winkelcentrum Malvert (o.a. van de Jumbo) in gesprek over andere functiemogelijkheden van de huidige panden en mogelijkheden voor herontwikkeling. Het bestemmingsplan biedt momenteel ook al ruimte voor andere functies (bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' met mogelijkheden voor wonen, detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen).
- Met de eigenaar van winkelcentrum Weezenhof gaat de gemeente in overleg over een nieuw plan voor het winkelcentrum met de mogelijkheid voor maximaal twee supermarkten. Bestuurlijk is daarover toegezegd om specifiek met ontwikkelaar en bewoners te kijken naar de mogelijkheden om de plannen voor ontwikkeling anders in te vullen (o.a. realisatie van slechts één supermarkt).
- Met vertegenwoordigers van het winkelcentrum Dukenburg gaat de gemeente in gesprek over de ontwikkelingsrichting voor het winkelcentrum Dukenburg en op welke manier een adviseur hierbij kan ondersteunen. Daarnaast gaat men

3.2.2 Afweging effecten en leegstandsrisico

Zoals aangegeven wordt voor het beoordelen van de effecten uitgegaan van het scenario waarin alle planologische mogelijkheden worden gerealiseerd, wat een reële mogelijkheid is. Daarbij de kanttekening dat vanuit de gemeente gestuurd wordt op een scenario waarin er uiteindelijk drie supermarkten zijn in Dukenburg-Zuid (rekening houdend met de bestaande planologische mogelijkheden) en dat er

hoe dan ook, ook indien uiteindelijk deze 'meest passende' eindsituatie bereikt kan worden, altijd tijdelijk sprake zal zijn van een theoretisch overaanbod, waarbij het in die tussenliggende periode niet uit te sluiten is dat één van de aanwezige supermarkten het uiteindelijk niet kan bolwerken. Hierna wordt per winkelcentrum ingegaan op het risico op vertrek van een supermarkt en daarmee op leegstand.

Meijhorst

De kans dat een van de supermarkten in het vernieuwde Meijhorst zal moeten sluiten is klein, omdat beide supermarkten een moderne maatvoering hebben, kunnen profiteren van elkaars aantrekkingskracht (complementariteit full-service en discount) en een aantrekkelijk verblijfsklimaat te bieden hebben.

Indien een van de supermarkten het toch onverhoopt niet zou kunnen bolwerken, dan blijft er nog altijd een supermarkt achter, waarmee de consumentenverzorging gewaarborgd is en er geen sprake zal zijn van duurzame ontwrichting. Dit ligt echter niet in de lijn der verwachting. Mocht een van de nieuw gerealiseerde supermarktpanden evenwel leegkomen, dan is de kans groot dat een andere (reeds gevestigde) supermarktketen zich hier wil vestigen, waardoor er opnieuw twee supermarkten zouden zijn. Dit gezien de moderne omvang van de winkel, de centrale ligging in de wijk en de aantrekkelijkheid van het vernieuwde centrum.

Weezenhof

Voor Weezenhof geldt dat het risico op leegstand en de mate van aanvaardbaarheid daarvan in de toekomst niet groter is dan in de huidige situatie. De huidige leegstand (onbebouwd deel met hekken eromheen wegens brand) zou vanuit het oogpunt van leefbaarheid immers al als onaanvaardbaar bestempeld kunnen worden. De situatie zou mogelijk kunnen verergeren wanneer ook de nog overgebleven zelfstandige ondernemers hun deuren sluiten. De kans hierop is al zeer reëel in de huidige situatie en hangt niet zozeer samen met detailhandelsontwikkelingen elders, als wel met het uitblijven van een ontwikkeling in het centrum zelf. Hoewel het bestemmingsplan op zich voldoende alternatieve invullingsmogelijkheden biedt (detailhandel, horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en wonen op verdieping), is het, zoals eerder aangegeven, met het oog op een toekomstbestendige detailhandelsstructuur wenselijk hier een moderne supermarkt te huisvesten. Het is voor deze locatie daarom wel van belang dat een ontwikkeling van de grond komt. Daarbij is het hoe dan ook reëel te veronderstellen dat er in winkelcentrum Weezenhof vanwege de ligging in de buurt en de afstand tot Meijhorst (eigen verzorgingsgebied) altijd ruimte is voor minimaal één goed functionerende supermarkt van een moderne omvang.

Malvert

Voor Malvert is het risico op leegstand het hoogst. Dit gezien de ligging van het winkelgebied nabij Meijhorst en vanwege de 'standstil' situatie (volgend uit het raadsbesluit uit 2012 en de huidige bestemming), waardoor geen uitbreiding van de detailhandelsfunctie mogelijk is. De gevestigde supermarkt is echter te kleinschalig om consumenten ook op termijn op een goede manier te kunnen bedienen. Wanneer de winkel niet kan uitbreiden, zullen verdere investeringen in het winkelcentrum ook achterwege blijven, en is vertrek van Jumbo en daarmee een verdere verloederding van het winkelcentrum op termijn denkbaar. De gemeente heeft daarom in het raadsbesluit uit 2012 besloten mee te werken aan het verruimen van de huidige gebruiksmogelijkheden van de panden in Malvert tot kleinschalige bedrijvigheid/dienstverlening op het moment dat daar een verzoek voor wordt ingediend.

Het is echter niet zeker dat de bestaande supermarkt uit Malvert verdwijnt en ook niet dat daar geen andere supermarkt voor in de plaats komt, tenzij hierover door de gemeente afspraken gemaakt worden met de betreffende vastgoedeigenaar. Om die reden is in het nog te bekrachtigen raadsvoorstel ten aanzien van Malvert nu opgenomen dat de winkels in het winkelcentrum Malvert voorlopig in de huidige functie en omvang kunnen blijven functioneren, maar dat bij de uitwerking van de Toekomstverkenning Dukenburg de gemeente met de eigenaren en ondernemers van de panden van winkelcentrum Malvert (o.a. van de Jumbo) in gesprek gaat over andere functiemogelijkheden van de huidige panden en mogelijkheden voor herontwikkeling. Eventuele leegstand in het winkelcentrum als gevolg van het realiseren van alle planologische mogelijkheden kan gezien bovenstaande daarom niet als onaanvaardbaar bestempeld worden.

Dukenburg

Het realiseren van alle planologische mogelijkheden (tweede supermarkt in Meijhorst en in Weezenhof) zal niet tot méér leegstand leiden dan autonome ontwikkelingen in de huidige situatie. Wanneer er dan ook een derde supermarkt wordt toegevoegd dan bestaat de mogelijkheid dat deze het niet kan bolwerken en de deuren weer zou moeten sluiten. Dat zou echter een situatie conform de huidige opleveren. Het is niet de verwachting dat de bestaande Albert Heijn (onderscheidend door de XL-formule) of de Amazing Oriental (specialistische supermarkt met andere doelgroep) zouden moeten sluiten vanwege omzeteffecten.

Ook voor winkelcentrum Dukenburg geldt overigens dat investeringen en vernieuwing gewenst zijn, waaronder de toevoeging van een derde supermarkt. Het bestemmingsplan biedt daar ook alle mogelijkheden toe. De bal ligt dus bij de eigenaren van het winkelcentrum. De eerste stappen zijn daar nu ook in gezet. Conform het nog te bekrachtigen raadsvoorstel is de gemeente daarbij voornemens om met vertegenwoordigers van het winkelcentrum Dukenburg in gesprek te gaan over de ontwikkelingsrichting voor het winkelcentrum en op welke manier een adviseur hierbij kan ondersteunen. Daarnaast gaat men samen in gesprek met de provincie over verdere subsidiemogelijkheden.

3.3 Deelconclusie kwantitatief

De vernieuwing en uitbreiding van winkelcentrum Meijhorst voorziet kwantitatief in een behoefte. De berekende theoretische uitbreidingsruimte in de dagelijkse artikelensector in Dukenburg-Zuid (ca. 1.000 tot maximaal 1.650 m² wvo) is in principe voldoende voor de beoogde uitbreiding van Meijhorst (ca. 1.680 m² wvo). Maar dit is onvoldoende wanneer rekening gehouden wordt met de reeds aanwezige harde plancapaciteit in Weezenhof (1.100 m² wvo) en de vestiging van een derde supermarkt in winkelcentrum Dukenburg (in dat laatste geval moet immers worden uitgegaan van het scenario waarin er slechts ca. 1.000 m² wvo theoretische uitbreidingsruimte is).

Voor het beoordelen van de effecten is uitgegaan van het scenario waarin alle planologische mogelijkheden worden gerealiseerd. In dat geval is er sprake van een theoretisch overaanbod aan supermarkten en is het mogelijk (of zelfs waarschijnlijk) dat één van de aanwezige supermarkten uiteindelijk uit de markt gedrukt wordt. De exacte effecten die zich hierdoor voordoen zijn afhankelijk van de omvang van de supermarktontwikkelingen en de te vestigen formules.

Daarbij de kanttekening dat vanuit de gemeente gestuurd wordt op een scenario waarin er uiteindelijk drie supermarkten zijn in Dukenburg-Zuid (rekening houdend met de bestaande planologische mogelijkheden) en dat er hoe dan ook, ook indien uiteindelijk deze 'meest passende' eindsituatie bereikt kan worden, altijd tijdelijk sprake zal zijn van een theoretisch overaanbod, waarbij het in die tussenliggende periode niet uit te sluiten is dat één van de aanwezige supermarkten het uiteindelijk niet kan bolwerken. Daarbij is het risico op leegstand voor Malvert het hoogst. In geen enkele situatie leidt leegstand echter tot een onaanvaardbare situatie (of een situatie die erger is dan de huidige situatie van leegstand en/of verloedering). Dit aangezien er voor alle winkelgebieden voldoende alternatieve invullingsmogelijkheden zijn: in het huidige bestemmingsplan of omdat de gemeente bereid is mee te werken aan en mee te denken over herontwikkeling en invulling met andere functies.

In de beoordeling van de effecten en de aanvaardbaarheid daarvan, is het daarbij van belang mee te wegen dat vernieuwing van het supermarktaanbod in Dukenburg-Zuid nodig is om de consumenten in de wijk goed te kunnen blijven bedienen: de supermarkten zijn nu te klein en de winkelcentra zijn qua opbouw en uitstraling sterk gedateerd. Niets doen heeft een negatieve impact op de leefbaarheid van de omringende wijken.

4. TOEPASSING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Bij de herstructurering en uitbreiding van winkelcentrum Meijhorst wordt een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt'. In dergelijke gevallen dient de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening als volgt:

*“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de **behoefte** aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

Aangezien de ontwikkelingslocatie in het stedelijke gebied gelegen is, dient enkel de behoefte beschreven te worden. Die behoefte heeft kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. Relevant is verder dat ook aandacht besteed wordt aan de leegstand van (detailhandels- en horeca)vastgoed. Kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege panden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare 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 van belang zijn.

4.1 Behoefte kwantitatief en kwalitatief

Behoefte kwalitatief

Uit hoofdstuk 2 blijkt dat er in Dukenburg in kwalitatief opzicht een sterke behoefte is aan een opwaardering van het winkelaanbod en de winkelomgeving, mede vanwege de bestaande druk op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Om dit te doorbreken en Dukenburg tot een aantrekkelijker leefgebied te maken is vernieuwing van het winkelaanbod en de detailhandelsstructuur noodzakelijk. Vanuit gemeentelijk beleid (raadsbesluit 2012) is voor Meijhorst daarbij nadrukkelijk aangegeven dat de gemeente mee zal werken aan een vernieuwing van het winkelcentrum wanneer daar vanuit de markt initiatief voor komt, als onderdeel van het streven naar Meijhorst als voorzieningenhart van de wijk. In lijn daarmee zijn eerder ook al het wijkcentrum deels vernieuwd, zorgwoningen en een gezondheidscentrum gerealiseerd.

De beoogde herstructurering en uitbreiding van winkelcentrum Meijhorst moet daarom gezien worden als een eerste dominosteen in de vernieuwing van het winkelaanbod in Dukenburg en de verbetering van de leefbaarheid van de wijk op langere termijn. Duidelijkheid hierover biedt ook marktpartijen helderheid om investeringsbesluiten te kunnen nemen. Indien de noodzakelijke vernieuwing in Dukenburg-Zuid niet van de grond komt is een verdere achteruitgang van het winkelaanbod, toename van leegstand en achteruitgang van de consumentenverzorging en het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet uit te sluiten.

Behoeftes kwantitatief

Uit hoofdstuk 3 blijkt dat de vernieuwing en uitbreiding van winkelcentrum Meijhorst voorziet in een kwantitatieve behoefte. De berekende theoretische uitbreidingsruimte in de dagelijkse artikelensector in Dukenburg-Zuid (ca. 1.000 tot maximaal 1.650 m² wvo) is in principe voldoende voor de beoogde uitbreiding van Meijhorst (ca. 1.680 m² wvo). Maar dit is onvoldoende wanneer rekening gehouden wordt met de reeds aanwezige harde plancapaciteit in Weezenhof (1.100 m² wvo) en de vestiging van een derde supermarkt in winkelcentrum Dukenburg (in dat laatste geval moet immers worden uitgegaan van het scenario waarin er slechts ca. 1.000 m² wvo theoretische uitbreidingsruimte is).

4.2 Effecten en gevolgen voor leegstand

De vernieuwing en uitbreiding van winkelcentrum Meijhorst met een tweede supermarkt zal op zichzelf naar verwachting niet leiden tot een verdere toename van de leegstand in de andere winkelgebieden (Malvert, Weezenhof en winkelcentrum Dukenburg). De verwachting is wel dat de huidige leegstand in deze centra na herstructurering en uitbreiding van Meijhorst zal blijven bestaan. Echter, door de staat waarin de andere winkelgebieden verkeren (verouderd, achterstallig onderhoud, ruimtelijke opzet, etc.) is het niet uit te sluiten dat de leegstand aldaar verder toeneemt. Maar dit moet gezien worden als een autonome ontwikkeling. Een verdere toename van de leegstand is immers ook te verwachten wanneer er geen supermarktontwikkeling plaatsvindt in Meijhorst.

Echter, voor het beoordelen van de effecten vormen de aanwezige planologische mogelijkheden het uitgangspunt. In het geval dat naast de herontwikkeling van Meijhorst ook in Weezenhof een tweede supermarkt wordt toegevoegd (omvang 1.100 m² wvo) en de huidige supermarkt in Malvert gehandhaafd blijft, zal de gemiddelde vloerproductiviteit van het dagelijks aanbod in Dukenburg-Zuid dalen tot €5.525 - €6.425, wat ruim beneden het huidige niveau is en naar inschatting van BRO in deze specifieke situatie onder de grens voor rendabel functioneren. In dat geval is er sprake van een theoretisch overaanbod aan supermarkten en is het mogelijk (of zelfs waarschijnlijk) dat één van de aanwezige supermarkten uiteindelijk uit de markt gedrukt wordt. Dit geldt in versterkte mate als er ook nog een extra supermarkt in Winkelcentrum Dukenburg zou komen, aangezien de versterking van de koopkrachtbinding in Dukenburg-Zuid naar verwachting dan beperkter is dan indien enkel wordt uitgegaan van een tweede supermarkt in de winkelgebieden Meijhorst en Weezenhof.

De exacte effecten die optreden zijn afhankelijk van de locatie, aard (formule) en omvang van de supermarktontwikkelingen, maar er moet rekening gehouden worden met de reële mogelijkheid dat alle planologische mogelijkheden worden gerealiseerd. Daarbij de kanttekening dat vanuit de gemeente gestuurd wordt op een scenario waarin er uiteindelijk drie supermarkten zijn in Dukenburg-Zuid (rekening houdend met de bestaande planologische mogelijkheden) en dat er hoe dan ook, ook indien uiteindelijk deze 'meest passende' eindsituatie bereikt kan worden, altijd tijdelijk sprake zal zijn van een theoretisch overaanbod, waarbij het in die tussenliggende periode niet uit te sluiten is dat één van de aanwezige supermarkten het uiteindelijk niet kan bolwerken. Daarbij is het risico op leegstand voor Malvert het hoogst. In geen enkele situatie leidt leegstand echter tot een onaanvaardbare situatie (of een situatie die erger is dan de huidige situatie van leegstand en/of verloedering). Dit aangezien er

voor alle winkelgebieden voldoende alternatieve invullingsmogelijkheden zijn: in het huidige bestemmingsplan of omdat de gemeente bereid is mee te werken aan en mee te denken over herontwikkeling en invulling met andere functies.

In de beoordeling van de effecten en de aanvaardbaarheid daarvan, is het daarbij van belang mee te wegen dat vernieuwing van het supermarktaanbod in Dukenburg-Zuid nodig is om de consumenten in de wijk goed te kunnen blijven bedienen: de supermarkten zijn nu te klein en de winkelcentra zijn qua opbouw en uitstraling sterk gedateerd. Niets doen heeft een negatieve impact op de leefbaarheid van de omringende wijken.

Hoewel de geschetste gevolgen tamelijk negatief lijken, moet deze eerste stap van herstructurering en uitbreiding van winkelcentrum Meijhorst wel gezet worden om te komen tot een gezonde evenwichts-situatie in het supermarktaanbod te komen in Dukenburg-Zuid in boodschappencentra die weer bij de tijd zijn. Het is onvermijdelijk dat er daarbij in ieder geval tijdelijk een situatie van theoretisch overaanbod bestaat. Maar ook indien dit betekent dat de huidige leegstand in de andere winkelgebieden in Dukenburg aanhoudt, en dit mogelijk op termijn leidt tot een vertrek van een van de (bestaande of nieuw te vestigen) supermarkten, dan nog is het een noodzakelijke stap om via herontwikkeling te komen tot een perspectiefrijke detailhandelsstructuur in zuidelijk Dukenburg voor de langere termijn. Indien er niets gebeurt, is er een gerede kans dat het al sterk qua omvang en variatie verschaalde aanbod in alle winkelgebieden verder afneemt. Een toename van de leegstand kan daar weer het gevolg van zijn, waardoor de al ingezette vicieuze cirkel van ontwinkeling en verloedering doorzet. En juist waar weinig marktruimte aanwezig is, is vernieuwing en versterking nodig om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen³.

Met het oog op de mogelijke leegstand in Malvert heeft de gemeente in het raadsbesluit uit 2012 ook al besloten mee te werken aan het verruimen van de huidige gebruiksmogelijkheden van de panden in Malvert tot kleinschalige bedrijvigheid/dienstverlening op het moment dat daar een verzoek voor wordt ingediend. Zoals blijkt uit jurisprudentie⁴ is dat een acceptabele wijze om daarmee om te gaan. In het (nog te bekrachtigen) raadsvoorstel geeft de gemeente aanvullend hierop aan om bij de uitwerking van de Toekomstverkenning Dukenburg met de eigenaren en ondernemers van de panden van winkelcentrum Malvert (o.a. van de Jumbo) in gesprek te gaan over andere functiemogelijkheden van de huidige panden en mogelijkheden voor herontwikkeling.

Overigens is naast de vernieuwing en uitbreiding van winkelcentrum Meijhorst zowel een ontwikkeling van winkelcentrum Weezenhof wenselijk als een impuls voor winkelcentrum Dukenburg. In Weezenhof is het wenselijk dat ruimte geboden wordt aan ten minste één volwaardige moderne supermarkt. Omdat er nu al sprake van druk op het woon-, leef- en ondernemersklimaat is het voor deze locatie van belang dat een ontwikkeling van de grond komt. In winkelcentrum Dukenburg is het wenselijk dat een extra complementaire supermarkt van moderne omvang toegevoegd wordt (naast AH XL en Amazing Oriental) en dat een fysieke upgrade plaatsvindt.

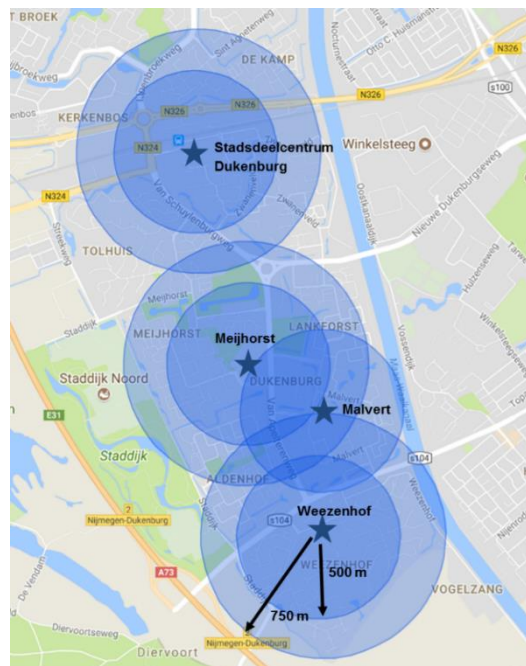
³ Raad van State uitspraak 201307684/1/R6 (Zaanstad)

⁴ Raad van State uitspraak 201203450/1/R1 (Heerlen)

4.3 Duurzame ontwrichting

Onafhankelijk van welk scenario zich naar de toekomst toe zal ontfouwen, is het reëel te veronderstellen dat er in winkelcentrum Weezenhof vanwege de ligging in de buurt en de afstand tot Meijhorst (eigen verzorgingsgebied) altijd ruimte is voor minimaal één goed functionerende supermarkt, maar dat er geen supermarkt terugkomt in Malvert. De consumentenverzorging komt dan niet in gevaar. Het overgrote deel van de inwoners van de omringende buurten blijft immers één of meerdere supermarkten behouden op maximaal 750 m (zie figuur, is 5 minuten fietsafstand of 10 minuten loopafstand), waardoor er geen sprake is van duurzame ontwrichting.

Figuur 3: Afstand tot winkelgebieden (500 en 750 m)



Bijlage 1. Beleidskader

B1.1. Provinciaal

Omgevingsvisie Gelderland (januari 2018)

In de Omgevingsvisie Gelderland is het provinciaal ruimtelijk beleid verankerd. De provincie en haar partners streven samen naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. In het beleid staan de bestaande centra in de (binnen-)steden en dorpen 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. Ambities zijn:

- evenwichtige regionale detailhandelsstructuur: versterken van kansrijke locaties;
- transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden.

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. Bij het beleid is er echter een spanningsveld. Aan de ene kant is er de wens om de bestaande fijnmazige detailhandelsstructuur te behouden en om leegstand en verpaupering te voorkomen. Aan de andere kant wil de provincie de dynamiek van de markt de ruimte geven om nieuwe impulsen te stimuleren. Vernieuwing is nodig om winkelgebieden vitaal en aantrekkelijk te houden en om in te kunnen spelen op veranderende wensen en gedrag van consumenten. In onze visie gaat het om 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.

Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

In de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland wordt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' uitgewerkt tot de 'Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik'. In feite blijft de basis van de ladder hetzelfde, echter heeft de provincie enkele treden van de ladder gespecificeerd. Onderstaand wordt de Gelderse Ladder weergegeven:

1. Voorziet de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (= initiatief) in een actuele lokale of regionale behoefte en hoe verhoudt het initiatief zich met beleidskaders en -programma's?
2. Kan de aangetoonde behoefte in redelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen door hergebruik dan wel transformatie van gebouwen?
3. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden binnen het stedelijk gebied, rekening houdend met o.a. stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten?
4. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door hergebruik of transformatie van gebouwen buiten het stedelijk gebied en zijn deze locaties passend ontsloten? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
5. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebieds-kwaliteiten.

6. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die niet aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.

De provincie Gelderland tracht via de Ladder een meer gebiedsgerichte insteek te bereiken door ook de kwaliteiten van het landschap mee te nemen. De Gelderse Ladder zou, in navolging van de provincie, een hulpmiddel moeten zijn om tot een meer integrale onderbouwing te komen. In de bijlage is een nadere toelichting op de Gelderse Ladder opgenomen.

Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018)

In de omgevingsverordening zijn de kaders uit de omgevingsvisie nader uitgewerkt tot een concreet toetsingskader. Ten aanzien van detailhandel staat de verplichte regionale afstemming binnen de regio's via het Regionaal Programma Werklocaties centraal (Regionaal Programma Detailhandel).

B1.2. Regionaal

Regionaal Programma Detailhandel Stadsregio Arnhem Nijmegen (2013)

De Stadsregio heeft in haar Regionaal Programma Detailhandel 2013 de beleidsmatige ontwikkelingskaders gesteld waaraan detailhandelsontwikkelingen getoetst moeten worden. De centrale doelstelling luidt als volgt: *“Het in onderlinge samenwerking tussen de tot de stadsregio behorende gemeenten creëren en in stand houden van een evenwichtige en duurzame regionale detailhandelsstructuur met een zo compleet mogelijk voorzieningenpakket voor de consument en perspectief voor ondernemers / marktpartijen, zodat zij kunnen en willen investeren in vernieuwing.”*

Detailhandelsontwikkelingen moeten passen binnen de verzorgingsfunctie van een betreffende plaats. Waar mogelijk wordt detailhandel zo veel mogelijk geclusterd op goed bereikbare locaties en in voor de consument herkenbare centra, die ieder een eigen taak en functie hebben binnen de gehele detailhandelsstructuur. Dit betekent enerzijds het stimuleren van de dynamiek in de detailhandel door processen als schaalvergroting en clustering op de juiste plekken te faciliteren en anderzijds rekening te houden met de effecten hiervan op de bestaande winkelgebieden en de leefbaarheid in kernen en wijken (voorkomen ongewenste effecten op de verzorgingsstructuur).

Het beleid van de regio 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. Daar waar nieuwe detailhandelsontwikkelingen mogelijk gevolgen hebben voor de detailhandelsstructuur als geheel is regionale afstemming gewenst.

- Bovenregionaal verzorgende centra: binnensteden
- Regionaal verzorgende centra: hoofdwinkelcentra van de grotere dorpen en de stadsdeelcentra, waaronder winkelcentrum Dukenburg
- Lokaal verzorgende centra: centra met voornamelijk een functie voor het direct omliggende woongebied, waaronder de centra Meijhorst, Malvert en Weezenhof.
- Detailhandel op perifere locaties.

Een verdere kwalitatieve en kwantitatieve groei van de beide binnensteden en de regionale centra is gewenst om te kunnen blijven voldoen aan de wensen en eisen van de consument en de vernieuwing in de detailhandel. Maar een uitgangspunt van het beleid is dat die groei niet ten koste mag gaan van de ontwikkelingsmogelijkheden van perspectiefrijke nabijgelegen andere winkelcentra. Voor de lokaal verzorgende winkelcentra geldt hetzelfde: nieuwe ontwikkelingen hier 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.

Ten aanzien van leefbaarheid kleine kernen en woonbuurten is opgenomen dat winkels daar in positieve zin aan bijdragen. Ze voorzien in de verzorging van de bewoners, dragen bij aan de leefbaarheid, hebben een functie als ontmoetingspunt en creëren door hun trekkracht vaak ook een draagvlak voor andere publieksgerichte voorzieningen. Met name supermarkten spelen hierbij een centrale rol. Als het consumentendraagvlak in het marktgebied echter te klein is of wordt voor een rendabele exploitatie van een supermarkt, dan verdwijnen uiteindelijk ook vaak de andere (winkel)voorzieningen. Dit proces is in delen van het land al heel lang gaande en resulteert in de praktijk gewoonlijk niet in ontvolking of sociale ontwrichting: de inwoners stellen zich er op in. Zeker in een relatief dicht bevolkt gebied als Stadsregio Arnhem Nijmegen zijn alternatieve aankoopplaatsen vaak niet al te ver weg en veel consumenten zijn mobiel en vaak al gewend om elders naar een grotere supermarkt te gaan. Dit geldt zeker ook voor de woonbuurten in de grote steden en plaatsen (buurtwinkelcentra hebben plaats gemaakt voor grotere wijkwinkelcentra).

B1.3. Lokaal

Detailhandelsstructuurvisie gemeente Nijmegen 2004

Het lokale detailhandelsbeleid is verankerd in de visie op de detailhandelsstructuur uit 2004. Hierin wordt de huidige situatie en de ontwikkelingsrichting voor detailhandel in de gemeente Nijmegen geschetst. Ten aanzien van stadsdeel Dukenburg is hierin opgenomen dat de bestaande structuur op termijn onvoldoende aanknopingspunten biedt voor de vestiging van speciaalzaken. Deze hebben grotere draagvlakken nodig dan de supermarkten, en zouden het best aan kunnen haken bij een groter winkelcentrum. De supermarkten zullen om aantrekkelijk te blijven moeten groeien. Daarbij kunnen niet alledrie de supermarkten (in Meijhorst, Malvert en Weezenhof) uitgroeien tot dat niveau.

Detailhandel in Nijmegen, strategie en uitvoering (2005)

Deze notitie bestaat uit een visie op de toekomstige detailhandelsstructuur en een overzicht van actiepunten. Ten aanzien van de drie buurtcentra in Dukenburg is de evaluatie van het functioneren van de centra als actiepunt opgenomen. Op basis van de resultaten uit het evaluatieonderzoek zal mogelijk concentratie van voorzieningen plaatsvinden. Tot nu toe zijn kleinschalige investeringen in de drie winkelcentra ondersteund, om zodoende een vervalspiraal te voorkomen.

Nijmegen Dukenburg, evaluatie winkelstructuur (2007)

In deze evaluatie zijn een aantal scenario's onderzocht voor de winkelstructuur in Dukenburg. Daarin wordt de aanbeveling gedaan om de winkelvoorzieningen te concentreren in 1 wijkwinkelcentrum.

Concentratie leidt tot een forse en duurzame verbetering van het winkelaanbod in Dukenburg en perspectief voor zittende ondernemers en een verbetering (van de beoordeling) van de woon- en leefkwaliteit in Dukenburg.

Raadsbesluit 1 februari 2012

Het raadsbesluit ziet op de gewijzigde vaststelling planexploitatie herstructurering Dukenburg. Ten aanzien van Meijhorst en Malvert zijn sindsdien geen nieuwe besluiten genomen, waarmee dit raadsbesluit geldt als vigerend beleid:

- Voor Meijhorst is de kern van de strategie dat de mogelijkheden voor het realiseren van een nieuw winkelcentrum mogelijk blijven, maar afhankelijk is van de markt c.q. de ondernemers. De gemeente heeft een faciliterende rol ten aanzien van vernieuwing van het centrum, maar het initiatief ligt bij de markt. Initiatieven voor vernieuwing worden door de gemeente ondersteunt.
- Het accent voor Malvert komt te liggen op verbetering van de fysieke omgeving en het handhaven van de huidige winkelfunctie voor de komende 5 tot 10 jaren. Kern van de strategie is dat het gebied door kan functioneren in de huidige vorm en omvang, en het is aan de markt c.q. de ondernemers zelf om hier invulling aan te geven. De rol van de gemeente verandert van een actieve rol voor de herontwikkeling naar een faciliterende rol. Initiatieven voor herontwikkelingen liggen bij marktpartijen. Besloten is mee te werken aan het verruimen van de huidige gebruiksmogelijkheden van de panden in Malvert tot kleinschalige bedrijvigheid/dienstverlening op het moment dat daar een verzoek voor wordt ingediend.

Collegebesluit / Raadsvoorstel d.d. 25 september 2018 (nog te bekrachtigen door Raad)

Het College heeft besloten aan de raad voor te stellen:

1. Kennis te nemen van het onderzoeksrapport 'Nijmegen, visie boodschappencentra stadsdeel Dukenburg' (BRO, 2018).
2. Naast de herontwikkeling van winkelcentrum Meijhorst met twee supermarkten, te kiezen voor herontwikkeling van winkelcentrum Weezenhof met de mogelijkheid voor maximaal twee supermarkten, door mee te werken aan bestemmingsplanwijzigingen.

Dit betekent dat voor een toekomstbestendige winkelstructuur er in Dukenburg geen ruimte is voor drie wijkwinkelcentra. Gezien de spreiding kiest de gemeente voor herontwikkeling van de winkelcentra in Meijhorst en Weezenhof.

De beoogde impact daarvan is:

- Een toekomstbestendige winkelstructuur voor Dukenburg waarbij bewoners hun dagelijkse boodschappen kunnen doen binnen ongeveer 750 meter van huis (5 minuten fietsen of 10 minuten lopen).
- Duidelijkheid voor de ondernemers en eigenaren over de ontwikkelingsmogelijkheden van de winkelcentra.

Voor het vervolg worden de volgende acties voorgesteld:

- Met de eigenaar van winkelcentrum Weezenhof gaan we in overleg over een nieuw plan voor het winkelcentrum.

- Voorlopig kunnen de winkels in het winkelcentrum Malvert in de huidige functie en omvang blijven functioneren, maar bij de uitwerking van de toekomstverkenning Dukenburg gaan we met de eigenaren en ondernemers van de panden van winkelcentrum Malvert (o.a. van de Jumbo) in gesprek over andere functiemogelijkheden van de huidige panden en mogelijkheden voor herontwikkeling.
- Met vertegenwoordigers van het winkelcentrum Dukenburg gaan we in gesprek over de ontwikkelingsrichting voor het winkelcentrum Dukenburg en op welke manier een adviseur hierbij kan ondersteunen. Daarnaast gaan we samen in gesprek met de provincie over verdere subsidiemogelijkheden.
- De procedure voor het bestemmingsplan voor winkelcentrum Meijhorst wordt in gang gezet.

Bijlage 2. Analyse vraag en aanbod Dukenburg

B2.1 Analyse aanbodstructuur

Omvang en spreiding

Het stadsdeel Dukenburg heeft in 2018 22.025 inwoners⁵. Zij beschikken over 25 dagelijkse artikelenwinkels met samen 8.377 m² wvo. Dit komt neer op 380 m² wvo per 1.000 inwoners, hetgeen ongeveer gelijk is aan het landelijke gemiddelde. Het overgrote deel (65%) van de verkoopruimte in de dagelijkse sector is echter aanwezig in Winkelcentrum Dukenburg. Dit winkelcentrum heeft niet alleen een functie voor het gelijknamige stadsdeel, maar ook voor stadsdeel Lindenholt en enkele aangrenzende andere woonwijken.

Specifiek voor het zuidelijke deel van stadsdeel Dukenburg, dat de buurten Aldenhof, Lankforst, Malvert, Meijhorst en Weezenhof omvat (samen 13.840 inwoners), geldt dat er slechts 8 dagelijkse artikelenwinkels zijn met samen 2.937 m² wvo. Hier ligt het aanbod met 211 m² wvo per 1.000 inwoners juist op een laag niveau.

Tabel 2.1: Omvang en samenstelling aanbod winkelcentra stadsdeel Dukenburg⁶

	Dukenburg		Malvert		Meijhorst		Weezenhof		Bedrijventerein / verspreid	
	a.v.	m ² wvo	a.v.	m ² wvo	a.v.	m ² wvo	a.v.	m ² wvo	a.v.	m ² wvo
Dagelijkse artikelen	17	5.440	3	1.081	3	1.036	2	820	-	-
Mode en kleding	31	7.638	-	-	2	95	-	-	-	-
Vrije tijd	5	1.045	-	-	-	-	-	-	1	85
In/om het huis	10	2.969	2	160	1	92	-	-	4	3.890
Detailhandel overig	1	231	2	137	1	150	-	-	-	-
<i>Subtotaal detailhandel</i>	<i>64</i>	<i>17.323</i>	<i>7</i>	<i>1.378</i>	<i>7</i>	<i>1.373</i>	<i>2</i>	<i>820</i>	<i>5</i>	<i>3.975</i>
Horeca	9	500	1	55	3	140	4	144	2	460
Overig leisure	4	-	-	-	1	-	-	-	3	-
Dienstverlening	17	-	3	-	2	-	2	-	3	-
Leegstand	20	3.887	-	-	1	69	-	-	-	-
Totaal	114	21.710	11	1.433	14	1.582	8	964	13	4.435

a.v. = aantal vestigingen

⁵ Bron: CBS (2018). Kerncijfers wijken en buurten 2018.

⁶ Bron: Locatus retailverkenner (peildatum 09-11-2018). De apotheken zijn opgenomen onder dienstverlening. Bij overig leisure en dienstverlening is het m² wvo van slechts een deel van de aanbieders in het beschikbare Locatusbestand opgenomen. Daarom is geen totaal m² wvo gemeld.

Tabel 2.2: Brancheverdeling sector dagelijkse artikelen stadsdeel Dukenburg

	Dukenburg		Malvert		Meijhorst		Weezenhof	
	a.v.	m² wvo	a.v.	m² wvo	a.v.	m² wvo	a.v.	m² wvo
Supermarkten	3	3.873	2	1.021	1	769	1	795
Levensmiddelenpeciaalzaken ⁷	9	476	1	60	2	267	1	25
Persoonlijke verzorging	5	1.091	-	-	-	-	-	-
Totaal dagelijkse artikelen	17	5.440	3	1.081	3	1.036	2	820

a.v. = aantal vestigingen

De tabellen hiervoor geven de dominante positie van Winkelcentrum Dukenburg in de detailhandelsstructuur van het stadsdeel weer. Tevens komt de beperkte omvang van de drie buurtwinkelcentra naar voren. Het aantal levensmiddelenpeciaalzaken is hier nog slechts heel beperkt en de branche persoonlijke verzorging is afwezig. Winkelcentrum Dukenburg kent wel een ruim en gevarieerd aanbod aan drogisterijen en aanverwante winkels.

Voor alle drie de buurtcentra geldt dat de omvang van het winkelaanbod de afgelopen jaren is afgenomen, waarbij voor Weezenhof geldt dat de sluiting van de Spar en daarna de brand hier een belangrijke rol in hebben gespeeld. Voor de beide andere centra is de ontwikkeling meer terug te voeren op algemene trends in de detailhandel en het afnemende aantal inwoners in de omringende woonwijken. Ook de onduidelijkheid over ontwikkel- en investeringsmogelijkheden heeft niet geholpen.

Supermarktaanbod

De in de drie buurtcentra aanwezige supermarkten zijn allen klein naar de huidige maatstaven voor betreffende soorten supermarkten en formules. Moderne buurt- en wijkverzorgende supermarkten zijn gewoonlijk ca. 1.000 – 1.500 m² wvo en de nieuwe discounters kennen een vergelijkbare maatvoering.

Het supermarktaanbod in Winkelcentrum Dukenburg is duidelijk onderscheidend van het overige in dit stadsdeel (en Lindenholt) aanwezige supermarkten. De Albert Heijn is grootschalig en de andere supermarkt is gespecialiseerd. Eerder kende het winkelcentrum nog een tweede reguliere supermarkt, maar die is enkele jaren geleden gesloten.

Tabel 2.3: Supermarktaanbod Stadsdeel Dukenburg

Winkelcentrum	Formule	Typering	m² wvo
Dukenburg	Albert Heijn	Full service	3.092
Dukenburg	Amazing Oriental	Gespecialiseerd	612
Malvert	Jumbo	Full service	861
Meijhorst	Albert Heijn	Full service	769
Weezenhof	Lidl	Discount	795

Leegstand en uitstraling winkelcentra

Winkelcentrum Dukenburg kampt met een aanzienlijk aantal leegstaande winkelunits (20) en dit heeft met name in het westelijke deel (van het oude centrum) een negatieve impact op het winkelklimaat. Dit deel van het centrum kent bovendien een gedateerde uitstraling en een matige ruimtelijke indeling

⁷ Inclusief minisupermarkten.

(geen goede voetgangersrouting). In de rest van het centrum is de leegstand meer verspreid aanwezig en hier is ook een helder winkelcircuit aanwezig. Voor een nader overzicht van de sterktes en de zwaktes van dit winkelcentrum verwijzen wij naar het rapport 'Toekomstige functie en positie Stadsdeelcentrum Nijmegen Dukenburg' (DTNP mei 2016).

Eerder (november 2017) stonden er de drie buurtcentra ook enkele units leeg. Momenteel staat er alleen nog 1 unit leeg in Meijhorst. In Weezenhof zijn er geen leegstaande units, maar daar is een deel van het centrum afgebroken na de brand en liggen alleen de vloeren er nog. In alle drie de centra is sprake van een zeer matige uitstraling, die veroorzaakt wordt door:

- Achterstallig onderhoud.
- Gedateerd vastgoed.
- Weinig aantrekkelijke ruimtelijke opzet (introvert, situering entrees supermarkten en parkeerfaciliteiten).
- Inrichting openbare ruimte.
- Samenstelling aanbod (deels niet of nauwelijks buurtverzorgend).
- Kwaliteit aanbod (o.a. te kleine supermarkten).

Positief is de aanwezigheid van andere voorzieningen in de directe omgeving (scholen, medische en sociaal-maatschappelijke voorzieningen), met name in Meijhorst (o.a. zwembad, zorgwoningen en gezondheidscentrum en wijkcentrum). In alle drie de buurtcentra is echter de ruimtelijke relatie tussen deze voorzieningen en het winkelcentrum niet optimaal. Zo ligt de apotheek in Malvert met de achterkant naar het winkelcentrum.

Figuur 2.1: Impressie winkelcentrum Meijhorst



Figuur 2.2: Impressie winkelcentrum Malvert



Figuur 2.3: Impressie winkelcentrum Weezenhof

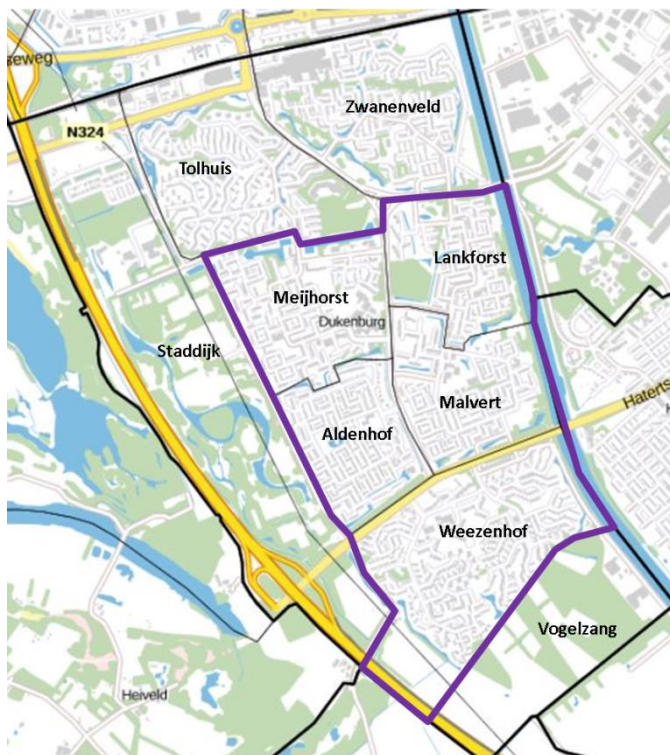


Figuur 2.4: Impressie Winkelcentrum Dukenburg



B2.2 Analyse vraagaspecten

Figuur 2.5: Wijkindeling stadsdeel Dukenburg



Inwonertal

Het stadsdeel Dukenburg heeft in 2017 ca. 22.110 inwoners, waarvan er ca. 13.810 in de zuidelijke wijken wonen. In Dukenburg Zuid is het inwonertal de afgelopen 15 jaar met ca. 10% teruggelopen; de daling is veel minder groot in Dukenburg-Noord geweest.

Tabel 2.4: Bevolkingsontwikkeling Dukenburg

	2002	2014	2017	Vershil 2002-2017	Prognose 2025	Vershil 2017-2025
Aldenhof	2.840	2.590	2.385	- 16%	2.400	+1%
Lankforst	2.250	2.120	2.090	- 7%	1.900	-9%
Malvert	2.850	2.610	2.380	-17%	2.500	+5%
Meijhorst	3.560	3.390	3.475	- 2%	3.200	-8%
Weezenhof	3.810	3.500	3.510	- 8%	3.450	-2%
Dukenburg Zuid	15.310	14.210	13.840	-10%	13.450	-3%
Zwanenveld	4.700	4.760	4.695	0%	4.600	-2%
Tolhuis/Stadwijk	3.740	3.550	3.575	- 4%	3.300	-8%
Dukenburg Noord	8.440	8.310	8.270	- 2%	7.900	-4%
Totaal	23.750	22.520	22.110	- 7%	21.350	-3%

Voor de komende jaren wordt een lichte verdere daling van het inwonertal van het stadsdeel naar ca. 21.350 inwoners verwacht. De gemeentelijke prognose gaat voor de wijken Lankforst, Meijhorst en Tolhuis uit van een sterke afname (vlakt wel af) en voor Malvert, Aldenhof en Weezenhof van een lichte groei of stabilisatie.

Bevolkingssamenstelling

In Dukenburg zijn met name oudere leeftijdsgroepen (60+) relatief ruim vertegenwoordigd en daarbinnen vooral de groep 'jonge ouderen' (70-79 jaar). Vooral de wijk Weezenhof kent relatief veel oudere inwoners. De verwachting is dat er in Dukenburg de komende jaren sprake zal zijn van een aanzienlijke ontgroening en daarnaast een verdere vergrijzing. Navolgende tabel geeft dat aan.

Tabel 2.5: Inwoners naar leeftijdsklassen (afgerond)

Leeftijdsgroep	2015	Prognose 2025
0-9	2.260	1.900
10-19	2.400	2.200
20-29	2.650	2.400
30-39	2.780	2.400
40-49	2.930	2.500
50-59	2.900	2.800
60-69	2.970	2.900
70-79	2.160	2.700
80*	930	1.400
Totaal	21.990	21.100

*Inwonertal zonder Staddijk (ca. 100 inwoners)

Inkomensniveau en bestedingen

Het besteedbaar inkomen ligt in de meeste Dukenburgse wijken aanzienlijk beneden het Nederlandse gemiddelde (ca. 15-30%). Alleen in de wijk Weezenhof is er sprake van een bovengemiddeld besteedbaar inkomensniveau (+14%). In totaliteit ligt het inkomensniveau in Dukenburg Zuid ca. 13% onder het landelijke gemiddelde. Dat houdt in dat een correctie van de landelijke gemiddelde bestedingen aan dagelijkse artikelen per hoofd van de bevolking (€ 2.641,- excl. BTW) nodig is. Uitgaande van een inkomenselasticiteit van 0,25 komt het te hanteren bedrag uit op € 2.555,-. Dit bedrag wordt naar de toekomst toe constant gehouden. Uitgangspunt is dat het aandeel bestedingen via internet weliswaar verder toe zal nemen, maar dit wordt gecompenseerd door de verwachte geleidelijke verdere reële stijging van de bestedingen, zoals ook de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden.

Koopstromen

Koopkrachtbinding stadsdeel Dukenburg

De gemeente Nijmegen heeft in 2013 een burgerpeiling inclusief een koopstromenonderzoek uitgevoerd. De gegevens hieruit zijn door BRO bewerkt. Uit het onderzoek komt naar voren dat de dagelijkse artikelensector in het gehele stadsdeel Dukenburg ca. 86% van de koopkracht aan zich wist te binden. Dit hoge percentage wordt verklaard door de totale omvang van en variatie in het aanbod in combinatie met de enigszins afgezonderde ligging van het stadsdeel. De koopkrachtbinding vanuit het

stadsdeel aan Winkelcentrum Dukenburg bedroeg ca. 36% en aan de drie buurtcentra ca. 50%. Daarbij trokken de centra Malvert en Meijhorst ieder ca. 13,5% en Weezenhof ca. 23%. Dit laatste percentage geeft de trekkracht van Lidl als de enige discounter in het stadsdeel goed weer. De afvloeiing ging vooral naar de omringende winkelcentra zoals Hatert, maar ook verder weggelegen centra als De Notenhout of de St. Jacobslaan.

De inwoners van de noordelijke wijken Zwanenveld en Tolhuis zijn voor het boodschappen doen het sterkst op Winkelcentrum Dukenburg georiënteerd, maar de drie buurtcentra trekken samen toch ook nog ca. een derde van de koopkracht uit deze wijken. Vooral Weezenhof fungeert daarbij als secundair winkelcentrum.

Koopkrachtbinding Dukenburg-Zuid

De koopkrachtbinding van de inwoners van de drie zuidelijke wijken aan de eigen buurtcentra bedroeg in 2015 ca. 61%. Ca. 26% van de koopkracht in Dukenburg-Zuid vloeit af naar Winkelcentrum Dukenburg. De verdeling van de lokale koopkrachtbinding van de drie zuidelijke wijken is bij benadering:

- Winkelcentrum Malvert: ca. 16,5%
- Winkelcentrum Meijhorst: ca. 16,5%
- Winkelcentrum Weezenhof: ca. 28%

Vanwege de sluiting van de Spar in januari 2016 en de brand in Weezenhof zal de koopkrachtbinding in Dukenburg Zuid iets gedaald zijn ten opzichte van de meting. We gaan ervan uit van dat dit tussen 55 en 60% zal liggen (gehanteerd in berekening: 57,5%).

Bij een versterking van het aanbod in de drie buurtcentra door modernisering van het bestaande supermarktaanbod en toevoeging van één of twee nieuwe supermarkten kan de koopkrachtbinding in Dukenburg Zuid mogelijk toenemen naar ca. maximaal 65 - 70%. De mate waarin de koopkrachtbinding toeneemt, hangt ook samen met het al dan niet vestigen van een derde supermarkt in winkelcentrum Dukenburg. Indien er zich een derde supermarkt in winkelcentrum Dukenburg vestigt wordt uitgegaan van een maximale toename van de binding naar 65%.

Koopkrachttoevloeiing Dukenburg-Zuid

Uit de koopstroomgegevens komt naar voren dat Winkelcentrum Dukenburg veel koopkracht van buiten het stadsdeel trekt, onder meer uit Lindenholt, maar bij de drie buurtcentra is dat slechts in zeer beperkte mate het geval. Wel wordt zoals gezegd tamelijk veel koopkracht getrokken uit de wijken Zwanenveld en Tolhuis. Het aandeel omzet van buiten Dukenburg Zuid raamt BRO op basis van de gegevens uit het gemeentelijke koopstromenonderzoek op ca. 30-35% (gehanteerd in berekening: 32,5%).

Bij een versterking van het aanbod in Dukenburg-Zuid zal de koopkrachttoevloeiing in absolute zin kunnen toenemen, maar dit zal sterk afhangen van de aard van de versterking. Ligt de nadruk op het moderniseren van het bestaande aanbod, dan zal er maar in beperkte mate extra koopkracht van buiten Dukenburg Zuid getrokken worden. Hiervoor wordt een toevloeiingspercentage van 30% gehanteerd. Komt er bijvoorbeeld een Aldi bij, dan zal het percentage hoger kunnen uitvallen omdat deze winkel dan de meest nabije vestiging van deze formule is voor de inwoners van Dukenburg-Noord en Hatert. In dat geval acht BRO een toevloeiing van 35% haalbaar.

B2.3 Trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging. In het navolgende worden de meest relevante algemene trends kernachtig geschetst.

Trends in consumentengedrag⁸

- Er wordt vanuit de consument verlangd naar verantwoorde producten die gemakkelijk te bereiden zijn of ready-to-eat zijn op de momenten die voor de consument logisch zijn. Er wordt minder tijd dan voorheen besteed aan het boodschappen doen en het bereiden van een maaltijd en maaltijdboxen en foodserviceconcepten stijgen dan ook in populariteit. Daarnaast zijn afhaalpunten in opkomst.
- De verandering in samenstelling van huishoudens en de vergrijzing zorgen ervoor dat er andere doelgroepen gaan ontstaan. In Nederland bereikt de vergrijzing een hoogtepunt in 2040, wanneer het land 4,8 miljoen 65-plussers telt. Deze nieuwe senioren hebben naar verwachting andere koopgewoonten dan de huidige generatie 65-plussers. Maar zij blijven behoefte hebben aan dagelijkse artikelen. Bekend is in ieder geval dat de 65-plussers geld over hebben voor gezonde en luxe voeding. Zij besteden ook niet minder in supermarkten dan de andere leeftijdsgroepen.
- Inzicht in hoe producten gemaakt worden, wat er aan zouten, vetten en suikers is toegevoegd en waar de grondstoffen vandaan komen, is tegenwoordig belangrijk voor de consument. Door deze bewustwording groeit het biologische segment en is er veel transparantie door ratingssites en keurmerken.
- De bestedingen in de dagelijkse artikelensector nemen al geruime tijd jaarlijks gestaag toe (om en nabij 2% per jaar).
- De consument koopt steeds meer levensmiddelen online. Toch is het aandeel online, ten opzichte van de totale omzet in de dagelijkse sector, nog altijd zeer beperkt (< 2% in 2016)⁹. Uit onderzoek van Supermarkt & Ruimte blijkt dat het aandeel online bij geen enkele supermarkt-artikelgroep boven de 5% uitkomt¹⁰. Er zijn in de praktijk wisselende berichten over de ontwikkeling van de online boodschappen en met name de rol van het afhaalpunt hierin. Sommige prognoses gaan uit van 16% tot 20% marktaandeel in 2020¹¹. Er zijn echter ook prognoses die uitgaan van een marktaandeel van ca. 5%. Een snelle groei is mogelijk door de opmars van innovatieve concepten als Picnic of Hello Fresh¹². Maar de groei kan ook achterblijven omdat online aankopen geen prijsvoordeel opleveren en er geen ruimere keus is.

Ontwikkeling in de sector dagelijkse artikelen

De dagelijkse artikelen sector in het algemeen en de supermarktenbranche in het bijzonder zijn de laatste jaren sterk in beweging:

- De afgelopen jaren heeft over de hele linie schaalvergroting plaatsgevonden. Voor een rendabel functioneren is vaak een groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne service-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van circa 1.250 - 1.750 m² wvo, terwijl ook moderne discountsupermarkten al ca. 1.000-1.500 m² wvo omvatten¹³.

⁸ Onder meer gebaseerd op o.a. Rabobank (2017). Cijfers en Trends. Supermarkten.

⁹ Distrifood (2015). Marktaandeel van online knalt naar 2,2 procent.

¹⁰ Supermarkt en Ruimte (2015). Online supermarktomzet deert omzet fysieke supermarkt (nog) niet.

¹¹ Retailtrends (2015). De toekomst van online supers en pick-up points.

¹² Levensmiddelenkrant (2016). EFMI: online foodretail in 2025 onder 10 procent.

¹³ Detailhandel.info (2017). Supermarkten.

- Binnen de levensmiddelensector vormen supermarkten ca. 80% van het aandeel voor wat betreft omzet en werkgelegenheid. Qua vloeroppervlak is dit aandeel 70%.
- De concurrentie voor (traditionele) supermarkten neemt toe. Enerzijds komen er door branchevervaging steeds meer aanbieders op de markt met een dagelijks assortiment, zoals Ikea, Hema en Action. Tegelijkertijd groeit ook het aandeel online. Daarnaast doen supermarkten zelf ook aan branchevervaging / blurring door zich steeds meer te vermengen met horeca, zoals de integratie van La Place door Jumbo¹⁴ of de actiematige verkoop van non-foodartikelen (Aldi, Lidl).
- Het merendeel van de online-verkoop wordt nog thuisbezorgd, maar verliest wel aandeel aan afhaalpunten. De belangrijkste reden hiervoor is dat de consument bij voorkeur zelf bepaalt wanneer hij of zij de boodschappen afhaalt¹⁵. Een aantal grote supermarktketens oriënteert zich steeds meer op afhaalpunten terwijl tegelijkertijd nieuwe concepten starten die wel boodschappen thuis leveren zoals de online supermarkt Picnic en de maaltijdboxen van onder andere Hello Fresh.
- Supermarkten hebben te maken met een hybride consument. Een supermarkt moet daarom of zo goedkoop mogelijk zijn, of een meerwaarde creëren om consumenten te trekken⁷. De kwaliteits-discounters als Lidl profiteren hier optimaal van. Daarnaast ontstaan concepten met een hoge toegevoegde waarde, zoals het bieden van volledige service. Conceptontwikkeling is essentieel en hierbij moet worden ingespeeld op de locatie en de klanten die er komen.
- Mede door het alsmaar veranderende consumptiegedrag valt de aankoop en de consumptie van levensmiddelen steeds vaker samen. Dit uit zich in zeer uitgebreide versmarkten in grootschalige supermarkten (Jumbo, Albert Heijn) en een toename van gespecialiseerde supermarkten (Marqt en Estafette) en kleinere gemakswinkels (city stores van Spar, Albert Heijn en Jumbo).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De geschetste ontwikkelingen resulteren erin dat zowel de supermarkten als de levensmiddelen speciaalzaken en drogisterijen voor een rendabel functioneren een groter consumentendraagvlak nodig hebben dan voorheen. Een afname van het aantal winkels in kleinere verzorgingsgebieden is het gevolg en een sterkere concentratie van de winkels in grotere winkelgebieden.

Specifiek voor boodschappencentra is de aanwezigheid en trekkracht van een of meerdere supermarkten van belang omdat zij voor grote bezoekersstromen zorgen en daar kunnen de andere aanwezige winkels en voorzieningen van profiteren (zie kader)

¹⁴ Rabobank (2017). Cijfers en Trends. Supermarkten.

¹⁵ Deloitte (2015). Consumentenonderzoek 2015.

De rol van supermarkten in boodschappencentra

In kernverzorgende centra nemen supermarkten een centrale rol in. Supermarkten zijn door hun omvang en breedte van het assortiment veruit de belangrijkste publiekstrekkers. Een doorsnee-supermarkt trekt ca. 10.000 bezoekers per week. De andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkten. Mede omdat de consument het bezoek aan een supermarkt vaak combineert met het bezoek aan ander aanbod.

Recent onderzoek van DTNP (Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten onder 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra, november 2016) komt tot de conclusie dat in dorps- en wijkcentra het combinatiebezoek tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken op een hoog niveau ligt.

- Gemiddeld loopt ca. 50% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnen tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied.
- Voorwaarde is wel dat het voorzieningenaanbod, dichtbij moet liggen (max. 80 meter) en zichtbaar moet zijn vanaf de entree van de supermarkt
- Gemiddeld ligt het combinatiebezoek door klanten van servicesupermarkten hoger dan bij klanten van discountsupermarkten.

In z'n algemeenheid functioneren landelijk gezien de grotere wijkwinkelcentra waar twee bij voorkeur complementaire supermarkten aanwezig goed. Bij buurtverzorgende centra is het beeld veel meer wisselend. Vaak is er, zoals ook bij de Dukenburgse buurtcentra, al geen compleet pakket aan speciaalzaken aanwezig. In dergelijke situaties kan de dagelijkse consumentenverzorging wel goed ingevuld worden door een moderne supermarkt die ook diensten verleent, aangevuld met hooguit enkele winkels (bakker, bloemenwinkel) en/of horecagelegenheden zoals een cafetaria of shoarma/pizzazaak.

Conclusie

De consument wil enerzijds meerwaarde in de vorm van service en anderzijds verlangt de consument goedkope producten. Het aanwezige supermarktaanbod in Dukenburg Zuid kan dit laatste bieden, maar vanwege de te geringe omvang van de winkels kan onvoldoende service geleverd worden. Veel consumenten zullen daarom zonder veranderingen steeds vaker uit gaan kijken naar winkelgebieden die wel aan hun wensen en eisen voldoen.

In het licht van de uitgangssituatie en de geschetste ontwikkelingen is het perspectief voor behoud van echte, complete 'buurtcentra' in Dukenburg Zuid gering. Oplossingen zullen eerder gezocht moeten worden naar transformatie naar ofwel een wijkcentrum ofwel buurtsteunpunten.

B2.4 Concurrerend aanbod en relevante plannen en initiatieven

Voor de winkelcentra in Dukenburg Zuid is behalve Winkelcentrum Dukenburg eigenlijk alleen winkelcentrum Hatert concurrerend. Hier zijn een Lidl en een Jumbo supermarkt aanwezig. De Jumbo supermarkt is op 19 september 2018 geopend, voorheen was dit een Emté. Verder trekken ook de meer bijzondere winkels in Nijmegen en Wijchen, door aard en/of omvang, enige koopkracht.

De relevante plannen en initiatieven in stadsdeel Dukenburg zelf zijn benoemd in paragraaf 1.2.2 van het hoofdrapport. Afgezien van die plannen zijn BRO geen relevante plannen voor versterking van het dagelijkse artikelenaanbod in de omgeving van Dukenburg bekend.

