

Winkelvoorzieningen

Hof van Holland

Distributieplanologisch onderzoek
Centrumgebied Waalsprong

Opdrachtgever: gemeente Nijmegen

Rotterdam, 5 december 2016



Winkelvoorzieningen Hof van Holland

Distributieplanologisch onderzoek
Centrumgebied Waalsprong

Opdrachtgever: gemeente Nijmegen

Wilbert Kroesen

Rotterdam, 5 december 2016

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement vanuit een aantal landen in Europa, Azië en Afrika. Onze twee thuislanden zijn Nederland en Groot-Brittannië. Wij zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not for profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen.

We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Opbouw rapport	5
2 Marktruimte: de vraagzijde	6
2.1 Afbakening regio en aantal inwoners	6
2.2 Koopkracht detailhandel	7
2.3 Bestaande kooporiëntatie dagelijkse detailhandel	8
2.4 Omzet toekomstige detailhandel	10
3 Marktruimte toe te voegen detailhandel	12
3.1 Aanwezige detailhandel	12
3.2 Marktruimte detailhandel	13
3.3 Aanvullende commerciële voorzieningen	15
3.4 Gering leegstandsrisico door conservatieve prognose	16
4 Branchering Hof van Holland	18

Samenvatting

Het nieuwste Nijmeegse stadsdeel de Waalsprong heeft behoefte aan een eigen centrumgebied. Dit centrumgebied moet een herkenbaar hart worden met een mix aan functies: ontmoetings- en verblijfsplekken, stedelijke woningtypes en winkelvoorzieningen.

Het stadsdeel kent op dit moment twee buurtsteunpunten met een supermarkt. Het gaat om een kleinschalig, onvolledig detailhandelsaanbod (paragraaf 3.1).

De marktruimte volstaat voor de toevoeging van in totaal circa 8.150 m² bvo aan commerciële voorzieningen in het gehele stadsdeel tot het jaar 2020 en voor de toevoeging van in totaal bijna 15.950 m² bvo in het gehele stadsdeel tot het jaar 2025. De leegstandsrisico's van deze toevoegingen zijn beperkt.

Ongeveer 20% van de marktruimte (dit is: het aantal m² detailhandel en overige consument-verzorgende commerciële ruimte dat kan worden toegevoegd) wordt gereserveerd voor mogelijke verbetering van het overige winkelaanbod in de buurten en wijken van het stadsdeel. Dit deel van de marktruimte wordt naar verwachting ingezet voor de realisatie van een nieuw buurtwinkelcentrum, zoals voorzien in het bestemmingsplan Groot-Oosterhout.

Bij de startfase medio 2020 (tabel 4.2) kan het nieuwe centrumgebied van de Waalsprong circa 6.525 m² bvo aan commerciële voorzieningen gaan omvatten. Dit startformaat is kleiner dan de gemiddelde omvang van grote wijkwinkelcentra. Omdat het dan gaat om de startfase van een centrumgebied van een verzorgingsgebied met een groeiend aantal inwoners, zullen de meeste bezoekers begrip hebben voor het bescheiden formaat. Bij het uitgroei formaat medio 2025 (12.750 m² commerciële voorzieningen) zal Hof van Holland behoren tot de klasse van de kleine stadsdeelcentra. Daarmee zal aan de inwoners een volwaardig pakket aan commerciële voorzieningen worden aangeboden.

Voor de volumes en de hoofdbranchering die in 2020 en 2025 kunnen zijn gerealiseerd: zie tabel 4.2. Deze tabel kan worden gezien als de samenvatting van de confrontatie van de vraagzijde (hoofdstuk 2) en de aanbodzijde (hoofdstuk 3) van de marktruimte aan nieuwe consument-verzorgende commerciële voorzieningen in de Waalsprong.

1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding en vraagstelling van het uitgevoerde onderzoek omschreven. Bovendien wordt de opbouw van het rapport toegelicht.

1.1 Aanleiding

In het jaar 2015 behandelde de gemeenteraad van Nijmegen een ambitiedocument voor de realisatie van de deelgebieden Hof van Holland, Broodkorf en Woenderskamp van de Waalsprong. Op grond van dit ambitiedocument wordt een bestemmingsplan voor het centrumgebied Hof van Holland in procedure gebracht. Ten behoeve van deze procedure heeft Ecorys op verzoek van de gemeente Nijmegen dit rapport uitgebracht over de in de toekomst gewenste en haalbare commerciële voorzieningen in de Waalsprong en in haar centrumgebied.

De Waalsprong heeft als nieuw stadsdeel behoefte aan een eigen centrumgebied met winkelveorzieningen. Dit centrumgebied moet een herkenbaar hart voor de Waalsprong worden met een mix aan functies: ontmoetings- en verblijfsplekken, stedelijke woningtypes en winkelveorzieningen. De afgelopen jaren is hier geïnvesteerd in een treinstation, het Citadel College en hotel Van der Valk. De intentie is om deze ontwikkeling voort te zetten.

Dit rapport beantwoordt de centrale onderzoeksvraag:

Welke marktruimte aan detailhandel bestaat (medio 2016) en zal in het jaar 2020 en 2025 bestaan in het stadsdeel de Waalsprong en in haar centrumgebied Hof van Holland?

In dit rapport worden de methode van analyse en de begrippen van het distributieplanologisch onderzoek gevolgd.

1.2 Opbouw rapport

Voor de beantwoording van de centrale onderzoeksvraag is het nodig om te bepalen hoeveel oppervlakte aan commerciële voorzieningen kan worden toegevoegd aan de bestaande voorraad in de Waalsprong en hoeveel kan worden gerealiseerd in het centrumgebied, uitgaande van de actuele verwachtingen van de gemeente Nijmegen voor de woningbouw en de daaruit volgende ontwikkeling van het aantal inwoners van de Waalsprong in de komende jaren. Daartoe zal de marktruimte aan detailhandel worden bepaald voor de jaren 2016, 2020 en 2025.

In de hoofdstukken 2 en 3 wordt de marktruimte aan detailhandel in de Waalsprong bepaald, zowel voor de vraagzijde (hoofdstuk 2) als de aanbodzijde (hoofdstuk 3).

Hoofdstuk 4 komt tot een indicatief voorstel voor de branchering van Hof van Holland.

De samenvatting geeft in kort bestek de bevindingen weer.

2 Marktruimte: de vraagzijde

In een aantal stappen wordt in dit hoofdstuk de vraagzijde van de regionale behoefte aan detailhandel in de Waalsprong berekend met de jaren 2016, 2020 en 2025 als ijkpunt. Paragraaf 2.1 bakent de regio af en raamt haar toekomstig aantal inwoners. Paragraaf 2.2 rekent uit hoeveel koopkracht voor de detailhandel dit betekent. Paragraaf 2.3 behandelt de koopkrachtorientatie voor de dagelijkse detailhandel: waar besteden de inwoners van de Waalsprong de bestaande koopkracht voor dagelijkse detailhandel? Paragraaf 2.4 sluit het hoofdstuk af met de prognose voor de toekomstige omzet van de detailhandel in de Waalsprong en in haar toekomstig centrumgebied.

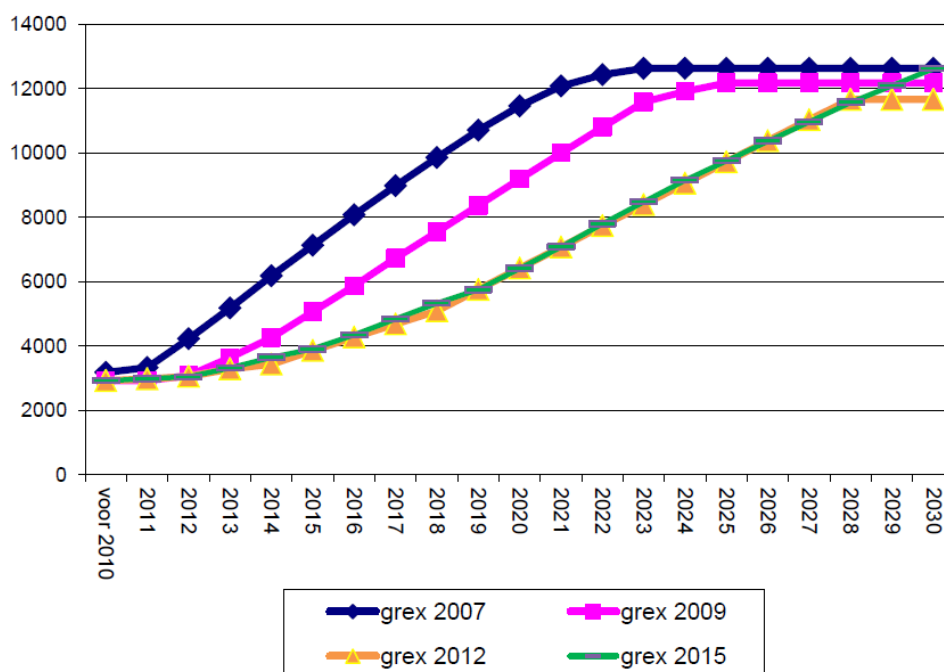
2.1 Afbakening regio en aantal inwoners

Dit rapport handelt over de detailhandelsstructuur van het stadsdeel de Waalsprong.

Bij de berekening van de marktruimte aan detailhandelsaanbod is er van uitgegaan dat de regio (het gebied dat door dit aanbod wordt verzorgd) bestaat uit dit Nijmeegse stadsdeel.

Hoewel het Overbetuwse dorp Oosterhout tegen nieuwe wijken van de Waalsprong aanligt, zijn de inwoners van dit dorp niet meegeteld bij het draagvlak voor de detailhandel in de Waalsprong. Tegen de gemeentegrens van Nijmegen ligt in de gemeente Overbetuwe een LIDL-supermarkt. Omdat deze LIDL een groot deel van haar omzet uit de Waalsprong realiseert, worden de berekeningen van de marktruimte voor de detailhandel in het stadsdeel voor deze factor gecorrigeerd.

Figuur 2.1 Prognose ontwikkeling aantal woningen volgens grondexploitaties Waalsprong



Bron: gemeente Nijmegen "Monitor Waalsprong 2015"

De gemeente Nijmegen heeft in november 2016 een nieuwe planning vastgesteld van het aantal woningen dat zal worden gebouwd in de diverse deelgebieden van de Waalsprong. Deze

woningbouwcapaciteit loopt tot en met het jaar 2025. De afdeling Onderzoek & Statistiek werkte deze woningbouwcapaciteit op basis van de grondexploitatie 2015 uit tot een prognose van de ontwikkeling van het aantal inwoners van de Waalsprong. Figuur 2.1 laat het effect zien dat de crisis heeft gehad op het tempo van oplevering van de nieuwe woningen. Sinds het begin van de crisis (2008) is het aantal inwoners gestaag gestegen, maar in een trager tempo dan eerder was voorzien. Het herstel van de laatste jaren heeft tot bijstelling van de planning geleid.

Tabel 2.1 Aantal inwoners per 1-1-2016 en verwacht aantal inwoners in 2020 en in 2025

Nijmegen-Noord	
Inwoners 1-1-2016	15.399
Inwoners 1-1-2020	21.000
Inwoners 1-1-2025	29.200

Bron: gemeente Nijmegen 2016, bewerking Ecorys 2016

Verwacht wordt dat het aantal inwoners van de Waalsprong in 2030 uit zal komen op ruim 32.000 inwoners. In totaal zullen dan circa 10.800 woningen zijn gebouwd. De ontwikkelperiode voor de woningbouw loopt echter tot het jaar 2030. In de uitgroeisituatie (2030) zal de Waalsprong naar verwachting ongeveer 3.250 inwoners (+ 11%) meer tellen dan in het jaar 2025. Dit rapport is gebaseerd op het aantal inwoners dat wordt verwacht op 1 januari 2020 en op 1 januari 2025.

2.2 Koopkracht detailhandel

De burgerpeiling 2013 stelde vast dat de inwoners van Waalsprong een groot deel van hun koopkracht voor de dagelijkse detailhandel (namelijk een derde deel) buiten de gemeente uitgeven. Na de realisatie van Hof van Holland zal dit niet meer nodig zijn. In deze paragraaf wordt aan de hand van onder meer de raming van het toekomstig aantal inwoners van tabel 2.1 uitgerekend over hoeveel koopkracht voor de detailhandel deze inwoners dan per jaar zullen beschikken.

Tabel 2.2 Koopkracht detailhandel inwoners Waalsprong in 2016, 2020 en 2025

	Dagelijkse Detailhandel	Niet-dagelijkse Detailhandel	Detailhandel Totaal	Waarvan Supermarkten
Koopkracht 2016	€ 40,2 miljoen	€ 27,2 miljoen	€ 67,4 miljoen	€ 32,2 miljoen
Koopkracht 2020	€ 54,8 miljoen	€ 37,1 miljoen	€ 91,9 miljoen	€ 43,9 miljoen
Koopkracht 2025	€ 76,2 miljoen	€ 51,6 miljoen	€ 127,8 miljoen	€ 61,1 miljoen

Bron: Ecorys 2016

De ramingen van het aantal inwoners van tabel 2.1 zijn in tabel 2.2 vermenigvuldigd met een gemiddeld bestedingsbedrag per jaar per inwoner in de dagelijkse detailhandel en de niet-dagelijkse detailhandel. De bestedingsbedragen per inwoner werden als volgt bepaald:

- Uitgangspunt waren de bestedingsbedragen en vloerproductiviteiten die aan het eind van de maand juni 2016 in opdracht van InRetail en een aantal distributieplanologische bureaus zijn vastgesteld door Panteia (voorheen: EIM).
- Deze bron wordt gepubliceerd op de website www.detailhandel.info. In de bron wordt verschil gemaakt tussen de gemiddelde jaaromzet van de diverse detailhandelsbranches per inwoner en per m² in de detailhandel en die van de ambulante handel (warenmarkt, venters), via internet, in groothandel en boerderijverkoop. De kencijfers zijn daarmee gecorrigeerd voor de effecten van internet retail.
- Het gemiddeld inkomen per huishouden in de Waalsprong (€ 40.000, - per jaar) ligt ruimschoots boven het Nederlands gemiddelde (€ 34.200, - per jaar). Op basis van een inkomenselasticiteit

van 0,25 voor de dagelijkse detailhandel en van 0,50 voor de niet-dagelijkse detailhandel werden de bestedingsbedragen met respectievelijk 4% en 8% verhoogd.

- Voor de jaren 2020 en 2025 is uitgegaan van bestedingscijfers die gelijk zijn aan die de cijfers van Panteia van juni 2016. De middellange termijnverkenningen 2015 van het Centraal Planbureau voor 2016-2021 gaan uit van een groei van de consumptieve besteding van 1,5% per jaar, gelijk aan de verwachte inflatie van de consumptieprijzen.

Bij het bestedingsbedrag voor de niet-dagelijkse detailhandel zijn de bestedingsdelen voor de niet-dagelijkse detailhandel in doe-het-zelf, wonen en tuincentra niet meegerekend, omdat in dit rapport geen uitspraken gedaan worden over de in de toekomst gewenste en haalbare perifere en grootschalige detailhandel (PDV/GDV) in de Waalsprong. Omdat deze branches een betrekkelijk grote regionale invloedssfeer hebben, wordt met deze correctie onderschreven dat de 'regio' van de detailhandel in de Waalsprong in essentie beperkt blijft tot het eigen stadsdeel. In de beide volgende paragrafen worden indicaties gegeven van de omzetafvoer uit en omzettoevoering naar de detailhandel van de Waalsprong.

2.3 Bestaande kooporiëntatie dagelijkse detailhandel

De kooporiëntatie van de inwoners van de Waalsprong voor dagelijkse detailhandel is gemeten tijdens het Koopstromenonderzoek Regio Arnhem-Nijmegen 2016 van I&O en Ecorys¹.

Tabel 2.3 Kooporiëntatie inwoners Waalsprong

	Dagelijkse detailhandel	Niet-dagelijkse detailhandel
Nijmegen Waalsprong	38%	3%
Nijmegen Centrum	5%	42%
Nijmegen Dukenburg/Lindenholt	2%	3%
Nijmegen Midden/Zuid	3%	<1%
Nijmegen Oost	6%	3%
Nijmegen West	-	<1%
Elders Nijmegen	8%	6%
Totaal gemeente Nijmegen	62%	57%
Gemeente Overbetuwe (Oosterhout Lidl, Elst-centrum)	22%	15%
Gemeente Lingewaard (Bemmel-centrum)	11%	3%
Elders (o.a. Arnhem, Duiven Nieuwgraaf)	5%	25%
Totaal (toonbankbesteding)	100%	100%
<i>t.o.v. totale consumptieve bestedingen</i> (inclusief niet-winkelaankopen)	= 99%	= 85%
<i>Niet-winkelaankopen²</i>	1%	15%
Totale consumptieve bestedingen	100%	100%

Bron: Koopstromenonderzoek regio Arnhem-Nijmegen, I&O Research, 2016.

¹ Kopen@regio Arnhem-Nijmegen, Koopstromenonderzoek regio Arnhem-Nijmegen, I&O Research, augustus 2016.

² Waaronder op internet en thuisbezorging, in de groothandel, op de warenmarkt en boerderijverkoop.

Dagelijkse detailhandel

Uit dit koopstromenonderzoek (tabel 2.3) blijkt dat de inwoners van de Waalsprong voor dagelijkse artikelen zijn georiënteerd op het eigen stadsdeel en op nabijgelegen aankoopplaatsen in de gemeente Overbetuwe en de gemeente Lingewaard. Relevant is dat de LIDL in Oosterhout dicht bij de gemeentegrens van Nijmegen, in de gemeente Overbetuwe ligt.

Afgaande op het regionale koopstromenonderzoek 2016, bindt het dagelijkse winkelaanbod in de Waalsprong op dit moment ca. 38% van de lokale koopkracht voor de dagelijkse detailhandel. Als de oriëntatie van de inwoners op de LIDL in de Waalsprong zou worden meegerekend, resulteert ca. 44% binding van de lokale koopkracht voor de dagelijkse detailhandel. Dit zijn voor een (groeïend) stadsdeel met op 1 januari 2016 circa 15.400 inwoners relatief lage waardes. Bij een dergelijke schaal is een binding van 55-60% van de dagelijkse koopkracht niet ongewoon.

De relatief lage koopkrachtbinding aan het eigen winkelaanbod indiceert dat de huidige dagelijkse detailhandel in de Waalsprong niet toereikend is en de eigen bevolking nog onvoldoende voorziet in haar behoefte aan dagelijkse winkels op relatief korte afstand van de woning. Bij een volgroeiend aanbod aan dagelijkse detailhandel wordt in vergelijkbare verzorgingsgebieden, vrijwel overal in ons land, 90-95% binding gerealiseerd.

Niet-dagelijkse detailhandel

Slechts bijna 3% van de lokale koopkracht voor niet-dagelijkse detailhandel wordt gebonden. Tabel 3.2 geeft aan waar de inwoners dan wel gaan winkelen. Er is in de huidige situatie een zeer beperkt en overwegend kleinschalig aanbod aan niet-dagelijkse detailhandel in de Waalsprong gevestigd.

De twee grootste niet-dagelijkse winkels, de bouwmarkt en de Bristol aan de Griftdijk, trekken klanten uit de directe omgeving van de Waalsprong, maar ook uit Oosterhout (Overbetuwe) en wat verder weg gelegen delen van de gemeente Overbetuwe. (De bouwmarkt maakt deel uit van de perifere detailhandel. Dit laatste deel van de detailhandel valt buiten de scope van dit onderzoek. De Bristol wordt in dit onderzoek wel meegerekend bij de niet-dagelijkse detailhandel in de Waalsprong.)

Het grote belang van de Bristol binnen de niet-dagelijkse detailhandel in de Waalsprong (zie: tabel 3.1) verklaart daarmee dat de niet-dagelijkse detailhandel volgens het regionaal koopstromenonderzoek toch een relatief hoog percentage omzet van buiten de Waalsprong rekt, namelijk circa 31%. In de toekomst, als een regulier niet-dagelijks detailhandelsaanbod wordt gerealiseerd in het centrumgebied, zal de omzettoevloeiing ontwikkelen naar een voor dit type winkelcentra normaal percentage. Gegeven het huidige aantal inwoners van de Waalsprong, zou dit op dit moment circa 20% van de bestedingen zijn. Naar mate het aantal inwoners van de Waalsprong in de loop der jaren gaat groeien en de omzetmassa uit het eigen stadsdeel toeneemt, zal het percentage omzettoevloeiing van elders afnemen.

Volgens het regionale koopstromenonderzoek 2016 geven de inwoners van de Waalsprong een iets groter dan gemiddeld deel van de niet-dagelijkse koopkracht uit buiten de eigen gemeente, namelijk circa 15% van de consumptieve bestedingen. Dit percentage is niet ongewoon. Het gemeentelijke gemiddelde is circa 14% en het gemiddelde van de regio Arnhem-Nijmegen ligt rond 10%.

2.4 Omzet toekomstige detailhandel

In de tabellen 2.4, 2.5 en 2.6 wordt voor de jaren 2015, 2020, 2025 en 2030 voorgerekend welke omzet gerealiseerd moet kunnen worden door de dagelijkse detailhandel, de niet-dagelijkse detailhandel en de totale detailhandel in de Waalsprong. Uitgegaan wordt van de raming van het aantal inwoners (tabel 2.1) en hun koopkracht (tabel 2.2).

Ter wille van dit onderzoek is verondersteld dat aan de vraagkant van de economie de bestedingsbedragen per inwoner per jaar in de detailhandel de komende jaren onveranderlijk blijven (ceteris paribus). Dit impliceert dat bij verdere berekeningen in dit rapport wordt verondersteld dat aan de aanbodkant de omzet per m² van de detailhandel per jaar ook onveranderlijk blijft.³

Dagelijkse detailhandel

Zodra het supermarktaanbod verbreedt, met het oog op de omzetmogelijkheden van het groeiend aantal inwoners van de Waalsprong, ontwikkelt de binding voor de dagelijkse detailhandel naar circa 90%. Dit niveau van binding wordt vrijwel overal in Nederland bereikt zodra de dagelijkse detailhandel is volgroeid. De toename van de binding betekent afname van de afvloeiing naar andere aankoopplaatsen (tabel 2.4).

Tabel 2.4 Haalbare omzet dagelijkse detailhandel 2016, 2020 en 2025 in de Waalsprong

	2016	2020	2025
Koopkracht	€ 40,2 miljoen	€ 54,8 miljoen	€ 76,2 miljoen
Koopkrachtbinding	55-60%	90%	90%
Koopkrachtbinding	€ 23,3 miljoen	€ 49,4 miljoen	€ 68,6 miljoen
Omzettoevloeiing	5-10%	10%	10%
Omzet per jaar	€ 25,2 miljoen	€ 54,8 miljoen	€ 76,2 miljoen

Bron: Ecorys 2016

De omzettoevloeiing van buiten de Waalsprong blijft beperkt en pleegt zich bijna overal in ons land bij met name lokaal verzorgende detailhandel tegen de 10% te liggen. De herkomst van deze omzettefractie is diffuus van aard. Hiertoe behoren bijvoorbeeld gasten van inwoners van de Waalsprong, mensen die in de Waalsprong werken en daarnaast een incidentele klant uit de dorpen in de omtrek, zoals Oosterhout (Overbetuwe), een dorp met circa 2.340 inwoners.

De marktruimte voor de dagelijkse detailhandel in de Waalsprong zal verder op worden gecorrigeerd voor de lokale omzetclaim van de LIDL in Oosterhout, net over de gemeentegrens.

Niet-dagelijkse detailhandel

De werkelijke niet-dagelijkse koopkrachtbinding in 2016 (bijna 3%) ligt veel lager dan het niveau dat op dit moment volgens tabel 2.5 haalbaar zou zijn, namelijk circa 20-25%. Normaliter ligt dit percentage onder de helft van de binding in de dagelijkse detailhandel. Zodra het aanbod in de niet-dagelijkse detailhandel op peil wordt gebracht, met het oog op de omzetmogelijkheden van het groeiend aantal inwoners van de Waalsprong, ontwikkelt deze binding naar circa 25% om daarna te stabiliseren tussen 25-30%.

³ De opmars van 'internet retail' zet vooral druk op het bestedingsbedrag in de branches die gevoelig zijn voor internet, met name: mode, media in ruime zin en elektro. Bij de branchering van Hof van Holland wordt daarom in dit rapport terughoudend omgegaan ten aanzien van de mogelijkheden om winkels te openen binnen deze branches.

Tabel 2.5 Haalbare omzet niet-dagelijkse detailhandel in 2016, 2020 en 2025 in de Waalsprong

	2016	2020	2025
Koopkracht	€ 27,2 miljoen	€ 37,1 miljoen	€ 51,6 miljoen
Koopkrachtbinding	20-25%	25%	25-30%
Koopkrachtbinding	€ 6,1 miljoen	€ 9,3 miljoen	€ 14,2 miljoen
Omzettoevloeiing	5-10%	10-15%	15%
Omzet per jaar	€ 6,6 miljoen	€ 10,6 miljoen	€ 16,7 miljoen

Bron: Ecorys 2016

De omzettoevloeiing van buiten het stadsdeel blijft beperkt van belang, maar wordt iets hoger dan die voor de dagelijkse detailhandel omdat winkels in de niet-dagelijkse detailhandel over een grotere afstand klanten plegen te werven. Omdat de omvang in m² wvo van het grootste toekomstige winkelgebied van de Waalsprong ondergeschikt blijft aan dat van de bovenlokaal verzorgende centrumgebieden in de omgeving (Nijmegen-Centrum, Elst-Centrum) zal weinig behoefte bestaan bij streekbewoners om zo nu en dan te gaan winkelen in het nieuwe centrum van de Waalsprong.

Tabel 2.6 Haalbare omzet totale detailhandel 2016, 2020 en 2025 in de Waalsprong

	2016	2020	2025
Dagelijkse detailhandel	€ 25,2 miljoen	€ 54,8 miljoen	€ 76,2 miljoen
Niet-dagelijkse detailhandel	€ 6,6 miljoen	€ 10,6 miljoen	€ 16,7 miljoen
Totaal detailhandel	€ 31,8 miljoen	€ 65,4 miljoen	€ 92,9 miljoen

Bron: Ecorys 2016

De optelling van de bedragen in de onderste regels van tabel 2.4 en 2.5 levert de totale omzetverwachting voor de detailhandel op in 2016, 2020 en 2025 (tabel 2.6).

In hoofdstuk 2 werd in een aantal stappen de in de toekomst haalbare omzet van de detailhandel in de Waalsprong berekend. In het volgende hoofdstuk wordt aan de hand van deze omzetprognose de marktruimte voor toe te voegen detailhandel in het stadsdeel voor de komende 10 jaar bepaald.

3 Marktruimte toe te voegen detailhandel

Mede aan de hand van de omzetprognoses van hoofdstuk 2 wordt in dit hoofdstuk gekomen tot een specificatie van de in de toekomst haalbare omvang en branchering van het nieuwe stadsdeel-verzorgende winkelcentrum Hof van Holland. Paragraaf 3.1 typeert de aanwezige detailhandel van het stadsdeel. Paragraaf 3.2 bepaalt de marktruimte voor de detailhandel voor de ijkjaren 2020 en 2025. Paragraaf 3.3 gaat in op aanvullende commerciële voorzieningen, naast detailhandel.

3.1 Aanwezige detailhandel

Wat is de beginsituatie? In de Waalsprong is het nodige winkelaanbod aanwezig, in het bijzonder in de buurtsteunpunten met Jan Linders in Lent-Laauwik en met Albert Heijn in Woonpark Oosterhout, in de dorpskom van Lent en verspreid met name in het buitengebied. In figuur 3.1 (zie: volgende pagina) is de aanwezige detailhandel afgebeeld op een kaart. In tabel 3.1 wordt de spreiding van de winkelvloeroppervlakte gekwantificeerd.

Tabel 3.1 Bestaand aanbod detailhandel maart 2016 stadsdeel Waalsprong, exclusief detailhandel in doe-het-zelf, tuincentra en woninginrichting (en aantal verkooppunten)⁴

	Dagelijkse detailhandel	Niet-dagelijkse detailhandel	Leegstand	Supermarkten
Buurtsteunpunt Oosterhout (AH)	878 m ² wvo (4)			543 m ² wvo (1)
Buitengebied Oosterhout		1.562 m ² wvo (1)		
Buurtsteunpunt Lent (Jan Linders)	1.250 m ² wvo (1)			1.250 m ² wvo (1)
Dorpscentrum Lent	80 m ² wvo (2)	40 m ² wvo (1)	975 m ² bvo (1)	
Verspreid kom Lent		150 m ² wvo (2)		
Buitengebied Lent	150 m ² wvo (1)	195 m ² wvo (2)		
Tot. Waalsprong	2.358 m² wvo (8)	1.947 m² wvo (6)	975 m² bvo (1)	1.793 m² wvo (2)
Per inwoner:	0,15 m ² wvo	0,13 m ² wvo	0,06 m ² bvo	0,12 m ² wvo
Benchmarks NL	0,20 m ² wvo	0,17 m ² wvo		0,22 m ² wvo

Bron: Locatus maart 2016, bewerking Ecorys 2016

Vrij centraal gesitueerd binnen de nieuwe woongebieden van Woonpark Oosterhout en Lent-Laauwik zijn twee buurtsteunpunten van beperkte schaal gerealiseerd.

De leegstand in de Waalsprong beperkt zich tot één winkelpand. Vorig jaar stonden er nog een ander pand van circa 300 m² bvo leeg. Dit pand is weer in gebruik genomen. Het leegstaande pand is het voormalige supermarktpand van Jan Linders aan de Laauwikstraat 2 in het dorp Lent. Vestiging van een nieuwe supermarkt is hier niet mogelijk. De geldende bestemming is immers:

“a. wonen, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel (met uitzondering van een supermarkt), met dien verstande dat nieuwe geluidsgevoelige functies alleen zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de Wet Geluidshinder;

⁴ In dit rapport wordt de detailhandel in doe-het-zelf, tuincentra en woninginrichting niet meegerekend, zowel voor de aanbodzijde (oppervlakte detailhandel) als de vraagzijde van de markt (de besteding door de consumenten). Daarmee bestaat er geen relatie meer tussen de planning van de reguliere winkellocaties op buurt- en stadsdeelniveau en de planning van de zogenaamde perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV/GDV).

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel -1' tevens voor een mandjeswinkel⁵ tot een maximaal verkoopvloeroppervlak van 400 m²;"

Het pand meet circa 829 m² wvo en circa 975 m² bvo. Het is niet bekend hoe het pand in de toekomst zal worden benut. Aangenomen wordt dat herinvulling in de niet-dagelijkse detailhandel mogelijk is (buiten de PDV/GDV sfeer) en dat daarmee een deel van de toekomstige behoefte aan winkelruimte voor de niet-dagelijkse detailhandel ter plaatse kan worden ingevuld. Indien later blijkt dat de herinvulling van andere aard zal zijn, kan daarvoor worden gecorrigeerd.

Aangetekend moet worden dat de LIDL in het dorp Oosterhout een groot deel van haar omzet uit de Waalsprong trekt. Dit compenseert de kwantitatieve ondervertegenwoordiging in deze branche. In dit hoofdstuk wordt de marktruimte voor de detailhandel in de Waalsprong vermindert voor het deel van de omzet van deze LIDL dat afkomstig is uit de Waalsprong.

Opvallend in tabel 3.1 is de hoeveelheid niet-dagelijkse detailhandel in het buitengebied van Oosterhout: het gaat om de vestiging van Bristol aan de Griftdijk Noord.

Afgezien van de supermarkten en de vestiging van Bristol is er sprake van een kleinschalig, onvolledig detailhandelsaanbod waar de inwoners van de Waalsprong het mee moeten doen. Als de regel in tabel 3.1 met het bestaande detailhandelsaanbod per inwoner wordt vergeleken met de regel met benchmarks wordt dit beeld bevestigd: voor de dagelijkse detailhandel bestaat circa 30% ondervertegenwoordiging ten opzichte van woongebieden met 10-15.000 inwoners, voor de niet-dagelijkse detailhandel 20-25% vergeleken met wijkwinkelaanbod in woongebieden met 10-15.000 inwoners en voor de supermarkten zou het zelfs gaan om circa 45% ondervertegenwoordiging vergeleken met het bestaand aanbod aan supermarktmeters in de top 20 steden van ons land.

3.2 Marktruimte detailhandel

Door de haalbare omzet voor de detailhandel zoals aangegeven in de tabellen 2.3 tot en met 2.5 te delen door de gemiddelde omzet per m² wvo detailhandel in Nederland kan worden geraamd hoeveel m² detailhandel aanwezig zou kunnen zijn in de Waalsprong in 2016, 2020 en 2025. Tabel 3.2 levert de resultaten van deze deling, zowel in m² wvo als in m² bvo.

Bij de berekening van de marktruimte voor de detailhandel werd het aanwezig m² wvo (zie: tabel 3.1) verhoogd voor twee factoren: het leegstaande pand van Jan Linders in het dorpscentrum van Lent werd tot de potentiële niet-dagelijkse detailhandel gerekend (mocht in de toekomst een andere herinvulling ontstaan, kan daarvoor proportioneel worden gecorrigeerd) en 70% van de winkelvloeroppervlakte van de LIDL in Oosterhout (gemeente Overbetuwe) werd meegerekend bij het in de Waalsprong aanwezige detailhandelsaanbod, uitgaande van de aanname dat circa 70% van de omzet van deze supermarkt wordt besteed door inwoners van de Waalsprong.

Vanwege de beperkte uitbreidingscapaciteit in 2016, zijn de uitkomsten voor het jaar 2016 als nihil verondersteld.

⁵ 'Mandjeswinkel' wordt gedefinieerd als een (zelfbedienings)kruidenier met een beperkt assortiment aan levensmiddelen, met een maximum omvang van 400 m² verkoopvloeroppervlak.

Tabel 3.2 Marktruimte detailhandel in de Waalsprong in 2016, 2020 en 2025

	Dagelijkse detailhandel	Niet-dagelijkse detailhandel	Totaal detailhandel	Waarvan supermarkten
Haalbare m² wvo:				
In 2016	3.355 m ²	2.660 m ²	6.010 m ²	2.490 m ²
In 2020	7.295 m ²	4.260 m ²	11.550 m ²	5.415 m ²
In 2025	10.140 m ²	6.705 m ²	16.845 m ²	7.525 m ²
Aanwezig m² wvo	2.360 m ²	1.945 m ²	4.305 m ²	1.795 m ²
Leegstand		830 m ²	830 m ²	
Claim LIDL	875 m ²		875 m ²	875 m ²
Toename m² wvo:				
In 2016	--	--	--	--
In 2020	4.060 m ²	1.485 m ²	5.545 m ²	2.745 m ²
In 2025	6.905 m ²	3.930 m ²	10.840 m ²	4.860 m ²
Toename m² bvo:				
In 2016	--	--	--	--
In 2020	4.775 m ²	1.750 m ²	6.525 m ²	3.230 m ²
In 2025	8.125 m ²	4.625 m ²	12.750 m ²	5.715 m ²

Bron: Ecorys 2016

Voor de dagelijkse detailhandel is de gemiddelde vloerproductiviteit die Panteia heeft afgeleid, te weten gemiddeld € 7.518 per m² wvo voor de dagelijkse detailhandel, als normatieve vloerproductiviteit genomen. Bij deze gemiddelde vloerproductiviteit is een rendabele bedrijfsexploitatie mogelijk.

Voor de totale niet-dagelijkse detailhandel geeft Panteia een gemiddelde vloerproductiviteit van € 1.661 per m² wvo. Dit kengetal is gecorrigeerd voor de lage gemiddelde vloerproductiviteit van de PDV-branches, die buiten dit DPO zijn gehouden. Voor de niet-dagelijkse detailhandel is daarmee uitgegaan van een normatieve vloerproductiviteit van € 2.490 per m² wvo. Door deze relatief hoge vloerproductiviteit is een 'buffer' ingebouwd voor de mogelijke uitgroei van internet retail in de komende jaren, die zich vooral in dit deel van de detailhandel zal laten gelden.

Voorbeeldberekening, voor de dagelijkse detailhandel in het jaar 2020:

- Circa € 54,8 miljoen haalbare omzet in de dagelijkse detailhandel in 2016 (tabel 2.4);
- Gedeeld door gemiddeld circa € 7.518 per m² aan vloerproductiviteit (zie: hier boven);
- Is afgerond 7.295 m² wvo aan marktruimte dagelijkse detailhandel in 2016 (tabel 3.2);
- Minus (2.360 m² + 875 m² =) 4.060 m² wvo toenamecapaciteit in 2016
- Circa 4.060 m² wvo gedeeld door wvo/bvo-ratio van 85% is: circa 4.775 m² bvo.

Verder is ter wille van dit onderzoek aangenomen, omdat aan de vraagkant van de economie de bestedingsbedragen per inwoner per jaar in de detailhandel de komende jaren als onveranderlijk zijn verondersteld (de groei van de bestedingen die het Centraal Planbureau voor de komende 5 jaren verwacht zijn gelijk aan de inflatie) dat aan de aanbodkant de gemiddelde omzet per m² van de detailhandel per jaar ook onveranderlijk is (ceteris paribus).

In de Nederlandse praktijk van winkelmarktonderzoek wordt bij dit soort berekeningen gerekend met winkelvloeroppervlakte (wvo). Dit is het deel van de bedrijfsruimte die voor de consument toegankelijk en/of zichtbaar is. Daarnaast maken detaillisten gebruik van andere bedrijfsruimte zoals magazijn, kantoor en personeelsruimte. Het totaal vormt de bruto vloeroppervlakte die volledig verhuurbaar is. In het onderste deel van tabel 3.2 is met een verhouding wvo/bvo van 85% gerekend.

3.3 Aanvullende commerciële voorzieningen

De inwoners van de Waalsprong hebben behoefte aan een eigen centrumgebied met een zo breed scala aan detailhandel en overige commerciële voorzieningen. Het gaat bij het laatste om horeca, persoonlijke dienstverlening en om zakelijke dienstverlening (baliefuncties, ateliers en praktijkruimtes). Dit centrumgebied moet immers een herkenbaar hart voor de Waalsprong worden met een mix aan functies: ontmoetings- en verblijfsplekken, stedelijke woningtypes en allerlei soorten voorzieningen.

Er worden in ons land, in tegenstelling tot voor de detailhandel, voor de overige commerciële voorzieningen niet bijgehouden om hoeveel m² het gaat per vestiging. Daarom wordt bij de planning van nieuwe centrumgebieden uitgegaan van een bepaalde opslag: zo'n 25-30% van het totaal te realiseren commerciële ruimte gaat bestaan uit overige commerciële voorzieningen.

Over het algemeen blijft het in de latere verhuur een hele toer om alle meters van deze opslag verhuurd te krijgen. Niet zelden springt de gemeente dan bij in de vorm van de facilitering van verhuur aan sociaal-culturele accommodatie of wordt er een gezondheidscentrum toegevoegd. Daarom gaat Ecorys ten aanzien van de programmering van overige commerciële voorzieningen in nieuwe woongebieden uit van een kleinere opslag van circa 20%. Tabel 3.3 geeft een indicatie van de verdeling van deze opslag over de diverse soorten commerciële voorzieningen.

Tabel 3.3 Totale haalbare marktruimte detailhandel en overige commerciële voorzieningen in m² bruto vloeroppervlakte in de Waalsprong in 2020 en 2025

	Marktruimte 2020	Marktruimte 2025
Dagelijkse detailhandel	4.775 m ² bvo	8.125 m ² bvo
Niet-dagelijkse detailhandel	1.750 m ² bvo	4.625 m ² bvo
Detailhandel	6.525 m² bvo	12.750 m² bvo
Cafeteria/fastfood, cafés, restaurants, ijssalons		
Horeca	610 m ² bvo	1.200 m ² bvo
Kapsalons, schoonheidssalons, stomerij, sleutelmaker/schoenmaker, kleermaker		
Persoonlijke dienstverlening	200 m ² bvo	400 m ² bvo
Accountants/administratie, notaris, bank, makelaar, hypotheekadvies, reisbureau, paramedische therapeuten, commerciële kinderopvang, overige kantoren		
Baliefuncties, ateliers en praktijken	815 m ² bvo	1.600 m ² bvo
Totaal commerciële voorzieningen	8.150 m² bvo	15.950 m² bvo

Bron: Ecorys 2016

In tabel 3.3 is gerekend met de volgende verdeling van de overige commerciële voorzieningen:

Circa 7,5% voor horeca (aan de lage kant?)

Ten aanzien van de toekomstige horeca-component moet in ogenschouw worden genomen dat het Van der Valk hotel in de Knoop van Lent van ruime restauratieve voorzieningen is voorzien, met name gericht op diners en zakelijke afspraken. De horeca zoals bedoeld in tabel 3.3 zal anders gaan functioneren, bijvoorbeeld als daghoreca in aansluiting op het detailhandelsaanbod. Een reden te meer om de horeca in Hof van Holland compact en voldoende te houden.

Circa 2,5% voor persoonlijke dienstverlening

Bij persoonlijke dienstverlening gaat het om kleine units (40-60 m² bvo) waardoor het kan gaan om tientallen units, maar het aandeel van de sector binnen de totale commerciële ruimte klein blijft.

Ruim 10% voor baliefuncties, ateliers en praktijken

Vooraf lokale ondernemers (naast – tot voor kort – de banken) hebben interesse voor nieuwe kleinschalige bedrijfsruimte in de centrumgebieden van stedelijke uitleggebieden: zij volgen hun doelgroepen. De verhuur van deze ruimte moet dan ook lokaal worden georganiseerd.

Er moet rekening worden gehouden met een kleinere korrel in de overige commerciële dienstverlening dan in de detailhandel. De units voor de overige commerciële voorzieningen worden in planmatig gerealiseerde winkelcentra vrijwel altijd te groot gedimensioneerd en liggen bovendien bijna altijd uit de directe loop. De verhuur is niet zelden een probleem. Dan wordt snel teruggevallen op samenvoeging van kleinere units. Dit draagt niet bij aan de verbetering van de belevingskwaliteit van het centrumgebied. In organisch gegroeide centrumgebieden zijn detailhandel en overige commerciële dienstverlening volledig gemengd. Dit verbetert de levendigheid en variatie van het straatbeeld.

3.4 Gering leegstandsrisico door conservatieve prognose

Vanwege de terughoudendheid ten aanzien van de diverse aannames achter de berekeningen van de marktruimte in dit rapport, kan worden gesteld dat verwacht mag worden dat de realisatie van het voorgestelde nieuwe detailhandelsaanbod niet zal leiden tot een significant risico met betrekking tot het ontstaan van leegstand in de detailhandel in de Waalsprong en/of in haar regionale omgeving. Hierbij wordt bedoeld op de volgende aannames:

- het aantal inwoners van de Waalsprong groeit tot het jaar 2030 nog met 11% (in dit rapport is uitgegaan van het aantal inwoners dat wordt verwacht op 1-1-2020 en op 1-1-2025);
- bij de berekening van de marktruimte is uitgegaan van de realisatie van een detailhandelsaanbod dat vrijwel volledig lokaal verzorgend zal worden;
- een toename van de detailhandel die gelijke tred houdt met de toename van het aantal inwoners van de Waalsprong;
- een betrekkelijk lage lokale koopkrachtbinding in de niet-dagelijkse detailhandel;
- een normale vloerproductiviteit van de dagelijkse detailhandel;
- een hoge vloerproductiviteit van de niet-dagelijkse detailhandel;
- correctie van de internetbestedingen in de gebruikte bestedingsbedragen;
- een reservering van 20% van de marktruimte voor eventuele versterking van het detailhandelsaanbod buiten het centrumgebied van de Waalsprong (zie: tabel 4.1);
- de bestaande leegstand is meegeteld bij de benutting van de marktruimte;
- de LIDL-supermarkt in het dorp Oosterhout is grotendeels meegeteld bij het bestaande detailhandelsaanbod, terwijl deze supermarkt buiten de Waalsprong ligt terwijl het aantal inwoners van dit Overbetuwse dorp niet zijn meegeteld bij het verzorgingsgebied;
- er is met een wvo/bvo verhouding van 85% gerekend, terwijl normaliter met 80% wordt gerekend;
- bij de berekening van het haalbaar aantal m² vloeroppervlakte is geen rekening gehouden met een flexibiliteitsopslag voor frictieleegstand (2,5-5%).

Door deze conservatieve berekening is de kans klein dat te veel detailhandel wordt gerealiseerd. Er zal voldoende omzet per m² zijn voor de dan aanwezige detailhandel in de Waalsprong. De kans

op toenemende leegstand voor de op dit moment aanwezige detailhandel is klein. Het leegstandsrisico voor de detailhandel in de omgeving van de Waalsprong is eveneens klein.

4 Branchering Hof van Holland

Mede als samenvatting van de bevindingen in hoofdstuk 2 en 3 wordt in dit slothoofdstuk de branchering van het toekomstige Hof van Holland uitgewerkt. In de tabellen 3.2 en 3.3 is de marktruimte voor de detailhandel en overige commerciële voorzieningen voor de totale Waalsprong aangegeven met de ijkjaren 2020 en 2025. Welk deel van deze marktruimte moet in Hof van Holland worden gerealiseerd?

Tabel 4.1 Strategische reservering marktruimte commerciële voorzieningen Waalsprong ten behoeve van locaties buiten Hof van Holland per 2020 en 2025

	Marktruimte tot 2020	Marktruimte tot 2025
Totale uitbreidingscapaciteit commercieel	8.150 m ² bvo	15.950 m ² bvo
Reservering overige locaties	1.625 m ² bvo	3.200 m ² bvo
Ten behoeve van Hof van Holland	6.525 m ² bvo	12.750 m ² bvo

Bron: Ecorys 2016

Het lijkt verstandig, onder meer omdat de dynamiek van de detailhandel binnen de Waalsprong voor de komende 20 jaar niet kan worden overzien, om een deel van de marktruimte te reserveren voor winkellocaties buiten het centrumgebied van de Waalsprong. In tabel 4.1 is aangenomen dat circa 20% van de marktruimte wordt gereserveerd voor de instandhouding en versterking van het buurtverzorgend winkelaanbod. Dit deel van de marktruimte wordt naar verwachting ingezet voor de realisatie van een nieuw buurtwinkelcentrum, zoals voorzien in het bestemmingsplan Groot-Oosterhout.

Tabel 4.2 integreert in één overzicht diverse voorafgaande tabellen. Hoe kan de hoofdbranchering van Hof van Holland er in 2020 en 2025 uit gaan zien?

Tabel 4.2 Omvang en indicatie van branchering commerciële voorzieningen toekomstig centrumgebied Hof van Holland per 2020 en 2025, in m² bvo

	Uitbreidingscapaciteit tot 2020	Uitbreidingscapaciteit tot 2025
Dagelijkse detailhandel	3.825 m²	6.500 m²
Niet-dagelijkse detailhandel	1.400 m²	3.700 m²
Horeca	500 m ²	950 m ²
Persoonlijke dienstverlening	150 m ²	325 m ²
Baliefuncties, ateliers en praktijken	650 m ²	1.275 m ²
Totaal commerciële voorzieningen Hof van Holland	6.525 m² bvo	12.750 m² bvo
waarvan detailhandel	5.225 m² bvo	10.200 m² bvo

Bron: Ecorys 2016

Bij de startfase (tweede kolom tabel 4.2) krijgt het nieuwe winkelcentrum circa 6.525 m². De cijfers van de tweede en derde kolom kunnen dus niet opgeteld worden !

Bij dit startformaat zal Hof van Holland, volgens de classificatie van Locatus ('Retail facts 2015', p. 8) tussen de klassen van de kleine en grote wijkwinkelcentra vallen. Voor het aantal m² detailhandel ligt het startformaat van Hof van Holland nog onder het gemiddelde van de grote wijkwinkelcentra (5.815 m² wvo).

Het formaat van Hof van Holland is in de startfase daarom iets aan de kleine kant, terwijl het aantal voordeuren door de consument als voldoende zal worden gezien. Omdat het dan gaat om de startfase van een centrumgebied van een verzorgingsgebied met een groeiend aantal inwoners, zullen de meeste bezoekers begrip hebben voor het formaat. Bij het uitgroeiformaat (12.750 m² bvo) zal Hof van Holland behoren tot de klasse van de kleine stadsdeelcentra. Daarmee zal aan de inwoners een volwaardig pakket aan commerciële voorzieningen worden aangeboden.



3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas