

project
Nieuwegein, supermarkt Rijnhuizen, Ladder Voor Duurzame Verstedelijking

datum
13 juni 2023

opdrachtgever
EB4 BV

projectnummer
P02685

opgesteld door
DG & RKO

i.a.a.
FW

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

Inleiding plan en conclusies toets aan de Ladder

Inleiding en opzet onderzoek

Aanleiding

Rijnhuizen is een strategisch gelegen gebied in de gemeente Nieuwegein dat momenteel wordt (her)ontwikkeld van een monofunctioneel werkgebied naar een gemengd, hoogwaardig gebied voor de functies wonen, werken en recreëren. Het gebied heeft veel cultuurhistorische- en landschappelijke kwaliteiten, is goed bereikbaar en daardoor ook aantrekkelijk voor woon- en recreatieve functies. Voor verschillende voormalige kantoorpanden zijn inmiddels omgevingsvergunningen verleend voor transformatie naar wonen.

Met de ontwikkeling van het gebied komt er ook behoefte aan voorzieningen. Er is een initiatief voor een supermarkt aan de Edisonbaan 4. In het geldende bestemmingsplan 'Plettenburg – De Wiers 2009' (vastgesteld op 9 december 2010) heeft het perceel de bestemming "Kantoor". Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet er worden afgeweken van het bestemmingsplan. Eén van de toetsingsaspecten bij het vergunningstraject is de Ladder Voor Duurzame verstedelijking (zie verderop). Er geldt een motiveringsvereiste voor efficiënt ruimtegebruik bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In het geval van de supermarktontwikkeling is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de Ladder van toepassing. Voorliggend rapport voorziet in de Laddertoets.

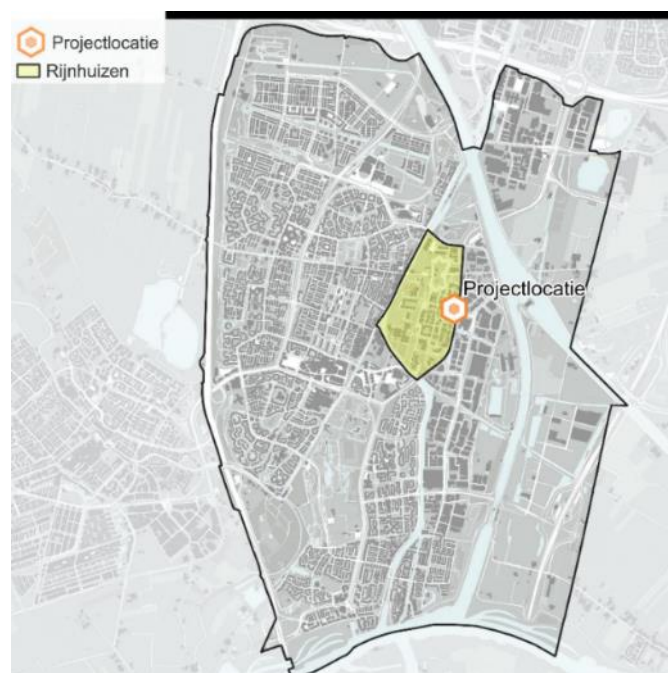
Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van art. 3.1.6. is 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."

In dit geval ligt de locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het gaat er bij voorliggende laddertoets om dat er behoefte wordt aangetoond en dat eventuele leegstandseffecten aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Dit wordt onderzocht aan de hand van ruimtelijk-functioneel onderzoek in voorliggende rapportage. De gebruikte winkeldata zijn afkomstig van Locatus Retailverkenner, peildatum februari 2022.

Planlocatie en omgeving

De ontwikkellocatie aan de Edisonbaan 4 ligt binnen de bebouwde kom van Nieuwegein in de provincie Utrecht. De gronden maken onderdeel uit van het kantorengedrag in de wijk Rijnhuizen (gelegen op Plettenburg-de Wiers). Momenteel bevindt zich op de ontwikkellocatie een leegstaand kantoorpand. Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse een fullservice-supermarkt van 1.500 m² vvo, met gebouwde parkeervoorziening te realiseren. Bovenop deze functies is een woonprogramma (appartementen) beoogd. De locatie vormt onderdeel van de nieuwe woonwijk Rijnhuizen (zie figuur 1 en 2).



Figuur 1: Verzorgingsgebied: Gemeente Nieuwegein



Figuur 2: Planlocatie en omgeving (Pdokviewer, bewerking SAB)

Conclusies en toets aan de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking

Navolgend worden de behoefte aan en effecten van het planinitiatief getoetst aan de Ladder. De conclusie is dat de Ladder met goed gevolg wordt doorlopen. Voor een verdere toelichting en uitwerking wordt verwezen naar de volgende hoofdstukken en bijlagen.

Verzorgingsgebied

Uit de handreiking bij de Ladder volgt dat de behoefteanalyse en de effectenanalyse moet worden uitgevoerd voor het passende ruimtelijke verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. Het verzorgingsgebied betreft de gemeente Nieuwegein. Aanvullend is bondig ingegaan op de wijk Rijnhuizen.

Behoeftte aangetoond

De conclusie is dat er sprake is van een kwalitatieve en een kwantitatieve behoefte (distributieve uitbreidingsruimte) aan een nieuwe supermarkt te Rijnhuizen. Hiervoor zijn de volgende argumenten aan te dragen:

- Supermarkten voorzien in de eerste levensbehoeften en zijn essentieel voor de consumentenverzorging van de wijk. Aangezien Rijnhuizen niet over een supermarkt beschikt is deze gewenst.
- De nieuwe woonwijk vraagt qua aantal woningen en nieuwe inwoners om een eigen supermarkt. Ook gelet op de relatief grote afstand tot andere supermarkten en wijkvoorzieningen. De nieuwe supermarkt past in de fijnmazige winkelspreiding, consumentenverzorging en evenwichtige detailhandelsstructuur. Ook qua omvang en profiel (full-service) van de beoogde supermarkt.
- Supermarkten zijn een belangrijke katalysator voor transformatiegebieden zoals Rijnhuizen. De aanwezigheid van een supermarkt is een zeer relevant criterium voor woningzoekenden.
- De consument kiest voor de ruimer opgezette supermarkten met een goede bereikbaarheid en goede parkeervoorziening. Op de planlocatie kan hierin worden voorzien. De ligging nabij de kruising Plettenburgerbaan-Perkinsbaan maakt dat de locatie enerzijds een centrale ligging krijgt in de wijk en anderzijds de entree vormt van het westelijke deel van de wijk.
- Het planinitiatief past binnen de beleidskaders. Het provinciaal beleid gaat conservatief om met nieuwe detailhandel. Een relevante uitzondering op deze regel is de behoefte voor detailhandel als gevolg van grootschalige toevoeging van woningen of stedelijke ontwikkelingen (BRO: zoals in Rijnhuizen). Dit is ook opgenomen in de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht (2021). Het gemeentelijk beleid zet in op een fijnmazige boodschappenstructuur met winkelaanbod dicht bij huis. De nieuwe supermarkt voorziet hierin.
- Ook is kwantitatieve behoefte aangetoond voor zowel het planinitiatief, maar ook de andere plannen in de gemeente.

- Gezien het voorgaande is een supermarkt van 1.500 m² wvo te verantwoorden vanuit de Ladder. Deze maatvoering geeft de exploitant de mogelijkheid om het winkelconcept optimaal neer te zetten. Een aantrekkelijke supermarkt van deze moderne maat, kan nu en in de toekomst voldoende consumenten uit de eigen wijk binden. Er wordt optimaal ingespeeld op de consumentenbehoefte. Deze heeft behoefte aan ruimere supermarkten (brede gangpaden, ruime versafdeling etc.). In een kleinere supermarkt kan dit comfort niet worden geboden en is op termijn minder aantrekkelijk en toekomstbesteding. Te meer gezien de schaalvergroting in de hele sector en de concurrentie met online.

Planinitiatieven en leegstand

- Hoewel er diverse supermarktinitiatieven spelen, zijn er geen alternatieve planontwikkelingen die voorzien in de behoefte in Rijnhuizen. Uit voorliggende studie blijkt dat er voor de vier supermarktontwikkelingen in de gemeente tezamen, voldoende marktruimte ontstaat door de verwachte groei van het inwonertal. Met andere woorden: de plannen bijten elkaar niet.
- Er dient in de Ladder te worden getoetst of het planinitiatief niet in bestaand leegstaand winkelvastgoed kan worden ondervangen, nabij andere boodschappenwinkels. Voor onderhavig initiatief is dit echter minder van belang. Er zijn immers geen andere boodschappenwinkels in Rijnhuizen. Bovendien betreft de planlocatie een transformatie van bestaande bebouwing en gedeeltelijke leegstand, centraal gelegen in Rijnhuizen. Er is daarmee geen alternatief leegstaand vastgoed op een alternatieve locatie beter geschikt.

Aanvaardbare ruimtelijke (leegstand)effecten op woon-, leef-, en ondernemersklimaat

De effecten van het plan zijn aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij is het volgende van belang:

- Over de hele linie zal de consumentenverzorging worden verbeterd, doordat Rijnhuizen een eigen supermarkt krijgt.
- Er is kwantitatieve behoefte (marktruimte) aangetoond voor zowel het planinitiatief als de andere supermarkt-plannen. Het plan leidt niet tot het verdwijnen van andere supermarkten. Omliggende winkelcentra in de omgeving worden niet aangetast. Ook niet in combinatie met de andere supermarktontwikkelingen in gemeente Nieuwegein. Van onaanvaardbare leegstandseffecten is geen sprake.
- Ook zullen er naar verwachting geen andere verszaken verdwijnen. Supermarkten concurreren in eerste plaats met andere supermarkten. Desalniettemin is het op voorhand niet uit te sluiten dat het aanbod aan verszaken nog iets krimpt als gevolg van autonome, landelijke ontwikkelingen. De eventuele sluiting van een enkele zaak zal echter geen onaanvaardbare effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat hebben.
- Zodoende is ook van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur geen sprake. De voorzieningenstructuur wordt juist versterkt door dit plan.

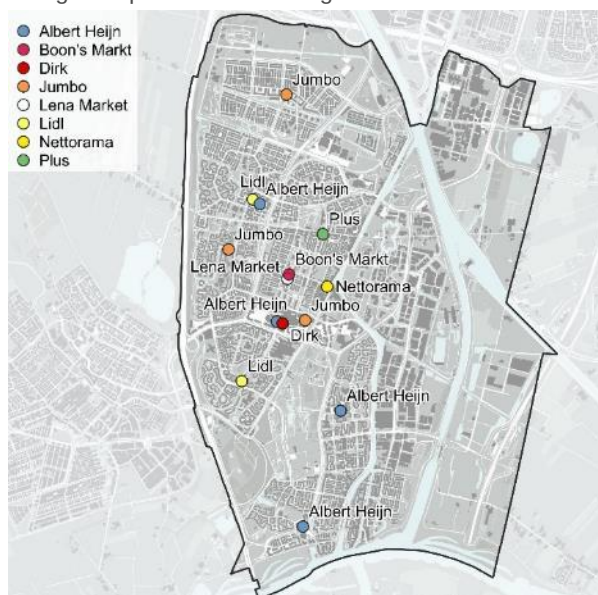
Kwalitatieve analyse

Dit hoofdstuk is de kwalitatieve verantwoording van de conclusies in het voorgaande hoofdstuk. We gaan navolgend in op de trends en ontwikkelingen, vraag-aanbod verhoudingen, beleidskaders, leegstand en andere planontwikkelingen.

Trends en ontwikkelingen

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging. Hierna worden de relevante trends beschreven.

- Voor het doen van de boodschappen kiest de consument vaker voor een bezoek aan de grotere, goed bereikbare supermarkten met een ruime keus en een goede parkeervoorziening.



Figuur 3: Supermarktaanbod kern Nieuwegein

- Over de hele linie vindt schaalvergroting plaats in de supermarktbranche. Voor een rendabel functioneren is een steeds groter wvo nodig. Met name het aantal supermarkten tussen 1.000 m² wvo en 1.600 m² wvo is de afgelopen jaren toegenomen.
- De opkomst van het online-kanaal is een extra urgentie voor supermarkten om te moderniseren. Alle facetten (omvang, bereikbaarheid en parkeervoorziening) dienen op peil te zijn om de concurrentie met het online-kanaal aan te gaan.
- Het boodschappenaanbod heeft vooralsnog in beperkte mate last heeft van het internet. Consumenten doen echter in toenemende mate online boodschappen. Bekende formules zoals Albert Heijn, Jumbo en Plus bieden online diensten aan en nieuwe pure online aanbieders, zoals Hello Fresh, Picnic en Gorillaz, rukken op.
- De consument heeft meer dan ooit, behoefte aan ruim opgezette supermarkten (brede gangpaden etc.). Hier kan ook bij drukte afstand worden bewaard.

Aanbod dagelijkse artikelen in Nieuwegein

Nieuwegein zijn momenteel 71 dagelijkse artikelenzaken aanwezig, waarvan 14 supermarkten (zie ook tabel 1 en 2). De totale omvang van de dagelijkse artikelensector is 20.964 m² wvo¹. De gemiddelde omvang van de supermarkten in Nieuwegein bedraagt iets meer dan 1.000 m² wvo. De grootste, met bijna 2.000 m² wvo, is gevestigd in het centrum van Nieuwegein. Het zwaartepunt van het supermarktaanbod is in het centrum van Nieuwegein gevestigd. Daar bevinden zich een drietal supermarkten met een omvang van 1.600 tot 2.000 m² wvo. In de ondersteunende centra is de grootste supermarkt ruim 1.500 m² wvo (Hoogzandveld). Bijna alle su-

permarkten zijn aan de westzijde van het Merwedekanaal gevestigd (zie figuur 3). Tabel 2 geeft de schaalvergroting van de supermarktsector weer.

Leegstand

De analyse van de leegstand is voor de toets aan de ladder relevant. Er dient formeel te worden getoetst of het planinitiatief niet in bestaand leegstaand winkelvastgoed kan worden ondervangen, nabij andere boodschappenwinkels. Voor onderhavig initiatief is dit echter minder van belang. Er zijn immers geen andere boodschappenwinkels in Rijnhuizen. Bovendien betreft de planlocatie een transformatie van bestaande bebouwing en gedeeltelijke leegstand, centraal gelegen in Rijnhuizen. Er is daarmee geen alternatief leegstaand vastgoed op een alternatieve locatie beter geschikt.

Alternatieve planinitiatieven

Een analyse van de planinitiatieven is relevant, omdat gezien moet worden of de aangetoonde behoefte mogelijk niet door alternatieve planinitiatieven wordt ingevuld. Hiervan blijkt geen sprake. Er spelen weliswaar diverse concrete andere supermarktontwikkelingen elders in de gemeente, maar deze ontwikkelingen bijten elkaar niet (zie volgend hoofdstuk). Er dient rekening te worden gehouden met de volgende ontwikkelingen:

- De Gaarde: toevoeging met circa 250 m² wvo op bestaande Jumbo. Dit project is in aanbouw en is naar verwachting het in het voorjaar van 2022 gereed.
- Blokhoeve: nieuwbouw 1.200 m² wvo supermarkt Aldi.
- Muntplein: uitbreidingsplan +1.055m² wvo voor Lidl en Albert Heijn samen.

¹ De lijst is exclusief apotheken.

- Kauwenhof / Buizerdlaan: verplaatsing en vergroting van LIDL: circa +700 m² wvo. Voor dit plan is een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

Over alle initiatieven heeft het college al in samenhang gesproken en deze mogen allemaal gerealiseerd worden. Samen met het planinitiatief aan de Edisonbaan (1.500 m² wvo) betekent dit een totale uitbreiding van het wvo van 4.700 m² wvo (afgerond). In de dpo-benadering in het volgende hoofdstuk is met deze ontwikkelingen rekening gehouden.

Uitbreiding Nettorama

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit voor een projectomgevingsvergunning voor de Edisonbaan 4, waar voorliggende Laddertoets onderdeel van uitmaakt, werd bekend dat supermarkt Nettorama is uitgebreid.

Dit leidt niet tot andere conclusies van voorliggende Laddertoets. Er blijft immers sprake van een kwantitatieve behoefte. Ook met inachtneming van het Nettorama-plan (300 m² wvo) is er voldoende distributieve uitbreidingsruimte. Het Nettorama-plan betreft een kleine uitbreiding van een bestaande winkel. Dit leidt niet tot dusdanige concurrentievervalsingen dat er sprake zal zijn van verdringingseffecten. Daarbij: er blijft kwalitatieve behoefte aanwezig, want de beperkte uitbreiding van de Nettorama in een ander stadsdeel van Nieuwegein voorziet niet in de kwalitatieve behoefte aan de supermarkt in Rijnhuizen.

2.500 woningen in deze wijk. Hiermee is ruim voldoende draagvlak voor een nieuwe supermarkt, zoals blijkt uit voorliggend rapport.

Het plan geeft invulling aan de ambities van de gemeentelijke Winkelvisie. In de eerste ambitie zet het beleid in op de dagelijkse boodschappen om de hoek. Verder is relevant dat het beleid het standpunt heeft dat iedere nieuwe woonwijk de mogelijkheid moet hebben een (kleinschalige) supermarkt te realiseren. Voorliggend plan voorziet hierin. Voor de nieuwe inwoners van de wijk is een supermarktoorziening wenselijk. De behoefte vanuit de wijk bepaalt mede de invulling van het initiatief. En een initiatief wordt in eerste instantie positief benaderd. Bij de beoordeling van plannen moet oog zijn voor het optimaal bedienen van inwoners in het verzorgingsgebied en de zorg voor een evenwichtige winkelstructuur. Voorliggende rapportage voorziet hierin.

Tabel 1 Dagelijks winkelaanbod naar winkelcentrum

	Aantal zaken	WVO
Centrum Nieuwegein	22	7.993
Muntplein	13	2.329
Hoog-Zandveld	9	2.141
Galecop	7	1.623
Nieuwegein-Makado	6	1.210
Nedereind	2	1.105
Kauwenhof	1	1.006
De Gaarde	1	989
Hildo Kropstraat	2	894
Rapenburgerschans	1	892
Dorpsstraat Vreeswijk	1	265
Herenstraat Nieuwegein	2	223
Bebouwde kom	3	259
Totaal	71	20.964

Planinitiatief in relatie tot beleidskaders

Het planinitiatief is getoetst aan de vigerende beleidskaders. Deze zijn ter toelichting in bijlage 2 opgenomen. Het provinciaal beleid gaat conservatief om met nieuwe detailhandel. Een relevante uitzondering op deze regel is de behoefte voor detailhandel als gevolg van grootschalige toevoeging van woningen of stedelijke ontwikkelingen. Dit is ook opgenomen in de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht (2021). De gebiedsontwikkeling Rijnhuizen is zo'n grootschalige stedelijke ontwikkeling. In de groeiende wijk Rijnhuizen zijn op dit moment al circa 1.150 woningen gerealiseerd en dit zal de komende jaren doorgroeien naar circa

Tabel 2 Ontwikkeling dagelijkse detailhandel en leegstand in Nieuwegein 2015-2022

	2015			2022		
	Aantal	m ² wvo	M ² wvo per winkel	Aantal	M ² wvo	M ² wvo per winkel
Levensmiddelen	65	17.487	367	56	17.947	320
w.v. supermarkt	17	14.877	875	14	15.124	1080
Persoonlijke verzorging	21	3.426	163	15	3.017	201
Totaal	86	20.913	243	71	20.964	295
Leegstand	36	13.206	367	36	7.005	195

Kwantitatieve analyse

Dit hoofdstuk is de kwantitatieve verantwoording van de conclusies in hoofdstuk 1. In dit hoofdstuk wordt een distributieplanologische benadering opgesteld (dpo). Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod.

Benadering economisch functioneren

Consumentendraagvlak

Uit de actuele inwonertallen en de bevolkingsprognose² blijkt dat de gemeente Nieuwegein richting 2032 groeit tot ca. 69.850 inwoners³. Een toename van de bevolking betekent een toename van het consumentendraagvlak, wat van invloed is op het bestedingspotentieel voor detailhandel. Een relatief groot deel van de bevolkingstoename zal in Rijnhuizen plaatsvinden.

Huidige en toekomstige marktomstandigheden Nieuwegein en beleidsafweging

Op basis van de vraag- en aanbodanalyse in de dagelijkse artikelen sector is een benadering gemaakt van het huidige en toekomstig (2032) economisch functioneren. De benadering is opgesteld voor de hele sector dagelijkse artikelen bestaande uit de supermarkten, verszaken en persoonlijke verzorging. Weliswaar concurreren supermarkten in eerste plaats met andere supermarkten, toch is een overzicht van de volledige sector gewenst. Daarnaast zijn de gehanteerde koopstromen uit het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO), ook gebaseerd op de hele sector dagelijkse artikelen en niet enkel op de supermarkten. Eenvoudig uitgelegd wordt in tabel 3 de totale besteding gedeeld over alle winkelmeters. Dit leidt tot de gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m² wvo) en

geeft een indicatie van het economisch functioneren van de branche. Uit tabel 3 blijkt het volgende:

- De vloerproductiviteit in Nieuwegein ligt in de huidige situatie ver boven het landelijke gemiddelde (zie rij J en K). Dit betekent dat er distributieve uitbreidingsruimte is in de dagelijkse artikelen sector in Nieuwegein.
- Richting 2032 neemt de besteding en het consumentendraagvlak toe door de bevolkingsgroei. Als we het planinitiatief en de andere plannen doorrekenen (zie rij I) ligt de vloerproductiviteit rond het landelijk gewogen gemiddelde en is sprake van een zeer klein overaanbod van circa -160 m² wvo. Dit betekent dat er nagenoeg voldoende marktruimte is voor het planinitiatief, maar ook

voor de andere plannen. Omdat het aanbod rond het landelijk gewogen gemiddelde zal functioneren, verwachten we niet dat er winkels verdwijnen. Het berekende overaanbod van -160 m² is zeer beperkt. Bovendien zal ook na 2032 het inwonertal en consumentendraagvlak nog blijven groeien.

Tabel 3: DPO-benadering Nieuwegein

	Bron	Berekening	2022	2032
A. Aantal inwoners	CBS & Primos		64.538	69.854
B. Bestedingen per hoofd (€)	Omzetkengetallen (2020) Meest recent		2.595	2.595
C. Totale bestedingspotentieel (€ mln.)		A * B	167,5	181,3
D. Koopkrachtbinding	KSO 2021		93%	93%
E. Gebonden bestedingen (€ mln.)		C * D	155,8	168,6
F. Koopkrachttoevoeiing als aandeel van omzet	KSO 2021		12%	12%
G. Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)		H * F	21,2	23,0
H. Totale besteding (€ mln.)			177,0	191,6
I. Winkelvloeroppervlak (m ² wvo)			20.964	25.664
J. Omzet per m ² wvo (€)		H / I	8.450	7.475
K. Landelijk gemiddelde omzet per m ² wvo (€). Gewogen voor gemeente Nieuwegein	Omzetkengetallen (2020) Meest recent		€ 7.512	7.512
L. Verschil omzet met vergelijkbaar gemiddelde			12%	0%
M. Distributieve uitbreidingsruimte afgerond (m ² wvo)			2.600	-160

² Meest recente cijfers op gemeentelijk niveau van het CBS en de Monitor Wonen van de provincie Utrecht en Primos Prognose.

³ Dit berekenen we op basis van de prognose voor 2030 en 2035. Vervolgens rekenen we de jaarlijkse groei door.

Kwaliteit boven kwantiteit

Voorgaande modelmatige berekening is gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten moeten als indicatie worden gezien. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwikkeling); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Marktomstandigheden Rijnhuizen

In het voorgaande is op het schaalniveau van Nieuwegein aangetoond dat er mogelijkheden zijn voor de beoogde supermarkt in Rijnhuizen. In het navolgende is bondig ingegaan op de marktmogelijkheden in specifiek de wijk Rijnhuizen. In de wijk zullen in 2032 ca. 4.725 inwoners woonachtig zijn⁴. Zij vormen het merendeel van het benodigde consumentendraagvlak van de supermarkt. Uitgaande van landelijke kentallen (zie tabel 3) genereert dit een bestedingspotentieel van ca. € 12,3 mln. en hiervan zal een groot deel terecht komen bij de supermarkt in Rijnhuizen. Aanvullend zal een kleiner deel van de benodigde omzet afkomstig zijn vanuit andere wijken, of passanten van elders. Tezamen zal dit voldoende omzet genereren voor de beoogde supermarkt. Aan gezien de supermarkt het merendeel van zijn omzet haalt uit de nieuwe inwoners van Rijnhuizen zijn de effecten op andere supermarkten elders zodoende beperkt. Mocht de supermarkt al eerder dan 2032 gerealiseerd zijn, zal de omzet mogelijk wat lager liggen. Dit komt omdat het inwonertal nog wat lager ligt. Dat is niet erg. De supermarkt zal moeten 'ingroeien' in de markt en supermarktketens houden hier rekening mee. Daarbij is de supermarkt een katalysator van de gebiedsontwikkeling.

Ruimtelijk functionele effectenanalyse

De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat een planinitiatief niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat mag leiden. In het navolgende is aangegeven dat de effecten van het initiatief aanvaardbaar zijn:

- *Geen aantasting detailhandelsstructuur.* Er is kwalitatief en kwantitatief toegelicht dat het plan geen leegstand elders in de winkelstructuur oplevert. De marktruimte voorziet voor een deel in de realisatie van de nieuwe supermarkt. Dit komt onder andere door het toenemend aantal inwoners in Nieuwegein en specifiek voor Rijnhuizen. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een duurzame ontwikkeling van de voorzieningensstructuur.
- *Versterking consumentenverzorging:* De ontwikkeling zorgt dat de nieuwe bewoners in Rijnhuizen op een aanvaardbare afstand boodschappen kunnen doen en niet naar supermarkten elders in Nieuwegein hoeven. De ligging nabij de kruising Plettenburgerbaan-Perkinsbaan maakt dat de locatie enerzijds een centrale ligging krijgt in de wijk en anderzijds de entree vormt van het westelijke deel van de wijk.
- *Benutten leegstand:* In Nieuwegein zijn momenteel geen leegstaande panden die een passend alternatief vormen. Daarnaast betreft het plan reeds een transformatie van bestaande bebouwing en leegstand, op een centrale locatie in de wijk. Zodoende wordt duurzaam met ruimte omgesprongen.
- *Woon-, leef- en ondernemersklimaat:* Mede op basis van het bovenstaande zijn onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet te verwachten. Per saldo draagt het initiatief juist positief bij aan het woon- en leefklimaat, omdat het voorzieningenaanbod

ten aanzien van dagelijkse artikelen voor de huidige en nieuwe inwoners van Rijnhuizen wordt versterkt.

- *Maatvoering te verantwoorden.* Gezien het voorgaande is een supermarkt van 1.500 m² wvo te verantwoorden vanuit de Ladder. Deze maatvoering geeft de exploitant de mogelijkheid om het winkelconcept optimaal neer te zetten. Een aantrekkelijke supermarkt van deze moderne maat, kan nu en in de toekomst voldoende consumenten uit de eigen wijk binden. Er wordt optimaal ingespeeld op de consumentenbehoefte. Deze heeft behoefte aan ruimere supermarkten (brede gangpaden, ruime versafdeling etc.). In een kleinere supermarkt kan dit comfort niet worden geboden en is op termijn minder aantrekkelijk en toekomstbesteding. Te meer gezien de schaalvergroting in de hele sector.

⁴ We sluiten qua bevolkingsprognose aan bij het zogeheten 2+, midden-plus scenario, bron: gemeente Nieuwegein.

Bijlage 1: Begrippen

BVO/WVO

- *Bruto vloeroppervlak*: Het bruto vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.
- *Winkelverkoop vloeroppervlak*: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

Dagelijkse sector

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

Niet-dagelijkse sector

Winkels die artikelen verkopen met een doorgaans lagere koopfrequentie dan dagelijkse artikelen. In de praktijk gaat hierbij om winkels in huishoudelijke artikelen, kleding, mode, schoenen, sport, rijwielen, bruin- en witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen en dierenartikelen.

Bestedingspotentieel

Totaal aan toonbankbestedingen in winkels die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) netto omzet per hoofd van de bevolking.

Hoofddetailhandelsstructuur

De concentratiegebieden c.q. (winkel)centra waar beleidsmatig op wordt ingezet.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Koopstroomgegevens

Onderzoeksresultaten uit koopstromenonderzoek. In de basis wordt hiermee de koopkrachtbinding, -afvloeiing en -toevloeiing bedoeld. Ook kunnen kwalitatieve aspecten worden bedoeld, zoals koopmotieven, beoordelingen en persoonskenmerken.

Leegstand (op basis van Locatus)

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte

dienstverlening zal terugkomen. Het betreft dus leegstand van verkooppunten en niet leegstand van uitsluitend winkels.

Plancapaciteit (hard)

In principe wordt met plancapaciteit de harde plan-capaciteit bedoeld, tenzij expliciet anders vermeld. Harde plancapaciteit zijn de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader, zoals vastgestelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, gebieden zonder bestemmingsplan (witte vlekken) en verleende (kruimel) omgevingsvergunningen.

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² winkelvloeroppervlak (wvo).

Bijlage 2: Beleidskaders

Provinciaal beleid; Omgevingsvisie (2021)

Het beleid zet in op een economische ontwikkeling in vitale kernen. Inbreiding gaat voor uitbreiding, er wordt eerst gekeken naar locaties binnen gebieden met een vergelijkbare functie voordat een claim gelegd wordt op 'nieuwe' gebieden. Er moet voldoende ruimte zijn voor behoud en versterking van een goede detailhandelsstructuur. Een gevarieerd en bereikbaar aanbod van winkels is mede bepalend voor de binnenstedelijke kwaliteit en de typering van woonmilieus.

Provinciaal beleid; Retailvisie Utrecht (2018)

Deze retailvisie is een nadere uitwerking van het reeds geformuleerde Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling (2016) en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2016, herzien 2018). De Retailvisie Provincie Utrecht is erop gericht om detailhandelsvoorzieningen zoveel mogelijk te bundelen en te concentreren in de centra van de steden, dorpen en wijken. Op deze wijze wordt ingezet op bescherming van de bestaande winkelkernen. Deze focus op bestaande winkelgebieden is in het provinciaal beleid door middel van een herijking van de Provinciale Ruimtelijke Verordening verankerd. Buiten deze afgebakende centra zijn in de PRV 2016 in beginsel geen mogelijkheden voor nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel toegestaan. Een relevante uitzondering op deze regel is de behoefte voor detailhandel als gevolg van grootschalige toevoeging van woningen of stedelijke ontwikkelingen (BRO: zoals in Rijnhuizen). Dit is ook opgenomen in de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht (2021).

Gemeentelijk beleid; Omgevingsvisie (2020)

In de omgevingsvisie van Nieuwegein staan de belangrijkste ambities en keuzes voor de Nieuwegeinse fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft wat de stad in 2040 wil zijn. In deze omgevingsvisie staat de ambitie centraal dat iedere ontwikkeling in Nieuwegein bijdraagt aan de volgende doelen:

- A. versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
- B. verduurzamen van de stad.
- C. borgen van de veiligheid van inwoners.
- D. gezond stedelijk leven voor iedereen.

Rijnhuizen transformeren we naar een aantrekkelijk woongebied, waar ook ruimte blijft om te werken. We vinden het belangrijk dat winkels voor iedereen in de buurt zijn. In nieuwe woongebieden (Rijnhuizen, Blokhoeve) is er ruimte voor nieuwe supermarktontwikkelingen.

Gemeentelijk beleid; Winkelvisie Nieuwegein 2017

Het beleid is gebaseerd op een viertal ambities:

Ambitie 1 De dagelijkse boodschappen om de hoek blijft van grote waarde voor onze stad. Het gaat hier om het feit dat op dit moment elke wijk zijn winkelcentrum heeft en dat er een onderscheid bestaat in buurt-, wijk- en hoofdwinkelcentrum. De verhouding tussen de winkelcentra is belangrijk.

Ambitie 2 De klant centraal: creëer ruimte om in te kunnen spelen op nieuwe consumentenbehoeften. Van aanbodgericht werken naar vraaggericht werken.

Ambitie 3 Ruimte voor ondernemerschap. Nieuwe initiatieven verdienen een "ja, mits instelling". Vooraf belemmeringen opleggen voor nog onbekende initiatieven is zinloos.

Ambitie 4 In het winkelgebied van de toekomst werken alle partijen samen.

Verder is relevant dat het beleid het standpunt heeft dat iedere nieuwe woonwijk de mogelijkheid moet hebben een (kleinschalige) supermarkt te realiseren.

Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen (2019)

De komende jaren staat Nieuwegein voor een grote uitdaging voor het realiseren van een fors aantal nieuwe woningen. Rijnhuizen voorziet voor een groot deel in deze behoefte. Voor het gebied is een gebiedsvisie opgesteld waar ingegaan wordt op de ambitie voor het gebied. Er is een zoekgebied opgenomen voor centrumfuncties (supermarkt, school, gezondheidszorg), teneinde in deze nieuwe woonwijk de belangrijkste functies om de hoek te realiseren. Enkele ambities die in het kader van dit initiatief van belang zijn, zijn: Het gebied zal aantrekkelijk moeten blijven voor bedrijven en aantrekkelijk moeten worden voor nieuwe bewoners. Ook wordt in de gebiedsvisie de ambitie uitgesproken voor het realiseren van een aantal nieuwe voorzieningen in het gebied, waaronder de komst supermarkt.

Europese Dienstenrichtlijn

Uit recente jurisprudentie volgt dat detailhandelsactiviteiten gezien moeten worden als 'dienst' in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn (zie ook bijlage 4). Dat betekent dat eventuele beperkingen die gesteld worden aan de (nieuw)vestiging van detailhandel, zeer goed gemotiveerd moeten worden. Ook eventuele vestigingsbeperkingen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, zoals regels omtrent branchering, minimale/maximale oppervlakte of maximaal aantal vestigingen, moeten worden getoetst aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn. Daarin is bepaald dat vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig moeten zijn. In de Nederlandse ruimtelijke ordening en de toets aan de Ladder, wordt overigens al getoetst op een goede ruimtelijke ordening. Door de Dienstenrichtlijn is hier nog een extra dimensie aan toegevoegd. Het onderliggende doel (bijvoorbeeld leefbaarheid van het centrum en voorkomen van leegstand) moet feitelijk onderbouwd zijn en men kan niet volstaan met algemene ervaringsgegevens. De motiveringseis is dus aanzienlijk zwaarder geworden.