

**stec
groep**



Laddertoets winkelcentrum De Heul

Stec Groep aan gemeente Wijk bij Duurstede

Hub Ploem en Maartje Lucassen
21 oktober 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Ladder als motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	4
2.2	Beoogd bestemmingsplan De Heul maakt een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling mogelijk.....	4
2.3	Plan voor winkelcentrum de Heul is ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.....	5
3	Detailhandel	6
3.1	Plan supermarkten carrousel leidt tot afname supermarktmeters	6
3.2	Trends en ontwikkelingen	8
3.3	Verzorgingsgebied supermarkten Wijk bij Duurstede	9
3.4	Distributieplanologisch onderzoek (DPO)	10
3.5	Geen ruimtelijke effecten te verwachten als gevolg van supermarktcarrusel.....	11
4	Wonen	13
4.1	Ruimtelijk verzorgingsgebied voor woningbouw is Wijk bij Duurstede	13
4.2	Komende tien jaar behoefte aan circa 530 woningen in Wijk bij Duurstede	14
5	Maatschappelijke voorzieningen	16
5.1	Kansrijke maatschappelijke functies	16
5.2	Invulling met kinderopvangfaciliteit of medisch cluster voorziet in behoefte.....	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

U bent bezig met het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van winkelcentrum De Heul. Onderdeel van dit plan is een supermarkten-carroussel. Binnen de carroussel verplaatst de bestaande Lidl aan de Hoogstraat naar winkelcentrum De Heul. De bestaande Jumbo in winkelcentrum De Heul stopt. Deze supermarktmeters worden (op 109 m² wvo na) verdeeld over de Jumbo aan de Langbroekseweg en de nieuwe Lidl in winkelcentrum De Heul. Doordat de bestaande Jumbo in winkelcentrum De Heul uit de supermarktstructuur verdwijnt is er sprake van een lichte afname van het aantal supermarktmeters. Daarnaast vindt boven (en rondom) winkelcentrum De Heul woningbouw plaats. Hier worden 104 appartementen gerealiseerd.



Voor de achterblijvende locatie van de Lidl aan de Hoogstraat 14 zijn twee opties:

- Optie 1: de achterblijvende locatie van Lidl aan de Hoogstraat wordt gesaneerd en hier worden 10 grondgebonden woningen in het duurdere segment gebouwd.
- Optie 2: de achterblijvende pand van Lidl wordt ingevuld met maatschappelijke functies.

U bent zich bewust van nut en noodzaak om dit plan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). U vraagt ons daarom, als onafhankelijke partij, het plan te toetsen aan de Ladder. In de voorliggende rapportage is de toets aan de Ladder nader uitgewerkt.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zetten we de uitgangspunten vanuit de Ladder op een rij. In hoofdstuk 3 gaan we in op de plannen voor de supermarkten-carroussel, de marktruimte voor supermarkten en de mogelijke ruimtelijke effecten op de bestaande structuur. In hoofdstuk 4 gaan we in op de woningbouwplannen. In hoofdstuk 5 gaan we in op de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in Wijk bij Duurstede. We baseren ons hierbij op het rapport 'Quickscan maatschappelijke voorzieningen Wijk bij Duurstede' (Bureau Stedelijke Planning, december 2020).

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt 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’.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2.2 Beoogd bestemmingsplan De Heul maakt een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld. Jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo.

Binnen het beoogde bestemmingsplan wordt geschoven met supermarktmeters. De verschuiving leidt echter niet tot een toename (en dus uitbreiding) van het aantal supermarktmeters in Wijk bij Duurstede, maar wel op de locatie De Heul (+550 m² vvo). Het bestemmingsplan voorziet daarnaast ook in een toevoeging van 104 woningen bij winkelcentrum De Heul en wordt voor de achterblijvende locatie van Lidl nagedacht over de bouw van 10 grondgebonden woningen aan de Hoogstraat / invulling met maatschappelijke functies. Hierdoor bestempelen we het totale bestemmingsplan als een stedelijke ontwikkeling.

Het plan is bovendien een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als een nieuw bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan binnen het huidige planologische regime mogelijk is, of als er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is sprake van beide.

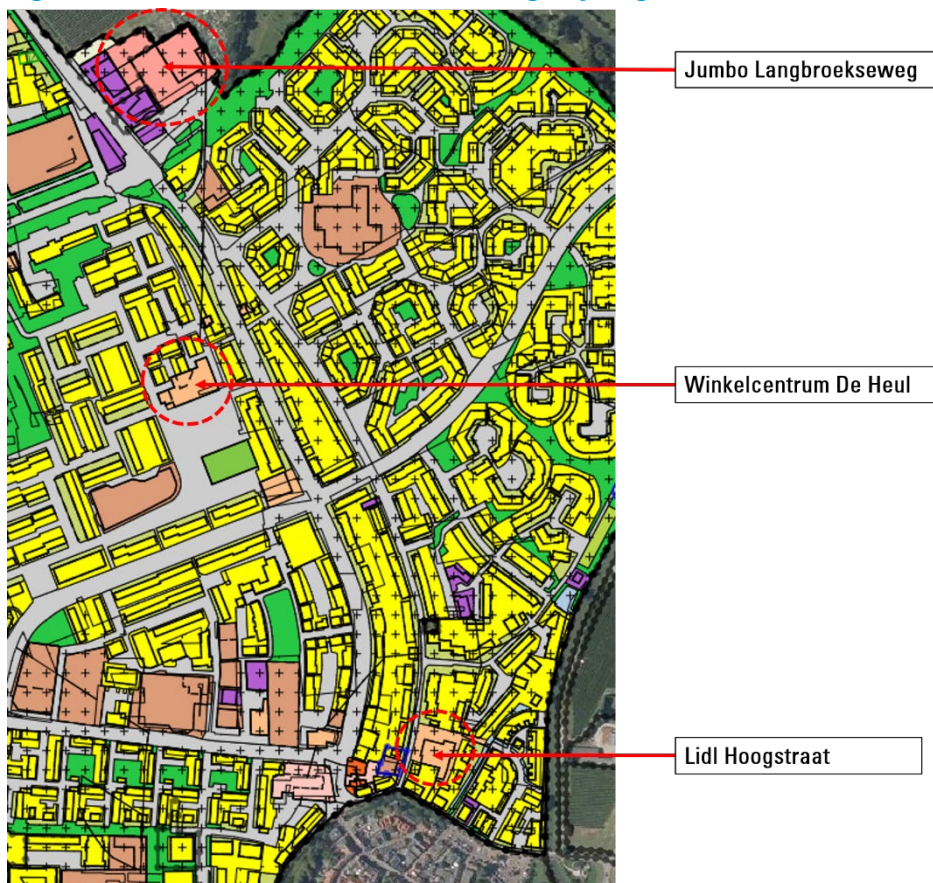
2.3 Plan voor winkelcentrum de Heul is ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het plan voor de verplaatsing van de supermarktmeters en de bouw van de extra woningen een ontwikkeling binnen BSG betreft. In artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Vast staat dat in het bestaande bestemmingsplan ‘Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016’ aan de plangebieden (winkelcentrum De Heul, Jumbo Langbroekseweg en achterblijvende locatie van Lidl aan de Hoogstraat) de bestemming ‘detailhandel’ of ‘gemengd-1’ is toegekend. Gelet hierop en gelet op de ligging van de locaties binnen het stedelijk weefsel van Wijk bij Duurstede liggen de plangebieden binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierdoor geldt de verzwaarde motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied niet.

Figuur 1: Overzicht bestaande bestemmingen plangebied



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

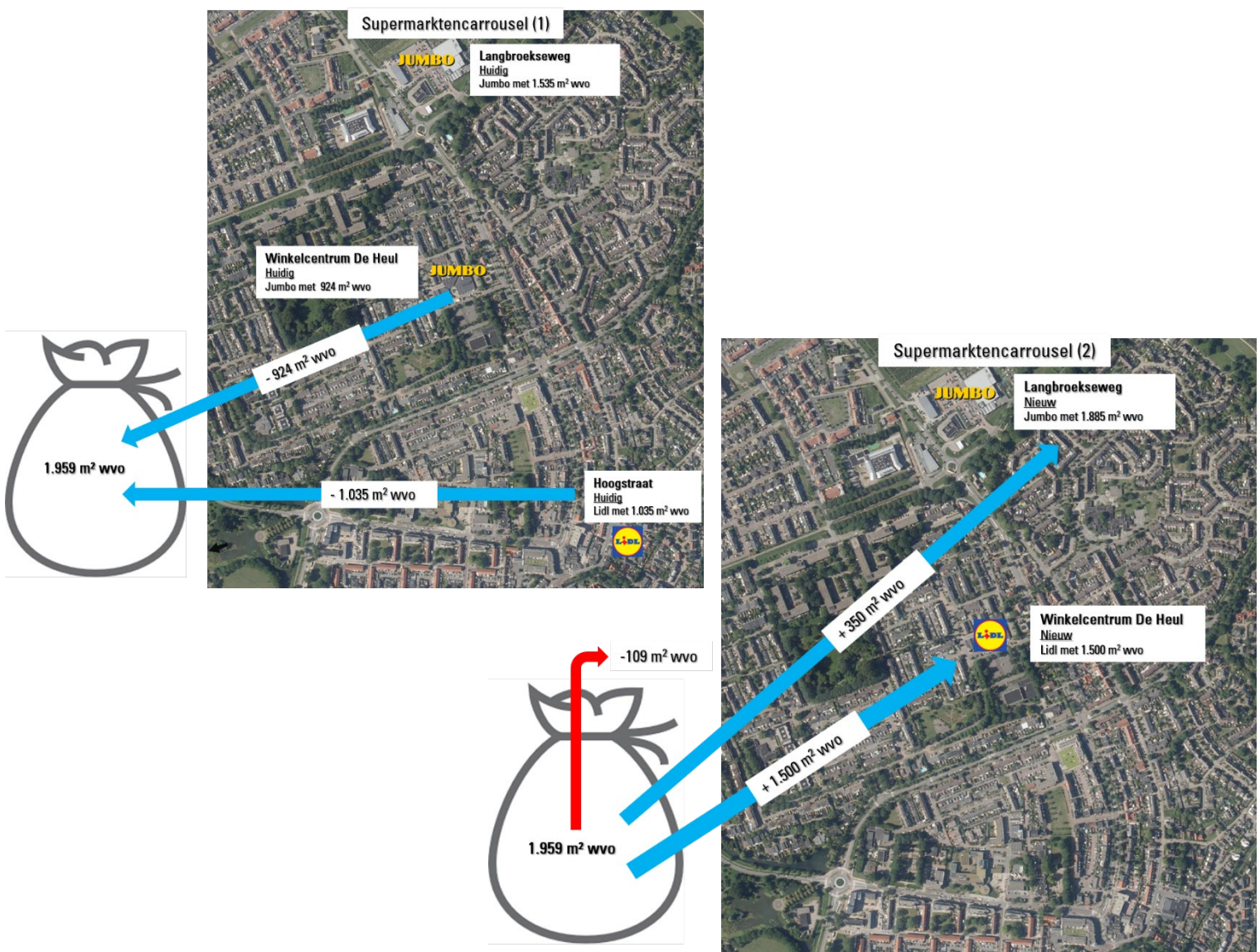
3 Detailhandel

Onderdeel van de herontwikkeling van winkelcentrum De Heul is een supermarktenccarrousel. In dit hoofdstuk gaan we daarom eerst in op de beoogde supermarktverschuivingen. Daarna gaan we in op de bestaande en toekomstige supermarktstructuur en de mogelijke ruimtelijke effecten daarop.

3.1 Plan supermarktenccarrousel leidt tot afname supermarktmeters

Onderdeel van de herontwikkeling van winkelcentrum De Heul is een supermarktenccarrousel. Binnen de carrousel verplaatst de bestaande Lidl aan de Hoogstraat naar winkelcentrum De Heul. De bestaande Jumbo in winkelcentrum De Heul stopt. Deze supermarktmeters worden (op 109 m² wvo na) verdeeld over de Jumbo aan de Langbroekseweg (+350 m² wvo) en de nieuwe Lidl in winkelcentrum De Heul (1.500 m² wvo). Doordat de bestaande Jumbo in winkelcentrum De Heul uit de supermarktstructuur verdwijnt is er sprake van een afname van het aantal supermarktmeters (-109 m² wvo). De supermarktenccarrousel is ook schematisch weergegeven in figuur 2.

Figuur 2: Weergave plannen supermarktenccarrousel



In de nieuwe situatie afname van 109 m² wvo supermarket en van vijf naar vier supermarkten, conform beleid

Door de supermarkten-carroussel neemt het totale supermarktaanbod in m² wvo in de kern Wijk bij Duurstede af. Zo'n 109 m² wvo van de huidige vestiging van Jumbo in winkelcentrum De Heul wordt niet verdeeld onder de Jumbo aan de Langbroekseweg en de nieuwe Lidl in Winkelcentrum De Heul. In de nieuwe situatie zijn er vier supermarkten gevestigd in de kern Wijk bij Duurstede. Dit is conform het beleid - Structuurvisie Detailhandel (2013) - om toe te werken naar een supermarktstructuur met daarin vier (in plaats van vijf) supermarkten. De twee Albert Heijn vestigingen (op de Steenstraat en in winkelcentrum De Horden) veranderen niet qua omvang of locatie (zie ook afbeelding 3 hieronder). Wel beschikt de Albert Heijn in de Horden nog over zo'n 100 m² wvo uitbreidingsruimte (harde plancapaciteit). De Albert Heijn heeft echter geen concrete uitbreidingsplannen.

Figuur 3: Oude (links) en nieuwe (rechts) situatie

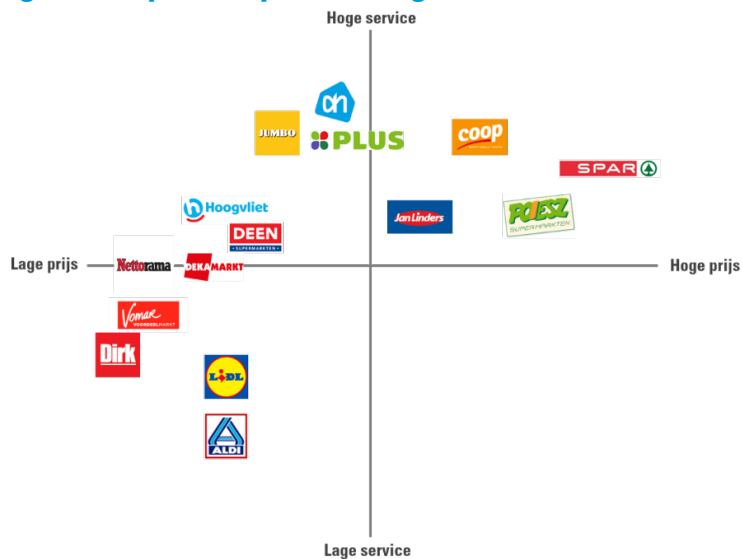


Bron: gemeente Wijk bij Duurstede, 2020; Bewerking: Stec Groep, 2021.

3.2 Trends en ontwikkelingen

Supermarkten in Nederland zijn grofweg onder te verdelen in het spectrum van discount/prijssupermarkten en (full-) servicesupermarkten. Daartussen bevindt zich een groot middensegment, zie onderstaand figuur. Van alle bezoekers van supermarkten ziet circa 38% Albert Heijn (incl. XL-formule) als primaire supermarkt, gevolgd door Jumbo (19%), Lidl (12%), Plus (6%), Aldi (4%) en Dirk (4%) (Deloitte, 2020). Albert Heijn, Jumbo en Plus zijn fullservicesupermarkten, Lidl en Aldi discounters. Lidl is daarbij de afgelopen jaren opgeschoven van hard discounter naar soft discounter of prijsvoordelige servicesupermarkt. Dirk van den Broek en Boni staan bekend als merken discounters.

Figuur 4: Supermarktpositionering



Bron: Marshoek, Supermarktbenchmark; 2019.

Een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen hebben effect op het functioneren van supermarkten in de toekomst. We sommen de belangrijkste op:

- **Groei bestedingen.** De bestedingen in supermarkten groeien al vele jaren op rij. In de periode 2015-2019 was deze groei ruim 12% (Retail Insiders, 2020). In het eerste half jaar van 2020 – tijdens de coronacrisis – lag de omzet bij supermarkten bovendien fors boven het normale niveau, zo blijkt uit wekelijks onderzoek van Nielsen (2020) en cijfers van CBS (2020).
- **Modernisering supermarkten.** Supermarktketens willen profiteren van deze groei en onderscheiden zich meer dan ooit in de markt. Diverse supermarktformules, zoals Lidl en Aldi, zijn onder een langjarige strategie de supermarktportefeuille aan het moderniseren om aan te sluiten bij de wensen van de consument. Supermarkten zetten daarbij in op ruim opgezette supermarkten, optimale indeling van ruimten (magazijn, laden en lossen, verkoopvloer) voor efficiënte bedrijfsprocessen, verbreding van assortiment en technologische innovaties zoals zelfscankassa's, handscanners en elektronische prijskaarten. Ook in het assortiment vindt verschuiving plaats met een steeds grotere variatie aan producten en productlijnen. Het aandeel verse producten en (vers) bereide maaltijden wordt steeds groter, net als maaltijdboxen. Gemak staat voorop, waarbij supermarkten inspelen op ready-to-eat op de momenten die voor de consument logisch zijn. Daarnaast worden duurzaam, lokaal, fair trade en vegetarisch steeds belangrijkere productgroepen. Waar voorheen ketens als Ekoplaza en Landwinkel zich hierop richtten, bieden tegenwoordig vrijwel alle supermarktformules dit assortiment. Supermarkten spelen daarmee in op het verlangen van de consument naar verantwoordelijke producten die gemakkelijk te bereiden zijn.
- **Schaalvergroting.** Al deze ontwikkelingen vragen om een ruimer winkelvloeroppervlak. Sinds 2015 nam het gemiddelde vloeroppervlak toe met ruim 3% (Retail Insiders, 2020). Over de hele linie heeft schaalvergroting plaatsgevonden. Nieuwe supermarkten hebben gemiddeld een oppervlak van circa 1.200-1.500 m² wvo, afhankelijk van segmentering, propositie, concurrentieveld en verzorgingsgebied.

Door opschaling van supermarkten beschikt de consument meer dan voorheen over modern dagelijks winkelaanbod dicht bij huis. Hierdoor neemt de lokale oriëntatie op supermarkten toe.

- **Introductie van (food)concepten.** In de supermarktbranche is zowel sprake van schaalvergroting (AH XL, Jumbo Foodmarkt), als van schaalverkleining (AH-to-go, Jumbo City, Spar City). Supermarkten stemmen concepten bewuster af op de wensen van de consument: (a) kleine to-go winkels voor snelheid, (b) middelgrote supermarkten die dichtbij de woning zijn en via een breed assortiment inspelen op gemak, en (c) XXL supermarkten voor optimale beleving en foodconcepten. XXL-supermarkten zijn veelal aan de rand van steden te vinden, waar sprake is van een goede (auto)bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden. Middelgrote supermarkten zijn met name te vinden in dorps, wijk- en buurtcentra, maar ook op solitaire locaties. Kleinschalige supermarkten komen daarentegen vooral op in de centra van grote steden, nabij stations en openbare voorzieningen.
- **Supermarkten versus speciaalzaken.** Tegelijkertijd verliezen de bakker, slager en groentezaak het steeds vaker van de supermarkt. In de maanden april, mei en juni van 2020 steeg de omzet van groenteboeren, bakkers en slaggers juist met 30 á 40% als gevolg van de coronacrisis (GfK, 2020). Onbekend is of dit een tijdelijk of structureel effect gaat zijn. Speciaalzaken en overig dagelijks aanbod zoals een drogist hebben de grootste overlevingskansen wanneer ze in nabijheid van een supermarkt gevestigd zijn en een duidelijke zichtrelatie hebben, zo blijkt uit onderzoek van DTNP (2016).
- **Beperkt aandeel online bij supermarkten.** Steeds meer supermarkten bieden de mogelijkheid aan om online boodschappen te doen via thuisbezorging. Hoewel het marktaandeel nog relatief klein is (zo'n 4%, bron: Strabo, april 2020) en jaarlijks beperkt stijgt, is de verwachting dat het aandeel gaat stijgen op de lange termijn. Tot welk niveau dit gaat stijgen is niet te voorspellen. Vooralsnog heeft een toename van het online aandeel niet geleid tot een afname van supermarktmeters en gemiddelde supermarktmetrages. Voor in-store pick-up points is juist extra ruimte nodig. We verwachten dat op termijn bulkproducten die wekelijks/maandelijks aangeschaft worden (toiletpapier, schoonmaak, rijst, pasta, et cetera) vaker online besteld worden en daardoor minder schapruimte krijgt. Supermarkten krijgen daardoor nog meer een vers-profiel inclusief bereiding van maaltijden.

DETAILHANDELSBELEID WIJK BIJ DUURSTED E

De gemeente Wijk bij Duurstede zet met de Structuurvisie Detailhandel (2013) in op het behouden van bestaande buurtwinkelcentra en het versterken van de binnenstad. Volgens de visie kan dit het beste wanneer de supermarkten in buurtwinkelcentra van een vergelijkbare omvang gevestigd zijn. Wanneer supermarkten een te grote omvang hebben, kan dit ten koste gaan van de andere locaties. De gemeente streeft daarom naar een structuur met vier supermarkten: in ieder buurtwinkelcentrum één supermarkt. Hierbij hoort dus ook het verdwijnen van de detailhandelsbestemming aan de Hoogstraat. Het voorliggende plan sluit daarmee goed aan op de Structuurvisie Detailhandel.

3.3 Verzorgingsgebied supermarkten Wijk bij Duurstede

Om de mogelijke ruimtelijke effecten van de supermarktcarrousel te beoordelen is het van belang het verzorgingsgebied in beeld te brengen. We bepalen het verzorgingsgebied voor het voorliggende plan op basis van koopstromen en reikwijdtes van supermarkten. Het meest recente koopstromenonderzoek voor de gemeente Wijk bij Duurstede is het Koopstromenonderzoek Randstad 2018. Uit dit onderzoek blijkt een koopkrachtbinding van 87% voor de dagelijkse sector voor de gehele gemeente. Dit betekent dat inwoners van de gemeente Wijk bij Duurstede een relatief groot deel van hun dagelijkse inkopen, waaronder ook supermarktaankopen, in de eigen gemeente doen. Om een scherper beeld te krijgen van het verzorgingsgebied kijken we ook naar de reikwijdte van voorliggend plan. Uit consumentenonderzoeken (Deloitte, 2019) weten we dat consumenten bereid zijn om gemiddeld 2 kilometer af te leggen voor een supermarkt. Tekenend we deze indicatieve koopcirkel rondom de supermarkten in Wijk bij Duurstede, dan concluderen we (ook gezien de natuurlijke barrières ten zuiden van de kern) dat de **kern Wijk bij Duurstede** het primaire verzorgingsgebied is voor de supermarkten in de kern.¹

¹ Statistisch nemen we de kern Wijk bij Duurstede en het omliggende landelijke gebied 'Gebied ten zuiden van Amsterdam-Rijnkanaal' en 'verspreide huizen Wijk bij Duurstede' mee in het onderzoek.

3.4 Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Voor het bepalen van de (indicatieve) marktruimte en actuele behoefte voeren we distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit. We onderzoeken de branche 'supermarkt'. We beschouwen hierbij hoofdzakelijk de marktsituatie in het verzorgingsgebied. De verwachting is namelijk dat het leeuwendeel van de koopkracht uit dit gebied afkomstig zal zijn. We kijken tien jaar vooruit. Om de marktruimte te bepalen is een benadering gemaakt van het huidige en toekomstig economisch functioneren van de markt. We hanteren in het DPO de meest recente cijfers. Dit cijfers zijn pre-corona; recentere omzetkengetallen zijn niet beschikbaar. Uit statistieken blijkt dat de omzet van supermarkten sinds maart 2020 flink zijn gestegen (bron: CBS, 2020). We hanteren in het DPO de volgende uitgangspunten:

- **Bevolkingsomvang:** Volgens de meest recente cijfers ligt het inwonertal in het verzorgingsgebied op 18.215 (CBS, peildatum: januari 2021). Het inwoneraantal in het verzorgingsgebied stijgt de komende tien jaar met zo'n 6%. We hanteren de Primos-prognose en kijken vooruit tot en met 2030. De raming gaat uit van een stijging van circa 1.100 inwoners tot en met 2030 voor het verzorgingsgebied. Het inwonertal in het verzorgingsgebied komt hiermee op circa 19.315.
- **Omzet per inwoner:** Om de omzet per inwoner in de supermarkt sector te bepalen, baseren we ons op cijfers van Panteia (Juli 2021, 'Omzetkengetallen 2020'). Volgens de meest recente cijfers is de omzet per inwoner voor supermarkten € 2.075. Het betreft de fysieke winkelomzet. Indien sprake is van een onder- of bovengemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied dient een correctie op de bestedingscijfers te worden toegepast. Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2018) is het gemiddelde besteedbaar inkomen in Wijk bij Duurstede met € 27.900 hoger dan het Nederlandse gemiddelde van € 26.000. We voeren daarom een inkomenscorrectie uit op basis van inkomenselasticiteit van 0,4 voor de sector dagelijks (conform Panteia, 2021). Hierdoor komen we uit op een gemiddelde omzet per persoon van € 2.136 voor de supermarkten. De bestedingen in supermarkten zijn de afgelopen jaren gestegen. Ondanks dat houden we de bestedingen in supermarkten richting 2030 gelijk. Hiermee filteren we mogelijke conjunctuureffecten uit en corrigeren we voor het groeiend aandeel online. De stijgende bestedingen en het groeiend aandeel online heffen elkaar daarmee op. Bovendien zorgt de huidige coronacrisis voor een forse omzetplus bij supermarkten, zowel online als offline.²
- **Koopkrachtbinding:** Dit betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied gegenereerd wordt. Op basis van het Koopstromenonderzoek Randstad (2018) blijkt dat in de gemeente Wijk bij Duurstede sprake is van een koopkrachtbinding van 87% voor de dagelijkse sector. Dit betekent dat de inwoners van de gemeente Wijk bij Duurstede sterk verbonden zijn aan hun eigen gemeente en de boodschappen met name lokaal doen. We constateren daarbij dat het toekomstige supermarktaanbod in de kern Wijk bij Duurstede divers (drie verschillende formules met mix fullservice en discounter) en marktconform (drie van de vier supermarkten hebben een marktconforme maat van minimaal 1.000-1.200 m² wvo) is. Bovendien zijn de supermarkten goed ruimtelijk verspreid over de kern. Het overgrote deel van de koopkracht zal daarom in het verzorgingsgebied landen. Met andere woorden: inwoners van de kern Wijk bij Duurstede hebben nauwelijks aanleiding om elders hun boodschappen te doen. We gaan daarom uit van een koopkrachtbinding van 90% in 2020. Wanneer het supermarktaanbod versterkt is verwachten we dat de binding nog iets kan stijgen naar 92% in 2030. Dit mede gelet op de sterke combinatie van twee moderne fullservice/discount supermarkten in het verzorgingsgebied.
- **Koopkrachttoevloeiing:** Dit betreft het aandeel van de bestedingen in het verzorgingsgebied dat gedaan wordt door inwoners van buiten het verzorgingsgebied. Gelet op de verschillende formules en kwaliteiten van de supermarkten verwachten we enige koopkrachttoevloeiing vanuit het buitengebied van Wijk bij Duurstede (o.a. vanuit de omliggende dorpen zoals Cothen en Langbroek). Het buitengebied beschikt zelf niet over marktconforme supermarkten. Het complete aanbod in Wijk bij Duurstede is daarmee een logische locatie voor supermarktaankopen. We schatten in dat een toevloeiing van zo'n 20% realistisch is voor het verzorgingsgebied.

² Sinds 2015 zijn de fysieke winkelbestedingen bij supermarkten met 6,6% gestegen (Panteia, 2021). Ook de fysieke omzet in supermarkten nam tot, met 14,5% sinds 2016 (retailinsiders, 2021). Dit ondanks de groei van circa 2 miljard euro in online bestedingen sinds 2015. Omdat we in de berekening uit gaan van fysieke winkelbestedingen en omdat deze afgelopen jaren ondanks groei in online bestedingen is toegenomen hanteren we de aanname dat de fysieke bestedingen gelijk blijven over een middellange periode.

- **Vloerproductiviteit:** De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde omzet per m² vwo vloeroppervlak bedraagt. Conform Panteia (2021) gaan we uit van de gemiddelde vloerproductiviteit van de afgelopen vijf jaar. Voor supermarkten ligt deze omzet op circa € 8.078 (Panteia, 2021).

Tabel 1: DPO Supermarkten Wijk bij Duurstede

	2021	2030
Inwoners	18.215	19.315
Bestedingen	€ 2.136	€ 2.136
Fysieke bestedingen	€ 38.907.240	€ 41.256.840
Koopkrachtbinding	90%	92%
Gebonden omzet	€ 35.016.516	€ 37.956.293
Toevloeiing	20%	20%
Totale omzet	€ 43.770.645	€ 47.445.366
Gemiddelde omzet per m ²	€ 8.075	€ 8.075
Haalbaar aanbod in m ² vwo	5.421	5.876
Gevestigd aanbod in marktregio in m ² vwo	5.760	5.650
Marktruimte in m ² vwo (afgerond)	-339	226

Bron: CBS, 2020; Primos (2020), Panteia, 2020; Locatus, oktober 2020; Bewerking: Stec Groep, 2020.

Op basis van het distributieplanologisch onderzoek constateren we momenteel een beperkt overaanbod op de markt voor supermarkten. In de huidige situatie bedraagt het overaanbod zo'n 340 m² vwo. Richting 2030 neemt het economisch draagvalk voor supermarkten toe (door beperkte inwonersgroei en versterkte structuur). In 2030 bestaat er marktruimte voor circa 225 m² vwo extra supermarkt. Hierin is de afname van het huidige aanbod, als gevolg van de supermarkten-carroussel, al meegenomen. Het bestaand aanbod bedraagt in 2030 nog zo'n 5.650 m² vwo (in plaats van de huidige 5.760 m² vwo). Binnen het bestemmingsvlak van De Horden is nog +/-100 m² vwo ruimte voor uitbreiding. Deze is nog niet meegenomen in de berekening. Wanneer we ook deze meters meenemen, concluderen we dat de markt voor supermarkten in 2030 in balans is. Overigens is nog maar de vraag of deze plancapaciteit daadwerkelijk ingevuld kan worden, daar deze uitbreidingsmogelijkheid gelegen is op de bevoorradingsruimte van de bedrijven uit De Horden. Indien deze (theoretische) ruimte bebouwd wordt kunnen zowel de supermarkt als de overige units in het winkelcentrum niet meer belevend worden. Overige harde plancapaciteit is op dit moment niet beschikbaar voor herinvulling (want in gebruik).

Volgens de uitgangspunten van de Ladder moet worden gezien of het beoogde plan (vanuit ruimtelijk oogpunt) onaanvaardbare ruimtelijke effecten tot gevolg zal hebben. We gaan daarom in het volgende paragraaf in op mogelijke ruimtelijke effecten.

3.5 Geen ruimtelijke effecten te verwachten als gevolg van supermarktcarroussel

We verwachten dat de plannen voor de supermarktcarroussel niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand) op de huidige supermarktstructuur in de kern. We hebben daarbij de volgende argumenten:

- Door de supermarkten-carroussel neemt het bestaande aantal supermarktmeters met 109 m² winkelvloeroppervlak af. Dit brengt de marktsituatie voor supermarkten richting 2030 in balans. Bovendien wordt er geen nieuwe formule toegevoegd en functioneren de supermarkten nu ook al naast en met elkaar. Hierdoor blijven de bestaande verhouding hetzelfde en zal de concurrentiepositie tussen de supermarkten niet veranderen.
- De spreiding van de supermarkten zorgt ervoor dat iedere supermarkt zijn eigen verzorgingsgebied bedient. Binnen het beoogde plan concentreert Jumbo zich met een marktconforme supermarkt op een goed bereikbare locatie met veel parkeergelegenheden. De nieuwe Jumbo richt zich daarmee vooral op het noordelijke deel van Wijk bij Duurstede (wijken De Geer en Noorderwaard). De nieuwe Lidl zal primair een wijkverzorgende functie hebben voor de wijk De Heul. Daarnaast zal de Lidl ook een verzorgende functie hebben voor heel Wijk bij Duurstede. Ook de vestigingen van Albert Heijn hebben een wijkverzorgende functie. Zij richten zich voornamelijk op inwoners uit de wijken De Horden en De

Engk. Door de goede spreiding van het supermarktaanbod heeft iedere supermarkt zijn eigen verzorgingsgebied. Voorliggend plan heeft daarom geen nadelige effecten op de supermarktstructuur van Wijk bij Duurstede.

- De supermarkten carroussel draagt daarnaast bij aan het gemeentelijk beleidsstreven om de bestaande buurtwinkelcentra te versterken. De gemeente streeft naar een structuur met vier supermarkten: in ieder buurtwinkelcentrum één supermarkt. Hierbij hoort ook het verdwijnen van de detailhandelsbestemming aan de Hoogstraat. Het voorliggende plan geeft hiermee invulling aan de Structuurvisie Detailhandel (2013).
- De supermarkten carroussel zorgt juist voor een versterking van de supermarktstructuur. Vanuit trends en ontwikkelingen zien we dat supermarkten schaalvergroting als belangrijkste toekomststrategie hebben. Binnen voorliggend plan realiseren zowel Jumbo als Lidl een markconforme en toekomstbestendige supermarkt.
- Voor winkelcentrum De Heul betekent de supermarkten carroussel ook een versterking van de aantrekkingskracht van het winkelcentrum. Daarmee wordt het toekomstperspectief van andere (winkel)voorzieningen in het winkelgebied vergroot.
- De verplaatsing van Lidl heeft geen negatieve effecten op het centrum van Wijk bij Duurstede. De Lidl ligt namelijk niet in het centrum van Wijk bij Duurstede, maar op ruim 200 meter afstand van het kernwinkelgebied. Hierdoor is het combinatiebezoek (met andere winkels in het centrum) dat Lidl genereert beperkt. Belangrijke voorwaarde voor combinatiebezoek tussen supermarkt en centrum is namelijk dat de onderlinge afstand tussen beide niet te groot mag zijn. Hoe groter de afstand tussen de ingang van de supermarkt en overige winkels, hoe lager het aandeel van de supermarktbezoekers dat ook nog een of meer andere winkels of voorzieningen bezoekt (DTNP, 2016). Bij een afstand van 40 meter tot de eerste vijf winkels ligt het combinatiebezoek boven de 50%. Het combinatiebezoek daalt snel als de onderlinge afstand groter wordt. Bij een afstand tussen 80 en 120 meter daalt het combinatiebezoek tot circa 35%. Uit het onderzoek van DTNP (2016) blijkt daarnaast dat ook de zichtrelatie tussen de winkels invloed heeft op het aantal combinatiebezoeken. Hoe meer winkels in het zicht (vanaf de ingang van de supermarkt) hoe hoger het combinatiebezoek. Alleen als de (ingang van de) supermarkt op een zorgvuldige wijze is vormgegeven en gekoppeld aan de rest van het centrum kunnen andere winkels en voorzieningen profiteren van de aantrekkende werking van de supermarkt. Dit is in dit geval niet zo. Vanaf de ingang van de Lidl is geen enkele andere winkel (en dus ook geen winkel in het centrum van Wijk bij Duurstede) zichtbaar. Hierdoor profiteert het aanbod in het centrum niet van de aanwezigheid van Lidl.

De supermarkten carroussel – en daarmee het verminderen van het aantal bestaande supermarktmeters en het terugbrengen van het aantal supermarkten in Wijk bij Duurstede tot vier - zorgt niet voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten in het verzorgingsgebied. We concluderen dat de supermarkten carroussel voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder.

4 Wonen

Het beoogde bestemmingsplan zal de bouw van maximaal 104 appartementen bij winkelcentrum De Heul mogelijk maken. Ook wordt er nagedacht over de bouw van maximaal 10 grondgebonden woningen aan de Hoogstraat.

4.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied voor woningbouw is Wijk bij Duurstede

Bij de bepaling van de woningvraag en de daarvan afgeleide behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijke verzorgingsgebied voor de woningbouw in dit plan. Het gaat bij de Ladder onder andere om het voorkomen van onnodig ruimtebeslag en het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De woonconsument is niet gebonden aan gemeentegrenzen, maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de eigen gemeente plaatsvindt. Ook voor de woningbouw in dit plan hanteren we de gemeente Wijk bij Duurstede als ruimtelijk verzorgingsgebied. Hierop gaan we hierna nader in.

Het zwaartepunt van de inkomende verhuisbewegingen ligt op de eigen gemeente. Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuizende personen, blijkt dat bijna 55% van alle inkomende verhuisbewegingen in de gemeente Wijk bij Duurstede binnen de gemeentegrenzen plaatsvond, in de periode 2011-2018. Voor woningbouw hanteren we daarom de gemeente Wijk bij Duurstede als verzorgingsgebied. Daarnaast zien we ook relatief sterke relaties met regiogemeenten. Er bestaan bijvoorbeeld verhuisrelaties met Utrecht (9%), Utrechtse Heuvelrug (8%) en Zeist (3%). Overige verhuisrelaties zijn relatief beperkt en verspreid over een groot aantal gemeenten.

Tabel 2: inkomende verhuisbewegingen naar gemeente Wijk bij Duurstede (personen) 2011-2019

Herkomst	Aantal inkomend	Aandeel inkomend
Wijk bij Duurstede	8.860	54%
Utrecht	1.375	9%
Utrechtse Heuvelrug	1.370	8%
Zeist	515	3%
Houten	345	2%
Bunnik	280	2%
Overig Nederland	3.561	22%
Totaal	16.305	100%

Bron: CBS (2019); bewerking Stec Groep, 2021.

In huishoudensprognoses zijn deze reguliere migratiecijfers verwerkt. Daarmee is in principe ook het stukje reguliere (boven)regionale migratie als onderdeel van de gemeentelijke behoefte meegenomen. Ofwel: in de verwachte huishoudensontwikkeling voor Wijk bij Duurstede is de reguliere regionale migratie in de behoefte verwerkt.

Provincie Utrecht: programma wonen en werken 2021

In de provincie Utrecht bestaat een grote behoefte aan extra woningen. Om in deze behoefte te kunnen voorzien heeft de provincie, samen met alle gemeenten, een regionale programmering voor wonen (en werken) opgesteld. Met deze regionale programmering beoogt de provincie een adaptieve en flexibele werkwijze te hanteren voor woningbouwlocaties: namelijk een gezamenlijk programma dat wordt gemonitord, geëvalueerd en periodiek (jaarlijks) kan worden bijgesteld. Doel is om samen te komen tot voldoende plancapaciteit en uitvoeringsgerede plannen van een goede kwaliteit (gewenste kwaliteit en fasering). Hiervoor hebben de Provinciale Staten op 30 september 2020 het 'Kader voor de regionale programmering van wonen en werken' vastgesteld. Op 5 oktober 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het 'Provinciaal programma wonen en werken 2021' vastgesteld. Uit het kader blijkt

dat in de gehele U16 de woningbehoefte de komende tien jaar toeneemt met zo'n 59.300 woningen. De provincie baseert zich hiervoor op Primos 2020. Daartegenover staat een harde planvoorraad van zo'n 31.125 woningen. Hieruit blijkt dus dat er (bij lange na) niet voldoende harde woningbouwplannen zijn om in de toekomstige behoefte te kunnen voorzien. Daar bovenop komt bovendien nog de opgave om het huidige woningtekort (stand 2020) in te lopen. Dit gaat in de regio U16 om nog eens 26.400 woningen³.

Tabel 3: check op vraag-aanbodverhoudingen in U16

Regio	Toename woningbehoefte 2020-2030	Harde plancapaciteit
U16	59.300	31.125

Bron: Provinciaal kader voor regionale programmering wonen en werken, provincie Utrecht, 2020.

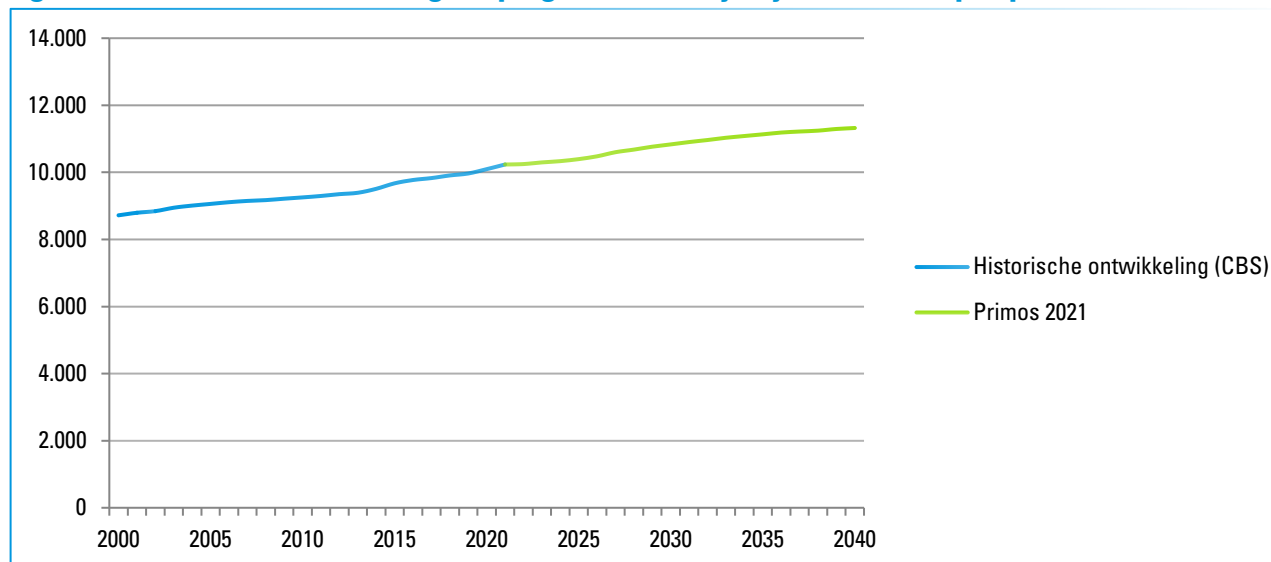
4.2 Komende tien jaar behoefte aan circa 530 woningen in Wijk bij Duurstede

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. We hanteren hiervoor een periode van tien jaar. Uit jurisprudentie⁴ blijkt dat dit een gangbare periode is.

Primos 2021 als indicator voor langetermijn vraagontwikkeling in Wijk bij Duurstede

Om de woningvraag voor de komende tien jaar te bepalen, kijken we naar de huishoudensontwikkeling in Wijk bij Duurstede. Dit doen we op basis van de nieuwste Primos prognose (2021). Hiervoor zetten we eerst de historische huishoudensontwikkeling en de Primos 2021 prognose in perspectief, zie figuur 5. De Primos prognose ligt, ook op langere termijn, in lijn met de daadwerkelijke historische huishoudens-ontwikkeling van de afgelopen 10 jaar. Beiden laten een huishoudenstoename zien. Voor de toename van de woningbehoefte hanteren we het uitgangspunt: één extra huishouden (in de prognose) is één extra woning.

Figuur 5: huishoudensontwikkeling en -prognose voor Wijk bij Duurstede in perspectief



Bron: CBS, 2021; Primos 2021: bewerking Stec Groep, 2021.

Komende tien jaar vraag naar 670 woningen, harde plannen bieden ruimte aan zo'n 140 woningen

Op basis van de Primos prognose (2021) zal de woningvraag vanuit huishoudensgroei in Wijk bij Duurstede tot 2031 toenemen met circa 670 woningen. In Wijk bij Duurstede biedt de harde plancapaciteit ruimte voor circa 140 woningen (bron: gemeente Wijk bij Duurstede). Confronteren we de woningvraag

³ Dit tekort hoeft niet voor 2030 helemaal ingelopen te worden, maar geeft wel aan dat de opgave groter is dan toename van de woningbehoefte.

⁴ Zie: ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542. Opgenomen in de overzichtsuitspraak: ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

(670 woningen tot 2031) met de harde plancapaciteit (140 woningen), dan resteert een woningbehoefte van circa 530 woningen. De beoogde 104 appartementen op locatie De Heul en de (mogelijke) bouw van 10 woningen aan de Hoogstraat kunnen daarmee voorzien in een kwantitatieve behoefte.

Figuur 6: woningbouwbehoefte Wijk bij Duurstede periode 2021-2031



Bron: Primos 2021; gemeente Wijk bij Duurstede, 2020: bewerking Stec Groep 2021.

5 Maatschappelijke voorzieningen

Als gevolg van de supermarkten-carroussel komt het voormalige pand van de Lidl aan de Hoogstraat 14 vrij. Voor de achterblijvende locatie wordt nagedacht over twee opties. In het vorige hoofdstuk zijn we ingegaan op optie 1 (woningbouw). In dit hoofdstuk gaan we in op optie 2: het achterblijvende pand wordt ingevuld met maatschappelijke functies. Voor de behoefte aan maatschappelijke functies baseren we ons op een recent opgesteld rapport van Bureau Stedelijke Planning (Quickscan maatschappelijke voorzieningen Wijk bij Duurstede, februari 2021).

5.1 Kansrijke maatschappelijke functies

Binnen het vigerende bestemmingsplan worden onder de bestemming 'maatschappelijk' in ieder geval de functies: kerk, dorps huis, school, museum, kinderopvang, huisartsenpraktijk, zorgcentrum en gemeentehuis verstaan. Afgaand op de locatiekwaliteiten van de voormalige Lidl locatie (goede bereikbaarheid en veel parkeermogelijkheden) vinden we vooral: sociaal-culturele welzijnsvoorzieningen (o.a. buurtcentra en bibliotheken), sportvoorzieningen, medische voorzieningen (o.a. huisartsen en tandartsen) en onderwijsvoorzieningen (o.a. kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang) kansrijk. Hieronder zoomen we daarom specifiek in op deze maatschappelijke functies.

5.2 Invulling met kinderopvangfaciliteit of medisch cluster voorziet in behoefte

De hierboven beschreven kansrijke functies hebben overwegend een lokaal verzorgingsgebied. We bepalen de behoefte aan deze maatschappelijke voorzieningen daarom op het niveau van de gemeente Wijk bij Duurstede. Voor de functie kinderopvang zoomen we daarnaast specifiek in op de kern Wijk bij Duurstede.

Tot 2030 groeit het aantal inwoners in Wijk bij Duurstede met zo'n 1.500 inwoners

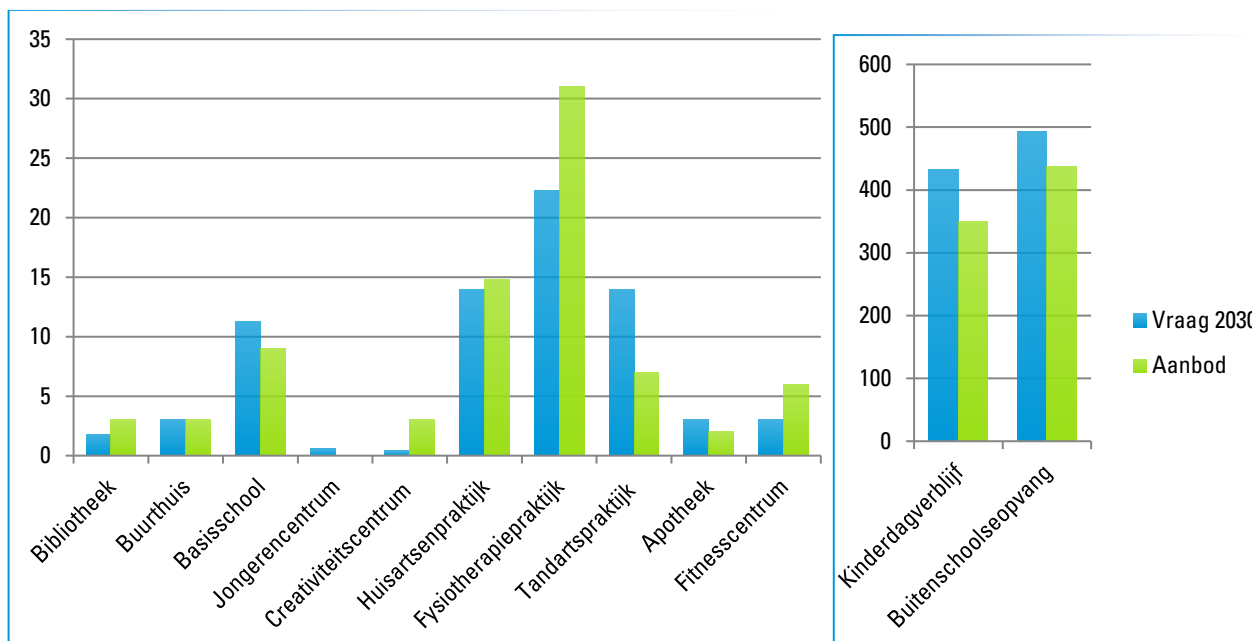
In 2020 woonden er zo'n 23.915 inwoners in de gemeente Wijk bij Duurstede. De komende tien jaar groeit het aantal inwoners naar verwachting met zo'n 1.455, naar 25.370 in 2030. Onderliggend aan de inwoners-groei constateren we een (sterke) vergrijzing. Het aandeel 65-plussers in de totale bevolking neemt in de periode 2020-2030 toe met zo'n 6% (van 20% naar 26%). Als gevolg hiervan zal het aantal inwoners in de leeftijd van 20 tot 64 jaar dalen van 57% naar 51%. Het aandeel jongeren (tot 20 jaar) blijft de komende tien jaar redelijk gelijk.

Kengetallen

De geprognosticeerde ontwikkeling zorgt de komende tien jaar voor een lichte vraagtoename van maatschappelijke functies in de gemeente Wijk bij Duurstede. Door de toename van het aantal inwoners zal de druk op sommige functies toenemen. Het gaat hierbij specifiek om eerstelijns zorg (als gevolg van de verwachte vergrijzing) en kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang (als gevolg van een stabiel aandeel jongeren in groeiende bevolking).

In onderstaande figuur is (op basis van landelijke kengetallen) de toekomstige vraag en het huidige aanbod van de verschillende maatschappelijke functies tegen elkaar afgezet. Uit het figuur blijkt dat het aanbod van basisscholen, plaatsen op kinderdagverblijven en de buitenschoolse opvang, tandartspraktijken en apotheken beneden gemiddeld is in Wijk bij Duurstede.

Figuur 7: Overzicht vraag (en aanbod) lansrijke maatschappelijke functies



Bron: Quicksan maatschappelijke voorzieningen Wijk bij Duurstede, BSP (2020).

Basisscholen en opvang

Uitgaande van de kengetallen ligt de vraag naar basisscholen hoger dan het huidige aanbod. Door de bevolkingstoename groeit de vraag naar basisscholen in 2030 naar ruim 11 basisscholen. Hier staat een huidige aanbod van 9 basisscholen tegenover. Dit betekent dat er (afgaand op de landelijke kengetallen) nog marktruimte is voor de toevoeging van drie basisscholen in Wijk bij Duurstede.

Ook de behoefte aan kinderopvang groeit. Op basis van landelijke kengetallen bestaat er in de gemeente Wijk bij Duurstede in 2030 een vraag naar zo'n 980 plekken in de kinderopvang. Hier staat een huidige aanbod van zo'n 790 plekken tegenover. Er bestaat daarmee een behoefte aan 190 extra plaatsen in de kinderopvang. Uitgesplitst naar type opvang gaat het om een behoefte aan circa 130 plaatsen in de kinderdagverblijven en zo'n 60 plaatsen bij de buitenschoolse opvang.

Vooral vraag naar kinderopvang in kern Wijk bij Duurstede

Op basis van de bevolkingsontwikkeling concluderen we dat zo'n driekwart van de vraag naar kinderopvang uit de kern Wijk bij Duurstede komt. In de kern Wijk bij Duurstede is in 2030 vraag naar zo'n 745 plekken in de kinderopvang. Hier staat een huidige aanbod van zo'n 580 plaatsen tegenover. Dit betekent dat er in de kern Wijk bij Duurstede nog behoefte bestaat aan de toevoeging van zo'n 165 plaatsen in de kinderopvang. Uitgesplitst naar type gaat het om een behoefte aan circa 100 plaatsen in de kinderdagverblijven en zo'n 65 plaatsen bij de buitenschoolse opvang.

Medische voorzieningen

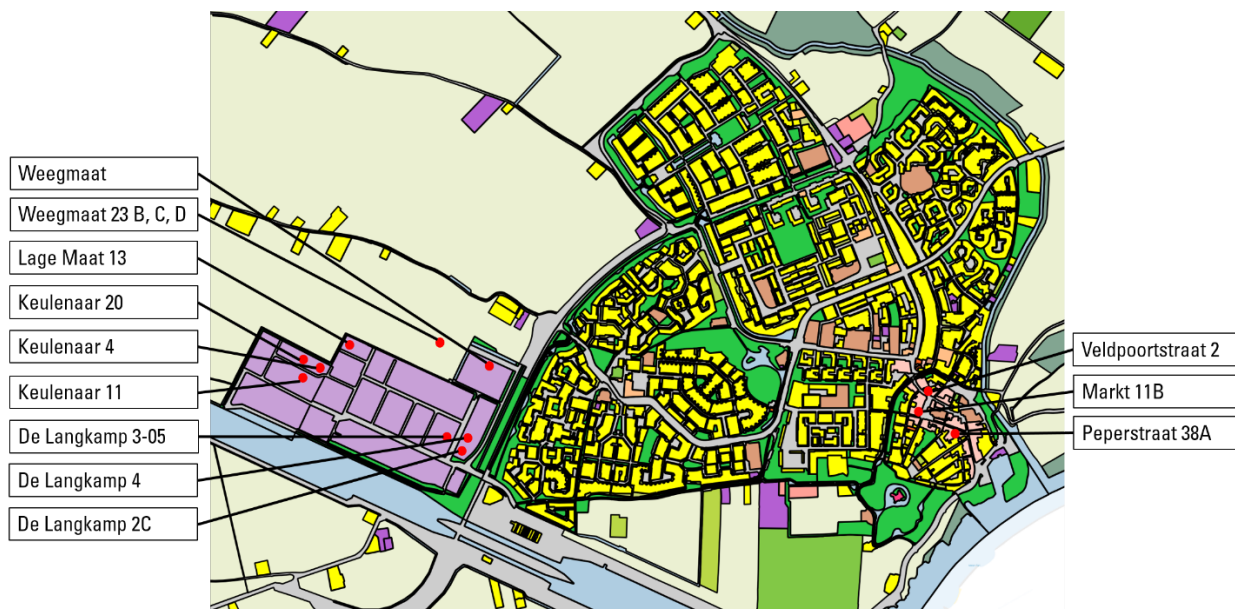
Ook het huidige aantal tandartsen is onder gemiddeld. In Wijk bij Duurstede zijn momenteel zeven tandartsen werkzaam. Op basis van landelijke kengetallen bestaat er echter een vraag naar ruim 13 praktijken. Er bestaat dus behoefte aan de toevoeging van tandartspraktijken. Hetzelfde geldt voor apotheken. Op basis van de landelijke kengetallen blijkt er nog behoefte te zijn aan de toevoeging van één apotheek in Wijk bij Duurstede.

Geen mogelijkheden in bestaande leegstand

Binnen de bestaande leegstand zijn geen mogelijkheden voor de vestiging van maatschappelijke voorzieningen. In Wijk bij Duurstede staan momenteel 16 bedrijfsobjecten te huur of te koop (peildatum; januari 2021). Het overgrote deel van het aanbod betreft bedrijfsgebouwen op de bedrijventerreinen

Broekweg (Noord) en Langshaven. De panden hebben een bestemming 'bedrijventerrein' en hier is de vestiging van maatschappelijke functies niet toegestaan. Ook in de overige panden die worden aangeboden in het centrum van Wijk bij Duurstede is de vestiging van maatschappelijke functies niet toegestaan. Deze panden hebben de bestemming 'centrum'. Hierbinnen is alleen detailhandel, dienstverlening en horeca toegestaan. Ten slotte worden er verspreid in Cothen (Trechtweg 3A) en Langbroek (Langbroekerdijk A 83) nog twee bedrijfspanden te huur / te koop aangeboden. Ook deze locaties staan de vestiging van maatschappelijke voorzieningen niet toe. Trechtweg 3A heeft een agrarische bestemming met functieaanduiding paardenhouderijen Langbroekerdijk A 83 heeft een gemengde bestemming waarbinnen alleen de functies: detailhandel, bedrijven tot categorie 1 en 2, dienstverlening, wonen en horeca (met functieaanduiding en maximaal categorie 1 en 2) zijn toegestaan. In de bestaande leegstand kan dus niet voorzien worden in de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen.

Figuur 8: Bestemmingsplanmogelijkheden leegstand Wijk bij Duurstede



Bron: Funda in Business, peildatum januari 2021, Ruimtelijkeplannen.nl. Bewerking: Stec Groep, 2021.

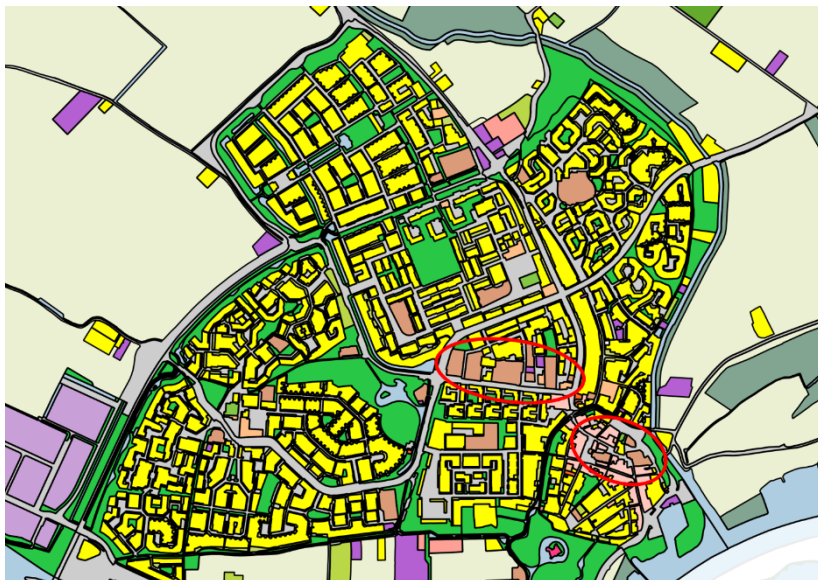
Ook geen onbenutte harde plancapaciteit aanwezig

Volgens de laddersystematiek moet niet alleen het aanbod in de vorm van leegstand, maar ook in de vorm van bestaande harde plancapaciteit afgewogen worden. Daarvoor hebben we de bestemmingsplannen van de gemeente Wijk bij Duurstede doorgenomen en de (vastgestelde) mogelijkheden voor extra vierkante meters maatschappelijke voorzieningen bekeken. In de bestemmingsplannen van zowel het buitengebied als de kernen Cothen, Langbroek en Wijk bij Duurstede is geen onbenutte harde plancapaciteit voor maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Alle bestemmingsplanmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen zijn in gebruik. Ter illustratie: in Wijk bij Duurstede zijn de maatschappelijke voorzieningen vooral geconcentreerd aan de Steenstraat en in het centrum. Hier zijn alle mogelijkheden ingevuld met onder andere begraafplaatsen, kerken, kinderopvang en het gemeentehuis van Wijk bij Duurstede.

Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten te verwachten

In Wijk bij Duurstede bestaat behoefte aan de toevoeging van een kinderopvangfaciliteit of een medisch cluster (tandarts/apotheek). De invulling van de achterblijvende Lidl locatie met deze functies voorziet daarmee in een behoefte van de inwoners van Wijk bij Duurstede. Er zullen daarom naar verwachting geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten (=leegstand) elders optreden. Bovendien bestaan er binnen de bestaande voorraad geen mogelijkheden voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen.

Figuur 9: Vastgestelde maatschappelijke bestemmingen in Wijk bij Duurstede



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl. Bewerking: Stec Groep, 2021.