

projectnaam
**Nijmegen,
 behoefteonderbouwing
 winkelcentrum Weezenhof**

datum
24 mei 2022

opdrachtgever
Gemeente Nijmegen

projectnummer
P05356

opgesteld door
DBo, SJo

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

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

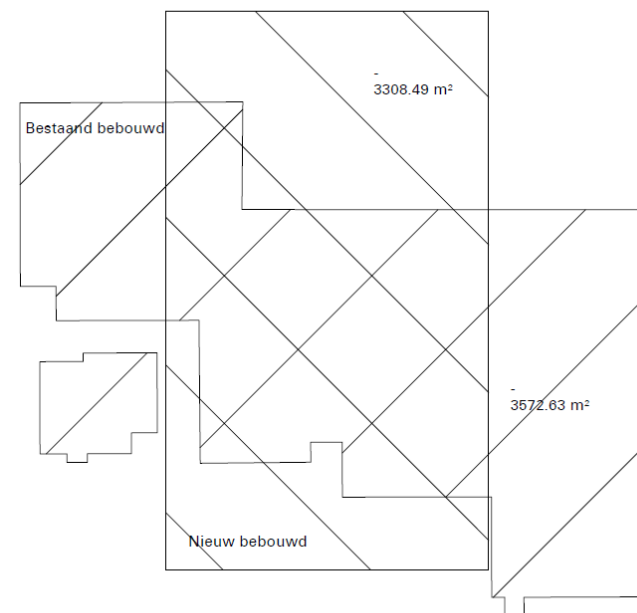
Sinds een brand in 2017 heeft winkelcentrum Weezenhof in Nijmegen een beperkt aanbod en uitstraling. Niet alle winkels zijn na de brand teruggekeerd en er zijn op de locaties van de afgebrande panden lege plekken ontstaan. Daarom zijn er al langer plannen voor herbouw, modernisering en uitbreiding van het centrum. Het gaat om een gedifferentieerd programma betreffende uitbreiding van de supermarkt, winkels, horeca, een gezondheidscentrum en levensloopbestendige woningen (tabel 1).

In het vigerende bestemmingsplan 'Nijmegen Dukenburg' (vastgesteld 17-12-2008) geldt voor winkelcentrum Weezenhof dat detailhandel overall is toegestaan. Het aantal supermarkten is in het centrum wel beperkt tot maximaal 2, conform de bestaande situatie anno 2008. Destijds telde het winkelcentrum 2 supermarkten van 650 m² en van 1.000 m². Met de beoogde ontwikkeling zal de nieuwe planologische situatie één supermarkt toestaan (van maximaal 2.150 m² bvo) in plaats van twee supermarkten. Het totale oppervlak van de nieuwe bebouwing (3.308,49 m²) zal kleiner zijn dan het bestaande totale oppervlak (3.572,63 m²), zie figuur 1.

Eind 2018 heeft BRO onderzoek gedaan naar de distributieve haalbaarheid en effecten van plannen in de winkelcentra Meijhorst, Weezenhof en Malvert voor de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur in Dukenburg (Rapport Nijmegen, Visie boodschappencentra stadsdeel Dukenburg, d.d. 8 februari 2018). De resultaten van het onderzoek uit 2018 zijn gedateerd en nieuwe behoefteberekeningen zijn nodig. Daarom wenst de gemeente een beknopte actualisatie van het economisch functioneren en de distributieve uitbreidingsruimte in Dukenburg Zuid voor de dagelijkse sector.

Tabel 1: Programma winkelcentrum Weezenhof

Functie	Omvang
Supermarkt (Lidl)	2.150 m ² bvo
Aanvullende commerciële voorzieningen waaronder winkels en horeca	525 m ² bvo
Gezondheidscentrum	700 m ² bvo
Woningen	119



Figuur 1: Bebouwing nieuwe situatie t.o.v. bestaande situatie.

1.2 Opzet onderzoek

Voor de dagelijkse detailhandel wordt het economisch functioneren en de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht:

- *Vraaganalyse*: inzicht in samenstelling en ontwikkeling verzorgingsgebied (inwoners, bevolkingssamenstelling, bevolkingsprognose en bestedingen) en de relevante koopstromen (koopkrachtbinding en koopkrachtoevloeiing).
- *Aanbodanalyse*: specifiek ten aanzien van dagelijkse sector en supermarkten (omvang, samenstelling, spreiding, concurrentie, kwaliteit). Dit is gebaseerd op de meest recente Locatus-data. Ook worden relevante plannen en initiatieven in de omgeving in kaart gebracht.
- *Bepaling economisch functioneren (dagelijkse sector)*: op basis van deze berekening geven we aan in hoeverre er distributieve uitbreidingsruimte is (marktruimte) en wat de ruimtelijk-functionele effecten zijn van de voorgenomen ontwikkeling op het overige aanbod.

De conclusies zijn opgenomen in de volgende paragraaf. De analyse en onderbouwing is opgenomen in de bijlage van deze notitie.

1.3 Conclusies

- Het bestaande dagelijks aanbod in Dukenburg Zuid is circa 325 m² per 1.000 inwoners, wat relatief beperkt is ten opzichte van het landelijk gemiddelde van circa 380 m² per 1.000 inwoners. Daarnaast is het aandeel leegstand in Dukenburg Zuid zeer beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Dit geeft een **indicatie dat de buurt- en wijkcentra in Dukenburg Zuid relatief goed functioneren**. Het goed functioneren van het dagelijkse aanbod in Dukenburg Zuid komt ook naar voren uit de omzet per m² wvo, die rond het landelijk gemiddelde ligt.

Tot 2030 ontstaat in de dagelijkse sector uitbreidingsruimte van maximaal 300 m² wvo.

- Met de beoogde uitbreiding van de Lidl neemt het **functionele aanbod** in Dukenburg Zuid toe met circa 815 m² wvo. Door de uitbreiding daalt de vloerproductiviteit met 4% tot maximaal 9% ten opzichte van de huidige vloerproductiviteit. Dit is weliswaar een afname maar deze kan worden gezien als een **aanvaardbaar ondernemersrisico**. Het betreft bovendien uitbreiding van een bestaande supermarkt, er wordt geen nieuwe speler toegevoegd in Dukenburg Zuid. Ook dat maakt dat het effect op de bestaande detailhandelsstructuur minder groot zal zijn.
- De ontwikkeling in winkelcentrum Weezenhof moet gezien worden in relatie tot de ontwikkelingen in omliggende centra. Anno 2022 zijn er (sinds 2018) 3 supermarkten gemoderniseerd in Dukenburg Zuid. Er is bewust de keuze gemaakt om de supermarkt in Malvert enkel intern uit te breiden en het winkelvloeroppervlak niet verder uit te breiden, kijkend naar de relatief beperkte uitbreidingsruimte op niveau van Dukenburg Zuid. **De supermarkten in Meijhorst en Weezenhof krijgen wel de ruimte om uit te breiden**. Daarbij is belangrijk dat de nieuwe planologische situatie in Weezenhof slechts 1 supermarkt toestaat in plaats van 2 (huidige situatie).
- Tot slot is een vernieuwing van het supermarktaanbod in Weezenhof **nodig om de consumenten in de wijk goed te kunnen blijven bedienen**: de supermarkt is nu te klein, het winkelcentrum is qua opbouw en uitstraling sterk gedateerd en bezoekers zijn ontevreden over het centrum. Een uitbreiding van de Lidl zorgt voor het verstrekken van de consumentenverzorging in Dukenburg Zuid. Modernisering van het aanbod draagt bovendien bij aan de mate waarin de supermarkten kunnen concurreren met elkaar, maar ook met online-aanbod.

Bijlage 1: Onderbouwing kwantitatieve behoefte

1.1 Vraaganalyse

Verzorgingsgebied

De aard en omvang van een initiatief zijn bepalend voor het verzorgingsgebied. Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste omzeteffecten wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd. Dit onderzoek gaat uit van Dukenburg Zuid als verzorgingsgebied met de buurten Aldenhof, Lankforst, Malvert, Meijhorst en Weezenhof (figuur 2). De resultaten uit de Burgerpeiling 2019 bevestigen dit verzorgingsgebied: winkelcentrum Weezenhof trekt met name inwoners uit deze buurten.

Bevolkingsprognose

- In heel gemeente Nijmegen woonden in 2021, volgens gegevens van het CBS, ongeveer 177.359 inwoners. De komende jaren blijft de bevolking van Nijmegen groeien. Over hoe sterk die groei zal zijn, zijn er uiteenlopende scenario's, van 187.000 tot 202.000 inwoners in 2035.¹
- Volgens de meest actuele prognose zal de bevolkingsgroei in de gehele gemeente het sterkst zijn onder de 70+ leeftijdsklasse, wat in lijn ligt met de landelijke vergrijzingstrend. Dit onderstreept het belang van moderne boodschappenvoorzieningen dicht bij huis die gemakkelijk, efficiënt en doelgericht bezocht kunnen worden.

- Het verzorgingsgebied Dukenburg Zuid heeft momenteel 13.825 inwoners.² Volgens de meest recente bevolkingsprognose (2022) van Nijmegen op buurt- en wijkniveau krijgen sommige delen van Dukenburg te maken met krimp en sommige delen met groei. De bevolkingsontwikkeling voor het hele verzorgingsgebied hangt af van het scenario en de mate waarin de komende jaren woningen worden ontwikkeld. In de laatste demografische verkenning (2018) werd uitgegaan van circa 13.450 inwoners in 2025.³
- Na deze prognose zijn er voor Dukenburg Zuid echter nog woningbouwplannen bijgekomen. Volgens de gemeentelijke planningslijst van april 2021 komen er in Meijhorst 240 woningen bij en in Lankforst 160 woningen, wat neerkomt op 400 nieuwe woningen. Het betreft allemaal etagewoningen. Volgens het CBS is de gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland 2,14 personen, maar bij etagewoningen zal dit lager uitvallen. We schatten in dat deze woningbouwplannen zullen resulteren in circa 700 extra inwoners. Voor de behoefteberekeningen houden we rekening met een bandbreedte tussen de 13.450 en 14.150 inwoners in Dukenburg Zuid.

Economisch draagvlak

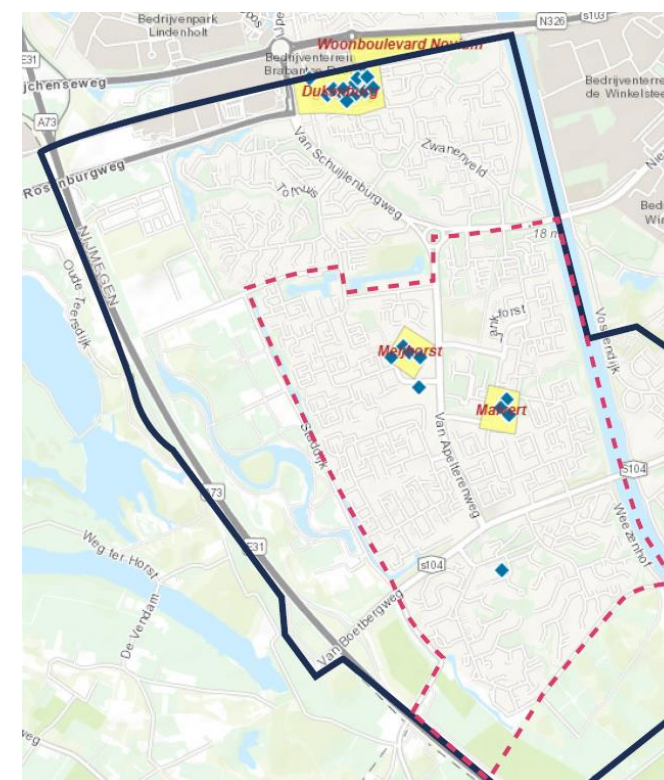
- Gemiddeld is het jaarlijks inkomen per inwoner van Nijmegen circa €25.600,- per jaar, wat ongeveer 5% beneden het landelijk gemiddelde ligt van €27.000,- per jaar. In de wijk Dukenburg ligt het inkomen nog verder beneden het landelijk gemiddelde: gemiddeld €22.600,- per inwoner per jaar, oftewel 16% beneden het landelijk gemiddelde.⁴

1.2 Aanbodanalyse

Omvang dagelijks aanbod

Dukenburg: een ruim aanbod met kleine vestigingen

- Het dagelijks artikelenaanbod in het gehele stadsdeel Dukenburg bestaat uit 26 winkels met een totale omvang van 9.710 m² wvo. Dit aanbod bevindt zich nagenoeg enkel in de wijkcentra.



Figuur 2: Dagelijks aanbod Dukenburg en Dukenburg Zuid (rood omlijnd)

¹ Stads- en Wijkmonitor Nijmegen 2022.

² CBS Kerncijfers wijken en buurten 2021. De buurten Aldenhof, Lankforst, Malvert, Meijhorst en Weezenhof.

³ Demografische verkenning Nijmegen, 2018.

⁴ CBS Kerncijfers wijken en buurten 2020.

- Voor de gehele wijk Dukenburg, met circa 21.955 inwoners, betekent dit een aanbod van circa 442 m² wvo per 1.000 inwoners. Ten opzichte van het landelijke gemiddelde van 380 m² wvo per 1.000 inwoners is dit relatief ruim.
- Dukenburg heeft in totaal 5 supermarkten met een totale omvang van circa 7.029 m² wvo. Dit betekent 320 m² wvo per 1.000 inwoners, wat eveneens relatief ruim is ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 291 m² wvo per 1.000 inwoners.
- Het relatief ruime dagelijkse artikelenaanbod kan worden verklaard doordat ruim de helft (55%) van het dagelijks aanbod gelegen is in wijkcentrum Dukenburg, waaronder een Albert Heijn XL. Dit wijkcentrum heeft niet alleen een verzorgingsfunctie voor Dukenburg, maar ook voor het stadsdeel Lindenholt en enkele andere aangrenzende woonwijken.
- Het supermarktaanbod in de gehele wijk Dukenburg is divers, met 3 full service supermarkten en 2 discountsupermarkten. Verder is er een multicultureel aanbod met een oriëntaalse en Turkse levensmiddelenzaak.
- De supermarkten in Dukenburg hebben een relatief kleine omvang: behalve de Albert Heijn XL met 3.100 m² hebben de supermarkten een winkelvloeroppervlak tussen de 795 en 1.200 m².
- De kleinschaligheid van de meeste supermarkten en de relatief korte afstanden tussen de wijkcentra geven Dukenburg een relatief fijnmazig supermarktenstructuur.

Dukenburg Zuid: beperkt in aanbod en omvang

- In het verzorgingsgebied Dukenburg Zuid is er een dagelijks aanbod van in totaal 4.487 m² wvo, wat neerkomt op 325 m² wvo per 1.000 inwoners. Dit betekent dat het dagelijks aanbod in Dukenburg Zuid beneden het landelijk gemiddelde ligt van 380 m² wvo.

- Van de 5 supermarkten in Dukenburg liggen er 4 in Dukenburg Zuid. Deze 4 supermarkten bestaan uit 2 full service supermarkten en 2 discountsupermarkten (Lidl).
- De supermarkten zijn allemaal geconcentreerd in winkelgebieden, met in Weezenhof enkel een Lidl supermarkt met een beperkt winkelvloeroppervlak van 795 m².
- Het aanvullende dagelijks aanbod in wijkcentra beperkt zich tot voornamelijk een slijterij naast enkele supermarkten. In Weezenhof is er zelfs geen dagelijks aanbod aanvullend aan de Lidl supermarkt.
- In de wijkcentra in Dukenburg Zuid is er wel een relatief compleet niet-dagelijks aanbod dat te verwachten is in wijkcentra, met onder andere kappers, bloemenwinkels en fastfood/afhaalzaken.

Leegstand

- In de gehele wijk Dukenburg staan 22 panden leeg, met een totale omvang van 5.317 m² wvo. Ten opzichte van het totale aanbod betekent dit een leegstandsperscentage van 15,1% in het aantal verkooppunten en 14,6% in aantal m² wvo. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde is de leegstand in Dukenburg in zowel omvang en aantal verkooppunten bovengemiddeld (resp. 7,4% en 6,8% landelijk).
- De leegstand is primair in wijkcentrum Dukenburg aanwezig. De leegstand in Dukenburg Zuid is zeer beperkt, aangezien hier slechts één pand leeg staat, met een vloeroppervlak van 80 m² wvo. Van het totale aanbod bedraagt de leegstand 1,4% van het oppervlak en 3,2% van de vestigingen in Dukenburg Zuid. Dit ligt ver beneden het landelijk gemiddelde, wat een indicatie geeft dat de buurt- en wijkcentra in Dukenburg Zuid goed functioneren.

Tabel 2: Dagelijks aanbod⁵ Dukenburg en Dukenburg Zuid

Dukenburg Zuid	Aantal verkooppunten	WVO (m ²)
Dagelijks aanbod	8	4.372
Waarvan supermarkten	4	3.929
Overig Dukenburg	Aantal verkooppunten	WVO (m ²)
Dagelijks aanbod	18	5.338
Waarvan supermarkten	1	3.100
Totaal geheel Dukenburg	26	9.710
Waarvan supermarkten	5	7.029

⁵ Exclusief apotheken.

Plannen in de omgeving

Op basis van artikelen en bekendmakingen is geanalyseerd welke harde en zachte plannen er bestaan die relevant zijn voor de marktbehoefte en eventuele effecten. Samenvattend is het volgende relevant:

- In 2021 zijn door het college verschillende locaties in Dukenburg aangewezen voor de ontwikkeling van woningen en bedrijvigheid. Hier zitten ook verschillende ontwikkellocaties bij in Dukenburg Zuid, waaronder rondom Weezenhof.⁶ Deze ontwikkellocaties zouden de bevolkingskrimp in de wijk moeten tegengaan door onder andere jongeren naar het gebied te trekken.
- Recent zijn zowel de supermarkten in winkelcentrum Meijhorst (2021/2021) als de supermarkt in winkelcentrum Malvert (2022) vernieuwd. De nieuwe omvang van de supermarkten in Meijhorst is opgenomen in de Locatus data en toegelicht in de voorgaande paragraaf. Bij de supermarkt in Malvert was sprake van een interne verbouwing, waarbij er geen extra winkelvloeroppervlak is gerealiseerd.
- Mogelijk komt er een extra supermarkt bij in winkelcentrum Dukenburg. Dit winkelcentrum is geen onderdeel van het verzorgingsgebied (Dukenburg Zuid).

Context harde plancapaciteit detailhandel

Bij het inzichtelijk maken van de behoefte aan een ontwikkeling, dient rekening te worden gehouden met de zogenoemde harde plancapaciteit (uitspraak van 13 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:24). Met harde plancapaciteit wordt het aanbod bedoeld dat volgt uit onherroepelijke planologische besluiten, ook als dat aanbod feitelijk (nog) niet is gerealiseerd. In dit geval

betekent dat dus aanbod dat juridisch planologisch (direct) mogelijk is, maar (nog) niet in Locatus is opgenomen omdat hier (nog) geen betreffend aanbod aanwezig is.

Uit de Mastbosch uitspraak blijkt dat rekening moet worden gehouden met alle harde plancapaciteit (ECLI:NL:RVS:2019:1668, Hotel Mastbosch Breda). Uit deze uitspraak blijkt ook dat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in samenhang gezien moet worden. Ook voor de kwalitatieve behoefte moet een confrontatie tussen vraag en aanbod plaatsvinden. Daarbij dienen de volgende kwalitatieve aspecten van het initiatief te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod: locatie (meerwaarde voor de voorzieningenstructuur), doelgroep (meerwaarde voor de consumentenverzorging), onderscheidend vermogen van het concept en de vraag in hoeverre het initiatief (deels) een eigen vraag (behoefte) creëert.

De kwantitatieve behoefte voor detailhandel wordt op basis van landelijke afspraken (Omzetkengetallennotitie 2020, Retailinsiders) berekend op basis van distributief planologisch onderzoek (DPO). Dit is een modelmatige berekening waarin vraag en (feitelijk) aanbod op basis van diverse aannames tegen elkaar afgezet worden. De koopstromen, die gebaseerd zijn op feitelijk koopgedrag bij feitelijk aanbod, zijn een belangrijke bron voor deze berekening. Detailhandel creëert in algemene zin altijd een eigen vraag. Het simpelweg aftrekken van de harde plancapaciteit van de distributieve uitbreidingsruimte is modelmatig onjuist, omdat hierdoor geen recht wordt gedaan aan een verschuiving van koopstromen. Als aanbod wordt toegevoegd zullen immers meer bestedingen gebonden worden en kan mogelijk meer toevloeiing ontstaan. Deze nuance dient in acht te worden genomen bij de afweging van de harde plancapaciteit.

1.3 Economisch functioneren

Uitgangspunten

Toelichting berekening

- Er is een distributieve berekening voor het verzorgingsgebied opgesteld (tabel 4). Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod. In tabel 3 zijn de uitgangspunten van de berekeningen opgenomen met bronvermelding.
- De berekening is opgesteld voor de sector dagelijkse artikelen en voor de huidige situatie (2022) en de toekomstige verwachte situatie (2030). Deze circa 10 jaarstermijn is gebruikelijk en conform de Handreiking voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- De berekening geeft enerzijds inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit. Anderzijds geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een 'norm voor goed functioneren'.
- De 'norm voor goed functioneren' wisselt sterk per verzorgingsgebied. In perifere delen van Nederland blijkt uit onderzoek dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten. Ook bestaan er grote verschillen binnen de detailhandel en tussen formules.
- Aangezien de berekeningen slechts een indicatie geven van de situatie in hoeverre het aanbod goed, gemiddeld of slecht functioneert en in hoeverre sprake is van kwantitatieve behoefte, dienen de uitkomsten ook genuanceerd geïnterpreteerd te worden.

⁶ <https://www.rn7.nl/15704-college-zet-in-op-2000-nieuwe-woningen-en-nieuwe-bedrijvigheid-in-dukenburg>

Toelichting gehanteerde koopstromen

- Er zijn geen koopstromen beschikbaar voor het verzorgingsgebied Dukenburg Zuid, maar wel voor de gehele wijk Dukenburg. Deze zijn gehanteerd voor het berekenen van het economisch functioneren en de uitbreidingsruimte voor dagelijks aanbod in Dukenburg Zuid.
- Uit het meest recente KSO voor Nijmegen (2016) blijkt dat er voor de wijk Dukenburg/Lindenholt sprake is van een binding van 63% in de dagelijkse sector. Het is waarschijnlijk dat de binding sinds 2016 wat is toegenomen, met de modernisering van drie supermarkten binnen het verzorgingsgebied. Met de beoogde uitbreiding en modernisering van een nieuwe supermarkt (Lidl), en de toevoeging van andere voorzieningen, hebben inwoners van de wijk minder reden om buiten het verzorgingsgebied de boodschappen te doen. De afvloeiing wordt daardoor mogelijk minder. Bovendien zou de toenemende vergrijzing kunnen leiden tot een stijgende koopkrachtbinding. Een toenemende groep mensen zal namelijk dicht bij huis boodschappen willen doen. Om deze redenen zou de binding tot 2030 licht kunnen stijgen. We hanteren een binding van maximaal 70%.
- Uit het KSO (2016) blijkt dat er sprake is van een toevloeiing van € 14 miljoen in de dagelijkse sector in Dukenburg/Lindenholt. 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 tamelijk veel koopkracht getrokken uit de wijken Zwanenveld en Tolhuis. Het aandeel omzet van buiten Dukenburg Zuid raamt BRO op ca. 30-35% (gehanteerd in berekening: 32,5%).

Tabel 3: Uitgangspunten distributieve verzorgingsgebied

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	2022: 13.825 inwoners. 2025/2030: 13.450 en 14.150 inwoners. Omdat er voor 2030 geen bevolkingsprognose voor de wijk Dukenburg-Zuid beschikbaar is, is het verwachte inwonertal voor 2025 gehanteerd. Daarna zou het inwonertal licht kunnen afnemen, of als gevolg van de door het college aangewezen ontwikkellocaties weer iets kunnen toenemen. Daarom is de verwachte bandbreedte voor het inwonertal in 2025 een geschikt gemiddelde om vanuit te gaan.	CBS, Demografische verkenning Nijmegen (2018)
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk bedraagt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking over 2019 (meest actueel) voor dagelijkse artikelen € 2.587,- (excl. BTW). Dit cijfer wordt gewoonlijk naar de lokale situatie gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de wijk Dukenburg ligt 16% lager dan het landelijk gemiddelde. Daarom is een correctie op het landelijke bestedingscijfer toegepast en zodoende komt de besteding uit op € 2.418,-. ⁷ In de dagelijkse sector is al jaren sprake van een groei van online bestedingen. Tegelijkertijd is jaarlijks sprake van een groei van de toonbankbestedingen van 1% tot 3% per jaar. Deze effecten strepen we tegen elkaar weg.	Retailinsiders (2020), Omzet- kengetallennotitie 2019 CBS Statline, Gemiddeld inkomen per inwoner, 2018 (meest actueel)
Koopkrachtbinding	63% (huidig), maximaal 70% (2030)	KSO, Nijmegen 2016
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	32,5%	KSO, Nijmegen 2016 Raming BRO
Huidig winkelvloeroppervlak	4.372 m ² wvo (exclusief Apotheken)	Locatus, 2022
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m ² wvo).	€ 7.577,- per m ² wvo (5 jaars gemiddelde)	Retailinsiders (2021)

⁷ Uitgaande van een prijselasticiteit van 0,4

Huidig functioneren 2022

- Het dagelijks aanbod in Dukenburg Zuid functioneert momenteel op een vloerproductiviteit van circa € 7.150 per m² wvo. Dit ligt rond het landelijke vijfjaarsgemiddelde. Op basis hiervan moet geconcludeerd worden dat het dagelijks aanbod momenteel goed en gezond kan functioneren.

Distributieve uitbreidingsruimte 2030

- Richting 2030 neemt de bevolking in de gemeente Nijmegen toe, maar varieert de bevolkingsontwikkeling van de wijk Dukenburg Zuid van bevolkingskrimp in bepaalde delen tot bevolkingsgroei in andere delen. We houden rekening met een bandbreedte van 13.450 tot 14.150 inwoners.
- Op basis van de prognose en de mogelijke stijging van koopkrachtbinding, ontstaat er in 2030 een distributieve uitbreidingsruimte van maximaal 300 m² wvo.

Kwaliteit boven kwantiteit

Modelmatige berekening zijn gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten moeten als indicatie worden gezien. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Bovendien gaat het om de aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten, niet om de aanvaardbaarheid van omzeteffecten. Inzicht in het omzeteffect is echter noodzakelijk om inzicht te krijgen in de kans op leegstand.

Tabel 4: Economisch functioneren verzorgingsgebied, dagelijks

	2022	2030
Aantal inwoners	13.825	13.450 – 14.150
Bestedingen per hoofd (€)	2.418	2.418
Totale bestedingspotentieel (in mln. €)	33,4	32,5 – 34,2
Koopkrachtbinding (%)	63%	70%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	21,1	22,8 – 24,0
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet (%)	32,5%	32,5%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (in mln. €)	10,1	11,0 – 11,5
Totale bestedingen / omzet (in mln. €)	31,2	33,7 – 35,5
Huidig winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	4.372	4.372
Haalbaar winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	4.118	4.451 – 4.683
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m ² wvo)	7.577	7.577
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo) afgerond	-	100 – 300

Effecten

- Het winkelvloeroppervlak (wvo) van de nieuwe Lidl is niet bekend, enkel het bruto vloeroppervlak (bvo). De meest gangbare verhouding wvo/bvo is 0,75. Dit betekent dat het winkelvloeroppervlak van de nieuwe Lidl rond de 1.610 m² wvo zal liggen. Met aftrek van het winkelvloeroppervlak van de bestaande Lidl (795 m²), zal met dit initiatief dus circa 815 m² aan winkelvloeroppervlak worden toegevoegd in Dukenburg Zuid. Dit ligt boven de berekende uitbreidingsruimte voor de dagelijkse sector in Dukenburg Zuid.
- Wanneer rekening wordt gehouden met deze uitbreiding komt de toekomstige vloerproductiviteit op circa € 6.525-6.850 per m² wvo te liggen. Door de uitbreiding daalt de

vloerproductiviteit met 4% tot maximaal 9% ten opzichte van de huidige vloerproductiviteit. Dit is weliswaar een afname maar deze kan worden gezien als een aanvaardbaar ondernemersrisico. De beoogde uitbreiding en modernisering van de Lidl kan, samen met de andere nieuwe voorzieningen van dit initiatief, zorgen voor een sterkere binding aan en toevloeiing naar Dukenburg Zuid.

- In de rapportage uit 2018 werd geconstateerd dat bij uitbreiding/realisatie van 2 supermarkten in Meijhorst, uitbreiding van 1 supermarkt in Weezenhof én uitbreiding van 1 supermarkt in Malvert de vloerproductiviteit van het bestaande en nieuwe aanbod ca. 10% onder het lan-

delijk gemiddelde komt te liggen en sluiting van een supermarkt niet uit te sluiten is. Anno 2022 zijn er 3 supermarkten gemoderniseerd in Dukenburg Zuid. Er is bewust de keuze gemaakt om de supermarkt in Malvert enkel intern uit te breiden en het winkelvloeroppervlak niet verder uit te breiden, kijkend naar de relatief beperkte uitbreidingsruimte op niveau van Dukenburg Zuid. De supermarkten in Meijhorst en Weezenhof krijgen wel de ruimte om uit te breiden.

- Positief is dat met deze ontwikkeling moderne supermarkten overal dichtbij worden gerealiseerd en in de behoefte van de consument wordt voorzien. Uit de Burgerpeiling 2019 blijkt dat winkelcentrum Weezenhof zeer slecht wordt beoordeeld, dit maakt actie noodzakelijk.