

SECOND OPINION SUPERMARKTONTWIKKELING GEERTJESWEG WAGENINGEN

6 DECEMBER 2017



**SECOND OPINION
SUPERMARKTONTWIKKELING
GEERTJESWEG WAGENINGEN**

6 DECEMBER 2017

Status:
eindrapport

Datum:
6 december 2017

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team
Sandra Beentjes MSc.
Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

In opdracht van:
Brisck 4 BV



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2017.A.618
Referentie: 2017.A.618

INLEIDING EN SAMENVATTING	7
1 BEHOEFTE SUPERMARKT GEERTJESWEG WAGENINGEN.....	10
1.1 PROJECT JAN LINDERS GEERTJESWEG 19	
1.2 HERINVULLING LOCATIE SPAR (GEERTJESWEG 56)	
1.3 DISTRIBUTIEVE RUIMTE DETAILHANDEL	
1.4 BESTEDINGSPOTENTIEEL STUDENTEN	
1.5 RELEVANTE PLANCAPACITEIT	
1.6 CONCLUSIES BEHOEFTE	
2 RUIMTELIJKE EFFECTEN SUPERMARKT GEERTJESWEG.....	18
2.1 OMZETCLAIM SUPERMARKT	
2.2 EFFECT OP BESTAANDE SUPERMARKTSTRUCTUUR	
2.3 LEEGSTAND, WOON- EN LEEFKLIJMAAT EN ONDERNEMERSKLIJMAAT	
2.4 CONCLUSIE EFFECTEN	
3 BELEIDSUITGANGSPUNTEN.....	22
3.1 OMGEVINGSVISIE PROVINCIE GELDERLAND (2017)	
3.2 ECONOMISCHE VISIE DETAILHANDEL EN HORECA – GEMEENTE WAGENINGEN	
BIJLAGE 1 UPDATE DISTRIBUTIEVE TOETS	
BIJLAGE 2 DISTRIBUTIEVE TOETS STUDENTEN	

INLEIDING EN SAMENVATTING

SUPERMARKTONTWIKKELING GEERTJESWEG 19 IN WAGENINGEN >>

Aan de Geertjesweg 19 in Wageningen is Brisk 4 is voornemens een nieuwe supermarkt (Jan Linders) te realiseren. Tegelijkertijd sluit de supermarkt van Spar op de Geertjesweg 56-60 en verdwijnt de supermarktbestemming van het pand. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan 'Geertjesweg 19 en 56' opgesteld. Het rapport 'Wageningen, Ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarktontwikkeling Geertjesweg' van BRO (16 december 2016) vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN >>

In juni 2017 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn in totaal zeven zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op drie hoofdpunten:

1. de behoefte aan de ontwikkeling van een supermarkt op de Geertjesweg 19;
2. de effecten op de bestaande winkelstructuur van Wageningen en
3. de strijdigheid met het (provinciaal en gemeentelijk) beleid.

Bureau Stedelijke Planning is door Brisk 4 gevraagd een second opinion te verzorgen daarbij ingaand op de inhoud van het rapport van BRO en de zienswijzen. Dit rapport is zelfstandig leesbaar.

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

Ad. 1 Behoeftte aan supermarkt kwantitatief en kwalitatief verantwoord

- Jan Linders is voornemens op de Geertjesweg 19 een supermarkt van 1.630 m² bvo te openen. Daarmee kan een winkel van 1.300 m² wvo gerealiseerd worden. Jan Linders is een full-service supermarkt, met een primair wijkverzorgende functie.
- Bij het openen van de nieuwe supermarkt wordt de huidige winkel van Spar, die tegenover de planlocatie ligt gesloten. Het pand krijgt een gemengde bestemming waar een supermarkt is uitgesloten. De kans op een aantrekkelijke herinvulling wordt daarmee vergroot; niet alleen detailhandel is toegestaan, maar ook andere commerciële (dan wel maatschappelijke) functies.
- Uit de geüpdatete distributieve toets blijkt een uitbreidingsruimte mogelijk van 1.100 tot 1.700 m² wvo in de huidige situatie en 1.750 – 2.350 m² wvo in 2027.

- Een groot deel van de inwoners van Wageningen is student. Deze groep is minder vaak aanwezig dan een reguliere bewoner (weekenden en vakanties) en heeft bovendien minder te besteden. Dat effect is echter niet van dien aard dat de uitbreidingsruimte niet meer voldoende is om de nieuwe supermarkt kwantitatief te motiveren. Bovendien komt er ook extra toevloeiing van studenten die wel in Wageningen studeren, maar er niet wonen. Hetzelfde geldt voor een deel van de werknemers van de universiteit. Naar verwachting heffen de positieve en negatieve effecten elkaar op en is het effect neutraal.
- De relevante plancapaciteit bestaat uit de leegstaande panden in Wageningen. Er is binnen dat aanbod geen geschikt pand voor Jan Linders.
- Met de komst van Jan Linders en de sluiting van Spar verbetert de verzorgingsstructuur van het noordoostelijke deel van Wageningen. De consument/inwoner krijgt een volwaardige supermarkt in de nabijheid in plaats van een buurtsupermarkt, waarvan het bestaansrecht onzeker is. Er liggen kansen voor herinvulling van het huidige Spar object met detailhandel in combinatie met de nieuwe supermarkt.

Ad. 2 Ruimtelijke effecten beperkt

- De verdringingseffecten die ontstaan door het openen van de supermarkt van Jan Linders zijn beperkt. Dat neemt niet weg dat de omzetclaim van Jan Linders deels ten koste zal gaan van het gevestigde winkelaanbod, de supermarkten voorop. De kans op uitval is geen reëel scenario, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.
- Door de ligging en formule zal met name Jumbo Tarthorst effecten ondervinden. Het huidige functioneren van Tarthorst en Jumbo wordt als goed bestempeld. Gegeven dit goede functioneren kan niet verwacht worden dat uitval plaats vindt.
- De effecten zijn niet van die aard dat het plan leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Ad. 3 Toets aan het beleid

- De ontwikkeling past in het provinciale (en ook landelijke) detailhandelsbeleid. Door een moderne supermarkt op deze locatie te realiseren en een minder toekomstbestendige winkel te sluiten, wordt de totale detailhandelsstructuur versterkt, zonder te leiden tot ontwrichting van bestaande winkelgebieden in Wageningen.
- Het project voldoet aan de gestelde randvoorwaarden van het gemeentelijk beleid. De winkelconcentratie Geertjesweg/Nobelweg komt in aanmerking voor de uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod, waarmee een moderne supermarkt gerealiseerd kan worden. Verplaatsing en uitbreiding van Spar heeft via voorwaarden voorrang gekregen in dat beleid, maar door de sluiting van Spar en een formulewisseling wordt hetzelfde bereikt.

1 BEHOEFTE SUPERMARKT GEERTJESWEG WAGENINGEN

In dit hoofdstuk staan de nadere analyses van een aantal onderdelen van de behoefte aan de supermarkt centraal. De behoefte aan detailhandel of een supermarkt wordt bepaald door de zogenaamde distributieve ruimte die de komende 10 jaar bestaat verminderd met de relevante plancapaciteit. Ook kwalitatieve argumenten spelen een rol.

1.1 PROJECT JAN LINDERS GEERTJESWEG 19

BRO gaat in haar rapport uit van een supermarkt van 1.750 m² bvo (brutovloeroppervlakte) en 1.200 m² wvo (winkelvloeroppervlakte¹). Uitgaande van een reguliere bvo/wvo verhouding kan bij 1.750 m² bvo een supermarkt van 1.400 m² wvo gerealiseerd worden. In de zienswijzen is hierdoor discussie ontstaan over de oppervlakte van de winkel. Wij hebben navraag gedaan bij Jan Linders: zij zijn van plan een winkel van 1.300 m² wvo (1.630 m² bvo) te realiseren:

- De kantoren, kantine, machinekamer, etc. kunnen op de verdieping gerealiseerd worden. Op de begane grond is ruimte nodig voor het magazijn.
- In totaal kan met deze indeling een winkel van maximaal 1.300 m² wvo gerealiseerd worden.
- Bij de huidige indeling is er geen sprake van een volledige inpandige laad- en losruimte. De vrachtauto staat wel met de achterkant een klein stukje binnen.
- Jan Linders is een full-service supermarkt, met een primair wijkverzorgende functie.

¹ De voor de klant toegankelijke meters



FIGUUR 1 LIGGING PROJECT JAN LINDERS TEN OPZICHT VAN ANDERE SUPERMARKTEN IN DE OMGEVING

bron: Supermarktgid, juli 2017; Pdok achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

1.2 HERINVULLING LOCATIE SPAR (GEERTJESWEG 56)

In het nieuwe bestemmingsplan krijgt de locatie van Spar (circa 500 m² wvo) aan de Geertjesweg 56 de bestemming 'gemengd' met de functieaanduiding detailhandel en met uitzondering van een supermarkt. Bij opening van Jan Linders neemt Spar haar supermarkt dan ook uit de markt.

BRO geeft terecht aan dat door de trends & ontwikkelingen en de kwaliteiten van de locatie deze locatie met name geschikt is voor winkels die doelgericht en laagfrequent bezocht worden. BRO noemt als voorbeeld een zaak in de woonbranche, maar het kan hier ook om bijvoorbeeld een tweedehands winkel of specifieke sportzaak (ruitersport/hengelsport).

Het pand krijgt een gemengde bestemming waar een supermarkt is uitgesloten. De kans op een aantrekkelijke herinvulling wordt daarmee vergroot; niet alleen detailhandel is toegestaan, maar ook andere commerciële (dan wel maatschappelijke) functies. Andere geschikte functies zijn bijvoorbeeld een

zonnestudio, gezondheidscentrum, fietsreparatie, etc. Idealiter worden er ook mogelijkheden geboden voor splitsing van het pand, zodat meerdere (detailhandels)functies in het pand (kleinschalig) naast elkaar kunnen bestaan².

1.3 DISTRIBUTIEVE RUIMTE DETAILHANDEL

In de zienswijzen wordt aangehaald dat wanneer de voormalige locatie van SPAR wordt ingevuld met dagelijkse detailhandel of wanneer de locatie van Jan Linders met een andere vorm van detailhandel dan een supermarkt wordt ingevuld de distributieve ruimte zoals berekend door BRO niet voldoende is.

BRO heeft in haar rapport een distributieve toets voor de dagelijkse sector opgenomen. De berekening van BRO is op de juiste manier uitgevoerd volgens de geldende standaarden.³

UITKOMSTEN BRO EN UPDATE INWONERS EN INKOMEN >>

- Uit de distributieve toets van BRO (pagina 21) blijkt een uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector in 2016 van gemiddeld ruim 1.000 m² wvo. Tot 2027 neemt die ruimte toe tot gemiddeld 1.400 m² wvo (zie tabel 2).
- In onderstaande tabel zijn de uitkomsten opgenomen van eenzelfde distributieve toets, waarin:
 - Het aantal inwoners is geüpdatet naar 2017.
 - Een berekening is gemaakt met het gemiddelde aantal inwoners van de bevolkingsprognoses van Primos (zoals ook gebruikt door BRO) en die van PBL/CBS.
 - Het inkomen is geüpdatet naar 2015 (meest recent beschikbaar via CBS).

	2016 BRO	2027 BRO	BSP 2017	BSP 2027
Uitbreidingsruimte dagelijkse detailhandel Wageningen	750 -1.300	1.130 – 1.710	1.100 – 1.700	1.750 – 2.350

TABEL 1 UITBREIDINGSRUIMTE SUPERMARKTEN WAGENINGEN IN M² WVO
Bron: BRO, 2016 (pagina 21), BSP (zie ook bijlage 1)

Uit de update van de distributieve ruimte blijkt dat de huidige uitbreidingsruimte nagenoeg gelijk is aan de uitbreidingsruimte van BRO voor 2027. Door bevolkingsgroei neemt de uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector in Wageningen tot 2027 toe tot **1.750 à 2350 m² wvo**.

² Bij vergunning en onder voorwaarden is het splitsen van een detailhandelsbedrijf met een bruto vloeroppervlak van meer dan 250 m² in twee of meer detailhandelsbedrijven toegestaan (artikel 8.5 bestemmingsplan).

³ Zie hiervoor de notitie Omzetkengetallen Detailhandel 2015 (rapportage juni 2016), waaraan diverse onderzoeksbureaus zich hebben gecommitteerd, waaronder Bureau Stedelijke Planning en BRO.

INVULLING GEERTJESWEG 19 EN GEERTJESWEG 56 >>

- Onder de bestemming van Geertjesweg 19 (locatie Jan Linders) is een supermarkt van maximaal 1.750 m² bvo toegestaan.
- BRO heeft in het kader van de maximale planmogelijkheden in de rapportage van 2016 rekening gehouden met herinvulling met dagelijkse detailhandel (niet zijnde een supermarkt) op de Spar-locatie (Geertjesweg 56). Geconcludeerd werd dat ook in dit scenario voldoende marktruimte is en dat er geen onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat worden verwacht.
- Spar beëindigt de exploitatie wanneer Jan Linders opent.
- In het kader van het overgangsrecht bestaat er echter een kleine kans dat de huidige Spar-ondernemer zijn of haar zaak continueert, voor een maximale periode van tien jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. Dit onwaarschijnlijke scenario zal niet leiden tot een onaanvaardbaar effect op de het woon-, leef- of ondernemersklimaat. Het scenario zal geen ontwrichtende gevolgen hebben voor de detailhandelsstructuur of consumentenverzorging. Wel wordt opgemerkt dat de kans op dit scenario zeer klein is. De Spar-ondernemer zal dan moeten concurreren met een supermarkt van moderne omvang op steenworp afstand. De mogelijke frictie-leegstand bij een sluiting van Spar is aanvaardbaar.
- Andere vormen van detailhandel (niet zijnde dagelijks) zijn door BRO niet aan een distributieve toets onderworpen. Er zijn geen goede koopstroomcijfers beschikbaar; deze zijn verouderd en er is de afgelopen jaren veel veranderd in de niet-dagelijkse sector, waardoor de betrouwbaarheid van de koopstroomcijfers sterk verminderd is.
- Een aanbodanalyse en benchmark bieden dan betere aanknopingspunten. Uit de aanbodanalyses op hoofdlijnen van BRO⁴ komt naar voren dat het aanbod niet-dagelijkse detailhandel in Wageningen in zowel de recreatieve sector en de doelgerichte sector achterblijft bij het aanbod van vergelijkbare kernen.
- Ook een vergelijking met het landelijk gemiddelde aanbod per 1.000 inwoners laat zien dat het aanbod in Wageningen in de niet-dagelijkse sector bijna een derde kleiner is dan landelijk het geval is. Ook het overige niet-dagelijkse aanbod (zoals drogisterijen) blijft iets achter.

SECTOR	WAGENINGEN PER 1.000 INWONERS	NEDERLAND PER 1.000 INWONERS	VERSCHIL
Recreatieve sector	328	446	-26%
Doelgerichte sector	566	842	-33%
Totaal niet-dagelijks	894	1.288	-31%
Dagelijks niet zijnde supermarkt	98	112	-13%

⁴ Bijlage 4 van het rapport 'Wageningen, Ruimtelijk-functionele onderbouwing supermarktontwikkeling Geertjesweg' 22 december 2016

TABEL 2 AANBOD PER 10.000 INWONERS IN DE NIET-DAGELIJSKE SECTOR

Bron: op basis van aanbodgegevens Wageningen uit rapport BRO, december 2016 en Locatus Retailfacts, 2016

1.4 BESTEDINGSPOTENTIEEL STUDENTEN

In de zienswijzen wordt aangedragen dat de grote groep studenten in Wageningen zorgt voor een gemiddelde lagere vraag naar detailhandel. Redenen die genoemd worden zijn: het lagere inkomen, minder vaak aanwezig (een deel gaat in de weekenden en vakanties 'naar huis') en het aanbod op het universiteitsterrein.

BRO heeft in haar distributieve toets terecht de uitgaven aan dagelijkse artikelen gecorrigeerd voor het gemiddelde lagere inkomen per inwoner van Wageningen. We hebben een aanvullende berekening gemaakt, waarin we een deel van de studenten meetellen en daarmee inzichtelijk maken wat het effect is van hun afwezigheid.

Aanvullende distributieve toets Bureau Stedelijke Planning

In deze aanvullende distributieve toets is niet alleen gecorrigeerd voor het gemiddelde lagere inkomen, maar bezien we ook het effect van de eventuele afwezigheid van deze studenten tijdens weekenden en vakantie op de uitbreidingsruimte voor dagelijkse detailhandel. In deze aanvullende behoefteraming is net als in de behoefteraming van paragraaf 1.3 ook het totaal aantal inwoners geüpdatet, alsook de inkomensgegevens/index.

- Momenteel heeft Wageningen circa 38.500 inwoners⁵. In Wageningen wonen 7.100 studenten (wonend & studerend in de stad en wonend in de stad en elders studerend).⁶
- Uit de landelijke monitor studenthuisvesting blijkt dat tot 2023/2024 het aantal studenten aan de Universiteit van Wageningen naar verwachting met 26% toeneemt. Bovendien blijkt dat - ondanks de veranderingen in het systeem van studiefinanciering – het aantal studenten dat in Wageningen wil gaan wonen ook (fors) toeneemt met circa 1.100 tot 1.800 personen (afhankelijk van effect studiefinanciering). Als we dezelfde groei doortrekken naar 2027, betekent dat circa 1.400 tot 2.250 extra inwoners.
- Primos gaat in haar bevolkingsprognose uit van 38.600 inwoners in 2027. Afgezet tegen de groei in het aantal studenten, zou dat een daling van het aantal reguliere inwoners betekenen. PBL/CBS gaat uit van een totaal van 42.200 inwoners in 2027. Daarmee groeit het aantal reguliere inwoners met 6%. Voor de distributieve berekening gaan we uit van het gemiddelde van Primos en PBL/CBS: 40.400 inwoners in 2027.

GROEP	2017	2027
Aantal studenten dat in Wageningen woont	7.100	Ca. 8.900

⁵ Bron: CBS, Statline, 2017

⁶ Bron: Kences (2016) landelijke monitor studentenhuisvesting

Aantal reguliere inwoners Wageningen	31.400	31.500
Aantal inwoners totaal	38.500	40.400

TABEL 3 AANTAL INWONERS EN STUDENTEN WAGENINGEN

Bron: studenten: Kences, 2016, inwoners totaal: CBS, 2017, Primos, 2016 en PBL/CBS, 2016

Geprojecteerd op de behoefte aan een supermarkt betekent de aanwezigheid dan wel afwezigheid van de studenten het volgende:

- Bij volledige afwezigheid tijdens de weekenden en de 12 weken vakantie per jaar, zijn de studenten 200 dagen per jaar wel aanwezig (55% van de tijd). Voor studenten die tijdelijk in het buitenland studeren gaan we uit van herinvulling van hun kamer door een andere (internationale) student.
- Naar verwachting zijn niet alle studenten volledig afwezig tijdens deze periode. We gaan daarom uit van een aanwezigheidspercentage tussen 75% en 100%.
- In bijlage 2 zijn de volledige distributieve toetsen opgenomen, in de onderstaande tabel zijn de belangrijkste uitkomsten weergegeven.

	2017		2027	
	75% STUDENTEN AANWEZIG	100% STUDENTEN AANWEZIG	75% STUDENTEN AANWEZIG	100% STUDENTEN AANWEZIG
Aantal studenten	5.325	7.100	6.675	8.900
Aantal inwoners regulier	31.400	31.400	31.500	31.500
Totaal aantal inwoners	36.725	38.500	38.175	40.400
Behoefte m² vwo dagelijkse detailhandel	800	1.400	1.300	2.000

TABEL 4 BEHOEFTE DAGELIJKSE DETAILHANDEL OP BASIS VAN HET AANTAL INWONERS EN STUDENTEN WAGENINGEN

Bron: CBS, 2017; Kences, 2016, PBL/CBS, 2016, Primos, 2016; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Uit de berekeningen blijkt dat – ook wanneer studenten niet volledig worden meegerekend – er de komende 10 jaar voldoende extra behoefte aan dagelijkse detailhandel is om de supermarkt op Geertjesweg 19 kwantitatief te motiveren.

Bij deze berekeningen zijn de volgende opmerkingen te plaatsen:

- Bij de berekeningen met een aanwezigheid van 75% van de studenten vindt een dubbele afslag plaats. Ze worden niet meegeteld, maar dezelfde inkomensindex blijft gehanteerd, terwijl reguliere inwoners een hoger inkomen hebben. De uitbreidingsruimte is daarom eerder groter dan bovenstaande uitkomsten.
- Er is in de berekeningen geen rekening gehouden met de studenten die wel in Wageningen studeren, maar er niet wonen (circa 3.000 personen, zowel nationaal als internationaal). Hetzelfde geldt voor de werknemers van de Universiteit. Deze groep maakt ook gebruik van de diverse voorzieningen

in Wageningen (voor een deel ook gevestigd op het terrein van de universiteit) en zorgt voor extra omzet bij de winkeliers (toevloeiing). Naar verwachting heft deze toevloeiing de afvloeiing op door studenten die tijdens het weekend en in de vakantie weg zijn.

1.5 RELEVANTE PLANCAPACITEIT

In de behoefte aan winkels speelt de relevante plancapaciteit een belangrijke rol. Deze bestaat uit **de leegstand en de mogelijkheden binnen bestemmingsplannen** (harde plancapaciteit) en de plannen van andere winkeliers (zachte plancapaciteit).

BRO stelt in haar rapport (paragraaf 3.4) dat in de bestaande leegstaande panden in Wageningen geen supermarkt kan neerstrijken (wegens te klein oppervlakte of parkeerproblemen. We hebben dat geverifieerd en die stelling klopt.

De door BRO genoemde verplaatsing en uitbreiding van Lidl in het centrum van Wageningen behoort nog steeds tot de zachte plancapaciteit (niet mogelijk in een bestemmingsplan).

Gewenste uitbreiding Aldi

- Aldi heeft in haar zienswijze naar voren gebracht dat ze willen uitbreiden. Als die uitbreiding direct tot de mogelijkheden behoort in het bestemmingsplan, dan dient deze wens ook tot de relevante plancapaciteit gerekend te worden. Zij hebben overigens nog geen plan ingediend bij de gemeente.
- Meest voor de hand ligt een uitbreiding in het naastgelegen pand waar voorheen De Gelderse IJzerhandel (circa 1.000 m² wvo) gevestigd was. Dit pand heeft een gemengde bestemming met de functieaanduiding detailhandel. De grond is daarmee bestemd voor: *detailhandel, beperkt tot de eerste bouwlaag, tot een maximale brutovloeroppervlakte van 250 m² danwel de bestaande oppervlakte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.*
- Zolang het pand nog in gebruik was, had de exploitant (De Gelderse IJzerhandel) een groter oppervlakte in gebruik dan de 250 m². Deze winkelier is inmiddels uit het pand vertrokken en er is geen sprake meer van overgangsrecht. De oppervlakte ten behoeve van detailhandel is dan ook maximaal 250 m².
- De gewenste uitbreiding van 400 m² van Aldi kan dus geen directe doorgang vinden en rekenen we niet tot de relevante (harde) plancapaciteit. Overigens is er voldoende kwantitatieve behoefte voor een uitbreiding van 250 m².

1.6 CONCLUSIES BEHOEFTE

Bij het bepalen van de kwantitatieve behoefte wordt de distributieve ruimte aan supermarktmeters voor de komende tien jaar in het onderzoeksgebied afgezet tegen de relevante plancapaciteit.

- Uit de geüpdatete distributieve toets blijkt een uitbreidingsruimte van 1.100 tot 1.700 m² wvo in de huidige situatie en 1.750 – 2.350 m² wvo in 2027.
- Ook wanneer we studenten niet meerekenen blijft er de komende 10 jaar voldoende uitbreidingsruimte bestaan voor de realisatie van een nieuwe supermarkt op de locatie Geertjesweg 19.
- De relevante plancapaciteit bestaat uit de leegstaande panden in Wageningen. Er is binnen dat aanbod geen geschikt pand voor een moderne full-service supermarkt.
- Met de komst van de nieuwe supermarkt en de sluiting van Spar verbetert bovendien de verzorgingsstructuur van het noordoostelijke deel van Wageningen. De consument/inwoner krijgt een volwaardige supermarkt in de nabijheid in plaats van een buurtsupermarkt, waarvan het bestaansrecht onzeker is. Ook voor (een deel van) de inwoners van Wageningen-Hoog is de supermarkt een aantrekkelijk alternatief, mede omdat het een aanvullende formule betreft op zowel Wageningen als Bennekom.
- Hoewel Aldi op korte afstand van de beoogde Jan Linders gevestigd is, is er een beperkte overlap met het verzorgingsgebied met Aldi. Deze discountsupermarkt doet voor veel mensen dienst als tweede of derde supermarkt en heeft daarmee een andere functie dan Jan Linders. Bovendien is het verzorgingsgebied van Aldi veel groter en omvat heel Wageningen en ook Bennekom (waar geen echte harddiscountformule zoals Aldi gevestigd is; Lidl schuift steeds meer richting het segment van de service supermarkten).

2 RUIMTELIJKE EFFECTEN SUPERMARKT GEERTJESWEG

In dit hoofdstuk staan de ruimtelijke effecten van de komst van een supermarkt naar de Geertjesweg centraal. BRO gaat in haar rapportage in hoofdstuk 4 ook in op de effecten, maar doet dat alleen kwalitatief. In de zienswijzen is specifiek ingegaan op de effecten op het wijkwinkelcentrum Tarthorst in Wageningen. We gaan in dit hoofdstuk in op de kwantitatieve effecten van de ontwikkeling en de te verwachten effecten op (de supermarkt in) Tarthorst.

2.1 OMZETCLAIM SUPERMARKT

De ontwikkeling van de nieuwe supermarkt gaat gepaard met de opheffing van de Spar (500 m² wvo). De netto toevoeging van het aantal supermarktmeters bedraagt daarmee maximaal 800 m² wvo.

- Op basis van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.381 per m² wvo betekent dat een omzetclaim van circa € 6,7 miljoen⁷ op jaarbasis (excl. BTW).
- In theorie kan de omzetderving voor de gevestigde supermarkten in Wageningen oplopen tot maximaal de helft⁸ van de extra omzetclaim van de nieuwe supermarkt. De theoretisch omzetverdringing bedraagt dan maximaal € 3,4 miljoen.⁹ Afgezet tegen het bestaande supermarktaanbod bedraagt het theoretische verdringingseffect in Wageningen maximaal 5,1% en valt te scharen onder het reguliere ondernemersrisico.

NETTO TOEVOEGING	THEORETISCHE OMZET PER JAAR	THEORETISCH OMZET-VERDRINGING (50%)	THEORETISCHE OMZET HUIDIG AANBOD WAGENINGEN ¹⁰	THEORETISCH VERDRINGINGS-EFFECT
800 m ²	€ 6,7 mln	€ 3,4 mln	65,2 mln	5,1%

TABEL 5 THEORETISCHE OMZETVERDRINGING

⁷ Berekening: 800 * € 8.381 = € 6,7 miljoen

⁸ De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het primair verzorgingsgebied, van andere type aanbieders en kanalen, en ook van marktverruiming.

⁹ 0,5 * 6,7 miljoen = € 3,4 miljoen

¹⁰ Uitgaande van een gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.381 en een supermarktaanbod van 7.781 m² wvo, zie ook rapport BRO, 22 december 2016, pagina 11

2.2 EFFECT OP BESTAANDE SUPERMARKTSTRUCTUUR

De mate van verdringing voor individuele supermarkten en winkelgebieden hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Verplaatsing en/of uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwe vestiging betreft. Bij een uitbreiding (of verplaatsing) is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een te verplaatsen winkel wordt meegenomen.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de supermarkt:** hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. In een stedelijk gebied is het effect voorbij een straal van een kilometer vaak verwaarloosbaar.
- **Het functioneren van de betreffende supermarkt:** naarmate een supermarkt beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn, zal deze ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid, maar heeft het ook minder effect op het toekomstperspectief van de supermarkt. Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

Op basis van de afstand, functie van de supermarkt en te verwachten omzetherkomst schatten wij in dat in de praktijk de effecten het meest voelbaar zijn (bij Jumbo) in winkelcentrum Tarthorst gevolgd door Albert Heijn en Lidl in het centrum. Het functioneren van Tarthorst en Jumbo wordt als goed bestempeld:

- Het verzorgingsgebied van het winkelgebied is in theorie groot: het omvat het gehele noordwestelijke deel van Wageningen. Het gebied heeft 12.300 inwoners en overig aanbod bestaat uit een Spar (circa 500 m² wvo).
- De supermarkt heeft een moderne oppervlakte van ruim 1.400 m² wvo.
- Jumbo wordt ondersteund door een aantal overige dagelijkse aanbieders (bakker, groenteboer, kaasboer, slijter, drogist) en diensten en horeca.
- Het winkelcentrum heeft geen leegstand (bron: rapport BRO, december 2016).

Gegeven dit goede functioneren kan niet verwacht worden dat uitval plaats vindt.

2.3 LEEGSTAND, WOON- EN LEEFKLIMAAT EN ONDERNEMERSKLIMAAT

Leegstand

Uit het rapport van BRO blijkt dat 33 panden met een totale oppervlakte van 5.596 m² wvo leeg staan. Geen van de leegstaande panden blijkt geschikt voor de invulling met een supermarkt, met name ingegeven door de oppervlakte van de panden.

De kans op uitval door het openen van de nieuwe supermarkt is gering, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Omzetderving gaat immers niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

Het pand dat achtergelaten wordt door Spar kan heringevuld worden met een winkel niet zijnde een supermarkt of andere functie die binnen de gemengde bestemming past. Door de gemengde bestemming wordt de kans op een aantrekkelijke herinvulling vergroot.

Woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Voor relevante leegstand als hiervoor bedoeld, is onvoldoende dat de voorziene ontwikkeling leidt of kan leiden tot een verminderde vraag naar producten of diensten en daardoor tot daling van omzet en inkomsten van overige ondernemingen. In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen.

Uitgaande van de komst van een supermarkt van 1.300 m² wvo aan de Geertjesweg zal van een structuurverstoringe werking of 'duurzame ontwrichting' geen sprake zijn. De kans op uitval van bestaande voorzieningen is minimaal, dus inwoners uit Wageningen behouden een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand van hun woonplaats of -omgeving. Deze wordt zelfs versterkt voor de bewoners in de buurten rondom de projectlocatie. Zij vinden nu ook een volwaardige supermarkt op korte afstand.

2.4 CONCLUSIE EFFECTEN

- De verdringingseffecten die ontstaan door het openen van de supermarkt zijn beperkt. Dat neemt niet weg dat de omzetclaim ervan in beperkte mate ten koste zal gaan van het gevestigde winkelaanbod, supermarkten voorop. De kans op uitval is echter gering.
- Door de ligging en formule zal met name Jumbo Tarthorst beperkte effecten ondervinden. We schatten het functioneren van deze supermarkt voldoende goed om de effecten te kunnen dragen.
- De effecten zijn niet van die aard dat het plan leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

3 BELEIDSUITGANGSPUNTEN

In de zienswijzen wordt aangevoerd dat het initiatief strijdig is met het provinciaal en gemeentelijk beleid omdat:

- er niet terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van detailhandel. Ook wordt betwist of de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik doorlopen is.
- uit het gemeentelijk beleid zou blijken dat als de bestaande detailhandel verplaatst, dat de huidige detailhandelsbestemming herbestemd zou moeten worden (of vervangen worden door kleinschalige voorzieningen).

BRO heeft in haar rapport aandacht besteed aan beleid. Wij gaan in dit hoofdstuk dieper in op de provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

3.1 OMGEVINGSVISIE PROVINCIE GELDERLAND (2017)

In de omgevingsvisie van de provincie Gelderland (juni 2017) is het volgende relevante beleid opgenomen ten aanzien van detailhandel:

Door een veranderende en afnemende vraag naar winkels komen veel winkelgebieden onder druk te staan. Leegstand en verpaupering dreigen met name in krimpgebieden en bij verouderde winkelgebieden met weinig uitstraling. Het aanpassen van de bestaande detailhandelsstructuur aan nieuwe marktontwikkelingen heeft daarom prioriteit. Met het toevoegen van nieuw winkeloppervlak op nieuwe locaties wordt zeer terughoudend omgegaan. Ontwikkelingen op nieuwe locaties mogen niet leiden tot een ontwrichting 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.

De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland¹¹ Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

CONCLUSIE PROVINCIAAL BELEID >>

De ontwikkeling van een nieuwe supermarkt op de Geertjesweg in Wageningen past in het provinciale beleid:

- De ontwikkelingen leidt niet tot een ontvruchting van bestaande winkelgebieden in Wageningen.
- Door een moderne supermarkt op deze locatie te realiseren en een minder toekomstbestendige winkel te sluiten, wordt de totale detailhandelsstructuur van Wageningen versterkt.
- Voldoet aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De juridische borging is in de nationale Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen en uitgebreid getoetst in het rapport van BRO en deze aanvullende second opinion. Daarnaast:

¹¹ De twee hoofddoelen zijn: een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

- Het plan past bij de doelen van de provincie Gelderland. de supermarkt draagt bij aan een duurzame economische structuur: er vindt geen ontwrichting van de detailhandelsstructuur plaats¹². De kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving wordt geborgd.
- Voegt het extra kwaliteit toe aan het gebied. De supermarkt draagt bij aan het voorzieningenniveau in Wageningen en verhoogt zo de aantrekkingskracht op inwoners (en ook bedrijven).

3.2 ECONOMISCHE VISIE DETAILHANDEL EN HORECA – GEMEENTE WAGENINGEN

In het gemeentelijk beleid (Economische visie detailhandel en horeca, 2012) is opgenomen dat de winkelconcentratie Geertjesweg/Nobelweg in aanmerking komt voor de uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod door de eventuele komst/uitbreiding van een nieuwe supermarkt. De locatie hoek Geertjesweg – Nobelweg is specifiek aangewezen en er zijn een aantal voorwaarden opgenomen. In deze zijn relevant:

- Ruimtelijke mogelijkheden bieden voor herlocatie/uitbreiding huidige Spar supermarkt.
- Bij herlocatie bestaande detailhandel aandacht voor achterblijvende locatie. Streven naar kleinschalige voorzieningen en/of (gedeeltelijke) herbestemming van huidige detailhandelsfunctie.

CONCLUSIE GEMEENTELIJK BELEID >>

Met het supermarktproject breidt het dagelijkse winkelaanbod op de in het gemeentelijk beleid aangewezen projectlocatie uit. Het project voldoet aan de gestelde randvoorwaarden:

- Met het de beoogde opening van Jan Linders en de gelijktijdige sluiting van Spar wordt voldaan aan de hier eerst genoemde voorwaarde (verplaatsing en uitbreiding), maar is tevens sprake van een gelijktijdige formulewisseling.
- Tevens is er aandacht voor de locatie van Spar die achterblijft. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt de locatie een gemengde bestemming waar een supermarkt wordt uitgesloten. De kans op een aantrekkelijke herinvulling wordt daarmee vergroot; niet alleen detailhandel is toegestaan, maar ook andere commerciële (dan wel maatschappelijke) functies. Idealiter worden er ook mogelijkheden geboden voor splitsing van het pand, zodat meerdere (detailhandels)functies in het pand (kleinschalig) naast elkaar kunnen bestaan¹³.

¹² Zie ook hoofdstuk 2 van dit rapport

¹³ Bij vergunning en onder voorwaarden is het splitsen van een detailhandelsbedrijf met een bruto vloeroppervlak van meer dan 250 m2 in twee of meer detailhandelsbedrijven toegestaan (artikel 8.5 bestemmingsplan).

BIJLAGE 1 UPDATE DISTRIBUTIEVE TOETS

In de tweede en derde kolom zijn de distributieve toetsen opgenomen zoals door BRO weergegeven in hun rapport van 22 december 2016. In de vierde en vijfde kolom zijn twee geüpdatete berekeningen opgenomen. Daarin:

- Is het aantal inwoners van 2017 opgenomen.
- Voor 2027 is het gemiddelde genomen van de bevolkingsprognose van PBL/CBS en Primos (BRO gaat uit van de prognose van Primos)
- Is het inkomenscijfer/index van 2015 gebruikt.
- Alle overige cijfers zijn gelijk aan die gebruikt door BRO (in de basis zijn de cijfers gebruikt voor bestedingen per hoofd gelijk, maar BRO doet direct een inkomenscorrectie).

	BRO 2016	BRO 2027	BSP 2017	BSP 2027
Inwoners	37.837	38.600	38.458	40.400
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.473	€ 2.473	€ 2.540	€ 2.540
Bestedingspotentieel in € mln	-	-	€ 98	€ 103
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€ 93,6	€ 95,4	€ 96	€ 101
Koopkrachtbinding	93%	93%	93%	93%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 87,0	€ 89,7	€ 90	€ 94
Koopkrachttoevloeiing	10% - 14%	10% - 14%	10% - 14%	10% - 14%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 9,7 - € 14,2	€ 10,0 - € 14,6	€ 10 - € 15	€ 10 - € 15
Totale bestedingen in € mln	€ 96,7 - € 101,2	€ 99,7 - € 104,3	€ 100 - € 104	€ 105 - € 109
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 7.910	€ 7.910	€ 7.910	€ 7.910
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 8.425 - € 8.825	€ 8.700 - € 9.100	€ 8.673 - € 9.076	€ 9.110 - € 9.534
Haalbaar aanbod in m² wvo	-	-	12.582 - 13.168	13.218 - 13.832
Gevestigd aanbod in m² wvo	11.476	11.476	11.476	11.476
Uitbreidingsruimte in m² wvo	750 - 1.300	1.130 - 1.710	1.100 - 1.700	1.750 - 2.350

TABEL 6 DISTRIBUTIEVE TOETS

Bron: BRO, 2016 en Bureau Stedelijke Planning, 2017

BIJLAGE 2 DISTRIBUTIEVE TOETS STUDENTEN

In deze aanvullende distributieve berekening is een berekening gemaakt waarin we uitgaan van een aanwezigheidspercentage van 75%-100% van de studenten die in Wageningen wonen. In de basis zijn dezelfde uitgangspunten als BRO gehanteerd. Het verschil zit in:

- Het aantal inwoners dat is geüpdatet naar 2017.
- Voor 2027 is het gemiddelde genomen van de bevolkingsprognose van PBL/CBS en Primos (BRO gaat uit van de prognose van Primos) en is de groei voor de verwachting van het aantal studenten in 2023/2024 van Kences doorgerekend.
- Is het inkomenscijfer/index geüpdatet naar 2015.
- BRO hanteert een bandbreedte voor de koopkrachttoevloeiing van 10% à 14%. We hebben het gemiddelde van 12% gebruikt voor onderstaande berekeningen.

	2017		2027	
	75% STUDENTEN AANWEZIG	100% STUDENTEN AANWEZIG	75% STUDENTEN AANWEZIG	100% STUDENTEN AANWEZIG
Inwoners	36.725	38.458	38.175	40.400
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.540	€ 2.540	€ 2.540	€ 2.540
Bestedingspotentieel in € mln	€ 93	€ 98	€ 97	€ 103
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€ 92	€ 96	€ 96	€ 101
Koopkrachtbinding	93%	93%	93%	93%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 86	€ 90	€ 89	€ 94
Koopkrachttoevloeiing	12%	12%	12%	12%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 12	€ 12	€ 12	€ 13
Totale bestedingen in € mln	€ 97	€ 102	€ 101	€ 107
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 7.910	€ 7.910	€ 7.910	€ 7.910
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 8.470	€ 8.870	€ 8.804	€ 9.318
Haalbaar aanbod in m² wvo	12.288	12.868	12.774	13.518
Gevestigd aanbod in m² wvo	11.476	11.476	11.476	11.476
Uitbreidingsruimte in m² wvo	800	1.400	1.300	2.000

TABEL 7 DISTRIBUTIEVE TOETS

Bron: BRO, 2016 en Bureau Stedelijke Planning, 2017