Gemeente Nijmegen

Actualisering DPO Groenestraat

Sector dagelijkse artikelen

Rapportnummer:	203X00452.050985_5
Datum:	30 september 2009
Contactpersoon opdrachtgever:	mevrouw Van Gerwen
Projectteam BRO:	Aiko Mein, Ilse Wognum
Trefwoorden:	Nijmegen, Groenestraat, actualisering DPO
Beknopte inhoud:	Onderzoek naar de kwantitatieve mogelijk heden voor uitbreiding in dagelijkse voorzieningenaanbod in de Groenestraat te Nijmegen.

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. ACHTERGRONDEN **3**

1.1 Aanleiding 3

1.2 Centrale vraagstelling 3

1.3 Onderzoeksgebied 3

2. AANBOD- EN VRAAGANALYSE **5**

2.1 Aanbodanalyse 5

2.2 Vraaganalyse 8

2.3 Plannen en ontwikkelingen 9

3. ECONOMISCH FUNCTIONEREN **11**

3.1 Huidig functioneren 11

3.2 Toekomstige uitbreidingsruimte 11

4. CONCLUSIE **15**

1. ACHTERGRONDEN

1.1 Aanleiding

De plannen om te komen tot een herontwikkeling van de winkelconcentratie in de Groenestraat te Nijmegen kennen al een lange geschiedenis, maar tot op heden is er nog weinig tot stand gekomen. Het meest recente plan omvat een verplaatsing van de Albert Heijn, nu nog gevestigd in de Groenestraat, naar de locatie SMIT-Draadterrein. De Albert Heijn zal tevens vergroten tot ca. 910 m^2 wvo[1] (nu 627 m^2 wvo). Daarnaast is er ruimte voor toevoeging van een tweetal andere dagelijkse artikelen, zoals een slijterij (88 m^2 wvo) en een dagwinkel (290 m^2 wvo). In verband met dit initiatief heeft de gemeente Nijmegen behoefte aan actualisatie van de distributieve toets, zoals opgenomen in het BRO-rapport van 2001. Het gaat hierbij met name om de cijfermatige onderbouwing met 2015 als horizon.

1.2 Centrale vraagstelling

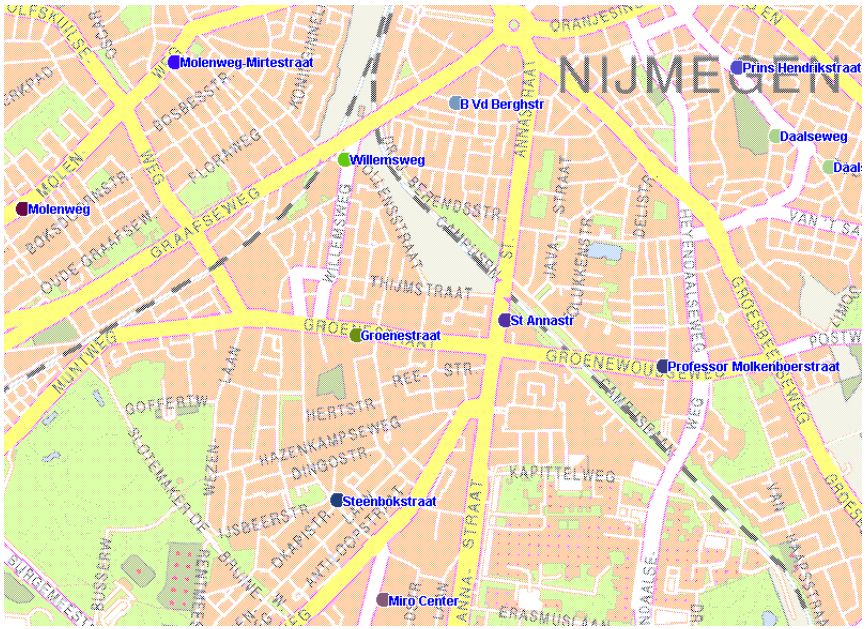
De centrale vraag voor dit onderzoek is als volgt geformuleerd:

- Wat zijn de kwantitatieve mogelijkheden voor uitbreiding van het dagelijkse voorzieningenaanbod in de Groenestraat, rekening houdend met het aanwezige aanbod en de verzorgingsfunctie van nabij gelegen winkelconcentraties?

1.3 Onderzoeksgebied

Winkelcentrum Groenestraat is gelegen in Nijmegen-Zuid, op de grens van de wijken Nijeveld en Hazenkamp. Het winkelaanbod heeft een verzorgende functie voor de beide wijken. Daarom worden deze wijken gezien als het primaire verzorgingsgebied. In deze twee wijken liggen behalve de Groenestraat ook de winkelcentra Willemsweg en Steenbokstraat.

Kaart: Omgeving Winkelcentrum Groenestraat



Bron: Locatus retailverkenner, 2009

[1] Hierbij is uitgegaan van een verhouding wvo/bvo (netto/bruto) van 70%

2. AANBOD- EN VRAAGANALYSE

2.1 Aanbodanalyse

2.1.1 Winkelcentrum Groenestraat

Het winkelaanbod in de dagelijkse sector in winkelcentrum Groenestraat is ten opzichtte van 2001 afgenomen, zowel voor wat betreft winkeloppervlakte als het aantal winkels. In 2008 zijn 6 winkels gevestigd tegen 7 winkels in 2001[2]. De verkoopruimte is met 268 m^2 wvo afgenomen. In de dagelijkse sector bevinden zich in het centrum een supermarkt (Albert Heijn, 627 m^2) en een aantal versspeciaalzaken (een slager, een bakker, een reformzaak en twee toko's). Discount-supermarkt Basismarkt en een groentezaak zijn ten opzichtte van 2001 verdwenen.

In de niet-dagelijkse sector is het aanbod licht gestegen, van 5 winkels in 2001 naar 7 in 2008. Het winkeloppervlak is daarmee met ruim 150 m^2 wvo gestegen. Het niet-dagelijkse artikelensector bestaat vooral uit frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen, zoals bloemen, planten en tijdschriften. Naast de detailhandel zijn er ook andere functies aanwezig langs de Groenestraat, zoals een apotheek, dienst- en horecavoorzieningen.

Opvallend is dat het huidige aanbod in de dagelijkse sector niet compleet is voor een buurtcentrum. Een drogist en een slijter ontbreken bijvoorbeeld. Daarnaast is de schaalgrootte van de Albert Heijn relatief klein voor een moderne buurtsupermarkt.

Tabel 2.1: Branchesamenstelling Groenestraat

	aantal winkels	m² wvo	m² wvo per winkel	aandeel m² wvo
Levensmiddelen	6	1.182	197	67%
Subtotaal dagelijkse artikelen	*6*	*1.182*	*197*	*67%*
Media	2	261	131	15%
Plant & Dier	2	71	36	4%
Auto & Fiets	1	95	95	5%
Doe-Het-Zelf	1	60	60	3%
Wonen	1	95	95	5%
Subtotaal niet-dagelijkse artikelen	*7*	*582*	*83*	*33%*
Totaal	13	1.764	136	100%

Bron: Locatus , datum 2008.

Tabel 2.2: Ontwikkeling winkelaanbod Groenestraat in de periode 2001-2008

	aantal winkels			omvang (m² wvo)		
	2001	2008	Verschil	2001	2008	Verschil
Dagelijkse artikelen	7	6	-1	1.450	1.182	-268
Niet-dagelijkse artikelen	5	7	2	425	582	157
Totaal	12	13	1	1.875	1.764	-111

Bron: Locatus, datum 2008.

[2] Bron: Locatus, januari 2009

2.1.2 Willemsweg en Steenbokstraat

Willemsweg

In de wijk Hazenkamp en Nijeveld bevindt zich ten noorden van winkelcentrum Groenestraat het winkelcentrum Willemsweg. In de dagelijkse sector is de Aldi supermarkt, met een winkelvloeroppervlakte van 600 m^2 wvo, de grootste trekker. Daarnaast er zijn twee minisupers en een aantal versspeciaalzaken gevestigd in het centrum, voornamelijk gericht op de allochtone wijkbewoner (zoals een groentezaak, een bakker, een slager, een toko, en een tabak / lectuurzaak). Er is tevens een discountdrogist. Het dagelijkse aanbod wordt aangevuld met een kindermodewinkel, een juwelier, horecavoorzieningen en ambachtelijke diensten.

Winkelcentrum Willemsweg heeft zich ontwikkeld tot een winkelgebied met een geheel eigen karakter, waarbij de nadruk ligt op discount en allochtoon aanbod. Dit beperkt de mogelijkheden voor de Groenestraat om zich op deze punten te versterken. Echter, het biedt wel kansen voor de Groenestraat om zich op andere gebieden te onderscheiden.

Tabel 2.3: Winkelaanbod Willemsweg

	aantal winkels	m² wvo	m² wvo per winkel	aandeel m² wvo
Dagelijkse artikelen	9	1.086	121	61,4%
Niet-dagelijkse artikelen	7	683	98	38,6%
Totaal	16	1.769	111	100,0%

Bron: Locatus, datum 2008.

Steenbokstraat

Het winkelvloeroppervlak van het winkelcentrum Steenbokstraat is ten opzichtte van 2001 zowel in de dagelijkse sector als in de niet-dagelijkse sector toegenomen. De levensmiddelenbranche bestaat uit een Super de Boer supermarkt (673 m^2 wvo) en een aantal versspeciaalzaken, zoals een bakker, een groentezaak, een slijter en een toko. Daarnaast is er een drogist (Etos) gevestigd. De niet-dagelijkse sector bestaat uit een bloemenzaak en een verfzaak. In het winkelcentrum zijn geen andere voorzieningen naast de detailhandel aanwezig.

Tabel 2.4: Winkelaanbod Steenbokstraat

	aantal winkels	m² wvo	m² wvo per winkel	aandeel m² wvo
Dagelijkse artikelen	*6*	*1.303*	*217*	*89,3%*
Niet-dagelijkse artikelen	*2*	*156*	*78*	*10,7%*
Totaal	8	1.459	182	100,0%

Bron: Locatus, datum 2008

2.1.3 Overig concurrerend winkelaanbod

St. Annastraat

In de wijk Sint Anna bevindt zich op circa 1,5 km van de Groenestraat verspreide bewinkeling. Aan de Sint Annastraat bestaat het aanbod uit twee levensmiddelenzaken (kleine Spar supermarkt en een bakker/ banketbakkerij). De niet-dagelijkse sector bestaat uit 6 winkels. Daarnaast bevindt zich in de omgeving een aantal horecavoorzieningen en ambachtelijke en particuliere diensten.

Tabel 2.5: Winkelaanbod verspreide bewinkeling Sint Annastraat

	aantal winkels	m² wvo	m² wvo per winkel	aandeel m² wvo
Dagelijkse artikelen	2	296	148	37,4%
Niet-dagelijkse artikelen	6	496	83	62,6%
Totaal	8	792	99	100,0%

Bron: Locatus, datum 2008.

Winkelconcentratie Sint Jacobslaan

Het winkelaanbod aan de St. Jacobslaan (noord) is een belangrijke concurrent voor het winkelcentrum Groenestraat. De trekker in de dagelijkse artikelensector is Albert Heijn, sinds 2005 AH XL (3.522 m^2 wvo). Verder zit in het centrum onder andere een Gall & Gall en een Kruidvat. In de niet-dagelijkse sector zijn de C&A en de Blokker de belangrijkste trekkers. Daarnaast zijn in het centrum de Schoenenreus, een speelgoedwinkel (Bart Smit), Besselink Elektro gevestigd. In de omgeving van deze winkelconcentratie zijn tevens enkele winkels gevestigd, onder andere een Primera, een bloemenwinkel, een fietsenwinkel en een keukencentrum.

Tabel 2.6: Winkelaanbod winkelconcentratie Sint Jacobslaan en directe omgeving

	aantal winkels	m² wvo	gemiddeld m² wvo per winkel	aandeel m² wvo
Dagelijkse artikelen	4	4.014	1.004	37,4%
Niet-dagelijkse artikelen	12	2.624	219	62,6%
Totaal	16	6.638	415	100,0%

Bron: Locatus, datum 2008.

Uit het distributie planologische onderzoek van 2001 komt tevens naar voren dat ook supermarkten aan de Molenweg en de Daalseweg (Coop en Albert Heijn) worden bezocht door inwoners van de wijken Hazenkamp en Nijeveld.

2.1.4 Conclusie

Uit deze analyse kan geconcludeerd worden dat het aanbod aan dagelijkse artikelen in de Groenestraat sinds 2001 is afgenomen. Voor een buurtwinkelcentrum is het dagelijkse aanbod incompleet en is de aanwezige supermarkt relatief klein. Tegelijkertijd zijn het aanbod en het winkelklimaat in enkele omringende winkelcentra verbeterd. De concurrentie voor de Groenestraat is daarmee toegenomen.

2.2 Vraaganalyse

2.2.1 Bevolkingsontwikkeling

In de wijk Hazenkamp zal het aantal inwoners de komende jaren afnemen van 5.198 in 2008 naar 4.700 in 2015. Daarentegen neemt het aantal inwoners in de wijk Nijeveld de komende jaren toe; van 4.956 in 2008 naar 6.400 in 2015. Deze verschillen kunnen verklaard worden door de woningbouwontwikkelingen in de wijk Nijeveld, met name in het Willemskwartier.

Tabel 2.7: Bevolkingsontwikkeling en prognose inwonertal wijken Hazenkamp, Nijeveld

	2005	2006	2007	2008	2010	2015
Hazenkamp	5.278	5.218	5.195	5.198	5.000	4.700
Nijeveld	5.295	5.125	5.035	4.956	5.300	6.400
Totaal	10.573	10.343	10.230	10.154	10.300	11.100

Bron: Gemeente Nijmegen, Gemeentelijke Basisadministratie, afd. O&S , 2009

In de wijk Nijeveld wonen gemiddeld meer allochtone inwoners; 34% tegen 12% in de wijk Hazenkamp. In beide wijken komen relatief veel alleenstaanden en huishoudens met kinderen voor.

Tabel 2.8: Kenmerken bevolkingssamenstelling

Wijk	Inwoners	Aandeel t/m 14 jr	Aandeel 65+	Aandeel Allochtonen	Aandeel Alleenstaanden	Aandeel huishoudens met kind
Hazenkamp	5.198	19%	14%	3%	32%	35%
NijeVeld	4.956	15%	8%	24%	39%	30%

Bron: Gemeente Nijmegen, Gemeentelijke Basisadministratie, afd. O&S , 2008

2.2.2 Bestedingen

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking in de wijken Hazenkamp en Nijeveld wijkt af van het landelijk gemiddelde inkomen. In Hazenkamp is het gemiddeld besteedbaar inkomen circa 12% hoger dan het landelijke cijfer van €12.700,- per jaar[3]. In de wijk Nijeveld bevindt het gemiddeld besteedbaar inkomen zich juist met ongeveer 18% onder het Nederlands gemiddelde. In de distributie planologie is het gebruikelijk een correctie op het bestedingscijfer toe te passen indien het inkomensniveau meer dan 5% afwijkt van het landelijke gemiddelde[4]. De gecorrigeerde gemiddelde bestedingen in de dagelijkse artikelen sector bedragen voor beide wijken samen ca. € 2.375,-.

2.2.3 Koopstromen dagelijkse sector

De koopstromen in het onderzoeksgebied worden door BRO ingeschat op basis van aanwezige gegevens, inzichten en referenties[5].

Koopkrachtbinding wijken Nijeveld en Hazenkamp
Het distributie planologisch onderzoek uit 2001 geeft een raming van de koopstromen in de wijken Nijeveld en Hazenkamp. Aangenomen werd dat het totale aanwezige winkelaanbod toen een koopkrachtbinding van 75% in deze twee wijken realiseerde.

[3] Bron: CBS, Regionale inkomensverdeling, 2007.
[4] Hierbij is uitgegaan van een inkomenselasticiteit van 0,25 in de dagelijkse- en 0,5 in de niet-dagelijkse artikelensector. De landelijk gemiddelde toonbankbestedingen over 2008 bedragen € 2.392,- (Bron: HBD, voorlopige cijfers over 2008).
[5] Bron: o.a. uit: 'Winkelvoorzieningen op waarde geschat', E.J. Bolt, 2003.

Voor de Groenestraat bedroeg de koopkrachtbinding 45% à 50%, de Steenbokstraat en de Willemsweg hadden gezamenlijk een koopkrachtbinding van 25% à 30%.

Het winkelaanbod in zowel winkelcentrum Groenestraat als de omringende winkelgebieden is echter sindsdien gewijzigd, zoals aangegeven is in de voorgaande paragrafen. Op basis van bovenstaande ontwikkelingen en ervaringen van BRO wordt de koopkrachtbinding nu ingeschat op ca. 65% à 70%.

Koopkrachttoevloeiing
Er vloeien ook bestedingen van buiten Nijeveld en Hazenkamp naar de winkelgebieden in deze twee wijken. Het betreft met name inwoners van de wijken Goffert, waar geen winkelcentra gesitueerd zijn, en de wijk St. Anna[6]. Door de winkels met een specifiek karakter (allochtone winkels) in het winkelcentrum aan de Willemsweg, is dit winkelcentrum tevens aantrekkelijk voor inwoners van verder weg. De koopkrachttoevloeiing werd in 2001 ingeschat op 30%. Dit redelijk hoge percentage werd tevens enerzijds verklaard door de vele passanten die langs de Groenestraat kwamen, maar ook door de ligging van de winkelcentra Willemsweg en Steenbokstraat aan de rand van de wijken. Voor 2008 wordt eveneens 30% aangehouden.

[6] Bron: Distributieve en verkeerskundige toets winkelplan Groenestraat te Nijmegen, BRO 2001

2.3 Plannen en ontwikkelingen

De gemeente Nijmegen heeft een wijkvisie opgesteld voor het Willemskwartier, een buurt in de wijk Nijeveld. In dit plan werden ook voorstellen gedaan voor de winkelvoorzieningen in de Willemsweg. Inmiddels zijn de plannen voor de Willemsweg gerealiseerd. De gemeente heeft geïnvesteerd in het verbeteren van het winkelklimaat (o.a. de uitstraling en de winkelomgeving). De openbare ruimte is aangepakt en is er subsidie verleend aan ondernemers voor het verbeteren van de bedrijfsvoering.

In de nabije omgeving van de wijken Nijeveld en Hazenkamp vindt in de wijk Galgenveld een herontwikkeling plaats van het voormalige Mensa-terrein, waardoor een nieuw buurtwinkelcentrum wordt gerealiseerd. Het Mensa-terrein ligt ongeveer 2,0 km van de winkels aan de Groenestraat. Bij deze herontwikkeling gaat het in totaal om 2.600 m^2 bvo (1.820 m^2 wvo). In dit centrum komt een Coop supermarkt (circa 1.120 m^2 wvo) en enkele dagwinkels. De bouw van het winkelcentrum is eind 2008 gestart en wordt naar verwachting in 2010 opgeleverd.

Deze ontwikkelingen betekenen meer concurrentie voor de Groenestraat.

3. ECONOMISCH FUNCTIONEREN

3.1 Huidig functioneren

Het huidig functioneren wordt uitgedrukt in omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) en afgezet tegen landelijke referentie gemiddelden. In onderstaande tabel is het huidig functioneren van de dagelijkse artikelensector in de wijken Hazenkamp en Nijeveld weergegeven.

Tabel 3.1: Huidig economisch functioneren dagelijkse sector wijken Hazenkamp en Nijeveld

	dagelijkse sector
Inwoners primaire verzorgingsgebied	10.154
Bestedingen per hoofd (in €)	2.375
Bestedingspotentieel (in mln. €)	24,1
Koopkrachtbinding	65% - 70%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	15,7 – 16,9
Koopkrachttoevloeiing (aandeel omzet)	30%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	6,7 – 7,2
Totale omzet (in mln. €)	**22,4 – 24,1**
Huidig aanbod (m² wvo)	3.571
Omzet per m² wvo	6.275 – 6.750

De dagelijkse sector functioneert redelijk

Op basis van deze cijfers realiseren de winkels in de dagelijkse artikelensector in de wijken bij benadering een gemiddelde omzet van circa € 6.275 – 6.750,- per m² wvo. Er is daarmee sprake van een vloerproductiviteit die onder het landelijk gemiddelde ligt (circa € 7.250,- per m² wvo[7]). Het landelijk gemiddelde is echter niet altijd een goed referentiecijfer van een lokale situatie. In de wijken Hazenkamp en Nijeveld is bijvoorbeeld relatief weinig supermarktaanbod aanwezig maar wel veel speciaalzaken, waaronder veel allochtoon aanbod. De gemiddelde omzet per m² wvo ligt bij deze zaken (veel) lager dan bij supermarkten. Wordt rekening gehouden met de samenstelling van het winkelaanbod in het primaire marktgebied van de Groenestraat, functioneert het aanbod als geheel naar de inschatting van BRO, redelijk. In de huidige situatie is er echter geen sprake van distributieve uitbreidingsruimte.

3.2 Toekomstige uitbreidingsruimte

Onder invloed van verwachte ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde kan het toekomstig functioneren worden benaderd. Als uitgangspunten voor de berekeningen in navolgende tabel gelden:

- De bestedingen per hoofd van de bevolking worden voor de dagelijkse sector constant gehouden.
- Er wordt uitgegaan van een toename van de totale bevolking in het primaire marktgebied naar een omvang van naar schatting 11.100 inwoners in 2015.
- Bij realisatie van het planinitiatief zal het dagelijkse artikelenaanbod in Groenestraat toenemen en aantrekkelijker worden.

[7] Rekenkundig landelijk gemiddelde op basis van totale bestedingen en winkelvloeroppervlak (2008). Dit bedrag is inclusief BTW en alleen op basis van de consumentenbestedingen aan dagelijkse artikelen in de dagelijkse artikelenwinkels.

Daarnaast heeft het winkelcentrum aan de Willemsweg een kwaliteitsverbetering ondergaan.

- Wanneer het detailhandelsaanbod in de wijken Nijeveld en Hazenkamp zou worden versterkt, in combinatie met een verbetering van de winkelomgeving, dan is een toename van de binding tot ca. 75% in de dagelijkse artikelensector in principe haalbaar. Dit is ten opzichte van 2001 een herstel naar oude situatie.
- Gezien de aantrekkelijkheid van het aanbod zoals de winkelconcentratie aan de Sint Jacobslaan en de binnenstad, en de nieuwe ontwikkeling in de wijk Galgenveld, zijn de mogelijkheden om meer omzet van buiten het verzorgingsgebied te trekken, beperkt. Het aandeel in de omzet van bestedingen door consumenten buiten de wijken Hazenkamp en Nijeveld zal naar verwachting lager uitkomen, en wel op 27,5%.
- Uitgangspunt voor de berekening vormt het gegeven dat het aanbod momenteel redelijk functioneert. Voor de berekening van de uitbreidingsruimte wordt een iets hogere gemiddelde omzet per m² wvo gehanteerd (hogere kosten vanwege nieuwbouw). Wel is hierbij weer rekening gehouden met de beoogde samenstelling van het nieuwe aanbod.

Tabel 3.2: Theoretische uitbreidingsruimte dagelijks artikelenaanbod wijken Hazenkamp en Nijeveld (tot 2015)

	dagelijkse sector
Inwoners primaire verzorgingsgebied	11.100
Bestedingen per hoofd (in €)	2.375
Bestedingspotentieel (in mln. €)	26,4
Koopkrachtbinding	75%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	19,8
Koopkrachttoevloeiing (aandeel omzet)	27,5%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	7,5
Totale omzet (in mln. €)	27,3
Huidig omzet (in mln. €)	22,4 – 24,1
Verschil	4,9 – 3,2
Benodigde omzet per m^2 wvo	7.000
Uitbreidingsruimte (in m² wvo)	450 à 700

Tabel 3.2 laat zien dat er voor de toekomst in de wijken Nijeveld en Hazenkamp in de dagelijkse artikelensector (theoretische) uitbreidingsruimte is aan te geven van ca. 450 à 700 m² wvo.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De 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 niet als normatief gezien worden, maar als indicatief.

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

4. CONCLUSIE

Het bestaande winkelaanbod in de wijken Nijeveld en Hazenkamp zal volgens de plannen worden uitgebreid met 661 m^2 wvo in de dagelijkse artikelensector. Het plan omvat onder meer verplaatsing en vergroting van de Albert Heijn met 283 m^2 wvo en het toevoegen van een tweetal andere dagelijkse artikelen winkels (Gall & Gall en een dagmarkt) met een totale wvo van 378 m^2 wvo. Daarnaast heeft het winkelcentrum aan de Willemsweg een verbetering van het winkelklimaat ondergaan.

Uit de confrontatie van de vraag- en aanbodgegevens blijkt dat er, in kwantitatieve zin, in de toekomst uitbreidingsruimte in het dagelijkse artikelenaanbod aanwezig aan te geven is, uitgaande van een groei van de bevolking en een versterking van het aanbod. De theoretische uitbreidingsruimte in de dagelijkse artikelensector bedraagt 450 à 700 m^2 wvo. Dit is in de orde van grootte van de beoogde uitbreiding van het aanbod aan de Groenestraat.

De berekende theoretische uitbreidingsruimte betreft een toevoeging aan het reeds bestaande winkelaanbod aan de Groenestraat. Bij verplaatsing en vergroting van de huidige Albert Heijn-supermarkt, dient het achterblijvende winkelpand ingevuld te worden met een andere functie dan detailhandel in de dagelijkse artikelensector (geen levensmiddelen en persoonlijke verzorging) omdat ander de berekende ruimte sterk overschreden wordt. Bij een sterke overschrijding van de berekende ruimte zijn er effecten te verwachten op het aanbod in de dagelijkse artikelensector, zowel op het aan de Groenestraat zelf aanwezige aanbod als op het aanbod in omringende centra als Willemsweg of Steenbokstraat.

In 2001 is geconstateerd dat de marktmogelijkheden voor nieuwe niet-dagelijkse artikelenwinkels aan de Groenestraat erg gering zijn, mede vanwege de nabijheid van het winkelcluster aan de St. Jacobslaan en de binnenstad. Ook de verplaatsingsmogelijkheden werden als heel laag ingeschat. Hoewel in onderhavig rapport de uitbreidingsmogelijkheden voor de niet-dagelijkse artikelensector niet specifiek onderzocht zijn, zien wij op basis van de uitgevoerde aanbodanalyse geen aanleiding om nu tot andere conclusies te komen.

De consequentie van bovenstaande is dat, bezien vanuit de detailhandelstructuur, voor de herinvulling voor de achterblijvende panden vooral gezocht moet worden naar andere functies, zoals bijvoorbeeld zakelijke of ambachtelijke dienstverlening, praktijken, of misschien zelfs wonen.

De beoogde verplaatsing, modernisering en uitbreiding van het dagelijkse artikelen winkelaanbod in de Groenestraat heeft ondanks de gesignaleerde distributieve ruimte mogelijk wel bescheiden consequenties voor het functioneren van de omringende winkelcentra Willemsweg en Steenbokstraat aangezien deze op korte afstanden van de Groenestraat liggen. Het betreffende aanbod aan de Groenestraat wordt immers aantrekkelijker voor de inwoners van de omringende woongebieden. De effecten zijn echter dusdanig gering dat ze naar verwachting geen verstoring van de detail-

handelsstructuur in de wijk tot gevolg hebben. Ook zal de ontwikkeling aan de Groenestraat vanwege de relatief grote onderlinge afstand geen negatieve gevolgen hebben voor de herontwikkeling van het Mensa-terrein tot een buurtcentrum.

Samenvattend komt BRO tot de conclusie dat de beoogde uitbreiding van 450 à 700 m² wvo in de dagelijkse artikelen sector in het kader van een verplaatsing en modernisering van bestaande winkels verantwoord is: enerzijds wordt de consumentenverzorging verbeterd anderzijds zijn de mogelijke effecten op de omringende winkelconcentraties gering en naar verwachting niet structureel van aard.