



**DPO uitbreiding supermarkt Beinum
Gemeente Doesburg**

·dtnp·



Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Gemeente Doesburg

Contactpersoon: De heer H. Schuiling

Projectteam DTNP: De heer R. Eijkelkamp

Mevrouw F. Schneider

Projectnummer: 2326.0222

Datum: 08 april 2022

DPO uitbreiding supermarkt Beinum Gemeente Doesburg

1	Context	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Relevante trends boodschappensector	3
2	Analyse	5
2.1	Vraag	5
2.2	Dagelijks aanbod	6
2.3	Distributieplanologische analyse (DPO)	8
2.4	Effectenanalyse	10
2.5	Inpassing	11
2.6	Toetsing detailhandelsbeleid	12
3	Conclusie	13
	Bijlage	14



Inhoudsopgave

1 Context

1.1 Inleiding

Aanleiding

In de gemeente Doesburg worden momenteel plannen voor herontwikkeling van het centrum van Beinum uitgewerkt. Onderdeel van het plan is herontwikkeling en uitbreiding van de hier gevestigde supermarkt (Dekamarkt), eventueel op een andere locatie in hetzelfde gebied.

De gemeente wil, ten behoeve van de planologische procedure, graag beschikken over een actueel distributie-planologisch onderzoek (DPO) naar de behoefte aan en effecten van deze supermarktontwikkeling.

Doel

Dit onderzoek houdt rekening met de actuele en verwachte lokale situatie (o.a. ontwikkeling inwonertal) en relevante trends in de winkelmarkt en supermarktsector. Eventuele effecten, onder andere op het voorzieningenniveau en het leegstandsrisico, worden beoordeeld aan de hand van het vigerende detailhandelsbeleid.

Leeswijzer

In het vervolg van hoofdstuk 1 wordt de context van het onderzoek geschetst, te beginnen met het actuele detailhandelsbeleid. Hoofdstuk 2 gaat in op de analyse van vraag en aanbod, de distributieplanologische analyse, de effectenanalyse en de toetsing aan het vigerende detailhandelsbeleid. In hoofdstuk 3 is de conclusie van het onderzoek opgenomen. In de bijlage is als aanvulling op dit distributieplanologisch onderzoek een beschrijving van de mogelijke herontwikkeling van centrum Beinum tot een verblijfslocatie opgenomen.



Dekamarkt in de Doesburgse wijk Beinum



Behoefte aan herontwikkeling van centrum Beinum

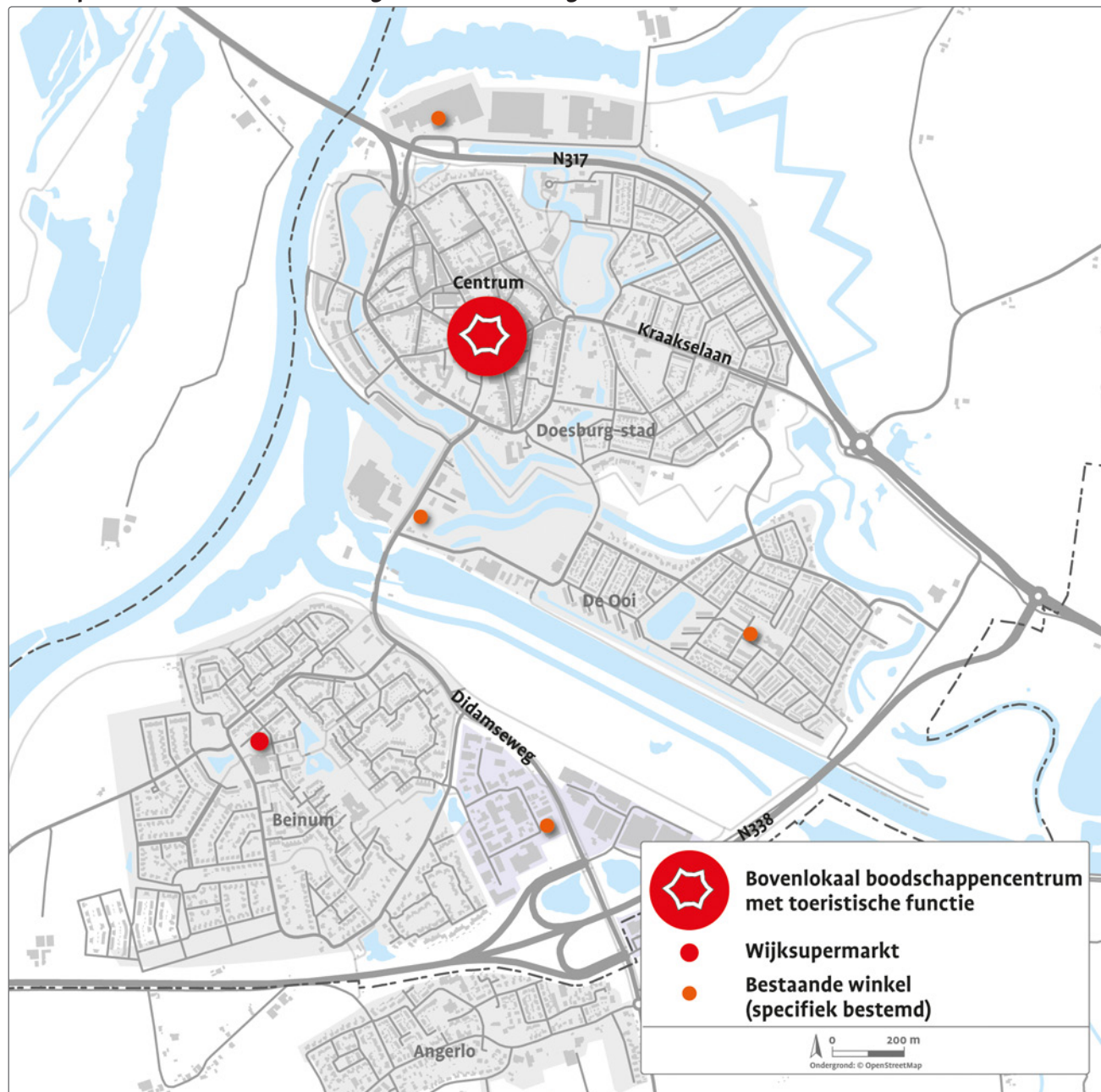
Detailhandelsbeleid gemeente Doesburg (2016)

In de gemeentelijke Detailhandelsstructuurvisie is gekozen voor een focus op behoud en versterking van detailhandelsvoorzieningen in het centrum (hoofdwinkelgebied). In de gemeente zijn afstanden tot het hoofdwinkelgebied relatief beperkt en is een structuur met ondersteunende winkelgebieden (centra met meerdere winkels) niet haalbaar en onwenselijk, rekening houdend met de ambitie voor de binnenstad.

Voor Beinum als volwaardige woonwijk aan de andere kant de Oude IJssel is een basisboodschappenvoorziening echter wel gewenst. Uitbreiding van de supermarkt tot een meer volwaardige wijksupermarkt van circa 1.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) is nodig om deze wijkgerichte functie duurzaam in te vullen. Een grotere supermarkt wordt niet toegestaan, omdat de supermarkt dan een te sterke bovenwijkse aantrekkingskracht krijgt.

Opwaardering van de bestaande supermarkt is bij voorkeur onderdeel van een integrale herontwikkeling van het gebied, met andere wijkgerichte voorzieningen (zorg-, maatschappelijke, sport-, diensten- en/of horecafunctie). Andere winkels behoudens de supermarkt zijn niet gewenst.

Visie op de detailhandelsstructuur gemeente Doesburg



1.2 Relevante trends boodschappensector

Consument winkelt steeds meer online

Het afgelopen decennium is het aandeel aankopen dat online wordt gedaan sterk gestegen. In de niet-dagelijkse sector is dit aandeel $\pm 30\%^*$. In de dagelijkse (boodschappen)sector is het aandeel online bestedingen vooral de laatste paar jaar snel toegenomen (afgelopen twee jaar ongeveer verdubbeld) tot circa 6%. De coronacrisis heeft het online boodschappen doen een flinke boost gegeven door beperkende maatregelen voor fysiek winkelbezoek. De boodschappensector heeft daardoor in een korte tijd verschillende vormen van bestelservices ontwikkeld of bestaande bezorgdiensten verbeterd, zoals thuisbezorging van boodschappen door supermarkten en andere aanbieders**. Deze toegenomen oriëntatie van de consument op online boodschappen doen leidt tot een verminderde behoefte aan fysieke winkels en legt druk op die winkels om qua aanbod en beleving aantrekkelijk te blijven voor de consument.

In gemeenten die qua winkelaanbod en inwonertal vergelijkbaar zijn met Doesburg is het aandeel online lager dan in grootstedelijke gebieden

* I&O Research et al., Koopstromenonderzoek (2021).

** Retailtrends (12-01-2021), Markt voor online boodschappen met bijna 50 procent gestegen.

(o.a. Lochem en Ommen met 1 à 2% in 2019***). Ook hier moet echter rekening gehouden worden met de invloed van (het uitbreiden van) online boodschappenservices van zowel supermarktformules als online spelers (o.a. Picnic).

Belang van lokaal boodschappenaanbod

Centra van kleinere kernen, waaronder de kern Doesburg, moeten het vooral van frequent bezoek door de lokale bevolking hebben. Een centrum vervult daarbij een bredere functie dan alleen als winkelgebied; bijvoorbeeld als (sociale) ontmoetingsplek. Waar het niet-dagelijkse aanbod wegvalt, worden zowel het boodschappenaanbod als de andere publieksfuncties (o.a. horeca, bibliotheek of medisch centrum) belangrijker.

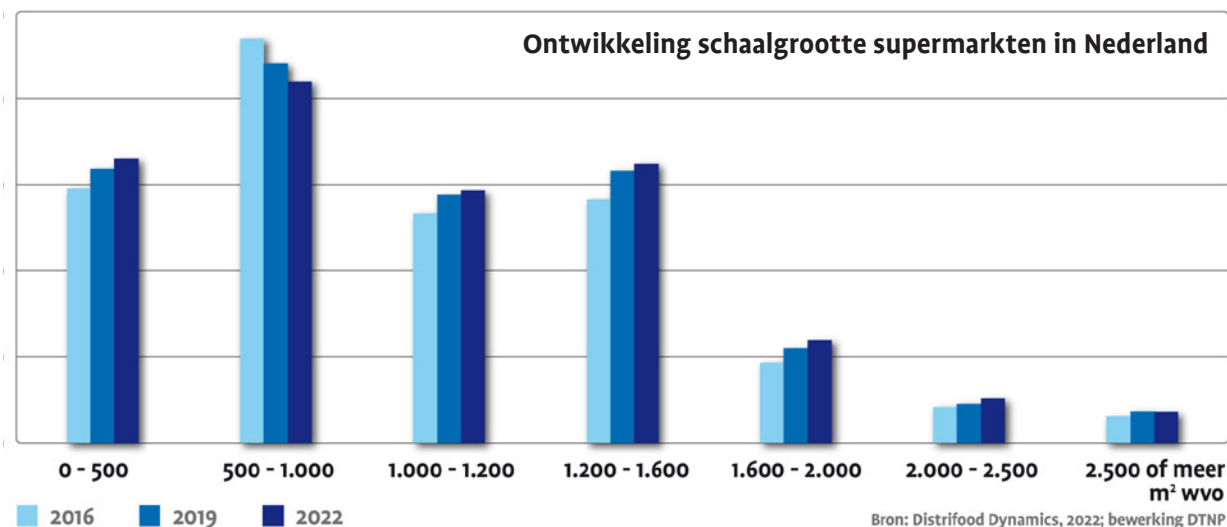
*** I&O Research, Koopstormenonderzoek Oost Nederland, 2019.

Kleinere centra, waaronder ook wijk- en buurtcentra hebben een goede uitgangspositie als boodschappenlocatie en lokaal ontmoetingscentrum. Voor het doen van dagelijkse boodschappen blijven nabijheid en voldoende keuze belangrijk.

Veranderende rol supermarkten

In de supermarktsector spelen ook enkele ontwikkelingen waarmee geprobeerd wordt in te blijven spelen op de veranderende consumentenvoorkeuren en om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven. De volgende ontwikkelingen zijn gaande:

- **Schaalvergroting:** supermarkten hebben een steeds groter oppervlak nodig. Dit wordt veroorzaakt door veranderende behoeftes van consumenten, zoals one-stop-shopping,



meer keuze tussen artikelen (lees: bredere en diepere assortimenten), meer aandacht voor vers en de herkomst van producten, en de wens om een aangename/comfortabele winkelbeleving te bieden. Alleen met een groter oppervlak kunnen supermarkten aan deze wensen tegemoetkomen (behoud van klanten). Dit leidt er ook toe dat supermarkten groter willen worden om aantrekkelijker te blijven dan hun concurrenten (nieuwe klanten binden).

- **Grenzen aan de groei:** Een belangrijke nuancering bij de schaalvergroting is wel dat er grenzen aan zitten. Het zijn vooral de kleinere supermarkten die uitbreiden. Nieuwe (en vergrote) servicesupermarkten zijn vaak rond de 1.000 à 2.000 m² wvo groot (zie grafiek vorige pagina). Een supermarkt van dergelijke omvang kan een compleet aanbod bieden, maar is nog van menselijke maat. Het aantal echt grootschalige supermarkten (groter dan 2.000 m² wvo) neemt nauwelijks toe.
- **Beleving:** de winkelbeleving in de supermarkt wordt steeds belangrijker. Dit uit zich deels in schaalvergroting, waardoor er meer ruimte is voor uitstalling van (vers)producten, maar verder vooral in de aankleding en inrichting van winkels.

Positie supermarkt

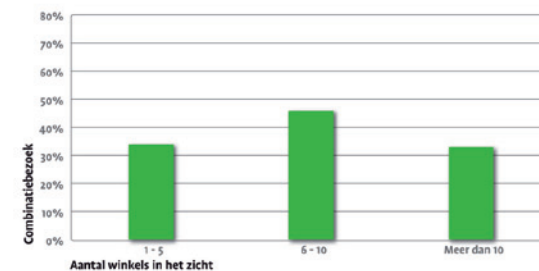
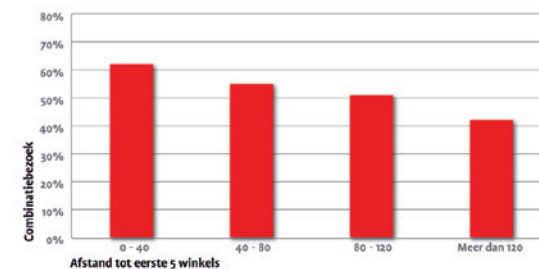
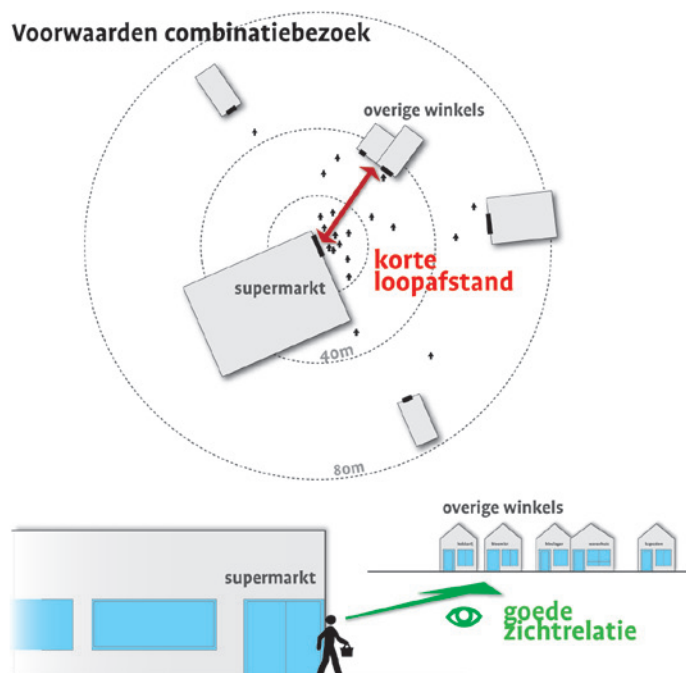
Supermarkten zijn als publiekstrekkingen structuurbepalend voor het functioneren van centrum- en winkelgebieden. Een gemiddelde servicesupermarkt van om en nabij 1.200 m² wvo trekt wekelijks circa 10.000 bezoekers. Nabijgelegen winkels kunnen van deze bezoekersstroom profiteren.

Uit onderzoek van DTNP onder ruim 3.500 respondenten in 25 dorps- en wijkcentra blijkt dat de meeste bezoekers lokaal zijn en meerdere malen per week komen. Circa 52% van de respondenten combineert supermarktbezoek met

een of meer voorzieningen in het centrum*. De onderlinge afstand en zichtrelatie spelen hierbij een belangrijke rol.

Het onderzoek toont aan dat combinatiebezoek toeneemt naarmate de winkels dicht bij de supermarkt liggen. Daarnaast blijkt het combinatiebezoek toe te nemen als er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen (zie onderstaand figuur). Een goede ruimtelijke inpassing van supermarkten draagt daarmee in belangrijke mate bij aan de economische vitaliteit van lokale centrumgebieden.

* DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten.



Bron: DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten

2 Analyse

2.1 Vraag

Inwoners

De gemeente Doesburg telt ruim 11.000 inwoners*, waarvan er circa 4.150 in de wijk Beinum wonen. Sinds enkele jaren daalt het inwonertal in de gemeente (in 2016 nog ruim 11.300 inwoners). Dit is sneller dan in de bevolkingsprognose voorspeld is (prognose: gestage daling van het inwonertal tot 11.100 inwoners in 2030).

Qua bevolkingssamenstelling wonen in Doesburg relatief meer 65-plussers dan in Nederland (27% in Doesburg t.o.v. 20% landelijk) en minder 25- tot 45-jarigen (18% t.o.v. 25% landelijk). De bevolkingsprognose voorspelt een voortzetting van deze vergrijzing van de gemeente (hoger aandeel 65-plussers en afname aandeel 20- tot 65-jarigen).

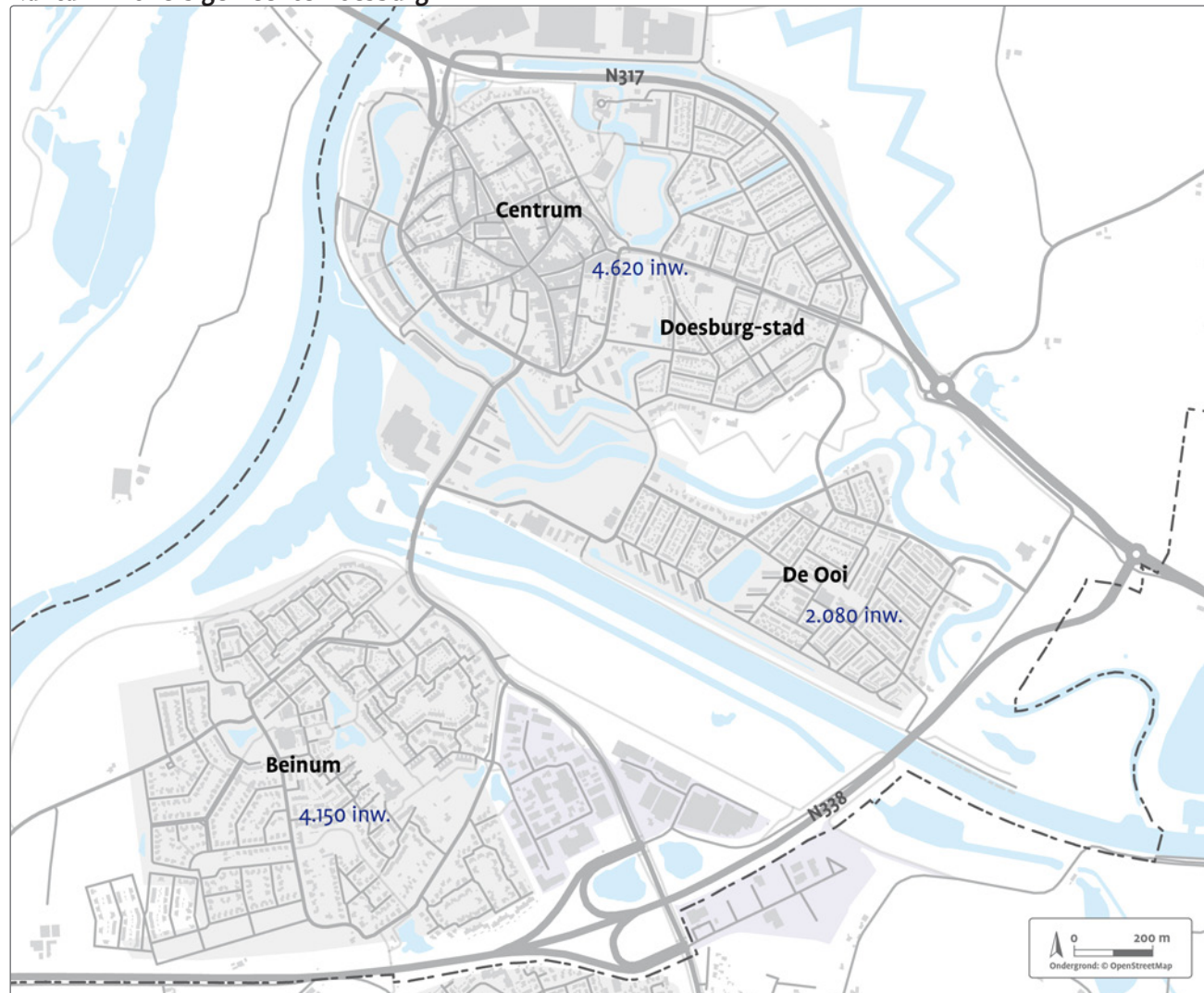
Woningbouw

In de gemeente liggen meerdere (potentiële) woningbouwlocaties. Tot 2040 is de bouw van circa 300 woningen gepland. De grootste ontwikkellocaties (> 50 woningen) liggen in de

wijken De Ooi en Beinum, waaronder locaties voor uitbreiding ten oosten van De Ooi en aan de noordwestkant van Beinum. In het centrum

en in Doesburg-stad zijn enkele locaties aangegeven voor transformatie en inbreiding (realisatie van in totaal ca. 75 nieuwe woningen).

Aantal inwoners gemeente Doesburg



* CBS Statline, 2021

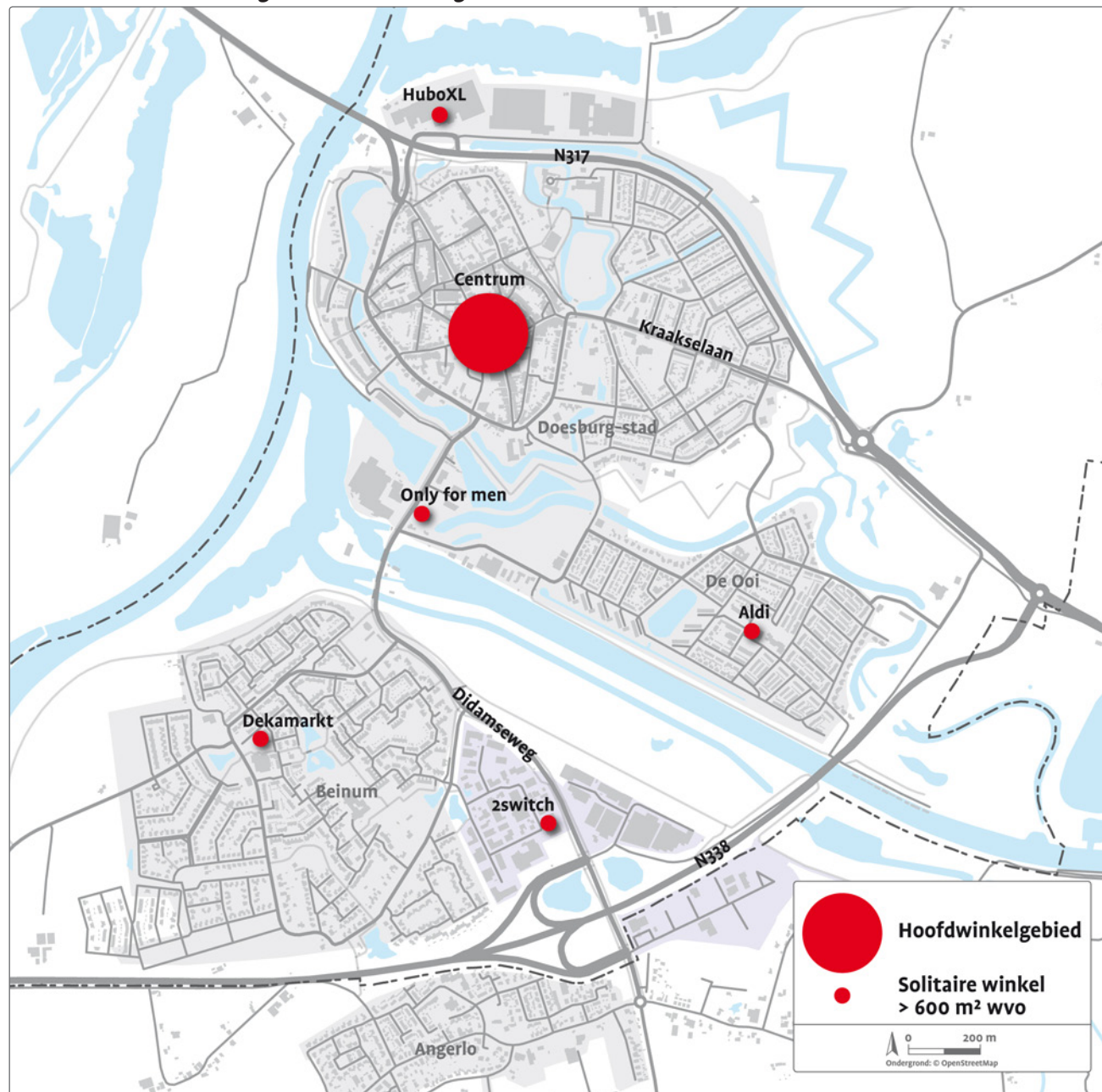
2.2 Dagelijks aanbod

Het dagelijkse winkelaanbod (supermarkten, drogisterijen, verswinkels) in de gemeente Doesburg heeft een omvang van circa 5.300 m² winkelvloeroppervlak (wvo) en bestaat uit ruim 20 verkooppunten. Het dagelijkse winkeloppervlak bestaat voornamelijk uit supermarkten (ca. 70% van de totale omvang in m² wvo).

Bovenlokale functie centrum Doesburg

In de binnenstad van Doesburg is het merendeel van het dagelijkse aanbod te vinden, waaronder twee van de in totaal vier supermarkten, twee drogisterijen en diverse kleine speciaalzaken (o.a. (banket)bakker, slager, streekproducten, kaas en snoep). De supermarkten (Albert Heijn en Coop) zijn beiden van moderne omvang (circa 1.200 m² wvo). De binnenstad van Doesburg heeft een belangrijke boodschappenfunctie voor inwoners van de eigen gemeente en van kleine kernen in de directe omgeving (binnen een straal van 10 km). Met name de dorpen Angerlo, Drempt en Giesbeek, ten oosten van de IJssel en zonder volwaardige supermarkt, zijn voor het doen van boodschappen in belangrijke mate gericht op Doesburg.

Detailhandelsstructuur gemeente Doesburg



Aanbod in de wijken

De supermarkt in de wijk Beinum (Dekamarkt, ca. 600 m² wvo) biedt inwoners van deze wijk een basisvoorziening voor dagelijkse boodschappen. Door de beperkte omvang van de supermarkt en het aanvullende aanbod (snackbar en standplaats) zijn inwoners van de wijk voor het doen van uitgebreide wekelijkse boodschappen aangewezen op de binnenstad, aan de andere kant van de Oude IJssel.

De Aldi in De Ooi (ca. 800 m² wvo) heeft een bovenwijkse aantrekkingskracht. Schuin tegenover deze supermarkt is een groentewinkel/toko en een kapper gevestigd. Voor een meer uitgebreide keuze (servicesupermarkten en aanvullend dagelijks aanbod) gaan inwoners van De Ooi naar de nabijgelegen binnenstad van Doesburg (op circa 1 km afstand).

Veranderingen en initiatieven

Sinds het opstellen van het vigerende detailhandelsbeleid in 2016 is de Coop in het centrum gemoderniseerd en uitgebreid naar 1.200 m² wvo, op de bestaande locatie.

Naast het herontwikkelingsplan voor de Dekamarkt in Beinum is Albert Heijn in het centrum voornemens om de winkel op de huidige locatie te moderniseren en met 300 m² wvo uit te breiden naar in totaal 1.500 m² wvo. Hiervoor is reeds (in 2019) een principebesluit door de gemeente ondertekend.



Historisch centrum van Doesburg...



... met meerdere winkelstraten



Wijkverzorgende supermarkt Beinum



Aldi en kleinschalige voorzieningen in De Ooi



Recent vernieuwde Coop in centrum Doesburg

2.3 Distributieplanologische analyse (DPO)

Voor het in beeld krijgen van de kwantitatieve behoefte aan winkels in de dagelijkse sector in de gemeente Doesburg is een distributieplanologische berekening gemaakt. Deze kwantitatieve analyse van vraag en aanbod is gebaseerd op bestaande onderzoeksgegevens, kengetallen en ervaringscijfers. De resultaten van de berekening zijn een indicatie van de marktruimte.

De vraagzijde wordt bepaald door de winkelomzet per hoofd, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het omzetpotentieel uit het primaire verzorgingsgebied terecht komt in Doesburg (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloeit (koopkrachttoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² wvo) en de benodigde winkelomzet per m² wvo (vloerproductiviteit) een rol.

Bestedingen per hoofd

In distributieve berekeningen wordt uitgegaan van de landelijk gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar. In Nederland is de gemiddelde winkelomzet in de dagelijkse sector per hoofd van de bevolking per jaar € 2.587

(excl. btw en internetuitgaven). Omdat het gemiddelde inkomen per inwoner van de gemeente Doesburg circa 9% lager ligt dan gemiddeld in Nederland wordt er met een lagere winkelomzet gerekend. Voor dagelijks aanbod is het gebruikelijk het omzetcijfer per hoofd te corrigeren met tweevijfde van het percentage dat het inkomen afwijkt van het Nederlands gemiddelde. Voor de gemeente Doesburg gaan we in de huidige situatie uit van de volgende winkelomzet per hoofd: € 2.499 (excl. btw) (€ 2.587 - (0,4 x 9% x € 2.587)).

Omdat we ook een berekening maken voor de toekomstige situatie houden we voor 2025 en 2030 rekening met de invloed van een hoger marktaandeel internet (meer online aankopen). We schatten dit in de dagelijkse sector (incl. supermarkten) voor 2025 in op circa 5% en voor 2030 op circa 10% (huidige situatie circa 2% aandeel internet).

Toekomstig aantal inwoners

Volgens de bevolkingsprognose voor Doesburg zal het inwonertal tot 2030 gestaag dalen. De gemeente telt in 2021 reeds minder inwoners dan volgens de bevolkingsprognose. Wel zijn er meerdere planlocaties voor woningbouw in de gemeente. De inschatting is dat de geplande woningbouw zorgt voor een remmende werking

op de verwachte krimp. Voor de distributieplanologische berekening wordt uitgegaan van een optimistisch scenario waarbij het inwonertal stabiel blijft op 11.100 inwoners.

Koopkrachtbinding

Het aandeel van de totale bestedingen van inwoners van Doesburg dat terecht komt in de eigen winkels noemen we de koopkrachtbinding. Uitgaande van een sterk supermarktaanbod en een compleet overig dagelijks aanbod kan een hoge binding worden aangehouden van 95% (dit betekent dat van elke euro die een inwoner uit Doesburg in de dagelijkse sector uitgeeft € 0,95 terecht komt in de eigen gemeente). Inwoners hebben immers geen aanleiding elders hun boodschappen te halen. Vergelijkbaar of groter boodschappenaanbod ligt op circa 8 km (Dieren) of verder.

Koopkrachttoevloeiing

Behalve bestedingen van inwoners van de kern Doesburg (primair verzorgingsgebied) ontvangen dagelijkse winkels in Doesburg ook bestedingen van inwoners van buiten het primaire verzorgingsgebied. Dit aandeel binnen de totale omzet noemen we de koopkrachttoevloeiing.

Naar schatting kan circa de helft van de dagelijkse bestedingen uit omliggende kernen (o.a.

Angerlo, Giesbeek en Drempt; in totaal ± 7.000 inwoners) aan Doesburg worden gebonden (± € 9 mln.). Daarnaast is er een groeiend aantal verblijfstoeristen in Doesburg (gemiddeld circa 165.000 overnachtingen per jaar*). Ook toeristen uit de directe omgeving (o.a. Rhederlaag, Zwarte Schaar) doen naar verwachting regelmatig boodschappen in Doesburg. In totaal levert dit een omzetspotentieel voor dagelijkse winkels van circa € 1,7 miljoen op**. Samen resulteert dit in een totale koopkrachttoevloeiing van circa 30%.

Vloerproductiviteit (gemiddelde omzet per m²)

In Nederland bedraagt de gemiddelde omzet per m² in de dagelijkse sector € 7.577,- (excl. btw). Enige afwijking in economisch functioneren kan verklaard worden door de regionale context, bijvoorbeeld ligging in landelijk of stedelijk gebied.

Conclusie

In de gemeente Doesburg is vraag en aanbod in de dagelijkse sector ook in de toekomst redelijk in balans (vloerproductiviteit wijkt ca. 10% af van landelijk gemiddelde). Er is voor 2025 en 2030 sprake van een overaanbod van 400 à 600 m²

* Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd, Notitie Waardevol Toerisme Gelderland, november 2020.

** In totaal ca. 300.000 overnachtingen / 365 dagen = ca. 800 standaardconsumenten;
800 x gemiddeld inkomen = ca. 1,7 mln.

wvo. Er is derhalve geen aanleiding voor (substantiële) uitbreiding van het dagelijkse aanbod. Eventuele ontwikkelingen (incl. uitbreiding) dienen gericht te zijn op versterking/modernisering van het aanbod en het bestendigen van de huidige detailhandelsstructuur. Zodoende wordt het bestaande aanbod, met name in het centrum van Doesburg, niet onder druk gezet.



Bovenlokale verzorgingsfunctie centrum Doesburg

Indicatieve marktruimteberekening voor gemeente Doesburg in de dagelijkse sector*

		Gemeente Doesburg	
		2025	2030
a	Aantal inwoners in verzorgingsgebied	11.100	11.100
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen	€ 2.422	€ 2.359
		Effect internet →	
c	Koopkrachtbinding	95%	95%
d	Verwachte winkelomzet uit verzorgingsgebied (excl. btw) $a * b * c$	€ 25,5 mln	€ 24,9 mln
e	Koopkrachttoevloeiing (incl. toeristen)	30%	30%
f	Totale winkelomzet (excl. btw) $d / (1 - e)$	€ 36.5 mln	€ 35.5 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	€ 7.577	€ 7.577
h	Potentieel winkelaanbod f / g	ca. 4.820 m ² wvo	ca. 4.690 m ² wvo
i	Huidig winkelaanbod	ca. 5.260 m ² wvo	ca. 5.260 m ² wvo
j	Huidige winkelomzet per m ² wvo (excl. btw) f / i	€ 6.941	€ 6.759
k	Indicatie uitbreidingsruimte $h - i$	ca. -440 m ² wvo	ca. -570 m ² wvo
l	Indicatie economisch functioneren j / g	-8%	-11%

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2021), 'Omzetkengetallen 2020 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

2.4 Effectenanalyse

Effecten op voorzieningenniveau

In de huidige situatie heeft de Dekamarkt in Beinum een beperkt winkelvloeroppervlak. De supermarkt voldoet daarmee voor de dagelijkse aankopen of de 'vergeten boodschappen'. Het initiatief voorziet in de realisatie van een moderne supermarkt in Beinum. Dit komt het voorzieningenniveau in de wijk ten goede, ook voor de toekomst. Een supermarkt van moderne omvang is beter bestand tegen de groeiende concurrentie van online aankopen doen en sluit aan op de behoefte aan meer beleving en bezoekgemak.

Al met al wordt er met het initiatief voor gezorgd dat in de wijk Beinum, op korte (loop)afstand voor de inwoners, een toekomstbestendige supermarkt met een compleet dagelijks winkel-aanbod behouden blijft.

Effecten op overig winkelaanbod

De effecten op het overige winkelaanbod in de gemeente zijn afhankelijk van de omvang van de supermarkt. De omvang is namelijk bepalend voor de functie en positie van de supermarkt. Binnen de gemeentelijke supermarkt- en detail-handelsstructuur heeft de supermarkt in Beinum in de huidige situatie een wijkverzorgende functie. Het behoud van deze positie is van

belang om de bovenlokaalverzorgende boodschappenfunctie van het centrum van Doesburg als kernwinkelgebied niet te ondermijnen. Een wijkverzorgende supermarkt is, in de Doesburgse context, 1.000 à 1.200 m² wvo groot. Een supermarkt van een dergelijke omvang sluit aan bij het draagvlak in de wijk (aantal inwoners). Daarmee heeft de ontwikkeling van de supermarkt geen of nauwelijks effecten op de overige winkelstructuur. Voor een completer dagelijks aanbod (andere supermarktformules, drogisterijen en verswinkels) en voor aanvullende niet-dagelijkse aankopen is het centrum van Doesburg nog altijd dé winkellocatie voor inwoners van binnen en buiten de gemeente.

Een supermarkt groter dan 1.200 m² wvo heeft een te sterke bovenwijkse aantrekkingskracht, waardoor ervan uitgegaan moet worden dat hier omzet gedraaid wordt die anders in het centrum van Doesburg terecht komt. Door de afbreuk die gedaan wordt aan het centrum van Doesburg moet er rekening mee gehouden worden dat het centrum aan positie verliest als bovenlokale boodschappenlocatie. Wanneer consumenten van binnen en buiten de gemeente minder vaak voor het centrum als boodschappenlocatie kiezen, lijdt ook het overige aanbod hieronder. In de huidige situatie profiteert dit aanbod van combinatiebezoek door supermarktbezoekers.



Centrum Doesburg met een compleet dagelijks...



... en niet-dagelijks aanbod



Supermarkten centrum Doesburg met bovenlokale aantrekkingskracht

Het wegblijven van deze bezoekers kan een leegstandsrisico in het centrum met zich meebrengen.

Om de positie van Beinum als lokale boodschappenlocatie te behouden is het dan ook niet gewenst dat hier andere winkels dan de supermarkt gevestigd zijn*. De supermarkt is van belang voor behoud van de dagelijkse boodschappenvoorziening in de wijk.

Aanvullend winkelaanbod is te vinden in het centrum van Doesburg.

* Conform het vigerende detailhandelsbeleid kan een standplaats behouden blijven als (tijdelijke) aanvulling op de permanente winkel (supermarkt).



Beinum op korte afstand van centrum Doesburg

2.5 Inpassing

De inpassing van een supermarkt heeft grote impact op het bezoekgemak, de verkeersveiligheid, zichtbaarheid en uitstraling. Als basisvoorziening in de wijk is het van belang dat de supermarkt primair gericht is op langzaam verkeer (fietsend, te voet).

Op de huidige locatie is de supermarkt, met de ligging naast de sporthal en een huisartsenpraktijk, aan een van de centrale wegen door de wijk (Breedestraat) en naast een bushalte (busverbinding tussen Velp en Doesburg), reeds goed ingepast in de wijkstructuur. Zodoende is de supermarkt ook goed zichtbaar vanaf de weg. In hetzelfde gebouw als de supermarkt is een snackbar gevestigd. De standplaats voor ambulante handel op het parkeerterrein van de supermarkt is op drie dagen van de week ingevuld (met groente en fruit, vis en pizza's).

Bij uitbreiding van de supermarkt is het van belang dat een dergelijk goede inpassing behouden wordt. Daardoor kunnen nabijgelegen voorzieningen van de bezoekersstroom profiteren en wordt de ontmoetingsfunctie van de supermarkt versterkt. Daarnaast liggen bij een herontwikkeling van het gebied kansen om het centrum van Beinum meer als verblijfslocatie in te richten (zie inspiratiekader in de bijlage op pagina 14).



Supermarkt als publiekstrekker en ontmoetingslocatie



Goede inpassing en aansluiting op overige voorzieningen faciliteert ontmoetingsfunctie



Centrum Beinum: kans voor herontwikkeling tot verblijfslocatie (zie bijlage).

2.6 Toetsing detailhandelsbeleid

In het vigerende detailhandelsbeleid (Detailhandelsstructuurvisie Doesburg 2016) wordt duidelijk de ambitie geuit voor een volwaardige wijksupermarkt tot 1.000 m² wvo in Beinum. Een moderne omvang is daarbij noodzakelijk om deze wijkgerichte functie duurzaam in te vullen (toekomstbestendigheid). Een grotere supermarkt wordt volgens het beleid echter niet toegestaan, aangezien de supermarkt dan een te sterke bovenwijkse aantrekkingskracht krijgt.

Inmiddels (sinds 2016) is de trend van schaalvergroting bij supermarkten echter dusdanig doorgezet dat ook een supermarkt van 1.200 nog steeds een wijkverzorgende functie heeft. Hedendaagse supermarktformules maken gebruik van de grotere winkelvloeroppervlakte voor investeringen in de uitstraling van de winkel en het bezoekgemak (bredere gangpaden, meer ruimte voor uitstalling van actie- en versproducten). Het is dan ook te onderbouwen dat er enigszins afgeweken kan worden van het vigerende beleid en dat er voor de supermarkt in Beinum een grotere winkelvloeroppervlakte (maximaal 1.200 m²) toegestaan kan worden. Uitgangspunt is te allen tijde dat de supermarkt

in Beinum haar wijkverzorgende functie en positie behoudt.

In het vigerende detailhandelsbeleid wordt de opwaardering van de bestaande supermarkt in Beinum als onderdeel van een integrale herontwikkeling van het gebied met andere wijkgerichte sociaal-maatschappelijke voorzieningen, diensten, horeca en woningbouw als wenselijk geacht. Daarbij zijn echter andere winkels dan de supermarkt niet gewenst. Een mogelijk planinitiatief om het gebied rondom de supermarkt te herontwikkelen tot een verblijfslocatie past daarmee eveneens in de beoogde visie voor Beinum. Uitgangspunt is wederom dat het gaat om ontwikkelingen en voorzieningen gericht op de omliggende wijk.



Beperkte uitbreiding supermarkt past binnen het gemeentelijke detailhandelsbeleid



Behoud van op de wijk gerichte, aanvullende voorzieningen gewenst (o.a. horeca)

3 Conclusie

Kwalitatieve uitbreiding gewenst

In de gemeente Doesburg is er nu en in de toekomst geen marktruimte voor het uitbreiden van het dagelijkse aanbod. Er is echter aanleiding om de supermarkt in de wijk Beinum uit te breiden en te moderniseren, waarmee voor de inwoners van de wijk een toekomstbestendige boodschappenlocatie gerealiseerd wordt.

Effecten afhankelijk van omvang supermarkt

Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid, mits de uitbreiding geen afbreuk doet aan de algehele detailhandelsstructuur van de gemeente. Het centrum van Doesburg is hét hoofdwinkelgebied en de enige bovenlokale boodschappenlocatie in de gemeente. Om deze positie niet te ondermijnen is het belangrijk dat de supermarkt in Beinum geen bovenlokale aantrekkingskracht krijgt. Er wordt dan ook geadviseerd een uitbreiding van de supermarkt tot maximaal 1.200 m² wvo toe te staan. Dit is een iets ruimere maat dan in de Detailhandelsstructuurvisie opgenomen (maximaal 1.000 m² wvo). Deze verruiming is te onderbouwen door de inmiddels doorgezette trend van schaalvergroting in de supermarktsector. Een supermarkt

van 1.200 m² wvo vervult nog steeds een wijkverzorgende functie. DTNP adviseert hierbij een maximale brutovloeroppervlakte (bvo)* van 1.500 m² aan te houden.

Prioriteit: behoud wijkfunctie centrum Beinum

Het is niet gewenst dat andere winkels zich in de wijk vestigen. Het centrum van Beinum vervult 'slechts' een functie als boodschappenlocatie (behoud van één wijkverzorgende supermarkt) voor de lokale inwoner. Voor aanvullend aanbod is het centrum van Doesburg de gewenste vestigingslocatie.

Mogelijke uitbreiding tot verblijfslocatie

De mogelijke uitbreiding van het centrum van Beinum tot een verblijfslocatie met, naast de supermarkt, meerdere wijkgerichte voorzieningen (denk aan zorgfuncties, maatschappelijke voorzieningen, verblijfsplekken en horeca) zou eveneens binnen het detailhandelsbeleid en de mogelijke ontwikkelrichtingen van Doesburg passen (zie kader in bijlage op pagina 14).

Aandacht voor inpassing

Bij het opstellen van een uitbreidings- en ontwikkelplan voor de supermarkt en het gehele centrum van Beinum is de inpassing van de supermarkt belangrijk. Als grootste publiekstrekker op elke dag van de week is het van groot belang dat de supermarkt goed ingepast is ten opzichte van overige voorzieningen, zodat de ontmoetingsfunctie niet belemmerd maar optimaal gefaciliteerd wordt.

Een goede aansluiting op de overige voorzieningen zorgt ervoor dat de ontmoetingsfunctie in de wijk optimaal gefaciliteerd wordt. Bij het opstellen van een uitbreidings- en ontwikkelplan voor de supermarkt en voor het gehele centrum van Beinum is aandacht voor de inpassing van de supermarkt dan ook zeer belangrijk.

* De totale ruimte van een winkel bestaat uit winkelvloeroppervlak en niet voor consumenten toegankelijke ruimten (opslag, kantine, etc.). Het winkelvloeroppervlak bedraagt, afhankelijk van de branche, circa 70 à 80% van het brutovloeroppervlak.

Bijlage

Herontwikkeling centrum Beinum als kans

Van boodschappenlocatie naar ontmoetingsplek

De supermarkt functioneert, als enige boodschappenlocatie in de wijk, reeds als ontmoetingslocatie voor de lokale inwoner. Bij herontwikkeling van het gebied zijn er mogelijkheden om de supermarkt onderdeel te maken van meerdere wijkgerichte voorzieningen bij elkaar, zoals zorg, maatschappelijk, sport, diensten en horeca. Zo kan de boodschappenlocatie in de wijk ook ingericht worden als centrale sociale ontmoetingsplek en verblijfslocatie, met grote maatschappelijke waarde.

Een goede inpassing van de supermarkt is daarbij van groot belang. Als belangrijkste bezoeksdoel, met de grootste bezoekersaantallen per dag, is de supermarkt idealiter integraal onderdeel van deze ontmoetingsplek. Mogelijke (spontane) ontmoetingen en de sociale interactie die een bezoek aan de supermarkt teweeg kan brengen worden zo gefaciliteerd. Een gezamenlijke verblijfslocatie voor meerdere voorzieningen, denk aan een plein met groen, zitgelegenheden en/of horeca, draagt dan ook

in belangrijke mate bij aan het bezoekgemak, de ontmoetingsfunctie en de verblijfskwaliteit.

Aansluiting op Toekomstvisie Doesburg

De Inkleuring Toekomstvisie Doesburg biedt inspiratie voor het opstellen van de uiteindelijke Toekomstvisie voor Doesburg*. In het kader van de verhaallijn 'Ontspannen Doesburg' zijn enkele ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen die bijdragen aan een evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en leefklimaat. Dit zijn onder andere het bieden van een toegankelijke open ruimte en bereikbare voorzieningen, met name

* Inkleuring toekomstvisie Doesburg, 17 feb. 2022

voor senioren, en het creëren van ontmoetingsplekken en meer daghoreca in de wijken Beinum en De Ooi.

Het uitbreiden van het centrum van Beinum tot een verblijfslocatie zou goed aansluiten bij bovengenoemde ontwikkelingsmogelijkheden. Door naast een toekomstbestendige supermarkt ook een ontmoetingsfunctie in het centrum te creëren, onder ander door het toevoegen van (maatschappelijke) voorzieningen die op de wijk gericht zijn, kan invulling gegeven worden aan de Toekomstvisie.



Kansen voor herontwikkeling centrum Beinum tot boodschappen- én verblijfslocatie voor de wijk



Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl