

Uden

wijkwinkelvoorziening Uden-Zuid

ruimtelijk-economisch onderzoek

identificatie

projectnummer:

085600.18534.00

projectleider:

drs. G. Welten

datum:

29-09-2014

opdrachtgever:

gemeente Uden

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Wijkvoorziening voor Uden-Zuid	4
2.1. Ontwikkeling inwonertal primair marktgebied voor supermarkt Uden-Zuid	4
2.2. Behoeftte aan volwaardige wijkvoorziening	5
2.3. Detailhandelsstructuur gemeente Uden	7
2.4. Conclusie	8
3. Economische analyse	9
3.1. Marktomstandigheden dagelijkse goederen verzorgingsgebied	9
3.2. Effect realisatie supermarkt Uden-Zuid	10
3.3. Passend aanvullend aanbod	13
3.4. Effect op de leegstand in het marktgebied	14
4. Conclusies	15

Aanleiding

Om het voorzieningenniveau van de wijk Uden-Zuid te versterken wordt onder andere de realisatie van een supermarkt met wijkvoorzienende functie aangevuld met enkele speciaalzaken, horeca en/of dienstverlening beoogd. Deze beleidsdoelstelling was reeds verwerkt in het vigerende bestemmingsplan. Momenteel wordt een concreet initiatief uitgewerkt.

In dit rapport wordt onderzocht of het initiatief voor de realisatie van de wijkwinkelvoorziening aanvaardbaar is in het kader van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hiertoe wordt onder andere de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) doorlopen. Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden:

1. *Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?*

Het begrip regio is niet begrensd in het Bro, maar is afhankelijk van de ontwikkeling. Bij de beoogde wijkwinkelvoorziening is de behoefte vooral afkomstig uit de wijk Uden-Zuid. Echter, bij trede 1 moet tevens worden onderzocht of een ontwikkeling geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Eventuele gevolgen van de beoogde ontwikkeling kunnen zich voordoen binnen de gehele kern Uden, daarom is de kern Uden als relevante regio voor het onderzoek in dit rapport beschouwd. Verder wordt de analyse ook de kern Volkel meegenomen vanwege de nabijheid tot Uden-Zuid.

2. *Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?*

Aan deze tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, omdat de ontwikkeling plaatsvindt door intensivering binnen bestaand stedelijk gebied.

3. *Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?*

Omdat wordt voldaan aan trede 2, hoeft niet naar een nieuwe locatie buiten bestaand stedelijk gebied te worden gezocht.

Bij supermarktontwikkeling (zijnde detailhandel in eerste levensbehoeften) moet bovendien worden onderzocht of er geen sprake is van een duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur.

In dit rapport zijn de behoefte, de eventuele effecten op en de mogelijke ontvruchting van de voorzieningenstructuur aan de orde.

Onderzoeksopzet

Om inzicht te bieden in de passende wijkvoorziening voor Uden-Zuid worden de volgende vragen beantwoord:

- Bestaat er actuele regionale behoefte aan een boodschappenvoorziening voor de wijk Uden-Zuid (in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking – artikel 3.1.6. Bro)?
- Welke omvang en overige randvoorwaarden heeft een volwaardige en toekomstbestendige boodschappenvoorziening?
- Past de ontwikkeling van de wijkvoorziening binnen een complementaire detailhandelsstructuur in de gemeente Uden?
- Is er sprake van een duurzame ontvruchting van detailhandelsstructuur danwel onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat na de realisatie van de wijkvoorziening?

Van bvo naar wvo

In ruimtelijk-economisch onderzoek in de detailhandel wordt gerekend met winkelvloeroppervlak (wvo). Dit betreft het voor consumenten toegankelijke en zichtbare deel van de winkel, exclusief magazijn, kantoor, sociale en technische ruimten. Het winkelvloeroppervlak is doorgaans circa 80% van het bruto vloeroppervlak (bvo).

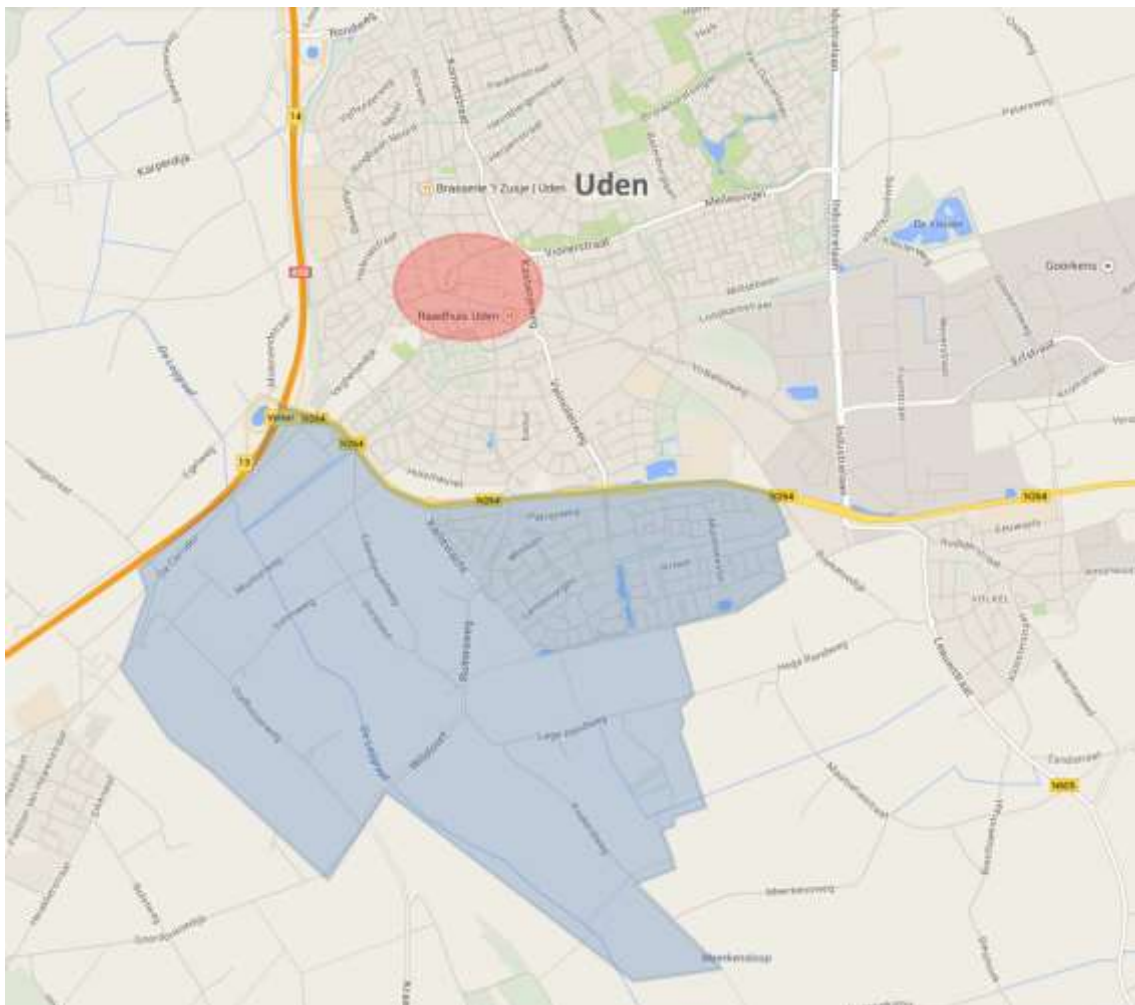
Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de behoefte van de consument aan een wijkwinkelvoorziening in Uden-Zuid aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 nagegaan of de realisatie van de wijkwinkelvoorziening effecten heeft op de detailhandelsstructuur in Uden. In hoofdstuk 4 zijn de antwoorden op de hoofdvragen te vinden

2. Wijkvoorziening voor Uden-Zuid

2.1. Ontwikkeling inwonertal primair marktgebied voor supermarkt Uden-Zuid

Uden-Zuid bestaat uit de wijk Hoenderbos-Velmolen. Direct aansluitend aan deze wijk liggen de wijken Eikenheuvel en Buitengebied Uden-Zuid, zoals deze door het CBS zijn gedefinieerd. Dit gebied wordt gezien als het primaire marktgebied van de wijkwinkelvoorziening.



Figuur 2.1 Primair marktgebied wijkvoorziening Uden-Zuid (blauw; begrenzing op basis van CBS) en centrumgebied (rode arcering)

De afgelopen jaren is het inwonertal van de wijk gegroeid en verschillende bronnen gaan uit van nieuwbouw van woningen de komende jaren (o.a. de Interim Structuurvisie Uden 2009-2015, www.udenbouw.nl en de projectsites van Velmolen-Buiten en Velmolen-Oost). Er wordt daarom van uitgegaan dat het aantal inwoners in Uden-Zuid de komende jaren nog zal toenemen.

Het is echter lastig om een exact aantal te benoemen, omdat er grotendeels sprake is van plancapaciteit, waarbij onder andere Velmolen-Oost fase III en het centrumgebied van Uden-Zuid een ander programma kennen dan nu in het ontwikkelingsprogramma is opgenomen. De gemeente Uden gaat vooralsnog uit van het volgende woningbouwprogramma (hierin is Volkel-West (zuidzijde) niet meegenomen):

- Velmolen-Oost: circa 300 woningen;
- Hoenderbos III: 24 woningen;
- Nieuw Hoenderbos: circa 165 woningen;
- Eikenheuvel: circa 250 woningen;
- Centrumgebied Uden-zuid: circa 80 woningen;
- totaal: 800 woningen (afgerond).

Er wordt voor de analyse in dit rapport uitgegaan van een conservatieve schatting van het werkelijk te bouwen woningen in de komende bestemmingsplanperiode. Er bestaat een kans dat de 250 woningen in het gebied Eikenheuvel niet worden gebouwd, daarom zijn deze buiten de berekening gehouden. Voor een voorzichtige schatting wordt uitgegaan van de toevoeging van circa 500 woningen in Uden-Zuid in de komende 10-jaarsperiode. Bij een gemiddelde woningbezetting van 2,3 geeft dat een bevolkingsgroei van (afgerond) 1.150 inwoners.

Op 1 januari 2013 woonden in de wijk Hoenderbos/Velmolen 3.862 personen en in de wijk Eikenheuvel 648. In totaal 4.510 personen. De bevolkingsgroei van 1.150 inwoners geeft een toekomstig inwonertal van het gebied van 5.660 inwoners.

In het buitengebied (CBS-buurt Buitengebied Uden-Zuid) wonen 270 personen per 01-01-2013. Naar verwachting blijft dit inwonertal constant. Het primaire marktgebied (figuur 2.1) van de wijkwinkelvoorziening zal daarom naar verwachting 5.930 inwoners hebben in de komende bestemmingsplanperiode.

2.2. Behoeftte aan volwaardige wijkvoorziening

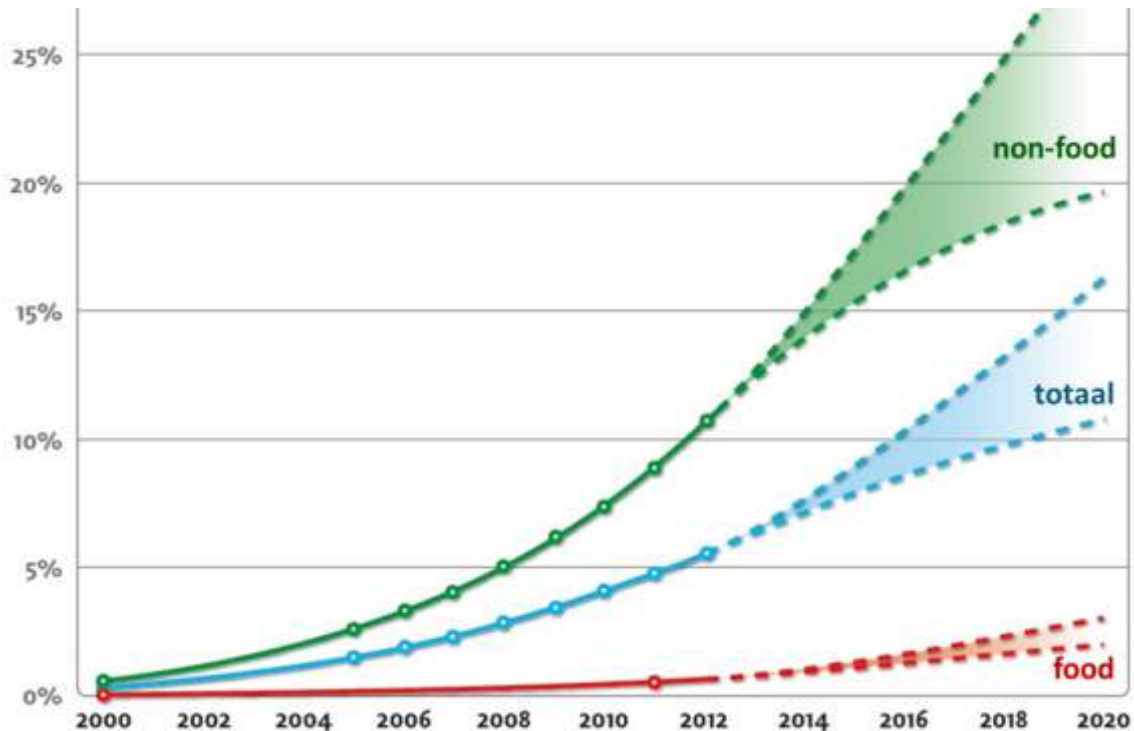
Consument houdt behoefte aan boodschappenvoorziening om-de-hoek

Het huidig inwonertal van het primaire marktgebied (zie paragraaf 2.1) – in totaal 4.780 personen (3.862 + 648 + 270) – geeft voldoende draagvlak voor een eigen wijkwinkelvoorziening. De groei van het inwonertal naar in de komende bestemmingsplanperiode 5.930 inwoners betekent een groeiende behoefte aan eigen wijkwinkelvoorziening voor Uden-Zuid. Er bestaat onder consumenten in het algemeen behoefte om vooral de boodschappen – de aanschaf van dagelijkse goederen – dicht bij huis te kunnen doen. Uit onderzoek blijkt dat dit ook geldt voor de inwoners van de regio Uden-Veghel (Rabobank, 2010). Om de inwoners van Uden-Zuid goed te kunnen bedienen, zal de wijkwinkelvoorziening dan ook gericht moeten zijn op het doen van de (dagelijkse) boodschappen. Door de aanwezigheid van deze basisvoorziening in de eigen wijk wordt de woon- en leefkwaliteit van Uden-Zuid verbeterd.

Voor niet-dagelijkse aankopen (de meeste *non-food*) zijn consumenten bereid grotere afstanden af te leggen. Voor het merendeel van deze producten kunnen de inwoners van Uden-Zuid het centrum van Uden of de centra van omliggende grote steden bezoeken. Ook wijken steeds meer consumenten voor *non-food* uit naar het internet. Internetverkoop van boodschappen (*food*) zal naar verwachting in de komende periode een laag marktaandeel houden dat groeit tot circa 3% (figuur 2.1). Vanuit de *consument* geredeneerd is dit blijvend lage marktaandeel om de volgende redenen goed te verklaren:

- Een groot deel van de consumenten wil versproducten kunnen zien en voelen voordat deze worden aangeschaft. Dit is uiteraard niet mogelijk bij een aanschaf via internet.
- Boodschappen doen is voor een deel van de consumenten een sociale gebeurtenis – vandaar ook de koffiehoeke in veel supermarkten. Aangezien mensen ‘sociale wezens’ zijn, zullen veel consumenten boodschappen blijven doen in fysieke winkels.
- Tot slot komt het blijvend lage marktaandeel ook naar voren uit de recente enquête van Deloitte (september 2013). Hieruit blijkt dat van de respondenten die (nog) geen boodschappen online

bestellen, (ruim vier vijfde) dit ook niet denkt te gaan doen in de toekomst, ook niet bij een andere supermarkt als hun eigen supermarkt de internet-service niet zou aanbieden.



Figuur 2.1 Marktaandeel internetverkoop binnen totale detailhandel (Internetverkoop en ruimtelijk detailhandelsbeleid, provincie Noord-Holland, 18 december 2013)

Uitsluitend *volwaardige* voorziening voldoet aan behoefte bij consument

Om de inwoners van Uden-Zuid optimaal te kunnen bedienen zou het wijkcentrum moeten aansluiten bij de behoefte bij consumenten aan een compleet boodschappencentrum. Consumenten wensen namelijk een mogelijkheid tot *one-stop-shopping* voor de dagelijkse aankopen, waarbij zij met één maal parkeren alle boodschappen kunnen aanschaffen.

Cruciaal voor een boodschappencentrum gericht op *one-stop-shopping* is een volwaardige reguliere supermarkt met een wijkverzorgende functie. Een dergelijke supermarkt heeft de beschikking over een compleet assortiment aan droge kruidenierswaren met een aanvullend assortiment in versartikelen en artikelen voor de persoonlijke verzorging. Het assortiment van een dergelijke supermarkten bestaat uit meer dan 10.000 afzonderlijke artikelen. Hier kan de consument dan ook terecht voor alle boodschappen, waarbij van bijna alle producten meerdere keuzemogelijkheden (merk, prijs, inhoud) aanwezig zijn. Dergelijke reguliere supermarkten worden momenteel nieuw gebouwd met een omvang beginnend bij 1.200 m² wvo (1.500 m² bvo).

Een discountsupermarkt wordt als minder passend beschouwd als wijkvoorziening vanwege het beperkte assortiment – slechts circa 1.000 afzonderlijke producten – bestaande uit uitsluitend discountproducten en een incompleet versaanbod.

Een kleinschalig boodschappencentrum zou als aanvulling op de supermarkt kunnen beschikken over één of enkele aanvullende winkels in versartikelen, bloemen en/of drogisterijartikelen. De omvang van dit aanvullend aanbod zal beperkt blijven, omdat consumenten de grotere winkelcentra in de omgeving bezoeken om te gaan 'winkelen' voor kleding, luxe artikelen en/of woninginrichting. Tot slot kan het winkelaanbod aangevuld worden met een dienstverlener, zoals een kapper, en/of met horeca gericht op gemak en snelle service (broodjes/snacks). In totaal is er in de wijkwinkelvoorziening in Uden-Zuid als aanvulling op de supermarkt 200 m² wvo (250 m² bvo) aan commerciële ruimte beoogd.

2.3. Detailhandelsstructuur gemeente Uden

Kwalitatieve positie wijkcentrum Uden-Zuid

Uden is de hoofdkern van de gemeente Uden. Het centrumgebied van Uden ligt op circa 5 minuten rijden en circa 10 minuten fietsen van Uden-Zuid. Uden-Zuid ligt in het zuidelijk deel van de kern Uden, aan de zuidelijke kant van de N264, en ten westen van de kern Volkel. De wijk wordt voor autoverkeer hoofdzakelijk ontsloten via twee turbotorontodes, die aansluiten aan de N264, en per fiets via fietstunnels onder de N264 door.

Uden-Zuid is een relatief jonge woonwijk, die medio jaren '90 in ontwikkeling is genomen en sindsdien aanzienlijk is gegroeid. In de wijk worden nog steeds woningen gebouwd (zie paragraaf 2.1).



Figuur 2.1 Supermarkten gemeente Uden met centrumgebied kern Uden (rode arcering) en locatie wijkwinkelvoorziening Uden-Zuid (rode cirkel)

Supermarktstructuur gemeente Uden

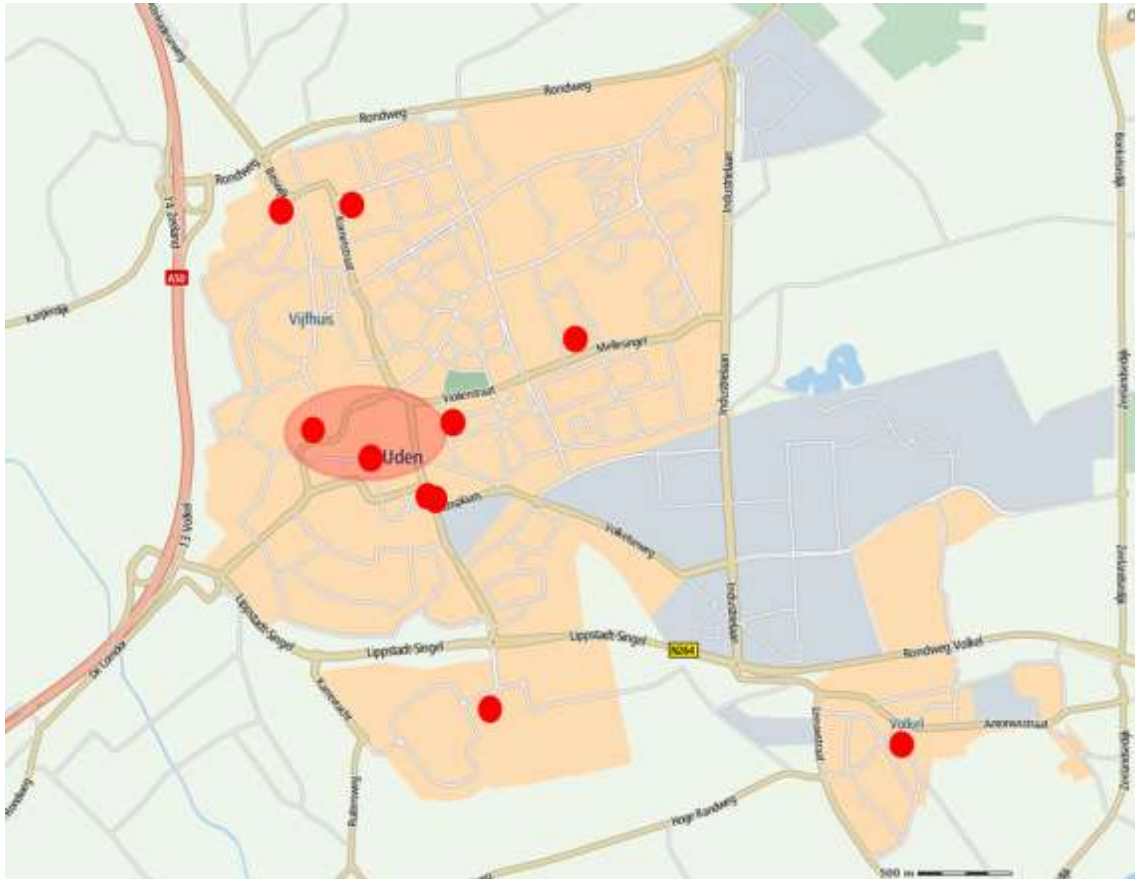
Een groot deel van het huidige supermarktaanbod van de kern Uden is gesitueerd in en rondom het centrumgebied van Uden (figuur 2.1). Het overige supermarktaanbod in de kern is voornamelijk gesitueerd in de meer noordelijk gelegen woonwijken van Uden.

Op dit moment zijn de inwoners van Uden-Zuid genoodzaakt om hun dagelijkse boodschappen buiten de eigen wijk te doen. Door de realisatie van de wijksupermarkt in Uden-Zuid krijgt de supermarktstructuur in Uden een evenwichtiger verdeling (figuur 2.2), waarbij iedere inwoner op relatief korte afstand een eigen supermarkt ter beschikking heeft (in hoofdstuk 3 is aandacht voor eventuele effecten van de beoogde ontwikkeling op de detailhandelsstructuur).

De kernen Volkel en Odiliapeel hebben een eigen supermarkt: een Jumbo in Volkel en een Spar Odiliapeel.

De inwoners van Volkel kunnen bij Jumbo terecht voor de meeste boodschappen, waardoor uitwijken naar andere supermarkten slechts beperkt plaatsvindt. Deze supermarkt zal daarom nauwelijks effect ondervinden van de realisatie van een wijksupermarkt in Uden-Zuid.

Door het beperkte assortiment en de relatief hoge prijsstelling heeft de Spar in Odiliapeel hoofdzakelijk een functie voor de vers aankopen en voor de 'vergeten boodschappen', want de grotere/weekendboodschappen zullen veel inwoners van deze kern bij een andere supermarkten doen.



Figuur 2.2 Verdeling supermarkten Uden (en Volkel) na realisatie wijkwinkelvoorziening Uden-Zuid

2.4. Conclusie

De consument heeft behoefte aan de beschikbaarheid van een volwaardige boodschappenvoorziening om-de-hoek. Pas als dit aanbod ontbreekt of niet aan de wensen voldoet zoeken consumenten verder weg gelegen boodschappenaanbod. Om te kunnen voldoen aan de behoefte van consumenten in Uden-Zuid aan een eigen wijkwinkelvoorziening moet het centrum in ieder geval beschikken over een volwaardige reguliere supermarkt van hedendaagse omvang vanaf 1.200 m² wvo (1.500 m² bvo), waar *one-stop-shopping* mogelijk is.

Als aanvulling op de supermarkt zou een complete boodschappenvoorziening nog kunnen beschikken over één of enkele aanvullende (vers)winkels, een dienstverlener en/of een horecavestiging gericht op snelle service.

De beoogde locatie van de wijkwinkelvoorziening ligt centraal en goed bereikbaar in Uden-Zuid. Realisatie van de beoogde wijkgerichte supermarkt zorgt voor een evenwichtiger verdeling van supermarkten binnen de kern Uden.

Gezien het voorgaande, wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de behoefte van de consument (trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking). Ook is de ontwikkeling beoogd op een ruimtelijk passende locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee het voldoet aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In hoofdstuk 3 wordt nagegaan of de ontwikkeling eventueel onaanvaardbare gevolgen kan hebben voor de voorzieningenstructuur.

3. Economische analyse

3.1. Marktomstandigheden dagelijkse goederen verzorgingsgebied

De economische analyse van het huidige functioneren van de detailhandel is gebaseerd op de uitgangspunten die zijn weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Uitgangspunten economische analyse huidige situatie

variabele	overwegingen	waarde	bron
inwonertal	Onderzoeksgebied van de analyse is de kern Uden. Stand per 01-01-2013.	35.505 inwoners	CBS, 2014
bestedingen aan dagelijkse goederen	De Nederlandse gemiddelde toonbank-bestedingen	€ 2.270,- per persoon per jaar	HBD, december 2013
koopkrachtbinding	Omdat de kern Uden een zeer compleet supermarktaanbod heeft in alle prijs-/servicesegmenten, aangevuld met speciaalzaken en drogisterijen is er weinig reden voor de inwoners van Uden om de dagelijkse goederen buiten de eigen kern te kopen. Hierdoor zal sprake zijn van een hoge koopkrachtbinding.	circa 95% van het bestedingspotentieel van de inwoners van de kern Uden komt bij de winkels in de eigen kern terecht.	-
koopkracht-toevoeiing	Uden heeft een beperkt achterland met slecht enkele kleine kernen. De naastgelegen kern Volkel (eveneens gemeente Uden) beschikt over een eigen supermarkt, waardoor deze consumenten slechts in beperkte mate zullen uitwijken naar Uden voor de boodschappen. Deze omstandigheden maken dat de toevoeiing relatief beperkt zal zijn.	circa 15% van de omzet van de winkels in de kern Uden is afkomstig van bestedingen van consumenten van buiten de kern.	
omvang winkelaanbod	De winkelsector dagelijkse goederen in de kern Uden is uitgangspunt van de analyse. Deze sector bestaat uit supermarkten, versspeciaalzaken en winkels in persoonlijke verzorging.	13.399 m² wvo	Locatus, mei 2014
landelijk gemiddelde vloerproductiviteit	Uitgangspunt is dat de detailhandel economisch-duurzaam kan functioneren bij een omzet per m ² wvo die overeenkomt met het landelijk gemiddelde. Voor dit landelijke gemiddelde wordt een bandbreedte gehanteerd, omdat door de voortdurende vergroting van het oppervlak van supermarkten de gerealiseerde omzet per m ² supermarkt lager wordt, want de vergroting van de supermarkt leidt namelijk niet tot een evenredige toename van de omzet, waardoor de omzet per m ² wvo lager wordt. 4 van de 6 reguliere supermarkten in de kern Uden zijn groter dan de hedendaagse 1.200 m ² wvo, daarom is in de analyse de gekozen bandbreedte in de benodigde omzet voor economisch-duurzaam functioneren passend voor de kern Uden.	€ 6.380 – € 7.090 per m² wvo per jaar	HBD, december 2013

In tabel 3.2 zijn de huidige marktomstandigheden in de kern Uden weergegeven uitgaande van de bovengenoemde uitgangspunten. Hieruit komt naar voren dat de markt in de kern Uden momenteel rond het gemiddelde functioneert. In dergelijke economische omstandigheden is er voor alle winkels in dagelijkse goederen in beginsel voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren.

Tabel 3.2 Marktomstandigheden winkelsector dagelijkse goederen kern Uden (2014)

inwoners kern Uden	35.505
toonbankbestedingen dagelijkse goederen	€ 2.270
bestedingspotentieel	€ 80.600.000
koopkrachtbinding	95%
gebonden bestedingen	€ 77.000.000
koopkrachttoevoeiing	15%
omzet uit toevoeiing	€ 14.100.000
totale omzet winkels dagelijkse goederen	€ 91.100.000
aanwezige m ² dagelijkse goederen	13.399
omzet per m² in kern Uden	€ 6.800
gemiddelde omzet per m ²	€ 6.380 – € 7.090
omstandigheden Uden ten opzichte van gemiddelde %	+7% – -4%

3.2. Effect realisatie supermarkt Uden-Zuid

Gewijzigde uitgangspunten

In de analyse wordt het oppervlak van de nieuwe supermarkt meegenomen: 1.200 m² wvo.

De beoogde wijkvoorziening is hoofdzakelijk gericht op het bedienen van de eigen wijk, daarom zal deze geen invloed hebben op de koopstromen naar de kern Uden.

De wijkwinkelvoorziening in Uden-Zuid wordt gebouwd om voor langere tijd te kunnen functioneren, daarom wordt de bevolkingsontwikkeling meegenomen in de analyse van de marktomstandigheden (zie paragraaf 2.1). De prognose van de groei van het inwonertal als gevolg van de woningbouw in Uden-Zuid (op basis van conservatieve uitgangspunten) komt overeen met de verwachtingen van de PRIMOS-prognose (mei 2014). De groei van inwonertal wordt geprognosticeerd op 1.150 personen binnen de komende bestemmingsplanperiode.

Economisch effect van de realisatie van de supermarkt in Uden-Zuid

Na realisatie van de supermarkt in Uden-Zuid zal de gemiddelde omzet van de detailhandel in dagelijkse goederen in de kern Uden (beperkt) beneden het landelijk gemiddelde uitkomen (tabel 3.3). Bij deze verwachte economische omstandigheden – +1% tot -9% ten opzichte van het landelijk gemiddelde – is er in beginsel voldoende omzet te behalen voor economisch duurzaam-functioneren van de winkels in dagelijkse goederen in de kern Uden. Dergelijke marktomstandigheden worden gezien als behorend tot de normale concurrentieverhoudingen.

Omdat de beoogde supermarkt wijkgericht zal zijn, zal deze geen invloed hebben op de koopstromen naar Uden. Dit betekent dat de afvloeiing van bestedingen vanuit andere kernen naar Uden niet zal wijzigen. De beoogde ontwikkeling in Uden-Zuid heeft daarom geen economische invloed op het winkelaanbod in de omgeving van de kern Uden, omdat het hier gaat om wijkgerichte voorziening. Van onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de kernen rond Uden is dan ook geen sprake.

Tabel 3.3 Toekomstige marktomstandigheden winkelsector dagelijkse goederen kern Uden (2024)

jaar	2024	toelichting gewijzigde variabele
inwoners kern Uden	36.655	+1.150 inwoners kern Uden (zie paragraaf 2.1)
toonbankbestedingen dagelijkse goederen	€ 2.270	
bestedingspotentieel	€ 83.200.000	
koopkrachtbinding	95%	
gebonden bestedingen	€ 79.400.000	
koopkrachttoevoeiing	15%	
omzet uit toevoeiing	€ 14.600.000	
totale omzet winkels dagelijkse goederen	€ 94.000.000	
aanwezige m ² dagelijkse goederen	14.600	+1.200 m ² wvo supermarkt Uden-Zuid (zie paragraaf 2.2)
omzet per m² in kern Uden	€ 6.440	
gemiddelde omzet per m ²	€ 6.380 – € 7.090	
omstandigheden Uden ten opzichte van gemiddelde %	+1% – -9%	

Geconcludeerd wordt dat de beoogde toevoeging van de wijkwinkelvoorziening in Uden-Zuid past binnen de marktomstandigheden in de kern Uden, mede daarom sluit de ontwikkeling aan op de behoefte van consumenten. Verder wordt geconcludeerd dat na toevoeging van de supermarktvoorziening in Uden-Zuid alle winkels in dagelijkse goederen in de kern Uden en in de omliggende kernen naar alle verwachting voldoende omzet kunnen behalen voor economisch-duurzaam functioneren. Als gevolg van de ontwikkeling zullen er dan ook geen winkels de deuren hoeven te sluiten. De beoogde ontwikkeling heeft daarom geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Mogelijke ruimtelijke gevolgen ontwikkeling

In de voorgaande economische analyse is geconcludeerd dat de beoogde realisatie van de winkelvoorziening in Uden-Zuid past binnen de marktomstandigheden in Uden. De gewenste supermarkt binnen de wijkvoorziening kan voortkomen uit:

1. nieuwvestiging van een supermarkt: door a) een nieuwe speler in Uden of door b) het openen van extra filiaal door een bestaande supermarkt in Uden;
2. verplaatsing van een bestaande supermarkt in Uden.

De vraag is of de ruimtelijke gevolgen van het bieden van ruimte voor de realisatie van een wijkwinkelvoorziening onaanvaardbaar zouden zijn ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Het bieden van ruimte voor winkelontwikkeling is positief voor het ondernemersklimaat

Ondernemers moeten altijd rekening houden met de concurrentie. Ontwikkelingen en innovaties van concurrenten, in welke vorm dan ook, kunnen altijd effect hebben op de omzetmogelijkheden van een winkel. Detailhandelsontwikkeling heeft daarom in beginsel geen onaanvaardbare gevolgen voor het ondernemersklimaat in een gebied.

Het bieden van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel wordt zelfs gezien als positief voor het ondernemersklimaat, omdat het bedrijven de ruimte biedt om te ontwikkelen – te ondernemen. De gemeente Uden biedt ruimte voor nieuwe winkels op een daarvoor ruimtelijk passende locatie, op een plek waar consumenten behoefte hebben aan wijkgerichte winkelvoorzieningen en in een omgeving met voldoende draagvlak, waardoor een rendabele exploitatie mogelijk is. In die zin is er dan ook geen sprake van een onaanvaardbaar effect op het ondernemersklimaat.

Bij verplaatsing van een supermarkt naar Uden-Zuid geen onaanvaardbaar gevolg voor het woon- en leefklimaat

Mogelijk kiest één van de huidige supermarktbedrijven in Uden ervoor te verplaatsen naar de nieuwe locatie in Uden-Zuid om zodoende de markt beter te kunnen benaderen.

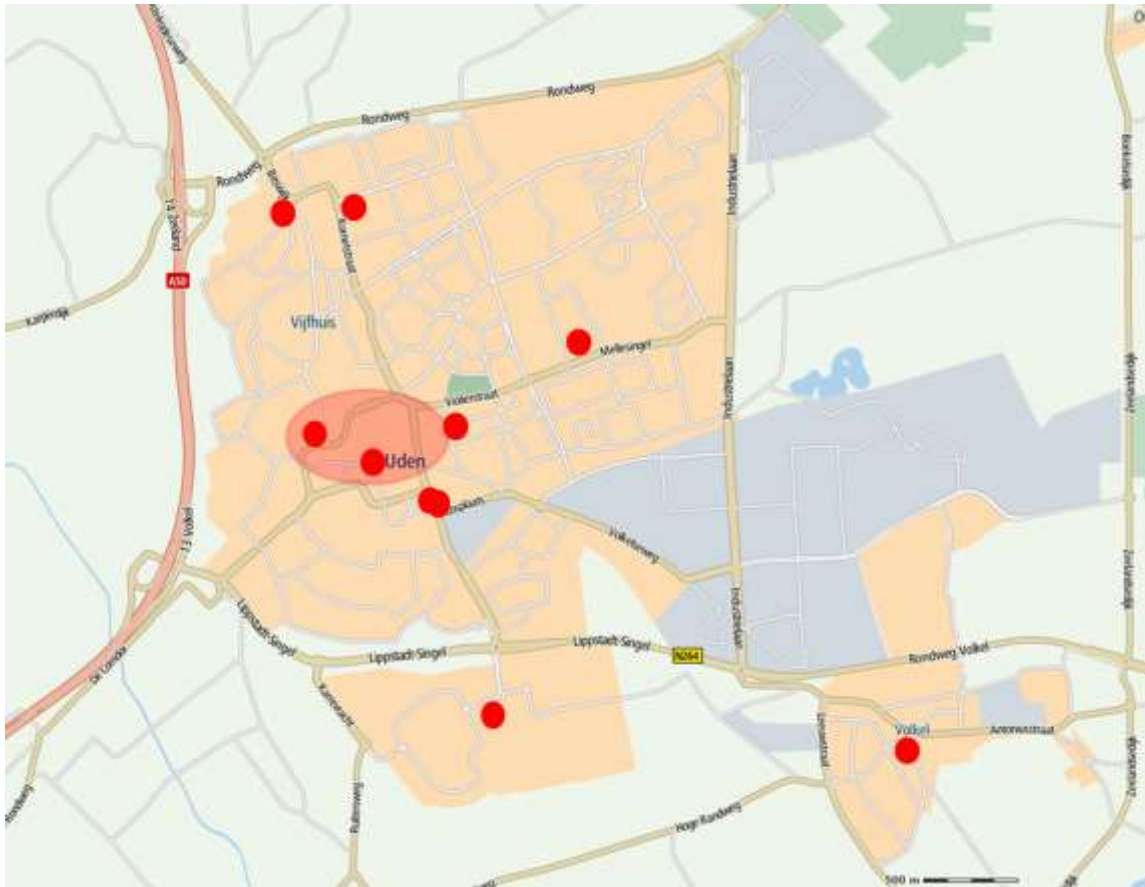


Figuur 3.1 Supermarkten (ligging bij benadering) naar formule en omvang in m² wvo (Locatus, mei 2014) in de gemeente Uden met centrumgebied Uden (rode arcering)

Met name de solitair gelegen supermarkten zouden verplaatsing kunnen overwegen, omdat de supermarkten die onderdeel zijn van een winkelcentrum profiteren van de aantrekkingskracht van de concentratie van winkels en voorzieningen ter plaatse. Mogelijk zal daarom één van de volgende supermarkten verplaatsing overwegen:

- De Jan Linders in het noorden van Uden: deze winkel is met 640 m² wvo momenteel te klein voor een reguliere full-service supermarkt, daarom zal deze winkel naar verwachting willen vergroten om gelijke tred te houden met de overige supermarkten in de kern Uden. Als dit niet lukt op de huidige locatie kan deze winkel overwegen te verplaatsen naar Uden-Zuid. Het vertrek van deze supermarkt geeft geen onaanvaardbaar effect op het woon-, en leefklimaat, omdat inwoners van dit deel van de kern Uden in de directe omgeving terecht kunnen bij Jumbo. Ook kan de min of meer solitair gelegen winkelruimte bij vertrek van Jan Linders naar verwachting heringevuld worden met detailhandel (waaronder een andere supermarkt) of een andere functie.
- De Emté ten zuidoosten van het centrumgebied: deze supermarkt bevindt zich even buiten het centrumgebied en ligt dicht bij de Plus-supermarkt aan de overzijde van de Velmolenweg. Deze ligging betekent een matige positie hebben binnen de supermarktstructuur van Uden. Verder bestaat voor de Emté het risico dat de toestroom van het aantal klanten vanuit Uden-Zuid vermindert door de ontwikkeling van de wijkwinkelvoorziening. Om dit risico voor te zijn en om voldoende omzet te kunnen blijven halen kan de supermarkt overwegen te verplaatsen. De huidige omvang van Emté van circa 1.300 m² wvo betekent dat het ruimteverlies na verplaatsing is te overzien.
- De Plus ten zuidoosten van het centrumgebied: voor deze supermarkt geldt hetzelfde als voor de tegenovergelegen vestiging van Emté. Echter, de Plus heeft momenteel een omvang van 1.600 m² wvo, waardoor de winkel na verplaatsing fors zou verkleinen. Dit maakt een verhuizing door Plus onwaarschijnlijk.

Dat één van de bovengenoemde supermarkten zal verplaatsen is onzeker en is afhankelijk van vele factoren. De conclusie blijft in ieder geval overeind dat het bieden van ruimte voor de realisatie van het beoogde wijkwinkelcentrum geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de kern Uden. Want de supermarkt in Uden-Zuid komt centraal binnen het marktgebied Uden-Zuid te liggen en op afstand van de concurrentie, hetgeen positief is voor de omzetmogelijkheden van de supermarkt in Uden-Zuid (figuur 3.2).



Figuur 3.2 Te verwachten verdeling supermarkten Uden (en Volkel) na realisatie wijkwinkelvoorziening Uden-Zuid

3.3. Passend aanvullend aanbod

Winkeldataleverancier Locatus definieert een wijkwinkelvoorziening zoals beoogd in Uden-Zuid als ‘supermarktcentrum’. In de plaatsen met 30.000 tot 50.000 inwoners in Nederland bestaan dergelijke centra doorgaans uit één volwaardige supermarkt, enkele verszaken en soms nog een winkel in non-food: drogisterijartikelen of bloemen. Als aanvulling op het winkelaanbod zijn er in een ‘supermarktcentrum’ doorgaans nog een horecavestiging (gericht op snelle service) en een persoonlijke dienstverlener (kapper, (para)medisch). Dit sluit aan bij de behoefte van de consument aan lichte horeca en persoonlijke dienstverlening in de eigen woonomgeving.

In de beoogde wijkwinkelvoorziening voor Uden-Zuid is naast de supermarkt van 1.200 m² wvo nog 200 m² wvo opgenomen ten behoeve van aanvullend aanbod. Dit geeft ruimte voor enkele units (naar verwachting maximaal 2) die kunnen worden ingevuld met één/enkele winkels, een horecavestiging en/of een dienstverlener. Dit aanvullend voorzieningenaanbod is hoofdzakelijk wijkgericht en heeft door de beperkte omvang nauwelijks invloed op de voorzieningenstructuur in de kern Uden. Realisatie van het aanvullende aanbod heeft daarom geen onaanvaardbare invloed op het woon-, leef-en ondernemersklimaat.

3.4. Effect op de leegstand in het marktgebied

Duurzame verstedelijking

De overheid richt zich op een ruimtelijk-duurzame stedelijke ontwikkeling. In dat kader is door het rijk de ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld (art. 3.1.6. lid 2 Bro). Dit afwegingskader moet worden gevolgd bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bij de ontwikkeling van winkelcentra is het van belang dat er voldoende behoefte bestaat aan de ontwikkeling. In het voorgaande is de behoefte aan een volwaardig supermarktcentrum voor Uden-Zuid afdoende vastgesteld.

Vervolgens is het van belang dat de ontwikkeling van het supermarktcentrum in Uden-Zuid geen onaanvaardbaar effect heeft op de leegstand in Uden. Een onaanvaardbare toename van de leegstand wordt namelijk in strijd geacht met een duurzame verstedelijking.

Momenteel lage leegstand – ontwikkeling past binnen de behoefte

In Uden is de leegstand vergelijkbaar met het gemiddelde in kernen met 30.000-50.000 inwoners (tabel 3.4). Dit geeft een indicatie dat de markt goed functioneert in Uden, waarbij er ruimte is voor investeringen en ontwikkeling van de detailhandel.

Tabel 3.4 Leegstand in de kern Uden vergeleken met het gemiddelde in kernen van met vergelijkbaar inwonertal (Locatus, stand per 01-05-2014; de leegstand kan inmiddels afgenomen zijn door invulling van leegstaande panden)

	kern Uden	kernen met 30.000-50.000 inwoners
aantal winkels	8%	9%
winkelvloeroppervlak	12%	12%

Eerder is geconcludeerd dat de ontwikkeling van de wijkvoorziening in Uden-Zuid naar verwachting niet tot gevolg heeft dat overige winkels in Uden niet meer rendabel zijn en de deuren moeten sluiten. De leegstand zal daarom in beginsel niet toenemen als gevolg van realisatie van de wijkwinkelvoorziening in Uden-Zuid met nieuwvestiging van een supermarkt.

Er is in het voorgaande een scenario geschetst waarbij een supermarkt in de kern Uden verplaatst naar Uden-Zuid om de winstgevendheid in de toekomst te behouden, daardoor zal de winkelruimte van de te verplaatsen supermarkt vrijkomen.

Geconcludeerd wordt dat het niet onaanvaardbaar is dat elders in Uden een winkelruimte vrijkomt door de ontwikkeling in Uden-Zuid. Naar verwachting kan deze heringevuld worden met opnieuw detailhandel, waaronder een supermarkt, of met een andere functie (wonen, dienstverlening, bedrijf). Herinvulling met een supermarkt is minder waarschijnlijk, omdat de kansen voor een rendabele exploitatie beperkt zijn. Er wordt echter niet voor gekozen om in het kader van de ontwikkeling in Uden-Zuid van een achterblijvende locatie (bij verplaatsing) de winkelfunctie weg te bestemmen. Door een ruime bestemming te handhaven blijven immers de meeste mogelijkheden voor een nieuwe invulling.

De conclusie dat er geen onaanvaardbare gevolgen zijn voor de leegstand wordt versterkt door het feit dat de wijkwinkelvoorziening in Uden-Zuid zich hoofdzakelijk richt op de boodschappen – dus de sector dagelijkse goederen. Voor de meeste niet-dagelijkse goederen, maar ook voor discount-boodschappen, zullen de inwoners van de Uden-Zuid blijven uitwijken naar elders. Vooral het centrumgebied van Uden zal een belangrijke rol hierin blijven hebben. Een toename van de leegstand in de *winkelcentra* van Uden is daarom niet te verwachten.

4. Conclusies

De conclusies in dit hoofdstuk worden gegeven aan de hand van de beantwoording van de hoofdvragen uit in hoofdstuk 1.

Bestaat er actuele regionale behoefte aan een boodschappenvoorziening voor de wijk Uden-Zuid (in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking – artikel 3.1.6. Bro)?

De consument heeft behoefte aan de beschikbaarheid van winkels in boodschappen om-de-hoek. Om de inwoners van Uden-Zuid optimaal te kunnen bedienen zou het beoogde wijkcentrum moeten aansluiten bij de behoefte bij consumenten aan *one-stop-shopping* voor de boodschappen, waarbij zij met één maal parkeren alle boodschappen kunnen aanschaffen. Hierin wordt voorzien met de beoogde reguliere supermarkt (met beperkt aanvullend consumentgericht aanbod).

De beoogde locatie van de wijkwinkelvoorziening ligt centraal en goed bereikbaar in Uden-Zuid.

Realisatie van de beoogde wijkgerichte supermarkt zorgt voor een evenwichtiger verdeling van supermarkten binnen de kern Uden.

Gezien het voorgaande, wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de behoefte van de consument (trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking). Ook is de ontwikkeling beoogd op een ruimtelijk passende locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee het voldoet aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Welke omvang en overige randvoorwaarden heeft een volwaardige en toekomstbestendige boodschappenvoorziening?

Cruciaal voor een boodschappencentrum gericht op *one-stop-shopping* is een volwaardige reguliere supermarkt met een wijkverzorgende functie. Dergelijke supermarkten worden momenteel nieuw gebouwd met een omvang beginnend bij 1.200 m² wvo (1.500 m² bvo). Een dergelijke supermarkt heeft de beschikking over een compleet assortiment (meer dan 10.000 afzonderlijke artikelen) aan verse en droge kruidenierswaren met een aanvullend assortiment in frequent benodigde non-food. De consument kan er terecht voor alle boodschappen, waarbij van bijna alle producten meerdere keuzemogelijkheden (merk, prijs, inhoud) aanwezig zijn.

Naast de volwaardige supermarkt kan een wijkwinkelvoorziening nog bestaan uit enkele verszaken en soms nog een winkel in non-food: drogisterijartikelen of bloemen. Als aanvulling op het winkelaanbod zijn er in een 'supermarktcentrum' doorgaans nog een horecavestiging (gericht op snelle service) en een persoonlijke dienstverlener (kapper, (para)medisch). Dit sluit aan bij de behoefte van de consument aan lichte horeca en persoonlijke dienstverlening in de eigen woonomgeving.

De beoogde omvang van de volwaardige supermarkt van 1.200 m² wvo en het aanvullend aanbod van 200 m² wvo sluit aan bij de gemiddelde van wijkwinkelvoorzieningen in kernen met 30.000-50.000 inwoners.

Past de ontwikkeling van de wijkvoorziening binnen een complementaire detailhandelsstructuur in de gemeente Uden?

Na realisatie van de beoogde wijkwinkelvoorziening in Uden-Zuid zal de omzet van de detailhandel in dagelijkse goederen in de kern Uden rond het landelijk gemiddelde uitkomen. Bij deze verwachte economische omstandigheden is er in beginsel voldoende omzet te behalen voor economisch duurzaam-functioneren van de winkels in dagelijkse goederen in Uden. Geconcludeerd wordt dat de beoogde toevoeging van de wijkwinkelvoorziening in Uden-Zuid past binnen de marktomstandigheden in de kern Uden, mede daarom sluit de ontwikkeling aan op de behoefte van consumenten.

De gewenste supermarkt binnen de wijkvoorziening in Uden-Zuid kan voortkomen uit:

1. nieuwvestiging van een supermarkt: door a) een nieuwe speler in Uden of door b) het openen van extra filiaal door een bestaande supermarkt in Uden;
2. verplaatsing van een bestaande supermarkt in Uden.

Het is nog niet zeker welke van de bovenstaande situaties zal optreden, maar de ruimtelijke gevolgen van alle mogelijkheden zijn aanvaardbaar. De wijkwinkelvoorziening van Uden-Zuid komt namelijk hoe dan ook centraal binnen het marktgebied Uden-Zuid te liggen en op afstand van de concurrentie, hetgeen positief is voor de omzetmogelijkheden van de supermarkt in Uden-Zuid. Ook wordt de verdeling van supermarkten over de kern Uden evenwichtiger door de beoogde ontwikkeling.

Is er sprake van een duurzame ontvricting van detailhandelsstructuur danwel onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat na de realisatie van de wijkvoorziening?

Na realisatie van het wijkcentrum (zowel bij nieuwvestiging als bij verplaatsing van een supermarkt) blijft er voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren van alle detailhandel in dagelijkse goederen in de kern Uden, daarom hoeven er geen winkels te sluiten als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De leegstand zal dan ook niet of nauwelijks toenemen als gevolg van de ontwikkeling. Van onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de kern Uden is dan ook geen sprake.

Door de verbeterde verdeling van de boodschappenvoorzieningen over Uden kunnen inwoners op aanvaardbare afstand, goed blijven voorzien in de eerste levensbehoeften. Van een duurzame ontvricting van de voorzieningenstructuur is dan ook geen sprake.

De beoogde wijkvoorziening is hoofdzakelijk gericht op het bedienen van de eigen wijk, daarom zal deze (zowel bij nieuwvestiging als bij verplaatsing van een supermarkt) geen invloed hebben op de mate van koopkrachttoevloeiing van buiten de kern Uden. Dit betekent dat de afvloeiing van bestedingen vanuit andere kernen naar Uden niet zal wijzigen. De beoogde ontwikkeling in Uden-Zuid heeft daarom geen economische invloed op het winkelaanbod in de grotere regio. Van onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de kernen rond Uden is dan ook geen sprake.

Het bieden van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel wordt gezien als positief voor het ondernemersklimaat, omdat het bedrijven de ruimte biedt om te ontwikkelen – te ondernemen. De gemeente Uden biedt ruimte voor nieuwe winkels op een daarvoor ruimtelijk passende locatie, op een plek waar consumenten behoefte hebben aan wijkgerichte winkelvoorzieningen en in een omgeving met voldoende draagvlak, waardoor een rendabele exploitatie mogelijk is. In die zin is er dan ook geen sprake van een onaanvaardbaar effect op het ondernemersklimaat.

