



Ladder Spoorzone Culemborg

Stec Groep aan Investment In den Eng en Gemeente Culemborg

Peter van Geffen, Hub Ploem en Lukas Meuleman
31 oktober 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Achtergrond van plan Spoorzone Culemborg.....	4
1.2	Toelichting op programma Spoorzone	5
1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
1.4	Trede 0: Plan Spoorzone is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig	6
1.5	Spoorzone in vigerend bestemmingsplan.....	7
2	Samenvatting	8
3	Supermarkt	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Winkelstructuur gemeente Culemborg	12
3.3	Ontwikkeling supermarkt op Spoorzone in relatie tot relevant beleid.....	14
3.4	Supermarkt op Spoorzone voorziet in een actuele regionale behoefte	15
3.5	Ruimtelijke effecten Spoorzone acceptabel	18
4	Stationsgerelateerde detailhandel en horeca	25
4.1	Om welke functies gaat het?	25
4.2	Verzorgingsgebied is Culemborg	25
4.3	Stationsgerelateerde detailhandel aanvullend op bestaande detailhandel en voorziet in kwalitatieve behoefte	25
4.4	Horeca voorziet ook in kwalitatieve behoefte	26
4.5	Ruimtelijk effect als gevolg van ontwikkeling van stationsgerelateerde detailhandel en horeca op Spoorzone zeer beperkt	26
5	Bedrijfsruimte	27
5.1	Bedrijfsruimte al mogelijk in het vigerende bestemmingsplan en dus geen nieuwe stedelijke ontwikkeling	27
5.2	Marktregio	27
5.3	Het conserveren van de functie bedrijfsruimte is passend bij de actuele regionale behoefte	28
6	Leisure, maatschappelijke diensten en voorzieningen en commerciële dienstverlening	30
6.1	Leisure, maatschappelijke en commerciële dienstverlening in bestemmingsplan	30
6.2	Invulling functies binnen de bestemming maatschappelijke en commerciële dienstverlening en leisure	31
6.2.1	Maatschappelijke en commerciële dienstverlening	31
6.2.2	Leisure.....	33

Bijlage 36

Uitgangspunten DPO Supermarkt.....	36
------------------------------------	----

1 Inleiding

1.1 Achtergrond van plan Spoorzone Culemborg

De Spoorzone in Culemborg is een verouderd gebied aan de rand van het centrum. Verschillende belanghebbenden onderzoeken de mogelijkheid het stationsgebied te (her)ontwikkelen. Het gebied moet (weer) een hoogwaardige entree voor Culemborg zijn.

In het plan worden onder andere de volgende functies mogelijk gemaakt:

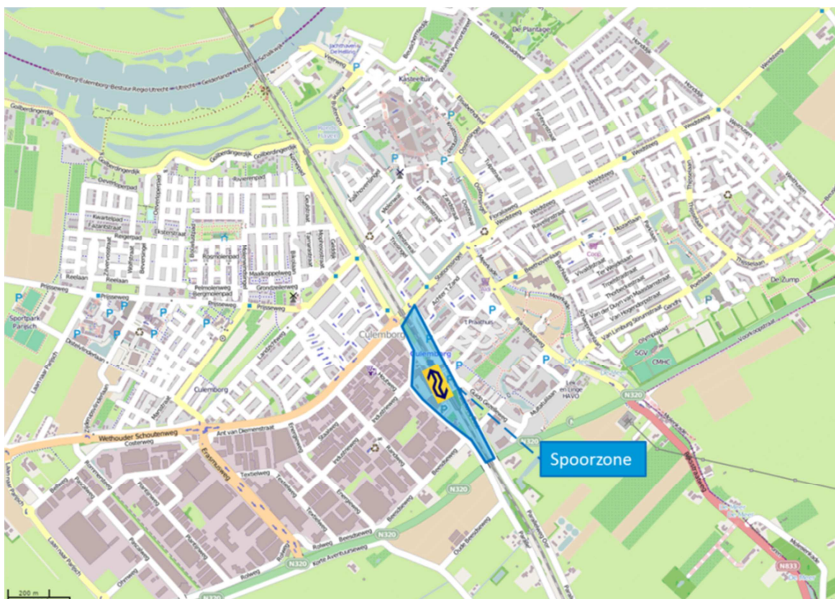
- Bedrijf (aan de oostzijde van het spoor); conserveren van de bestaande bestemming
- Gemengd (aan de westzijde van het spoor), deels conserverend en deels nieuw mogelijk te maken functies. Binnen dit gebied is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functie gemengd toe te kennen aan het gebied 'wetgevingzone – wijzigingsgebied'.

In totaal voorziet het plan – na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid – in de ontwikkeling van maximaal 20.100 m² bvo aan gemengde functies aan de westzijde van het spoor.

Investment In den Eng wil de Spoorzone in Culemborg transformeren naar een gebied met een diversiteit aan functies. Hiervoor wordt een bestemmingsplan opgesteld. Dit vraagt om een onderbouwing van de daadwerkelijke behoefte aan mogelijk gemaakte functies. Een goede ruimtelijke onderbouwing (Ladder voor duurzame verstedelijking) voor het plan is daarbij essentieel.

Op grond van de Crisis- en herstelwet kan een project worden aangewezen als experiment als dat bijdraagt aan innovatieve ontwikkelingen, duurzaamheid en aan het bestrijden van de economische crisis. In het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is een aantal projecten genoemd die zijn aangewezen als experiment, waaronder het project Spoorzone van de gemeente Culemborg. Voor deze projecten geldt dat van diverse planologische en milieuregels mag worden afgeweken. Zo mag de looptijd van een bestemmingsplan niet de gebruikelijke tien jaar, maar een periode van twintig jaar bedragen. Deze verlengde doorlooptijd is van invloed op de verantwoording voor De Ladder voor duurzame verstedelijking.

Figuur 1: Ligging plangebied Spoorzone in Culemborg



Bron: Ontwerpbestemmingsplan Spoorzone Culemborg, april 2014; Openstreetmap, 2016; Bewerking Stec Groep, 2016

1.2 Toelichting op programma Spoorzone

Het plan is beoogd als een flexibel plan waarbij de functies die planologisch mogelijk worden gemaakt flexibel kunnen worden ingevuld. Uitgangspunt van de onderhavige verantwoording zijn de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het maximale bouwvlak in het huidige bestemmingsplan aan de westzijde van het spoor bedraagt 8.000 m². Voor de verantwoording is het echter wel van belang dat voor iedere functie een daadwerkelijke behoefte kan worden aangetoond. Functies worden in deze verantwoording dan ook veelal ruimtelijk ingekaderd in totale vierkante meters en / of unitgrootte. In deze Laddertoets worden de volgende functies ruimtelijke onderbouwd:

1. Supermarkt (maximaal 2.000 m² wvo)
2. Stationsgerelateerde detailhandel (maximaal 600 m² wvo, maximale unitgrootte 100 m² wvo) en horeca (maximaal 4.200 m² bvo)
3. Bedrijfsruimte: 8.000 m² bvo (in het bestaande plan is bedrijfsruimte ook mogelijk, in totaal is nu aan de westzijde van het spoor circa 8.000 m² bvo bebouwing mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan)
4. Leisure (maximaal 3.000 m² bvo)
5. Maatschappelijke en commerciële dienstverlening (maximaal 1.500 m² bvo)

1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. lid 2. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.’

De Ladder is van toepassing op een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Wij noemen dit trede 0. Pas als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een ontwikkeling worden gemotiveerd volgens de treden van de Ladder.

Figuur 2: schematisch overzicht Ladder voor duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie van I&M, 2012. Bewerking stec groep, 2016

RELEVANTE KERNBEGRIPPEN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

- **Bestaand stedelijk gebied**

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

- **Stedelijke ontwikkeling**

Ruimtelijke ontwikkeling van kantoren, dienstverlening, een bedrijventerrein of zeehaventerrein, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

- **Plan capaciteit**

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen.

- **Marktregio**

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in/vanuit het gebied waar het zwaartepunt van de marktvraag voor de betreffende ontwikkeling zich bevindt. Naar schatting zo'n 80 tot 85% van de omzet voor detailhandel komt uit eigen gemeente, bij supermarkten is dit circa 95%.

1.4 Trede 0: Plan Spoorzone is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig

Om te bepalen of sprake is van een Ladderplichtige ontwikkeling is van belang of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1. van het Bro geeft de volgende definitie voor een stedelijke ontwikkeling:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen'.

Het plan Spoorzone maakt planologisch maximaal 20.100 m² bvo (nieuwe functies) mogelijk en is daarmee Ladderplichtig.

SPOORZONE BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Op de planlocatie ligt momenteel al een bestemmingsplan dat de functie bedrijventerrein mogelijk maakt dit betekent dat het plan binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Voor een plan dat wordt ontwikkeld op een locatie gelegen binnen bestaand stedelijk gebied is het voor Ladder enkel noodzakelijk de beoogde ontwikkeling ruimtelijk te onderbouwen (zoals omschreven binnen trede 1 van de Ladder). Aan trede 2 en 3 hoeft niet te worden getoetst.

1.5 Spoorzone in vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan gemeente Culemborg'. Dit bestemmingsplan is op 28 oktober 1958 vastgesteld door de gemeenteraad van Culemborg. Voor het 'Uitbreidingsplan Gemeente Culemborg' is een partiële wijziging vastgesteld door de gemeenteraad van Culemborg op 13 februari 1961 en voor wat betreft de bebouwingsvoorschriften zijn deze gewijzigd en aangevuld in 1977, vastgesteld door de gemeenteraad van Culemborg op 24 november 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 19 april 1978.

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen 'Industrieterrein klasse A', 'Spoorwegterrein', 'Spoorwegterrein waarop loodsen toegestaan' en 'Openbaar groen'.

Voor het gebied ten oosten van het spoor is het plan ten aanzien van de bedrijfsfunctie conserverend van aard. Er worden geen nieuwe functies (en/of vierkante meters) mogelijk gemaakt in het gebied. Ten westen van het spoor maakt het plan meer functies mogelijk dan in het vigerende plan. Ten aanzien van de functie 'bedrijven' is het plan in feite een bestendiging van de bestaande mogelijkheden onder 'Industrieterrein klasse A'. In het gebied ten westen van het spoor is thans circa 7.000 m² bvo vastgoed gerealiseerd op gronden met de functie Industrieterrein klasse A. In totaal is 8.000 m² bvo mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.¹

¹ Hierbij maken we nog de kanttekening dat in het vigerende bestemmingsplan de maximale bouwhoogte niet is vastgelegd. Hiervoor zouden dan de voorschriften uit de Bouwverordening van toepassing zijn. Op basis hiervan kunnen we concluderen dat er mogelijk nog meer vierkante meters voor bedrijfsruimte in het vigerende plan zitten.

2 Samenvatting

Spoorzone vraagt om nieuwe hoogwaardige invulling

De Spoorzone in Culemborg is een verouderd gebied aan de rand van het centrum. Het gebied is momenteel rommelig en is als entree van Culemborg onaantrekkelijk. Een herinvulling van Spoorzone is gewenst. Het huidige bestemmingsplan voorziet in bedrijfsruimte op Spoorzone. Het nieuwe plan maakt een diversiteit aan functies mogelijk waardoor Spoorzone wordt ontwikkeld tot een hoogwaardige entree van Culemborg. Het plan voorziet in de functies supermarkt, horeca, leisure, stationsgerelateerde detailhandel, bedrijfsruimte, maatschappelijke en commerciële dienstverlening. Kortom, een diversiteit aan functies gericht op de inwoners van Culemborg en meer specifiek de behoefte van de (trein)reiziger.

Nieuw bestemmingsplan vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke onderbouwing van functies

Om de herontwikkeling van Spoorzone mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het plan is binnen de Crisis en Herstelwet aangewezen als experiment, dit betekent onder andere dat de doorlooptijd van het bestemmingsplan twintig jaar is in plaats van de gebruikelijke tien jaar. Van belang is dat de ontwikkeling van Spoorzone meerwaarde geeft voor de plek, de omgeving en Culemborg. Om dit te borgen is het plan en de mogelijkheden in het bestemmingsplan getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De invulling van Spoorzone is binnen het bestemmingsplan zo flexibel mogelijk. Deze flexibiliteit is ook nodig om maximaal te kunnen voorzien in de actuele behoefte voor de komende twintig jaar, zonder op voorhand functies te willen en kunnen uitsluiten. Het is immers moeilijk te voorzien hoe de behoefte aan functies zich over een periode van twintig jaar ontwikkelt. In dit spanningsveld is een programma samengesteld voor Spoorzone waarbij een optimale balans is gezocht tussen het flexibel mogelijk maken van diverse functies en het (ruimtelijk) effect op de bestaande ruimtelijke structuren van Culemborg (en bestaande planologische mogelijkheden in de stad) te minimaliseren.

Nieuw plan Spoorzone voorziet in actuele regionale behoefte

We concluderen, op basis van onze analyse, dat het plan Spoorzone voorziet in een actuele regionale behoefte. De functies en oppervlakten die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt passen bovendien goed binnen de aard en schaal van een stationsgebied:

Supermarkt (max 2.000 m² wvo)

Een belangrijke drager onder het plan voor herontwikkeling van de Spoorzone is een supermarkt. De huidige vestiging van Albert Heijn in centrum verplaatst en breidt uit binnen Spoorzone. Op basis van distributie planologisch onderzoek kunnen we concluderen dat er binnen Culemborg voldoende marktruimte is voor deze ontwikkeling. We constateren in het kader van de Ladder het volgende:

- Het verzorgingsgebied voor een supermarkt is voornamelijk de gemeente Culemborg.
- Het verplaatsen van de Albert Heijn-supermarkt past binnen gemeentelijk beleid. Van belang is wel dat er een nieuw bronpunt terug komt in de binnenstad. Action zal verplaatsen naar het centrum en vormt daarmee een nieuw bronpunt.
- Op basis van distributie planologisch onderzoek is er in Culemborg een maximale kwantitatieve uitbreidingsruimte van 820 m² wvo voor supermarkten. De uitbreiding van Albert Heijn bedraagt 700 m² wvo en past binnen de marktruimte. Na realisatie van de uitbreiding functioneren de supermarkten in Culemborg nog steeds rond het landelijk gemiddelde.
- Het plan voorziet bovendien in een kwalitatieve behoefte. Op de huidige Albert Heijn-locatie is parkeren problematisch, tevens is de bereikbaarheid van de locatie beperkt. Een uitbreiding van de omvang van een full-service supermarkt als Albert Heijn past daarnaast goed binnen de (nationale) trend van schaalvergroting.

De ontwikkeling leidt bovendien niet tot een duurzame ontwrichting van de marktstructuur binnen Culemborg. Het ruimtelijk effect op de supermarktstructuur binnen Culemborg is acceptabel:

- Een supermarkt van moderne omvang, met ruime parkeermogelijkheden en een goede bereikbaarheid zal bijdragen aan een betere consumentenverzorging. De ontwikkeling van de supermarkt op Spoorzone leidt daarnaast tot een kwalitatieve impuls voor het totale gebied Spoorzone.
- Het economische functioneren van supermarkten in Culemborg is – op basis van kengetallen – bovengemiddeld. Dit betekent dat de supermarkten goed presteren en enig effect op kunnen vangen.
- De leegstand van winkels in Culemborg ligt rond het Nederlands gemiddelde. De ontwikkeling van een supermarkt op Spoorzone leidt naar verwachting niet tot extra leegstand elders en zeker niet tot een verminderd perspectief van andere winkels in de winkelconcentratiegebieden. De leegstaande panden zijn bovendien niet geschikt om een supermarkt in te vestigen.
- Het is niet volledig uit te sluiten dat er, als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn effecten zullen zijn op het bestaand aanbod en dan met name de supermarktstructuur. Omdat supermarkten in Culemborg goed presteren, er marktruimte geconstateerd is en omdat het verzorgingsgebied van Albert Heijn niet substantieel verandert, verwachten we niet dat er een supermarkt zal verdwijnen als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding.
- Door de komst van Action in plaats van Albert Heijn blijft een bronpunt voor de binnenstad behouden. Action is in potentie zelfs een sterkere trekker voor de binnenstad dan de huidige Albert Heijn. De trekkersfunctie van de huidige Albert Heijn is beperkt terwijl de kans op combinatiebezoek tussen Action en overige detailhandel in de binnenstad, in potentie groter is.

Stationsgerelateerde detailhandel (max 600 m² wvo)

Met stationsgerelateerde detailhandel wordt detailhandel verstaan die is bedoeld voor de (trein)reiziger, met een beperkt aanbod aan goederen gericht op de behoefte van de reiziger. In de afbakening van deze vorm van detailhandel is rekening gehouden met het voorkomen van overlap tussen deze nieuwe ontwikkelingsmogelijkheid en de functies die in de binnenstad mogelijk (en gevestigd) zijn. Door de omvang van stationsgerelateerde detailhandel te maximeren op een totaal van 600 m² wvo en een unitgrootte van 100 m² wvo, zal er naar verwachting enkel worden voorzien in de behoefte van de reiziger (van en naar Culemborg). Hiermee – en door een planologische borging van de toegestane vormen van detailhandel – wordt voorkomen dat andere winkels dan stationsgerelateerde detailhandel zich kunnen vestigen in het gebied en worden (ruimtelijke) effecten tot een minimum beperkt. Het is ook een behoefte die niet elders, verder van het station in te vullen is en focust daarmee op een aanvullende behoefte (o.a. ontstaan door een groei in reizigersaantallen). Het (ruimtelijk) effect van deze ontwikkeling op de bestaande winkelstructuur van Culemborg zal zeer beperkt zijn.

Horeca (max 4.200 m² bvo)

Onder horeca verstaan we die horeca die inspeelt op de behoefte van de reiziger. Het gaat dan onder andere om vormen van daghoreca die inspeelt op de drukke tijden op en rond het spoor. Gelet op de ligging en functie van de Spoorzone zal de horeca met name een functie vervullen voor de treinreiziger. Dit betekent dat de horeca niet concurrerend is met de bestaande horeca in de binnenstad of elders.

Bedrijfsruimte (max 8.000 m² bvo)

De huidige planologische mogelijkheden in Spoorzone maken de functie bedrijfsruimte mogelijk. Dit betekent dat er in de huidige opzet van het plan geen nieuwe of aanvullende mogelijkheden zijn, waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Maatschappelijke en commerciële dienstverlening (max 1.500 m² bvo)

Een beperkte aanvulling van het programma voor Spoorzone met maatschappelijke en commerciële functies komt de levendigheid en het programma van de locatie ten goede. De daadwerkelijke invulling van de maatschappelijke en commerciële functies is op voorhand moeilijk in te schatten. De exacte vraag, behoefte en invulling kan namelijk in de loop van de komende jaren veranderen. We concluderen dat de stationsomgeving uniek is binnen Culemborg en zich bij uitstek leent voor kleinere maatschappelijk en commercieel dienstverleners. Om ruimtelijke effect op het bestaande aanbod beheersbaar te houden is een maximale omvang van 1.500 m² opgenomen in het bestemmingsplan.

Leisure (max 3.000 m² bvo)

Ook een beperkt aantal kleinere tot middelgrote leisurefuncties passen bij het locatieprofiel van Spoorzone. Bewust is gekozen voor een beperkt aantal functies die in Spoorzone mogelijk gemaakt worden en bovendien is de omvang gemaximeerd. Hiermee wordt voorkomen dat de leisure dominant wordt in het programma en de invulling van het gebied.

In vrijwel alle (leisure) branches is sprake van groei. De groeiverwachting voor 2016 is in de sector, ten opzichte van 2015, ca. 3%. De sector is daarnaast zeer dynamisch: consumententrends veranderen snel. Functies die binnen een stationsgebied passen en waarvoor op basis van onze analyses een actuele regionale behoefte is zijn onder andere een kleinschalige bioscoop (circa vier doeken) een fitnesscentrum (niche-concepten zoals fysiofitness, dans en cross-fit), kleinschalige sauna, solarium of wellness of een muziek- en dansschool.

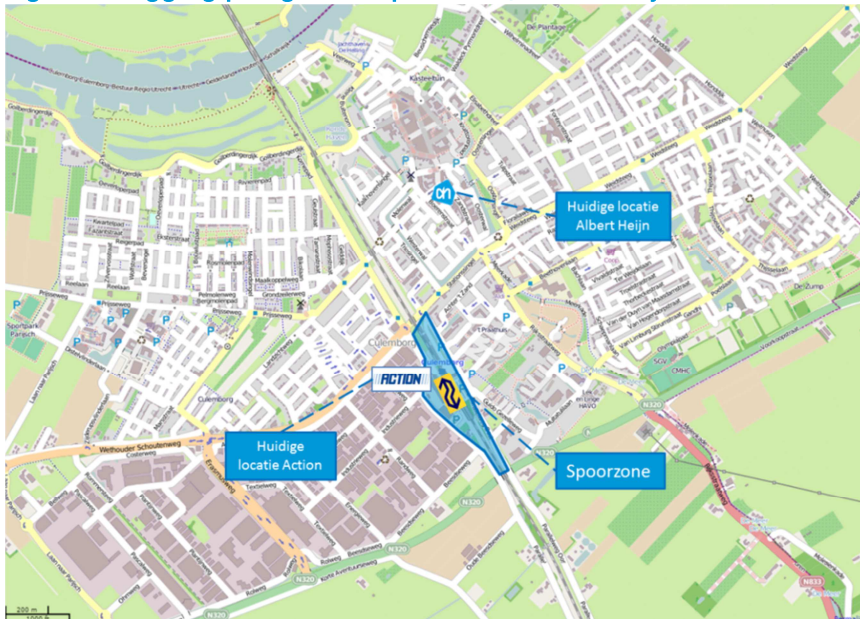
3 Supermarkt

3.1 Inleiding

Een belangrijke drager onder het plan voor herontwikkeling van de Spoorzone is een supermarkt. Deze heeft een omvang van maximaal 2.000 m² wvo. Voor de invulling liggen er al concrete plannen om de huidige Albert Heijn supermarkt vanuit het centrum van Culemborg te verplaatsen naar de Spoorzone. Het pand van de Albert Heijn in het centrum zal worden ingevuld met een Action (verplaatsing van bestaande vestiging op bedrijventerrein Pavijen naar het centrum van Culemborg waar de tijdelijke vergunning afloopt). In onze analyse gaan we ervan uit dat de supermarktbestemming aan de Boerenstraat komt te vervallen.

We brengen het effect van de geschetste ontwikkeling op de winkelstructuur van Culemborg in beeld.

Figuur 3: Ligging plangebied Spoorzone, Albert Heijn-filiaal en Action-filiaal in Culemborg



Bron: Openstreetmap, 2016; Bewerking Stec Groep, 2016

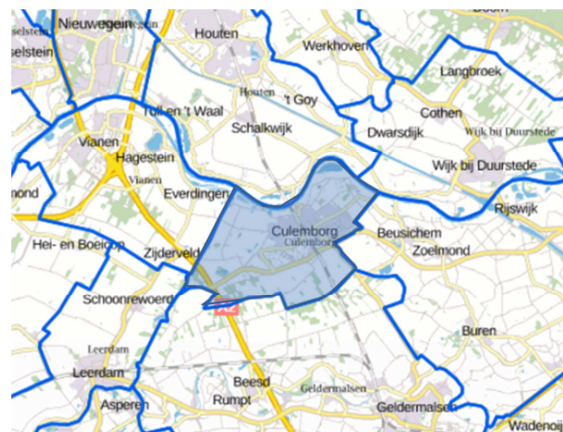
Het verzorgingsgebied is de gemeente Culemborg: bestedingen komen vooral uit eigen gemeente

De inwoners van de gemeente Culemborg zijn vooral op het 'eigen' aanbod georiënteerd en vormen het verzorgingsgebied (circa 28.000 inwoners) voor de supermarkt. Een (full service) supermarkt bedient een marktgebied binnen een straal van circa 2 kilometer, afhankelijk van de formule (van discounter tot full-service) en soort winkelgebied (van buurtsupermarkt tot XL-formule). Dit blijkt uit consumentenonderzoek van Deloitte uit 2015. Daarnaast blijkt uit koopstroomonderzoeken voor vergelijkbare gemeenten met een omvang van circa 30.000 inwoners, dat de koopkrachtbinding hoog is (tussen 80 -95% van de bestedingen van de inwoners uit dergelijke gemeenten landen in de eigen gemeente². We verwachten – mede ook gelet op de ligging van Culemborg – dat de koopkracht voor supermarkten hoofdzakelijk op de eigen gemeente gericht is. Temeer ook omdat de mogelijk gemaakte supermarkt (2.000 m² wvo) geen bovenlokale functie zal hebben.³

² Onder andere op basis van Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, I&O research, 2015 en Koopstromenonderzoek Randstad, I&O research 2011

³ Ter vergelijking. Een AH XL formule heeft een (minimale) omvang van circa 3.000 m² wvo, zo blijkt uit eigen opgave op de website van Albert Heijn. De aantrekkingskracht van een dergelijke winkel is bovenlokaal.

Gezien het aanbod en het verzorgingsgebied in de omliggende kernen is de afvloeiing vanuit Culemborg naar omliggende gemeenten beperkt. De relatie met omliggende kernen wordt daarnaast bemoeilijkt door De Lek, een natuurlijke barrière ten noorden van Culemborg. De afstand tot een groot subregionaal verzorgingscentrum is, zoals eerder geconstateerd, van grote invloed op het aanbod aan supermarkten in een gemeente. De afstand tot eveneens subregionaal verzorgende centrum van Geldermalsen is met circa 10 kilometer aanzienlijk. We verwachten dan ook dat de afvloeiing naar andere gemeente beperkt zal zijn.



We concluderen dan ook dat de gemeente Culemborg het relevante verzorgingsgebied is. De analyse hierna heeft dan ook betrekking op dit gebied.

3.2 Winkelstructuur gemeente Culemborg

Bij een nieuwe detailhandel ontwikkeling, en met name supermarktontwikkeling, is het van belang om de ruimtelijke effecten op de bestaande winkelstructuur in beeld te brengen. Hiervoor maken we een schets van de bestaande winkelstructuur in de gemeente Culemborg.

Winkels gemeente Culemborg voornamelijk gevestigd in drie centra

De gemeente telt in januari 2016 (meest recente meting door Locatus) 43 dagelijkse winkels, met in totaal 10.265 m² wvo. Hiervan wordt 7.182 m² wvo (circa 70%) ingenomen door supermarkten en nog eens 191 m² wvo door mini-supermarkten (Locatus, 2016)⁴. Per 1.000 inwoners is in de gemeente circa 373 m² wvo aan dagelijkse artikelen beschikbaar. Daarnaast is er circa 47.000 m² wvo aan niet-dagelijkse winkelaanbod gevestigd. Hiervan is ca. 32.000 m² wvo een grootschalige detailhandelsvestiging (gdv) of tuincentrum, overige niet-dagelijkse detailhandel (veelal kleinschaliger) komt hiermee op circa 15.000 m² wvo. In totaal zijn er circa 126 niet-dagelijkse detailhandelsverkooppunten in Culemborg gevestigd (waarvan circa 40 gdv of tuincentra)

Deze cijfers zijn exclusief leegstaande panden.

Tabel 1: Kerngegevens detailhandel Culemborg

M ² detailhandel gemeente Culemborg	62.313 m ² wvo
....waarvan dagelijks	10.265 m ² wvo
....waarvan supermarkt en mini-supermarkt	7.182 m ² wvo en 191 m ² wvo mini-supermarkt
....waarvan niet-dagelijks	46.989 m ² wvo
....waarvan leegstand (o.b.v. Locatus 2016)	5.059 m ² wvo

Bron: Locatus 2016; peildatum 7 januari 2016

De winkels zijn op hoofdlijnen verspreid over drie winkelgebieden: centrum Culemborg, Parijsch en Chopinplein. De drie winkelgebieden liggen verspreid over Culemborg.

- 1) **Centrum Culemborg:** Dit is het kernwinkelgebied van Culemborg. Er zijn circa 123 detailhandelsvestigingen gevestigd met een totaal winkelvloeroppervlak van 16.600 m². In totaal zijn er 28 vestigingen uit de dagelijkse branche gevestigd met een totaal winkelvloeroppervlak van 4.400 m². In het centrum zijn momenteel de supermarkten Albert Heijn (1.300 m² wvo) en Emté (930 m² wvo) gevestigd. Daarnaast zijn er nog twee mini-supers met een omvang van 191 m² wvo (een Poolse en een Turkse supermarkt).
- 2) **Parijsch:** Het winkelcentrum Parijsch is een relatief nieuw winkelcentrum met een wijkverzorgende functie voor de wijk Parijsch en Goilberdinger. Binnen Parijsch zijn in totaal 8 detailhandelsvestigingen

⁴ Zowel reform als biologische winkels worden onder de groep 'overige levensmiddelen' geschaard.

(totaal 2.920 m² wvo), waarvan 7 binnen de dagelijkse branche (totaal 2.848 m² wvo), gevestigd. De supermarkten Lidl en Plus liggen binnen dit wijkcentrum. Andere winkels in het gebied zijn bijvoorbeeld een apotheek en een drogist.

- 3) **Chopinplein:** In het winkelcentrum Chopinplein zijn 12 detailhandelsvestigingen (waarvan 4 uit de dagelijkse branche) gevestigd⁵. In totaal gaat het om 3.900 m² wvo detailhandel, waarvan 2.100 m² wvo in de sector dagelijks. Naast supermarkt COOP (1.700 m² wvo) zijn er diverse andere winkels als een bakkerij, drogist en huishoudelijke winkels gevestigd.

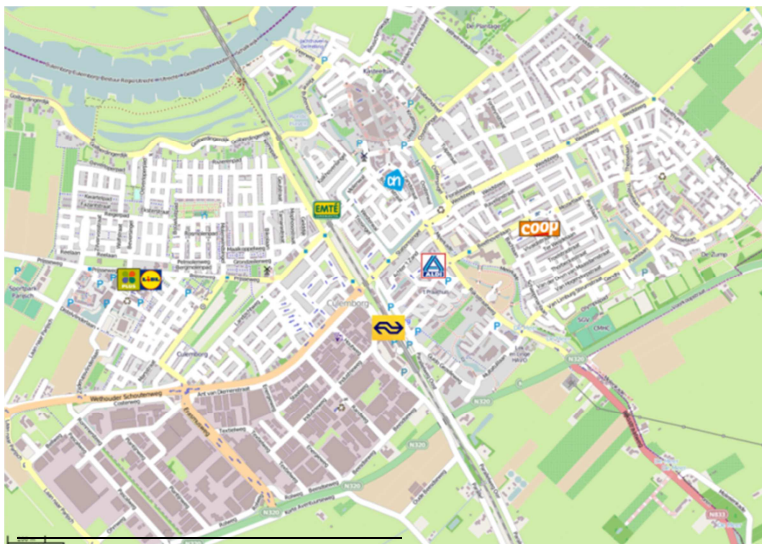
Naast de drie winkelgebieden is er verspreid over Culemborg nog een aantal detailhandelsvestigingen gevestigd. Zo grenst de PDV-locatie Anthony van Diemenstraat aan het stationsgebied. Op deze PDV-locatie Pavijen liggen 33 detailhandelsvestigingen met in totaal ca. 30.000 m² aan winkelvloeroppervlakte. Hier is geen detailhandel uit de dagelijkse branche gevestigd (en/of mogelijk). Verder liggen verspreid over Culemborg nog 14 detailhandelsvestigingen. In totaal gaat het om ca. 9.000 m² wvo, inclusief bijvoorbeeld een tuincentrum van in circa 5.800 m² wvo. Ook de Aldi ligt verspreid, namelijk in de woonwijk Lanxmeer.

Zes supermarkten in Culemborg gevestigd

In Culemborg zijn de supermarkten Albert Heijn, Aldi, COOP, EMTÉ, LIDL, Plus en verschillende speciaalzaken gevestigd. Het huidige supermarktaanbod in Culemborg bestaat uit:

- 1) **Albert Heijn:** De Albert Heijn is gevestigd in het centrum van Culemborg. Deze vestiging is 1.300 m² wvo en het betreft een full-service supermarkt. Parkeren kan aan de achterzijde van het pand maar het aantal parkeerplaatsen is hier beperkt en vormt een knelpunt. Daarnaast is de bereikbaarheid in algemene zin een knelpunt en is laden en lossen problematisch.
- 2) **Emté:** EMTÉ ligt tegen de rand het centrum van Culemborg, tussen het centrum en de wijk Parijsch in. EMTÉ is met een omvang van circa 930 m² wvo relatief klein van omvang.
- 3) **COOP:** COOP aan Chopinplein is een buurtverzorgende supermarkt. De supermarkt is gevestigd in de wijk Terweijde en is onderdeel van het buurtwinkelcentrum. De COOP is circa 1.700 m² wvo groot.
- 4) **Lidl:** Lidl is gevestigd in het buurtwinkelcentrum Parijsch en heeft een wijkverzorgende functie. Parkeren kan op een parkeerplaats rondom de supermarkt. Lidl heeft een omvang van 890 m² wvo.
- 5) **Plus:** Ook Plus is in het buurtwinkelcentrum Parijsch gevestigd en vormt samen met Lidl het supermarktaanbod voor de wijken Goilberdinger en Parijsch. Plus is met 1.580 m² wvo een van de grotere supermarkten in Culemborg.
- 6) **Aldi:** De Aldi aan de Lanxmeersetraat ligt aan de doorgaande weg van Culemborg naar Geldermalsen. De vestiging is niet in een winkelgebied gelegen Het pand is een vrij moderne supermarkt die in het jaar 2009 op de locatie is gevestigd. De Aldi heeft een omvang van circa 780 m² wvo. Gelet op de ligging van Aldi, de formule en de beschikking over voldoende parkeerplaatsen heeft de Aldi naar verwachting een bovenwijkse functie.

Figuur 4: Spreiding supermarkten over Culemborg



Supermarkt	Omvang in m ² wvo
Albert Heijn	1.300 m ²
Emté	930 m ²
COOP	1.700 m ²
Lidl	890 m ²
Plus	1.580 m ²
Aldi	780 m ²
Elmas	136 m ²
Aleksandra	55 m ²

Bron: Locatus, 2016, peildatum 01-07-2016; Openstreetmap, 2016; Bewerking Stec Groep, 2016

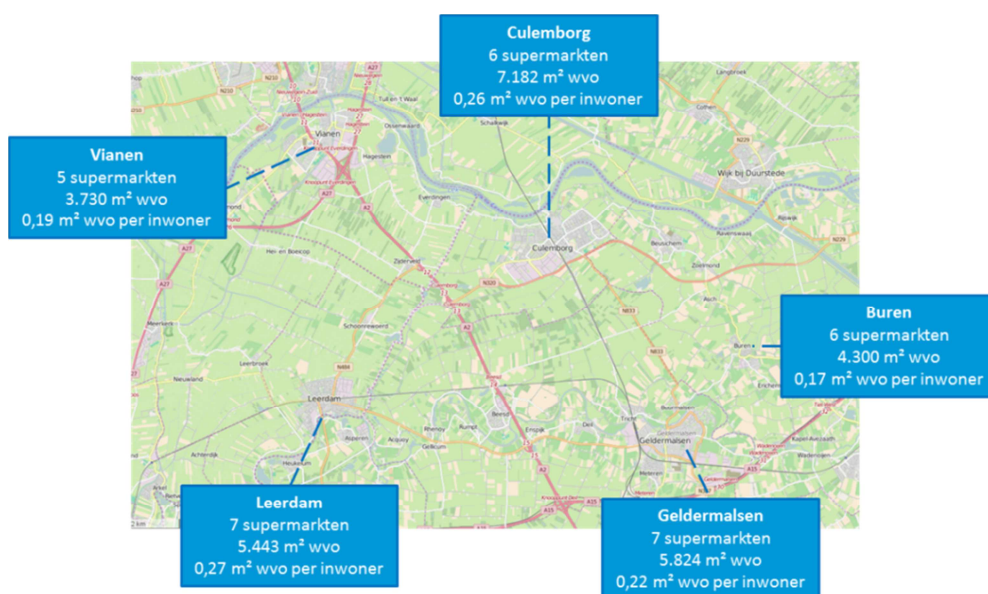
⁵ Op basis van Locatus 2016, peildatum januari 2016

Aanbod supermarkten omliggende gemeenten vooral op eigen inwoners gericht

Culemborg beschikt met zes supermarkten en een gemiddelde van 0,26 m² wvo supermarkten over een iets hoger aanbod per inwoner dan gemiddeld in Nederland. Het aanbod supermarkten in omliggende gemeenten van Culemborg verschilt per gemeente. Duidelijk is dat gemeenten met een eigen relatief grote kern, en die niet nabij een andere grotere kern liggen, een relatief groot supermarktaanbod hebben. Dit geldt bijvoorbeeld voor de gemeente Geldermalsen, Leerdam en ook Culemborg. In gemeenten Buren en de gemeente Vianen⁶ ligt het aanbod supermarkten in vierkante meter wvo lager per inwoner dan in de andere gemeenten. Mogelijke reden hiervoor is dat inwoners uit deze gemeenten gebruik maken van voorzieningen in omliggende (grotere) kernen zoals Geldermalsen, Culemborg en Nieuwegein. Bovendien gaat het hier gemiddeld om kleinschalig supermarktaanbod (tot circa 900 m² wvo) in de kleinere kernen. Veel bezoekers van deze kleinere supermarkten bezoeken de grotere supermarkten in Culemborg nu al voor 'grotere' inkopen.

Het supermarktaanbod is in de omliggende gemeenten van Culemborg vrij divers. De gemeenten kennen een variatie van discounters tot full-service supermarkten.

Figuur 5: Structuur supermarkten in Culemborg en omliggende gemeenten



Bron: Locatus, 2016, peildata januari 2015 – januari 2016; Bewerking Stec Groep, 2016

3.3 Ontwikkeling supermarkt op Spoorzone in relatie tot relevant beleid

Zowel gemeente Culemborg als de provincie Gelderland heeft specifiek beleid opgesteld voor detailhandel. In beleidsstukken gaan daarbij zowel provincie als gemeente in op de kwaliteit van de binnenstad, en specifiek het verplaatsen van een supermarkt van of naar de binnenstad. Het is van belang dat de beoogde ontwikkeling van een supermarkt in de Spoorzone binnen bestaand (detailhandel)beleid past.

Verplaatsen supermarkt past binnen gemeentelijk beleid, mits er een 'bronzpunt' voor terug komt

Gemeente Culemborg heeft de ambitie om de meest aantrekkelijke (binnen)stad van de omliggende regio te zijn. Het doel is om de binnenstad aantrekkelijk te maken en te houden door een gezellige en levendige sfeer te creëren. Gemeente Culemborg erkent daarbij dat, om dit te bereiken, er het nodige moet gebeuren. Om de binnenstad aan te laten voelen als centrum moet de aantrekkelijkheid verbeteren en zijn fysieke maatregelen nodig. Ook is er aandacht voor de (beeld)kwaliteit van de entrees van de binnenstad: de entree vanaf het NS-station, de Lek en andere ingangen / verbindingen naar de binnenstad.

⁶ Overigens zijn er plannen voor de realisatie van een supermarkt in Hoef en Haag, een nieuwbouwwijk ten oosten van Vianen. Hierdoor zal Vianen ook een gemiddeld aantal supermarktmeters per inwoner krijgen.

Om de binnenstad vitaal te houden is het belangrijk dat er bronpunten in de binnenstad zijn. Een bronpunt heeft een positief effect op de trekkracht van een centrum. Gemeente Culemborg geeft daarbij aan dat bij het verdwijnen van een bronpunt uit het centrum, er een nieuw bronpunt voor terug moet komen in de binnenstad. Concreet betekent dit dat het verplaatsen van de Action naar de binnenstad op de plaats van de Albert Heijn, er geen bronpunt in de binnenstad verdwijnt. Daar waar de Albert Heijn supermarkt verplaatst, komt de vestiging van Action er als bronpunt voor terug in het centrum van Culemborg. Bovendien blijft er een supermarkt in het centrum aanwezig (EMTÉ), een nadrukkelijke wens van de binnenstadsondernemers, zo blijkt uit de binnenstadsvisie (december 2015). Het toevoegen van passend aanbod dat goed ingepast wordt in het centrumgebied, met voldoende trekkracht en parkeerruimte voor bezoekers van de binnenstad, heeft een positief effect op de binnenstad. Het nieuwe bronpunt (trekker) zelf vormt een stevige aanvulling op het winkelbestand in het centrum.

Provincie in de basis terughoudend tenzij ontwikkeling niet leidt tot ontwrichting van de detailhandelsstructuur

De provincie wil een evenwichtige ontwikkeling van de regionale detailhandelsstructuur die toekomstbestendig is. Het aanpassen van de bestaande detailhandelsstructuur aan nieuwe marktontwikkelingen heeft prioriteit. Met het toevoegen van nieuw winkeloppervlak op nieuwe locaties wordt zeer terughoudend omgegaan. Ontwikkelingen op nieuwe locaties mogen niet leiden tot een ontwrichting van bestaande winkelgebieden. Bij het beleid is er een spanningsveld. Aan de ene kant is er de wens om de bestaande fijnmazige detailhandelsstructuur te behouden en om leegstand en verpaupering te voorkomen. Aan de andere kant wil de provincie de dynamiek van de markt de ruimte geven om nieuwe impulsen te stimuleren. Vernieuwing is nodig om winkelgebieden vitaal en aantrekkelijk te houden en om in te kunnen spelen op veranderende wensen en gedrag van consumenten. De provincie staat in de basis terughoudend tegenover de ontwikkeling van een supermarkt buiten het kernwinkelgebied tenzij duidelijk kan worden aangetoond dat de ontwikkeling niet leidt tot een ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

3.4 Supermarkt op Spoorzone voorziet in een actuele regionale behoefte

Op basis van diverse kengetallen bepalen we de marktruimte in vierkante meters winkelvloeroppervlak. Op basis van distributieplanologisch onderzoek (dpo) kan vervolgens worden bepaald wat het (ruimtelijk) effect van het toevoegen van dagelijkse detailhandel.

Alvorens deze analyse uit te voeren schetsen we het initiatief voor een supermarkt in Spoorzone nogmaals.

- Binnen de Spoorzone wordt een supermarkt van 2.000 m² wvo mogelijk gemaakt. Het betreft verplaatsing van de bestaande Albert Heijn vestiging (1.300 m² wvo). Netto is sprake van 700 m² wvo toevoeging.
- Tegelijkertijd wordt de bestaande pand van Albert Heijn gevuld met de komst van Action (verplaatsing vanaf bedrijventerrein Pavijen, alwaar de (tijdelijke) mogelijkheid voor dergelijke detailhandel komt te vervallen).
- Er zijn geen andere concrete uitbreidingsplannen van supermarkten in Culemborg bekend. Tevens is er geen harde plancapaciteit beschikbaar in bestaande bestemmingsplannen.

Kwantitatieve uitbreidingsruimte van maximaal 820 m² wvo supermarkt tot en met 2035

In deze paragraaf wordt aangegeven hoe de marktruimte voor supermarkten zich de komende jaren zal gaan ontwikkelen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd (in de bijlage meer uitleg bij de uitgangspunten):

- a) De bevolking van Culemborg zal in 2025 een niveau hebben van ca. 27.214 – 27.900 inwoners; in 2035 een niveau van 27.500 – 28.000 inwoners⁷.
- b) De bestedingen per hoofd van de bevolking worden gelijk verondersteld aan het niveau van 2015.

⁷ We hanteren de meest recente prognose van Primos (2016) voor Culemborg.

- c) De koopkrachtbinding vanuit Culemborg op het gebied van supermarkten bedraagt 95%. Het aanbod in Culemborg is divers en de ligging van de stad maakt het aannemelijk dat inwoners voor boodschappen hoofdzakelijk in de eigen gemeente winkelen.
- d) De koopkrachttoevloeiing in supermarkten - als aandeel van de totale omzet - is naar verwachting 15% tot 20%. Hierbij houden we rekening met de zondagopenstelling van winkels in Culemborg en het ontbreken van deze openstelling in omliggende gemeenten. Hierdoor zal sprake zijn van een bovengemiddelde toevloeiing. We houden de toevloeiing overigens door de tijd heen gelijk. In absolute termen zal het bedrag aan toevloeiing overigens wel toenemen.

Tabel 2: Huidig en toekomstig economisch functioneren supermarkten Culemborg⁸

	Huidig	2025	2035
Aantal Inwoners Culemborg	27.560	27.500	27.500 -28.000
Bestedingen in supermarkten per hoofd (in €)	2.040	2.040	2.040
Bestedingspotentieel (in mln. €)	56,2	56,1	56,1-57,1
Koopkrachtbinding vanuit Culemborg	95%	95%	95%
Totaal gebonden bestedingen vanuit Culemborg (in mln. €)	53,4	53,3	53,3 - 54,3
Koopkrachttoevloeiing van buiten de gemeente (in % totale omzet)	15 - 20%	15 - 20%	15 - 20%
Totale omzet bestaand aanbod (supermarkten) Culemborg (in mln. €)	62,8 – 66,8	62,7 – 66,7	62,7 – 67,8
Omvang wvo totaal (in m ² wvo)	7.373	7.373	7.373
Gemiddelde omzet supermarkt per m ² wvo in Nederland (in €)	8.380	8.380	8.380
Huidig economisch functioneren in Culemborg per m ² wvo (in €)	8.520		
Uitbreidingsruimte supermarkten in Culemborg (in m ² wvo)	125 - 675	105 – 655	245 – 820

Bron: Stec Groep, 2016

Op basis van de aangegeven uitgangspunten is de distributieve ruimte onder supermarkten berekend voor Culemborg. Uitgaande van bovenstaande is de uitbreidingsruimte voor supermarkten 245-820 m² wvo. Deze ruimte blijft de komende 10 tot 20 jaar stabiel als gevolg van stagnatie van de bevolkingsgroei. Plan Spoorzone leidt tot een toename van 700 m² wvo aan extra supermarkt winkelmeters. Naast het plan voor detailhandel op Spoorzone zijn er momenteel in Culemborg geen concrete plannen voor toevoeging van (supermarkt)aanbod. Er is ook geen harde plancapaciteit die de vestiging van een supermarkt elders mogelijk maakt.

Bovenstaande berekening is conservatief te noemen. Waarom?

- Er is uitgegaan van stabiel blijvende bestedingen van consumenten bij supermarkten. Als we echter de bestedingscijfers in perspectief plaatsen dan zien we dat deze afgelopen jaren zijn toegenomen van € 1.790 per persoon in 2009 (HBD, 2014) en € 2.022 per persoon in 2015 (Ruimtelijke Omzetkengetallen, Panteia 2016). Dit betekent een stijging in 7 jaar tijd van 13% terwijl het inflatiecijfer de afgelopen jaren nauwelijks steeg (CBS, 2016). Het Centraal Bureau voor Levensmiddelen meldt op haar website (2016) dat de omzet bij supermarkten in 2015 steeg met 4,6% ten opzichte van een jaar eerder. We houden de bestedingen echter gelijk om te anticiperen op de groei in online verkoop bij pure-internet spelers (zoals Picnic). Hierdoor ontstaat geen overschatting van de berekende marktruimte.
- Ook het besteedbaar inkomen is de afgelopen jaren toegenomen zo blijkt uit cijfers van het CBS. Juist de uitgaven in de dagelijkse detailhandel stijgen.

Op basis van deze bevindingen kunnen we enkele uitspraken doen over het functioneren van supermarkten. Het huidige functioneren van de supermarkten (op basis van de bovenstaande berekening en waarneming, aangevuld met informatie vanuit de supermarktorganisaties) kan - gemiddeld genomen - als redelijk tot goed worden bestempeld. De 'norm' is namelijk € 8.380 per vierkante meter, terwijl we op basis van de berekening zien dat deze voor Culemborg gemiddeld € 8.520 per vierkante meter bedraagt (+2%). Uiteraard zijn er wel aandachtspunten. Zo is bijvoorbeeld de Albert Heijn nu matig bereikbaar en is laden en lossen een knelpunt. Ook de ligging ten opzichte van het 'hart' van de Culemborgse binnenstad is

⁸ Zie de bijlage voor de uitgangspunten die zijn gebruikt voor het distributie planologisch onderzoek (DPO)

enigszins perifeer. Dit maakt dat Albert Heijn haar potentie als trekker voor het kernwinkelgebied maar beperkt invult.

De uitbreidingsplannen van Albert Heijn (groei van 1.300 m² wvo naar 2.000 m² wvo) leiden in bovenstaande berekening tot een evenwichtige situatie (in het meest gunstigste scenario) en tot een licht overschot in het meest ongunstige scenario. Dit overschot betekent dat de gerealiseerde vloerproductiviteit in Culemborg daalt en circa 7% lager ligt dan de landelijke norm (circa € 8.500 per vierkante meter in de nieuwe situatie in geval van het minst gunstige scenario). Deze daling moet binnen de bestaande supermarkten op te vangen zijn. Immers, de genoemde bedragen zijn normgetallen en kunnen (sterk) afwijken van de daadwerkelijke omzet per vierkante meter. Deze is namelijk afhankelijk van meerdere factoren, zoals huurprijs, algemeen kostenniveau, opstelling in de winkel, etc. Bovendien zal de omzet per m² wvo dalen naarmate een winkel groter wordt (eerste 75% van de vierkante meters zullen een hogere omzet genereren dan de laatste 25%).

Bovendien voorziet het plan voor Spoorzone in een kwalitatieve behoefte

Naast een kwantitatieve behoefte van 245-820 m² wvo tot 2035 voorziet het plan voor verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn binnen Spoorzone ook in een kwalitatieve behoefte.

Albert Heijn maakt rol als trekker voor centrum Culemborg beperkt waar

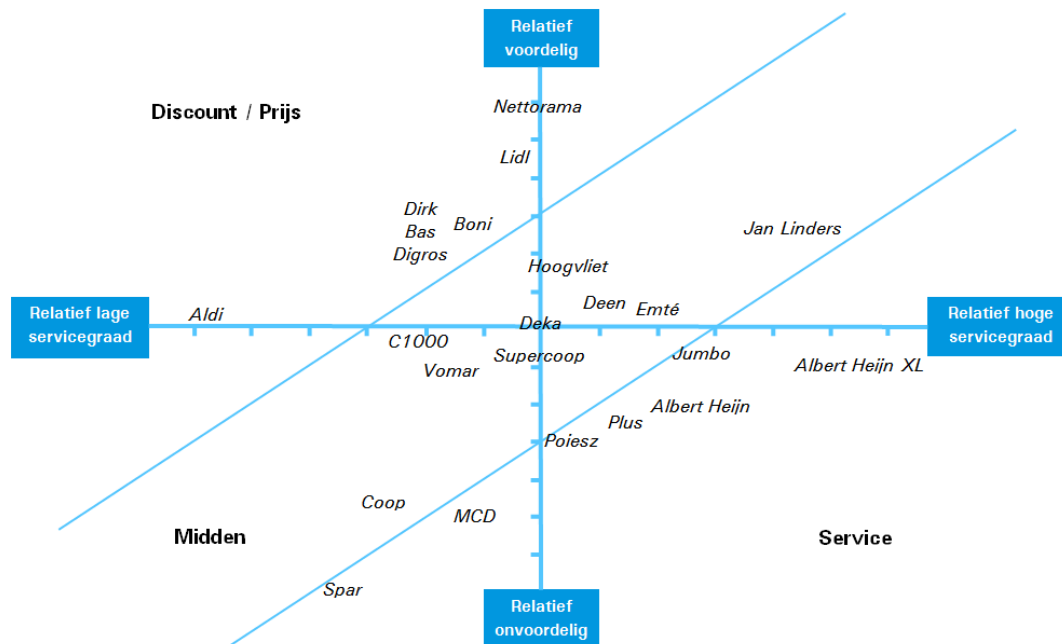
Uit recente enquêtes, gehouden door de gemeente Culemborg in de zomer van 2015, blijkt dat een combinatiebezoek aan de Albert Heijn supermarkt en de rest van de binnenstad van Culemborg slechts beperkt voorkomt. Slechts 7% van de bezoekers aan de binnenstad geeft aan dat zij richting de binnenstad komen om de supermarkt te bezoeken, de overige 93% van de bezoekers komt in eerste instantie naar de binnenstad voor de winkels (geen supermarkt), terrassen, evenementen of uit eten. De trekkersrol van Albert Heijn is daarmee beperkt. Het gebrek aan parkeerplekken en de bereikbaarheid van de vestiging zijn hiervan mogelijk oorzaken.

Daarnaast is voor Albert Heijn de locatie aan de Boerenstraat suboptimaal. Laden en lossen zijn een belangrijk knelpunt voor de bedrijfsvoering op deze locatie. Verder is de Albert Heijn met 1.300 m² wvo weliswaar een van de grotere supermarkten in Culemborg, in verhouding tot moderne full service supermarkten (die inspelen op gewijzigde marktomstandigheden, concurrentie-omstandigheden en behoeften van de consument) is de omvang naar de toekomst toe relatief klein. Hierna lichten we dit aan de hand van trends en ontwikkelingen in de supermarktwereld nader toe.

Verdieping supermarkten en betekenis voor kwalitatieve behoefte in Culemborg

Supermarkten in Nederland zijn grofweg onder te verdelen in discount/prijssupermarkten en (full-) servicesupermarkten. Daartussen bevindt zich een groot middensegment, zie de figuur. De Aldi blijft steeds meer als enige discountsupermarkt over, aangezien Lidl zich ontwikkelt naar prijsvoordelige servicesupermarkt. Van alle bezoekers van supermarkten ziet circa 31% Albert Heijn als primaire supermarkt, gevolgd door Jumbo (17%), Lidl (13%), Aldi (6%) en Plus (5%) (Deloitte, 2015). Albert Heijn, Jumbo en Plus zijn full-servicesupermarkten, Lidl en (vooral) Aldi zijn discounters.

Figuur 6: Supermarktpositionering



Bron: GfK Nederland, 2013

Een aantal belangrijke algemene trends en ontwikkelingen hebben effect op het functioneren van supermarkten en speciaalzaken in de toekomst. Vandaar dat we de belangrijkste hieronder opsommen.

- Er is zowel sprake van schaalvergroting (AH XL, Jumbo Foodmarkt), als van schaalverkleining (AH-to-go, Spar City). Kleinschalige supermarkten komen vooral op in de centra van grote steden, nabij stations en openbare voorzieningen. Grootschalige supermarkten (>1.500 m² wvo) zijn veelal aan de rand van steden te vinden, waar sprake is van een goede (auto)bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden. Hiermee wordt ingespeeld op de wens van de consument, die alle boodschappen in één keer wil doen. Een supermarkt vanaf plusminus 2.500 m² wvo heeft een bovenlokale functie. Het middensegment (full-service supermarkt van 800 - 1.000 m² wvo) dreigt te verdwijnen als gevolg van deze marktontwikkeling (o.a. door gebrek aan passend assortiment). De schaalvergroting van Albert Heijn in Culemborg is daarom noodzakelijk om niet tussen wal en schip te belanden. Voor de supermarkt is het noodzakelijk om de randvoorwaarden voor een goede koopbeleving te behouden en versterken.
- Steeds meer supermarkten bieden ook de mogelijkheid aan om online boodschappen te doen. De meest bekende is Albert Heijn, die naast thuisbezorging ook pick-up points heeft geïntroduceerd waar boodschappen opgehaald kunnen worden. Ook zien we dat diverse supermarkten aanbieden om online bestelde boodschappen in de winkel op te halen. Voor Albert Heijn in Culemborg kan dit ook een optie zien. Hiervoor is extra (winkel- en opslag)ruimte nodig.
- Een servicesupermarkt (zoals Albert Heijn) trekt elke week meer dan circa 10.000 bezoekers.⁹ Een discountsupermarkt trekt circa 6.000 tot 8.000 bezoekers per week. Daarmee is de supermarkt in de meeste centra een belangrijke publiekstrekker, afhankelijk van de exacte ligging. Aangezien de bereikbaarheid van Albert Heijn suboptimaal is verwachten we dat deze supermarkt (nog) beter kan presteren dan nu het geval is.

3.5 Ruimtelijke effecten Spoorzone acceptabel

Voor de mogelijke (ruimtelijke) effecten als gevolg van de ontwikkeling van Albert Heijn binnen Spoorzone kijken we naar de leegstand in Culemborg, de verwachte omzetteffecten bij andere supermarkten en de ruimtelijke gevolgen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

⁹ Op basis van eigen opgave heeft Albert Heijn in Culemborg circa 15.000 bezoekers per week.

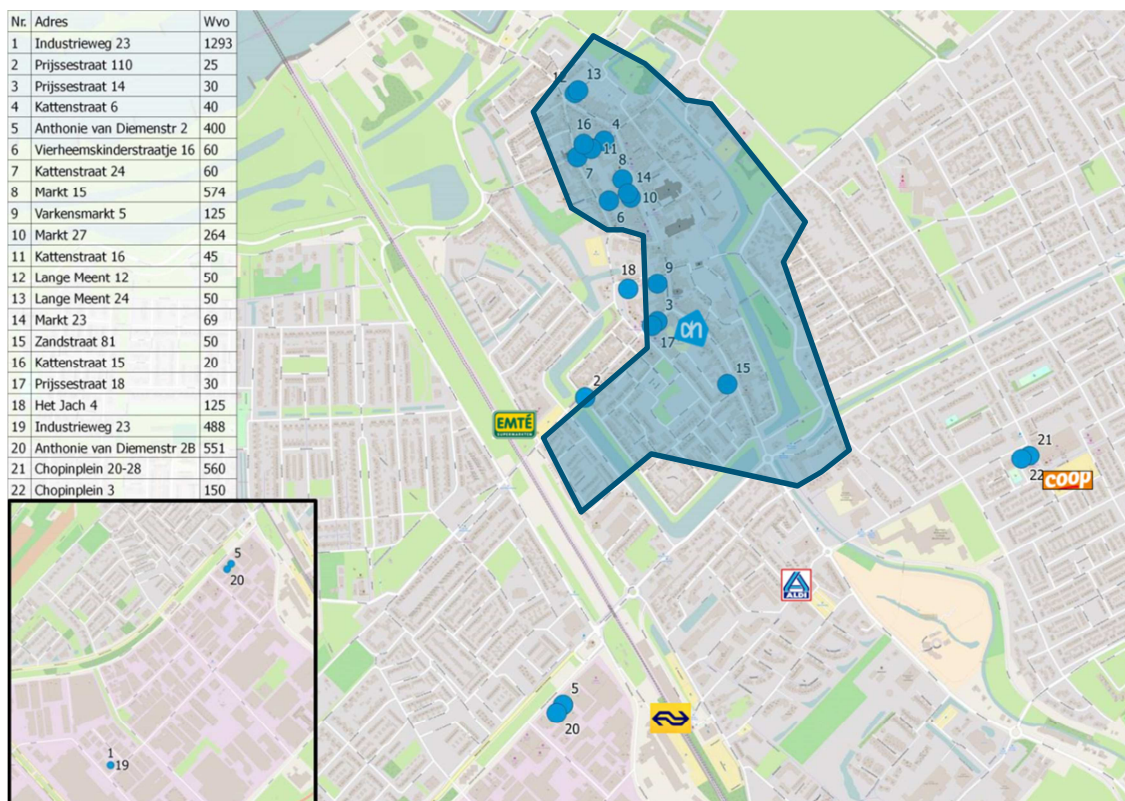
Leegstand in Culemborg rond Nederlands gemiddelde en niet geschikt om supermarkt te huisvesten

Kijkend naar het functioneren van het bestaande detailhandelsaanbod concluderen we op basis van Locatus dat er in 2016 circa 5.000 m² wvo leeg staat in de gemeente Culemborg: dit is circa 8% van de totale winkelveorraad. Naast Locatus bekeken we cijfers van Funda in Business. Momenteel worden 10 panden aangeboden met in totaal circa 3.500 m² wvo aan winkelmeters in de gemeente Culemborg. De leegstand komt daarmee op circa 5,6% van de totale voorraad aan winkelmeters (circa 62.000 m² wvo). Met 5,6 - 8% leegstand zit Culemborg rond het Nederlands gemiddelde (circa 7% leegstand). De detailhandel in Culemborg functioneert dus redelijk goed. Er is immers geen schrikbarende leegstand.

Opvallend is verder dat de overgrote meerderheid van de leegstaande panden relatief kleine units zijn van tussen de 20 en de 150 m² bvo, ongeschikt voor grotere formules. Slechts één unit is met een ovang van 1.290 m² wvo van een mogelijk geschikte omvang voor een supermarkt. Deze unit is echter gevestigd op een PDV-locatie, hier mag geen reguliere detailhandel.

De mogelijkheid om een (middel)grote winkelformule binnen bestaande panden in (de binnenstad van) Culemborg te vestigen is hiermee zeer beperkt. Er bestaat dus een duidelijke discrepantie tussen vraag (naar grotere winkelpanden) en aanbod (beschikbaar of geschikt te maken units). Dit maakt dat de kwalitatieve behoefte van – in dit geval Albert Heijn – niet is op te vangen in bestaande (beschikbare) panden.

Figuur 7: Locatie leegstaande panden binnen Culemborg (incl. afbakening centrum Culemborg¹⁰)



Bron: Locatus, 2016, momentopname januari 2016; Bewerking Stec Groep, 2016

Omgeving bestaande Albert Heijn supermarkt; weinig leegstand

In de omgeving van de Albert Heijn supermarkt aan de Boerenstraat is de leegstand beperkt, zo blijkt ook uit bovenstaand figuur. Leegstand doet zich voornamelijk voor in het noordelijke deel van de binnenstad. De totale leegstand in m² wvo in de Noordelijke binnenstad is circa 1.230 m² wvo. In de Zuidelijke

¹⁰ Globale afbakening die Locatus hanteert. Binnen het bestemmingsplan Binnenstad wordt een nadere afbakening van kernwinkelgebied gegeven. Deze komt grotendeels overeen, maar is op pandniveau verschillend.

binnenstad rondom de huidige Albert Heijn supermarkt is de leegstand met circa 6 panden in aantal en ook in vierkante meters beperkter: circa 385 m² wvo. De totale leegstand in het centrum van Culemborg bedraagt circa 9,5%. Dit is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde voor kernwinkelgebieden met de omvang van Culemborg.¹¹ Daarmee is de situatie in Culemborg niet slechter dan gebruikelijk in Nederland en de regio.

Overigens is het ook logisch dat de noordelijke binnenstad een hogere leegstand kent. Hier zijn ook meer winkelvestigingen en winkelvloeroppervlakte. In het noordelijk deelgebied (grosfweg ten noorden van de Jodenkerkstraat) is circa 10.500 m² wvo, terwijl het zuidelijk deelgebied circa 6.000 m² wvo aan detailhandel kent. Als gevolg van de verplaatsing van Albert Heijn en de komst van Action naar het kernwinkelgebied, is geen sprake van toename van leegstand als gevolg van de ontwikkeling in de Spoorzone.

De conclusie dat de leegstand in de omgeving van de Boerenstraat (huidige vestiging van AH) beperkt is, staat ook de conclusie dat het niet mogelijk is door herontwikkeling van bestaande winkelpanden om de gewenste uitbreiding van Albert Heijn te faciliteren (door bv. groei op de huidige locatie). Bovendien worden hiermee niet de knelpunten ten aanzien van parkeren en beleving opgelost.

Zeer beperkt ruimtelijk effect als gevolg van ontwikkeling van een supermarkt op Spoorzone

Voor het onderzoek naar mogelijke (ruimtelijke) effecten op de winkelstructuur van Culemborg gaan we uit dat Albert Heijn bij vestiging op Spoorzone zal uitbreiden van circa 1.300 m² wvo naar 2.000 m² wvo: een groei van 700 m² wvo. Verder gaan we er van uit dat het achtergebleven pand van de Albert Heijn supermarkt wordt gevuld door (verplaatsing van) Action. De netto toevoeging aan m² wvo zal dus maximaal 700 m² wvo aan supermarktmeters zijn.

Effecten op supermarktstructuur

De verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn zal allereerst een positief effect hebben op de consumentenverzorging. De bestaande Albert Heijn-locatie is ongunstig ten aanzien van het parkeren en de bereikbaarheid. Bovendien is laden en lossen op dit moment een knelpunt. Als Albert Heijn verplaatst naar de Spoorzone zal de supermarkt ten aanzien van deze aspecten fors verbeteren. Een supermarkt van moderne omvang, met ruime parkeermogelijkheden en een goede bereikbaarheid zal daarnaast bijdragen aan een betere consumentenverzorging omdat ingespeeld wordt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in supermarkten (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument)¹².

Door het initiatief zal er circa 700 m² wvo aan meters toegevoegd worden. De totale omvang van de supermarktsector in Culemborg komt daarmee uit op 8.000 m² wvo. Dat is 10% hoger dan het huidige niveau.

Het is niet volledig uit te sluiten dat er, als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn effecten zullen zijn op het bestaand aanbod. Het is echter niet te verwachten dat er een supermarkt zal verdwijnen als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding. We hebben hiervoor een aantal argumenten.

Ten eerste is er – ook in het minst gunstige scenario - enige distributieve uitbreidingsruimte. Er zit dus nog enige 'rek' in wat het verzorgingsgebied aan kan. De maximale daling van de vloerproductiviteit is circa 7% ten opzichte van de landelijke norm.

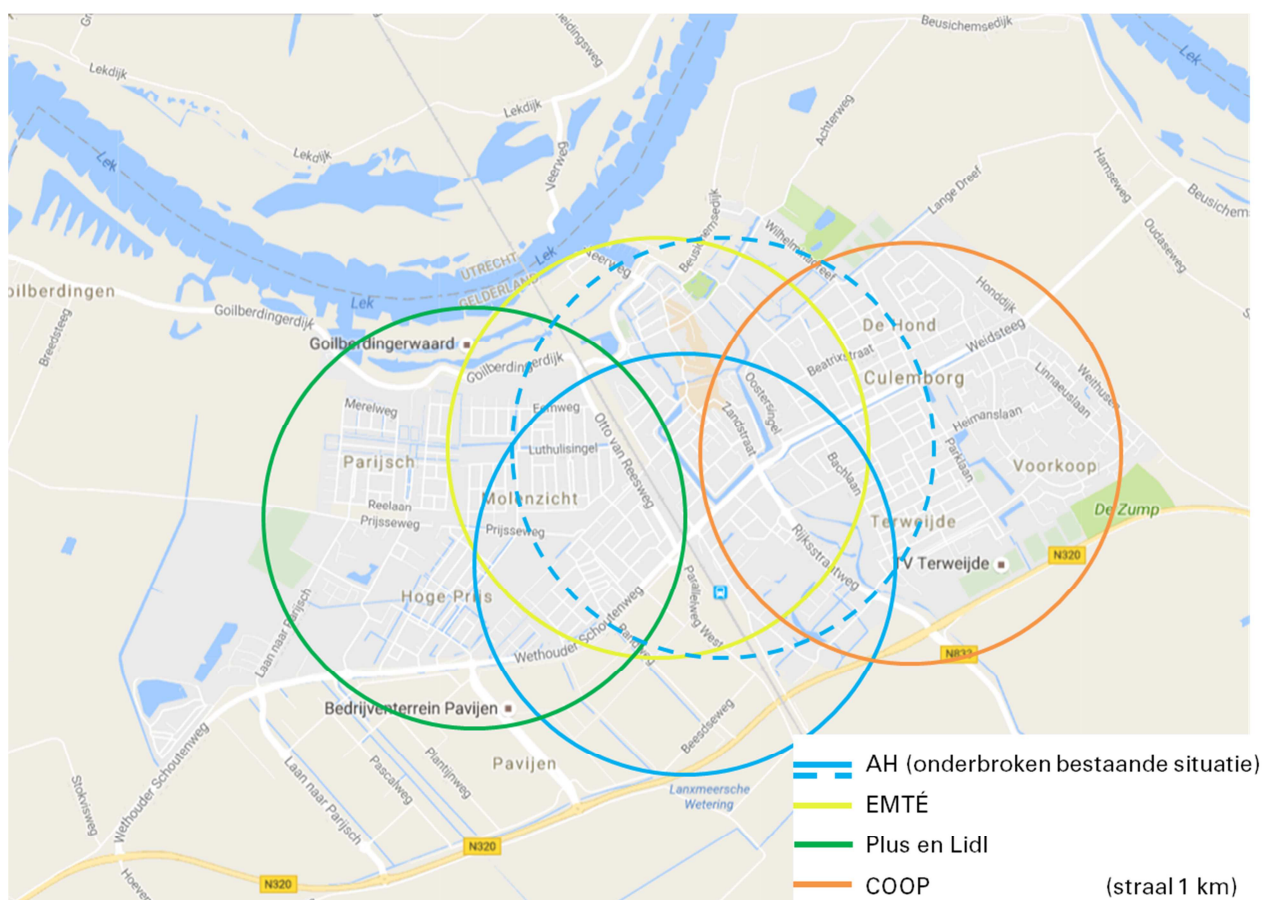
¹¹ Op basis van Locatus 2016

¹² Een tendens is zichtbaar waar supermarkten wensen te verplaatsen naar plekken buiten de centra. Dit vanwege de betere autobereikbaarheid van deze locaties en daarmee inspelend op een betere consumentverzorging. Juist in historische kernen zoals Culemborg is het vaak lastig om grotere verkeersstromen efficiënt te verwerken en mee te gaan in deze tendens. Bovendien zal uitbreiding op de bestaande locatie extra verkeer aantrekken (want meer bezoekers). Fysiek is de ruimte in de (omgeving van de) Boerenstraat beperkt.

Daarnaast zal de Albert Heijn in de nieuwe situatie (2.000 m² vwo) niet enorm groeien en/of uit verhouding zijn qua omvang ten opzichte van andere full service supermarkten in Culemborg (bv. COOP of Plus). Hierdoor veranderen de concurrentieverhoudingen niet dusdanig.

Bovendien is de ligging van Albert Heijn (op Spoorzone) niet wezenlijk anders (dichter bij of verder weg van de bestaande supermarkten) dan nu het geval is. Op basis van consumentenonderzoek (Deloitte, 2015) weten we dat consumenten bereid zijn circa 1,5 kilometer (6 minuten) af te leggen voor de 'primaire' supermarkt.¹³ Voor Culemborg betekent dit dat de supermarkten in haar verzorgingsgebieden elkaar overlappen nu al (deels) overlappen. De verplaatsing van Albert Heijn (hemelsbreed ca. 1 km naar het zuidwesten) betekent dat de verzorgingsgebieden elkaar niet meer of minder overlappen. Zie ook de figuur.

Figuur 8: Verzorgingsgebieden primaire supermarkten Culemborg



Vertalen we bovenstaande naar de situatie in Culemborg dan zal in beginsel de marktsituatie niet wijzigen. Per winkelformule lopen we hierna de mogelijke effecten langs.

- EMTÉ: globaal is de EMTÉ actief in hetzelfde marktsegment als Albert Heijn. Gelet op de ligging in het centrum en het vertrek van AH naar de Spoorzone, verwachten we een stabiel en mogelijk licht positief effect voor EMTÉ. Een en ander uiteraard afhankelijk van de service en het gemak dat deze winkel de consument kan bieden.
- COOP: de COOP in winkelcentrum Chopinplein kent een toekomstbestendige omvang. De ligging ten opzichte van AH verandert niet dusdanig. Toch verwachten we dat een aantal klanten in de nabijheid van de Spoorzone mogelijk haar boodschappen gaat doen bij Albert Heijn. Dit heeft mogelijk een effect op COOP.

¹³ In de figuur laten we Aldi buiten beschouwing. Aldi is namelijk veel eerder een secundaire of tertiaire supermarkt. Vaak bezoeken mensen de Aldi een enkele keer per maand aanvullend op de 'dagelijkse'/'wekelijkse' boodschappen bij de primaire (full service) supermarkt.

- De Aldi ligt het dichtst bij de beoogde locatie voor AH. Effecten op deze formule zullen beperkt zijn. Aldi is een discounter en wordt door consumenten anders bezocht dan Albert Heijn¹⁴. Daarnaast ligt Aldi gunstig, met een goede bereikbaarheid en parkeersituatie. We verwachten daarom niet dat Aldi veel hinder zal ondervinden van de vestiging van Albert Heijn in de Spoorzone.
- Plus en Lidl zijn gelegen in Parijsch en hebben een wijkverzorgende functie. De bereikbaarheid vanuit het zuiden van de dit verzorgingsgebied naar Albert Heijn wordt beter. Bovendien zijn zowel Plus als Lidl actief in eenzelfde segment. Dit betekent dat eventuele effecten ook hier zich kunnen voordoen.

De omzet van Albert Heijn in de Spoorzone zal niet per definitie gigantisch gaan wijzigen. De Albert Heijn zal immers blijven putten uit hetzelfde verzorgingsgebied. Vanwege de betere bereikbaarheid en de zondagopenstelling zal Albert Heijn mogelijk juist voor consumenten van buiten het verzorgingsgebied extra aantrekkelijk worden. Bovendien zal de normvloerproductiviteit voor Albert Heijn voor de 'extra' vierkante meters mogelijk lager liggen dan voor de al bestaande vierkante meters.¹⁵ Ten opzichte van de huidige norm zal de vloerproductiviteit circa 6% lager komen te liggen. Dit lijkt alleszins acceptabel en op te vangen binnen de huidige cijfers die supermarkten laten zien (gemiddeld bedrijfsresultaat van circa 5%, op basis van cijfers van www.detailhandel.info). De uitbreiding van Albert Heijn zal in elk geval niet (rechtstreeks¹⁶) leiden tot het sluiten van een van de andere supermarkten in Culemborg.

Effecten voor kernwinkelgebied van Culemborg

We constateerden hiervoor al dat de Albert Heijn haar functie als trekker voor de binnenstad niet volledig waar maakt. De stelling dat alleen een supermarkt als trekker voor het kernwinkelgebied van Culemborg kan fungeren is te kort door de bocht. In algemene termen voldoet een trekker aan de volgende eigenschappen:

- formule met een groot verzorgingsbereik en omzetspotentieel;
- veel bezoekers;
- groot oppervlak;
- bekende landelijke of regionale formule;
- branche/uitstraling/kwaliteit/segment dat iets toevoegt aan centrum.

Een supermarkt voldoet in algemene zin aan deze eigenschappen. Echter, voor Culemborg is de vraag of Albert Heijn deze rol volledig waar maakt en of een andere formule deze trekkersrol niet zou kunnen vervullen.

Voor het door Albert Heijn te verlaten pand zijn momenteel concrete plannen voor de herinvulling met een Action. Verwacht wordt dat het Action-filiaal een belangrijke bijdrage levert en effect heeft op overige winkels in het kerngebied van Culemborg. Dit effect is waarschijnlijk gelijk aan de huidige Albert Heijn vestiging¹⁷. Action voldoet daarnaast aan de meeste van bovengenoemde eigenschappen van een trekker. Bovendien is het spin off effect van de Action voor het kernwinkelgebied (minimaal) gelijkwaardig aan die van Albert Heijn.¹⁸ Van supermarkten is bekend dat – mits in directe omgeving – ook vervolgbestedingen

¹⁴ Een full service supermarkt wordt gemiddeld 2x per week bezocht, terwijl een discount supermarkt circa 1x per twee weken bezocht wordt. Ook wordt een discounter veel meer gezien als 2^e of 3^e supermarkt en niet als 1^e. Dit blijkt uit consumentenonderzoek van Deloitte (2015)

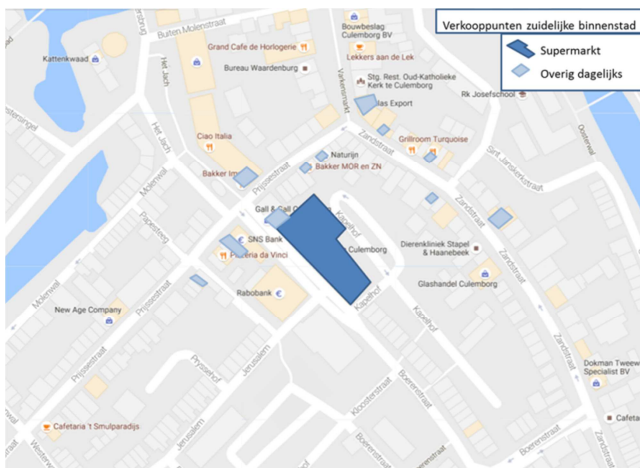
¹⁵ De redenering dat de omzet per vierkante meter niet voor elke vierkante meter gelijk zijn (en dat voor de toevoeging van 700 m² vwoandere normen gelden) blijkt ook uit de ontwikkeling van de omzet per m² vwo in de supermarktbranche. Hoewel de omzet ieder jaar stijgt, daalt de omzet per vierkante meter (in 2014 € 8.445 en in 2015 € 8.380, zo blijkt uit de publicatie Ruimtelijke Omzetkengedaten van Panteia, 2016). Dit ondanks (of juist doordat) de supermarktbranche de laatste jaren sterk heeft geïnvesteerd in kwalitatieve toevoeging in de voorraad (grotere, ruimere winkels met breed assortiment).

¹⁶ Er kunnen uiteraard wel andere redenen zijn waarom een supermarkt in Culemborg de deuren sluit. Deze liggen echter niet in het beperkt uitbreiden van Albert Heijn en de gevolgen hiervan.

¹⁷ Zo blijkt uit diverse praktijkvoorbeelden: Winkelcentrum Baronie (Alphen a/d Rijn), Goudkade (Gouda), Passage, (Schiedam). In de praktijk en op basis van bezoekersgegevens van de Action weten we dat een Action filiaal circa 10.000 bezoekers per week trekt. In kleinere gemeenten/winkels minder in grotere stedelijke gebieden meer (inschatting op basis van jaarcijfers Action). Voor Culemborg verwachten we dat die 10.000 bezoekers per week realistisch zijn. Dit ligt lager dan het bezoek aan de huidige Albert Heijn (in Culemborg).

¹⁸ De vervolgaankopen of het combinatiebezoek van bezoekers van Action bij andere winkels (met name niet-dagelijkse winkel) zal hoger liggen dan bij Albert Heijn. Immers, de motieven om Action te bezoeken (zowel doelgericht als recreatief) komen meer overeen met het aanbod in de binnenstad van Culemborg (hoofdzakelijk recreatief), dan motieven om Albert Heijn te bezoeken

gedaan worden bij bakker, slager, drogist en boekwinkel, onder andere als deze winkels zichtbaar zijn vanaf de supermarkt/parkeerplaats. Gelet op de ligging van de AH aan de Boerenstraat verwachten we dat de vervolgbestedingen beperkt zullen zijn. Sowieso is het aanbod versnipperd¹⁹ (wonen, afgewisseld met winkels, horeca en diensten) en in de directe omgeving van de AH zijn weinig van dergelijke winkels zichtbaar. De horeca (restaurants) en diensten (banken) zijn juist wel direct zichtbaar. Zie onderstaand kaartbeeld en foto's.



Linksboven: zicht vanuit Boerenstraat 'voor' AH

Rechtsboven: zicht vanaf ingang AH



Linksbeneden: zicht vanaf kruising Boerenstraat/Prijssestraat

Rechtsbeneden: zicht van Het Jach

Bron: Locatus 2016, Google Maps en Google Streetview, bewerking Stec Groep

Op basis van onderzoek²⁰ is bekend dat naarmate speciaalzaken in de nabijheid van een supermarkt gevestigd zijn, zij ook profiteren van deze ligging en klanten van de supermarkt. Dit loopt op tot 80% van de bezoekers van een supermarkt die ook naar een andere winkel gaat, mits de winkels direct zichtbaar zijn vanuit de supermarkt. Indien er meer barrières zijn om de speciaalzaak te bezoeken (bv. fysiek, maar ook omdat de winkels niet zichtbaar zijn) loopt dit snel terug. De ligging van Albert Heijn in de Boerenstraat is aan de rand van het winkelgebied en de vraag is of de omliggende winkels een supermarkt nodig hebben om te kunnen overleven. Sterker nog; juist bij een supermarkt zijn vervolgbestedingen bij kleding-, kado-, en andere winkels sterk afhankelijk van de specifieke behoefte. Verse, gekoelde of bevroren artikelen moedigen recreatief winkelen niet aan. In de omgeving van Albert Heijn zien we (zie ook de foto's) vooral niet-dagelijkse winkels en horeca/diensten. Een doelgericht, danwel recreatief bezochte winkel als de Action kan deze rol wel vervullen. Omdat de bezoekersaantallen niet veel verschillen is geen reden om aan te nemen dat de Action tot verslechtering van het winkelklimaat in de omgeving van de Boerenstraat en het centrum als geheel zal leiden. Zie ook de voetnoot.

Ontwikkeling en uitbreiding van de Albert Heijn supermarkt op Spoorzone past daarnaast binnen het centrumbeleid van de gemeente Culemborg. De ontwikkeling van Albert Heijn is, na de gerealiseerde uitbreiding van COOP op Chopinplein en vervolgens de gerealiseerde uitbreiding van Plus en Lidl binnen Parijsch, de derde en laatste stap ter afronding van de detailhandelsvisie voor wat betreft het onderdeel supermarkten.

Effecten op algehele winkelstructuur

Winkelstructuur van Culemborg wordt versterkt

We verwachten dat de algehele winkelstructuur van Culemborg door extra vierkante meters mogelijk te maken op Spoorzone, wordt versterkt. De uitbreiding van de Albert Heijn supermarkt leidt tot een moderne, markconforme maat van de supermarkt. Ook de parkeerproblemen waar de huidige vestiging

(dagelijks/boodschappen doen/doelgericht). Praktisch zal een consument ook eerder een andere winkel bezoeken als een bestekset is gekocht bij Action, dan een verse of bevroren vis bij de Albert Heijn.

¹⁹ Dit in tegenstelling tot de Noordelijke binnenstad waar de winkelfunctie veel meer aaneengesloten is.

²⁰ DTnP 2011

van Albert Heijn mee kampt wordt door de verplaatsing naar Spoorzone opgelost. De ontwikkeling van de supermarkt op Spoorzone leidt daarnaast tot een kwalitatieve impuls voor het totale gebied Spoorzone (en aangrenzende bedrijfspanden en woningen). Spoorzone is voor treinreizigers de entree naar de stad en zal door de vestiging van een supermarkt in dit gebied een vitale uitstraling krijgen. Het effect op buurt/wijkcentra (Chopinplein en Parijsch) zal, gezien de beperkte uitbreiding van supermarktmeters en de verwachte marktruimte, beperkt zijn. Supermarkten in de buurtwinkelcentra zullen naar verwachting goed blijven functioneren en hun wijkverzorgende functie behouden. Voor inwoners van de binnenstad van Culemborg blijft met de EMTÉ in elk geval een supermarkt binnen loopafstand bereikbaar. De afstand tot de 'nieuwe' Albert Heijn is overigens beperkt. Doordat speciaalzaken niet zichtbaar zijn vanuit de supermarkt is de relatie tussen aankopen bij de supermarkt en vervolgens bij de speciaalzaken momenteel beperkt. De verplaatsing van Albert Heijn hoeft voor speciaalzaken niet zonder meer een negatief effect te hebben. Deze winkels kunnen bovendien ook profiteren van het vertrek van de grote supermarkt.

Beleidsmatig zal de ontwikkeling van een supermarkt op de Spoorzone niet leiden tot een andere hiërarchie binnen de winkelstructuur van Culemborg. Er wordt immers geen extra winkelaanbod toegevoegd aan de Spoorzone buiten de supermarkt. De stationsgerelateerde detailhandel is van beperkte omvang (maximaal 600 m² vvo) en gericht op andere doelgroepen en aankoopmotieven (reizigers). Er ontstaat dus geen extra winkelconcentratie, maar een solitaire supermarkt en enig ondersteunende detailhandel gericht op de reiziger.

Geen duurzame ontvruchting van bestaande detailhandelsstructuur

We concluderen dat de verplaatsing (en uitbreiding) van de Albert Heijn op Spoorzone niet leidt tot ruimtelijk effect op de huidige detailhandelsstructuur mits op de vrijkomende locatie daadwerkelijk een nieuwe trekker als Action landt. Ontwikkeling van de supermarkt op Spoorzone in combinatie met de vestiging van Action in de binnenstad zal leiden tot een kwaliteitsinjectie voor de gehele detailhandelsstructuur van Culemborg.

Het is aannemelijk dat naar aanleiding van een versterking van het supermarktaanbod veranderingen plaatsvinden in de koopstromen en kooporiëntatie in het verzorgingsgebied. De verplaatsing en uitbreiding van de Albert Heijn naar een locatie met een betere bereikbaarheid en met voldoende parkeergelegenheid zal er voor zorgen dat de aantrekkingskracht van deze formule zal toenemen. Zelfs al zou er een bestaande aanbieder verdwijnen als gevolg van deze ontwikkeling, dan nog blijft de verzorgingsstructuur gewaarborgd. De inwoners van het verzorgingsgebied zullen blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden voor dagelijkse inkopen op aanvaardbare afstand van de eigen woning. Het resterende supermarktnetwerk is in grote mate dusdanig fijnmazig dat vrijwel iedere consument op minder dan één kilometer van een supermarkt woont.

4 Stationsgerelateerde detailhandel en horeca

4.1 Om welke functies gaat het?

Stationsgerelateerde detailhandel

Naast een supermarkt wordt ook de realisatie van kleinschalige stationsgerelateerde detailhandel planologisch mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan is een maximum van 600 m² wvo aan stationsgerelateerde detailhandel, met een maximale unitgrootte van 100 m² wvo. Met stationsgerelateerde detailhandel wordt detailhandel verstaan die is bedoeld voor de (trein)reiziger, met een beperkt aanbod aan goederen gericht op de behoefte van de reiziger. Het gaat dan uitsluitend om detailhandel in voedings- en genotmiddelen, persoonlijke verzorging, lectuur/boeken, bloemen, cadeauartikelen en afhaalzaken voor voeding. Expliciet zijn hiermee kleding en luxe zaken uitgesloten. Het gaat bij stationsgerelateerde detailhandel om goederen voor dagelijks en/of direct gebruik en/of consumptie.

Horeca

Onder horeca verstaan we die horeca die inspeelt op de behoefte van de reiziger. Het gaat dan onder andere om vormen van daghoreca die met name inspeelt op de drukke tijden op en rond het spoor. Denk dan aan een lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak en/of saladebar. Ook vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders, zoals een afhaalpizzeria, snackbar of wok/sushi-bar.

4.2 Verzorgingsgebied is Culemborg

Stationsgerelateerde detailhandel en horeca is hoofdzakelijk gericht op de 'eigen' inwoners (opstappers uit gemeente Culemborg en omgeving) en mensen die in Culemborg moeten zijn (op bezoek, afspraak, etc.). De reikwijdte van deze functie is dan ook vooral de gemeente Culemborg.

4.3 Stationsgerelateerde detailhandel aanvullend op bestaande detailhandel en voorziet in kwalitatieve behoefte

Stationsgerelateerde detailhandel kan zowel in dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel voorzien. Door de omvang van stationsgerelateerde detailhandel te maximaliseren op een totaal van 600 m² wvo en een unitgrootte van 100 m² wvo, zal er naar verwachting enkel worden voorzien in een kwalitatieve behoefte. We verwachten dat zich op Spoorzone bijvoorbeeld een kleinschalige broodjeszaak, afhaalpizzeria/sushi of een bloemenwinkel vestigt die voornamelijk voorziet in de behoefte van de reiziger en aankomende bezoekers van Culemborg. Bovendien is in het bestemmingsplan vastgelegd dat de unitgrootte maximaal 100 m² wvo bedraagt en staat duidelijk omschreven dat deze winkels een relatie moeten hebben met het station. Hiermee wordt voorkomen dat andere winkels dan stationsgerelateerde detailhandel zich kan vestigen in het gebied en worden (ruimtelijke) effecten tot een minimum beperkt.

De behoefte aan een dergelijke omvang aan detailhandel is niet te berekenen in een marktruimteberekening. Immers, de behoefte aan winkelmeters wordt gewekt door de in- en uitstappende reizigers. Op dit moment stappen in Culemborg circa 8.500 mensen in, uit of over (op een gemiddelde dag).

De groei bedraagt circa 1% per jaar sinds 2004 (en circa 2% over de afgelopen 5 jaar)²¹. De verwachting is dat – met de verdubbeling van het aantal treinen²² – op dit station jaarlijks een groeipercentage van 1 tot 1,5% realistisch geacht mag worden. Dit betekent dat het aantal reizigers in 2025 circa 9.500 bedraagt en in 2035 circa 10.500. Het gaat dus om ruim 3 tot 4 miljoen reizigers op jaarbasis. Deze reizigers aantallen en de groei ervan legitimeert de kwalitatieve behoefte voor een beperkt aantal winkelmeters. Het is ook een behoefte die niet elders, verder van het station in te vullen is. Mensen komen hier immers dagelijks of op gezette tijden (vaak ook voor- of nadat winkels in het centrum gesloten zijn). Van concurrentie of een effect op de bestaande winkelstructuur kan dus geen sprake zijn. De behoefte is echt aanvullend. Het (ruimtelijk) effect van deze ontwikkeling op de bestaande winkelstructuur van Culemborg zal zeer beperkt zijn.

4.4 Horeca voorziet ook in kwalitatieve behoefte

In het plan wordt voorzien in horeca als kwalitatieve toevoeging aan het programma. Gelet op de ligging en functie van de Spoorzone zal de horeca met name een functie vervullen voor de treinreiziger. Dit betekent dat de horeca niet concurrerend is met de bestaande horeca in de binnenstad of elders. De (trein)reiziger heeft op het moment voor instappen of na aankomst in Culemborg behoefte aan een kopje koffie, een broodje of een snelle hap. Overal in Nederland zien we dat op middelgrote stations dergelijke voorzieningen bestaan. In Culemborg - met ruim 27.000 inwoners en circa 8.500 – 10.000 treinreizigers per dag – zal daarom een behoefte zijn aan enige horecavoorziening rond het station. Het betreft hier dus enkele kleinere zaken die in de plint van het gebouw gerealiseerd kunnen worden. De functie van deze horeca is anders dan de al zittende horeca in – onder andere – de binnenstad van Culemborg. In de Spoorzone zal vooral afhaal en (healthy) fast food centraal staan. In de binnenstad is juist kwaliteitshoreca (in de vorm van een restaurant, lunchroom, grand café, uitgaan, etc.) wenselijk en passend bij het profiel. Het gaat dus bij de horeca om een voorziening die inspeelt op een kwalitatief andere behoefte (en dus aanvullend is).

4.5 Ruimtelijk effect als gevolg van ontwikkeling van stationsgerelateerde detailhandel en horeca op Spoorzone zeer beperkt

Door de ontwikkeling van stationsgerelateerde detailhandel zal er maximaal 600 m² wvo aan het aanbod worden toegevoegd (dagelijks of niet-dagelijks). We verwachten niet dat dit leidt tot leegstand elders in Culemborg. Deze detailhandel richt zich met name op de in- en uitstappende reiziger. De behoefte is daarmee 'extra' ten opzichte van de bestaande detailhandelsbestedingen. Gelet op de toename in aantal reizigers in de planperiode (+25%) is het aannemelijk dat er een behoefte ontstaat voor enige vorm van stationsgerelateerde detailhandel.

Stationsgerelateerde detailhandel is dermate specifiek (in type aanbod, gericht op de reiziger en direct voor consumptie) dat er waarschijnlijk geen effecten zullen optreden. Op Spoorzone zal enkel detailhandel dat voorziet in de behoefte van de reiziger (bijv. een broodjeszaak of bloemist) zich vestigen. De beperking in omvang maakt dat er geen sprake is van een dermate groot (verdringings)effect dat ten koste gaat van het functioneren van andere winkelgebieden in Culemborg

We concluderen dan ook dat stationsgerelateerde detailhandel voorziet in een kwalitatieve behoefte van voornamelijk de reiziger. Ontwikkeling van stationsgerelateerde detailhandel heeft, mede door de kleinschalige omvang, zeer beperkt effect op de bestaande winkelstructuur. Onaanvaardbare leegstand zal derhalve niet optreden.

²¹ Bron: www.treinreizigers.nl

²² NSR BPO Eindrapportage PHS vervoersanalyse reizigers 2020

5 Bedrijfsruimte

5.1 Bedrijfsruimte al mogelijk in het vigerende bestemmingsplan en dus geen nieuwe stedelijke ontwikkeling

Spoorzone ligt aan de rand van bedrijventerrein Pavijen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt bedrijvigheid toegestaan in de milieucategorie 1 en 2. Het plangebied vormt ruimtelijk gezien het oostelijk deel van het bedrijventerrein Pavijen. De spoorlijn (en de 'Spoorzone') vormt de grens tussen Pavijen en de woongebieden in het oosten van Culemborg. Door uitsluitend bedrijvigheid, passend bij de stationsfunctie en in een lage milieucategorie (1 en 2) toe te staan, ontstaat als het ware een overgang van het bedrijventerrein Pavijen naar de woongebieden ten oosten van de spoorlijn.

Voor het gebied ten oosten van het spoor is het plan ten aanzien van de bedrijfsfunctie conserverend van aard. Er worden geen nieuwe functies (en/of vierkante meters) mogelijk gemaakt in het gebied. Bovendien is de bedrijfsfunctie ingevuld op dit moment.

Ten westen van het spoor maakt het plan meer functies mogelijk dan in het vigerende plan. Ten aanzien van de functie 'bedrijven' is het plan in feite een bestendiging van de bestaande mogelijkheden onder 'Industrieterrein klasse A'. In het gebied ten westen van het spoor is thans circa 7.000 m² bvo vastgoed gerealiseerd op gronden met de functie Industrieterrein klasse A. In totaal is 8.000 m² bvo mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.²³

5.2 Marktregio

Gezien het kleinschalige karakter van de bedrijfsruimte op Spoorzone (bedrijfsruimte passend bij de stationsfunctie in een lage milieucategorie) gaan we er niet van uit dat er bovenlokale bedrijfsruimtegebruikers naar Spoorzone worden getrokken. Ook als we kijken naar de verhuisbewegingen van bedrijfsruimtegebruikers rondom Culemborg zien we een voornamelijk lokale markt. Dit wil zeggen dat ondernemers binnen de gemeente Culemborg veelal ook binnen de gemeente grenzen blijven (bron: Vastgoeddata, augustus 2016). In totaal vonden er circa 53 verhuizingen van bedrijfsruimtegebruikers plaats van, naar en binnen Culemborg over de periode 2011 tot en met juli 2016:

- 34 interne verhuizingen (binnen de gemeentegrenzen)
- 9 inkomende verhuizingen van buiten Culemborg naar de gemeente Culemborg
- 10 uitgaande verhuizingen vanuit Culemborg naar terreinen buiten de gemeente Culemborg

Dit bekend dat van alle bedrijfsruimtegebruikers die in de afgelopen 5 jaar rondom Culemborg zijn verhuisd er zo'n 17% van buiten de gemeente komen. We hanteren Rivierenland als verzorgingsgebied voor bedrijfsruimtefuncties. Binnen Rivierenland vindt de meeste interactie plaats en bovendien vindt de bestuurlijke afstemming over bedrijventerrein op dit niveau plaats. Spoorzone is een kleine bedrijfslocatie en we verwachten, gelet op de mogelijk gemaakte bedrijfsruimtefuncties (categorie 1 en 2) niet dat deze een bovenregionale impact heeft. We houden wel rekening met het feit dat aanbod (binnen Rivierenland) op meer dan 10 kilometer van Culemborg geen reëel alternatief is voor lichte bedrijvigheid uit Culemborg. Deze zijn hoofdzakelijk subregionaal gebonden.

²³ Hierbij maken we nog de kanttekening dat in het vigerende bestemmingsplan de maximale bouwhoogte niet is vastgelegd. Hiervoor zouden dan de voorschriften uit de Bouwverordening van toepassing zijn. Op basis hiervan kunnen we concluderen dat er mogelijk nog meer vierkante meters voor bedrijfsruimte in het vigerende plan zitten.

5.3 Het conserveren van de functie bedrijfsruimte is passend bij de actuele regionale behoefte

Provinciale prognose als uitgangspunt voor bepalen behoefte

Om een inschatting te maken van de vraag naar bedrijventerreinen in Rivierenland is uitgegaan van de provinciale behoefteaming voor bedrijventerreinen²⁴. Deze raming heeft ook gefungeerd als bouwsteen om te komen tot regionale afspraken in Rivierenland (RPB, vastgesteld medio 2016). In deze afspraken is als uitgangspunt genomen dat bestaand stedelijk gebied en de herstructurering en herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen prioriteit heeft alvorens over te gaan tot de aanleg van nieuwe terreinen. Spoorzone is (ook in het RPB) een voorbeeld van bestaand stedelijk gebied met een bestaand programma als bedrijventerrein. Ook het prognosemodel zoals gebruikt door de provincie hanteert deze (uitgegeven en bebouwde) kavels als uitgangspunt (en raamt alleen de aanvullende behoefte na invulling van deze bestaande uitgegeven kavels en 'frictie'leegstand²⁵).

Culemborg goed voor 8-12% van de behoefte in Rivierenland (circa 160-165 hectare)

Op basis van de historische uitgifte blijkt dat Culemborg een aandeel heeft van circa 8% in de uitgifte van bedrijventerrein in Rivierenland in de periode 2006-2015 (bron: www.gelderland.nl/bedrijventerreinen) en circa 12% in de opname van bedrijfspanden in de periode 2012-2016 (bron: www.vastgoeddata.nl).

Op basis van de provinciale vraagprognose bedraagt de vraag naar nieuw bedrijventerrein in Rivierenland circa 160-165 hectare tot en met 2025. Daarna zal sprake zijn van een beperkte ruimtevraag. De vraag naar bedrijventerreinen in de Regio Rivierenland blijkt hoofdzakelijk te bestaan uit vraag naar logistiek en (groot)handel.²⁶ Deels wordt dit veroorzaakt door de extra logistieke vraag vanuit de beleidsambities geformuleerd in Logistieke Hotspot Rivierenland. Naast de segmentering naar sector is de vraag naar kavels ongelijk verdeeld. Het gaat om grote en kleine kavels. Hiervoor kijken we naar onderzoek van NVM (2016), CBRE (2015) en onderzoek van Stec Groep (2002, 2005 en 2012) naar bedrijfsruimtegebruikers. Indicatief is de volgende verdeling van de vraag te maken naar omvang bedrijfskavel.

Tabel 3: Verdeling vraag naar omvang kavel (in bandbreedte)

Segment (kavelomvang)	Indicatieve verdeling van de vraag	Vraag tot en met 2025 (bandbreedte)
0-5.000 m ²	20%	30-35 ha
5.000 m ² - 1 ha	15-20%	25-30 ha
1 - 3 ha	15-20%	25-30 ha
>3 ha	45-50%	75-80 ha

Bron: Stec Groep 2016, op basis van diverse bronnen en uitgangspunten

Er is een actuele behoefte aan bedrijventerreinen in Culemborg van circa 8 tot 10 hectare

Op basis van de prognose uit het RPB bepalen we de behoefte aan bedrijfsruimte voor Culemborg. De vraag naar bedrijventerreinen voor geheel Rivierenland is circa 160 – 165 hectare. Gezien de omvang van de kavels in Culemborg, de ligging van de gemeente en vooral ook het aanbod in andere gemeenten (voornamelijk Bedrijvenpark Medel bij Tiel), verwachten we dat de vraag voor Culemborg voornamelijk zal komen vanuit kleinschalige en reguliere kavels. In het segment kavels tot 3 hectare is dit voor Rivierenland een vraag van ongeveer 80 – 95 hectare. Op basis van de historische uitgifte en opname concluderen we dat Culemborg een aandeel binnen de regio heeft van 10%. De vraag voor Culemborg komt daarmee op circa 8 tot 10 hectare. Het huidige harde planaanbod – dus vastgesteld in bestemmingsplannen – is in de

²⁴ Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland, 2016

²⁵ Frictieleegstand betreft de leegstand die wenselijk is om doorstroming op de markt te creëren / behouden. In zowel Rivierenland als Culemborg is het leegstandspercentage circa 6%. Dit betekent dat sprake is van een niveau dat ligt op frictieniveau. Er is dus sprake van een gezonde bedrijfsruitemarkt. We baseren ons op statistieken over bedrijventerreinen via www.gelderland.nl, www.fundainbusiness.nl en www.vastgoeddata.nl. Peilmoment is augustus 2016.

²⁶ Voor de berekening van de vraag naar bedrijventerreinen wordt gekeken naar de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de locatievoorkeur van bedrijven (wil men op een bedrijventerrein gevestigd zijn) en de terreinquotiënt (ruimtegebruik per werknemer). Op basis van deze uitgangspunten is indicatief een berekening gemaakt voor de verdeling van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen per sector in Rivierenland.

gemeente Culemborg ongeveer 7 hectare. Het harde aanbod voor het genoemde segment (<3 hectare) in de omliggende gemeenten (Geldermalsen, Buren en Lingewaal) is niet dermate uit verhouding dat sprake is van overaanbod. Gelet op de constatering en de aangetoonde beperkte leegstand is er sprake van een actuele behoefte.

6 Leisure, maatschappelijke diensten en voorzieningen en commerciële dienstverlening

6.1 Leisure, maatschappelijke en commerciële dienstverlening in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden ook maatschappelijke en commerciële dienstverlening (voorzieningen en functies) en leisure-activiteiten (leisure 1 en 2) mogelijk gemaakt. Voor deze functie(s) wordt een maximaal aantal vierkante meters opgenomen van respectievelijk 1.500 m² bvo en 3.000 m² bvo.

Gemeente Culemborg heeft de ambitie om Spoorzone te herontwikkelen tot een centraal tussen Pavijen en de rest van Culemborg gelegen, levendig punt. De locatie Spoorzone moet een facilitaire functie vervullen voor de rest van de bedrijvigheid op Pavijen, het station en de stad.

Flexibel bestemmen voor deze herontwikkelingsplek: belangrijk omdat het eindbeeld nog niet is vast te stellen

De gemeente zet in op een breed functieprofiel, zodat Spoorzone goed aansluit op de (toekomstige) marktvraag. Het bestemmingsplan moet maximale flexibiliteit bieden om aan te sluiten op de vraag vanuit de markt, wensen van de gebruikers en kansen die zich op de locatie voordoen. Daarmee sluit het bestemmingsplan voor Spoorzone ook aan op de ambitie die de gemeente Culemborg heeft om voor met name de grote(re) gebieden te werken met globale en flexibele bestemmingsplannen. Het eindbeeld is daardoor nog niet in alle opzichten vast te stellen. Dat is ook een van de redenen waarom de gemeente Culemborg een aanvraag voor de CHW-tranche heeft gedaan.

Daarbij heeft de gemeente volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking goed gekeken welke functies in de categorie maatschappelijk, commercieel en leisure in welke omvang gewenst zijn op Spoorzone en welke niet. Uiteraard is dat bij een flexibel en globaal plan veel meer een zoektocht dan bij een gedetailleerd eindplan. Een flexibel en globaal bestemmingsplan betekent mede in het licht van deze zoektocht uitdrukkelijk niet dat de gemeente Culemborg alles mogelijk wil maken op Spoorzone. De gemeente streeft namelijk naar een versterking van de totale structuur van Culemborg met twee belangrijke en aan elkaar complementaire centra: een consument-verzorgend stadscentrum en een economisch centrum vooral gericht op het bedrijfengebied en de zakelijke consument op Pavijen (Spoorzone is hier integraal onderdeel van). Met de ontwikkeling van Spoorzone wil de gemeente opnieuw toekomstwaarde toevoegen aan dit bestaande stedelijk gebied en onnodig nieuw ruimtebeslag voorkomen. Vanuit die achtergrond heeft de gemeente in het bestemmingsplan duidelijk aangegeven welke functies zij wel en welke niet op Spoorzone wil en zijn er – waar nodig – maximale en/of minimale omvang c.q. aantallen aangegeven voor specifieke functies. In de optiek van de gemeente is leegstand in het stadscentrum van Culemborg ongewenst. Vormen van leegstand buiten deze plekken zijn vanuit deze optiek eerder acceptabel en aanvaardbaar.

Wat verstaan we onder de verschillende functies die in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden

Binnen maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening, commerciële dienstverlening, leisure en kleinschalig onderwijs worden diverse functies mogelijk gemaakt. Hieronder een overzicht van de mogelijk gemaakte functies.

Maatschappelijke en commerciële dienstverlening	• Maatschappelijke diensten en voorzieningen zijn onder andere educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, recreatieve voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening • Onderwijs voor een beperkt aantal deelnemers en voor een kortlopende periode, zoals workshops en cursussen. • Onder commerciële dienstverlening wordt verstaan: het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Het gaat bijvoorbeeld om kleinschalige commerciële dienstverleners als makelaars, adviesbureaus en advocaten, maar ook om kleinschalige studio's en salons zoals een nagelstudio, fotostudio, kapsalon of schoonheidssalon.
Leisure (categorie 1 en 2)	• Leisure in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst met Leisurefuncties. Hieronder kunnen we verstaan een (kleinschalige) bioscoop, theater, muziek- en dansschool, bowlingcentrum, sporthal, fitnesscentrum, amusementshal, sauna, etc.

6.2 Invulling functies binnen de bestemming maatschappelijke en commerciële dienstverlening en leisure

6.2.1 Maatschappelijke en commerciële dienstverlening

Functie	Beschrijving	Gemiddelde omvang van functie (in m ² bvo)	Impact van functie op bestaand
(Para)medisch	Bijvoorbeeld ruimte voor logopedie en fysiotherapie	250 m ²	Beperkt: door kleinschalige karakter zal invloed op bestaand zeer beperkt zijn
Kleinschalig onderwijs	Workshops, (taal)cursus en praktijkruimte	50 -200 m ²	Beperkt: door kleinschalige karakter zal invloed op bestaand zeer beperkt zijn
Commerciële diensten	Bijvoorbeeld kleinschalige commerciële dienstverleners als makelaars, adviesbureaus en advocaten	50 – 1.500 m ²	Mogelijk van invloed op bestaande functies; zie analyse.
Commerciële voorzieningen	Kleinschalige studio's en salons zoals een nagelstudio, fotostudio, kapsalon, stomerij of schoonheidssalon	50 – 500 m ²	Beperkt: mogelijk effect op bestaande salons en studio's in Culemborg maar leidt gezien de beperkte totale omvang en beperkte omvang per unit naar verwachting niet tot onaantvaardbare leegstand of duurzame ontwrichting van structuur in Culemborg

Behoefte aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen en dienstverlening

Binnen de maatschappelijke sector wordt een breed scala aan functies mogelijk gemaakt zoals zorgfuncties, onderwijsfunctie en overige maatschappelijke en commerciële diensten. Binnen commerciële diensten kan worden gedacht aan een makelaarskantoor, financieel adviseur, adviesbureau, accountant, vergaderruimte, kapper, nagelstudio, fotostudio en schoonheidssalons.

Behoefte over een periode van 20 jaar moeilijk in te schatten

De daadwerkelijke invulling van de functies is, gezien de planperiode van 20 jaar, erg moeilijk in te schatten. We kunnen nu niet bepalen waar binnen nu en 20 jaar precies vraag naar zal zijn. Wel kunnen we constateren dat Spoorzone een unieke locatie is binnen Culemborg. De stationsomgeving leent zich bij uitstek voor kleinschalige dienstverlening. Een stationsomgeving trekt veel bezoekers en maakt de plek tot een zeer levendige omgeving. Commerciële en maatschappelijke dienstverlening draagt bij aan deze levendigheid en sluit goed aan op de behoefte van de bezoeker (en reiziger). Omgekeerd zijn maatschappelijk en commerciële dienstverleners juist ook op zoek naar levendige omgevingen. De aard en

schaal van deze kleinschalige dienstverleners past daarmee goed binnen de stationsomgeving en versterkt het totale concept.

We kunnen het effect op Culemborg van het mogelijk maken van maatschappelijke- en commerciële functies inschatten. Door een maximale grootte per functie op te nemen is het effect dat een functie op het gehele aanbod van Culemborg heeft beperkt. Bovendien is de totale functie maatschappelijke en commerciële dienstverlening in omvang beperkt tot maximaal 1.500 m² bvo.

Maatschappelijke en commerciële functies passend binnen stationsomgeving

Het plan voorziet in (kleinschalige) ruimte voor commerciële diensten die passen binnen Spoorzone. De ontwikkeling hiervan maakt onderdeel uit van de totale ontwikkeling van Spoorzone. Ruimtes met een representatieve uitstraling dragen ook bij aan de beeldkwaliteit van het gebied. Door op Spoorzone een beperkt aantal vierkante meters van kleinschalige units voor commerciële diensten toe te voegen zal het ruimtelijk effect dat optreedt binnen de marktregio (gemeente Culemborg en omliggende gemeenten) beperkt zijn.

Maatschappelijke en commerciële dienstverlening op Spoorzone voorziet in een kwalitatieve behoefte

De komende 15 tot 20 jaar is sprake van een kwalitatieve (vervangings- en vernieuwings)vraag in Culemborg. De beoogde ruimte voor commerciële diensten op Spoorzone voorziet in een kwalitatieve behoefte. Door verschuiving van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt worden steeds hogere eisen aan commerciële ruimte gesteld. De kwalitatieve vraag richt zich daarmee op twee factoren: de locatie en de kwaliteit van het pand. Locaties moeten daarbij goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer maar ook met de auto. Bovendien dient de omvang van de ruimte aan te sluiten op de vraag. De vraag naar commerciële ruimte verplaatst zich steeds meer naar kleinschalige ruimte waar vooral interactie met andere eindgebruikers, voorzieningen en een levendige omgeving steeds belangrijker worden. Dit is goed terug te zien in concepten voor commerciële dienstverlening die recente jaren succesvol zijn geweest, waaronder vooral ook stationslocaties. Spoorzone is goed bereikbaar via het openbaar vervoer. Daarnaast is de bereikbaarheid voor automobilisten (na volledige ontwikkeling van Spoorzone) ook goed. Door kleinschalige units aan te bieden in een goed bereikbare en levendige omgeving van een stationsgebied wordt er op Spoorzone voorzien in een kwalitatieve behoefte.

Huidig aanbod sluit onvoldoende aan op kwalitatieve vraag

Culemborg beschikt over een voorraad aan commerciële ruimte (kantoren) van circa 80.000 -100.000 m² vvo (bron: NVM, Kantoren in cijfers, 2015). Iets minder dan 12.500 m² vvo van de voorraad (circa 12-15%) staat momenteel leeg. Het leegstandspercentage in Culemborg ligt daarmee boven de gewenste frictieleegstand van 5%, maar in lijn met het landelijk leegstandspercentage in de markt. Sinds 2001 zien we een gemiddelde jaarlijkse opname (verkoop/verhuur van kantoorruimtes) van iets minder dan 1.000 m² vvo ruimte (bron: Vastgoedjournaal, 2016; Vastgoeddata, 2016). Het merendeel van deze eindgebruikers heeft voorkeur voor relatief kleinschalige ruimte (tot 500 m² vvo) en komt uit eigen gemeente.

Binnen de gemeente Culemborg is op een aantal plekken nog harde plancapaciteit voor commerciële diensten. In totaal gaat het om circa 30.000 m² vvo waar commerciële diensten zich kunnen vestigen. We merken hierbij wel op dat het gaat om mogelijkheden in de woonwijk, in het centrum, op bedrijvenstraten en aan de rand van de stad. Commerciële diensten die een duidelijke link hebben met het station (en bijvoorbeeld inspelen op de wensen en behoefte van de reiziger) zijn van meerwaarde voor de ontwikkeling van het stationsgebied. Kwalitatief kunnen we – zoals ook hiervoor ook is beargumenteerd – daarom spreken van een behoefte die niet op andere plekken kan worden voorzien en daarom ook niet tot een ruimtelijk (leegstands)effect zal leiden.

6.2.2 Leisure

Leisure in de milieucategorieën 1 en 2 van de Lijst van Leisurefuncties. Hieronder wordt verstaan: studio's (film/TV/radio/geluid), bioscopen, theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen, muziek- en balletscholen, dansscholen, bibliotheken, musea, ateliers, bowlingbanen, schietinrichting, sportscholen, gymnastiekzalen, amusementshallen, fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden.

We keken naar de meest waarschijnlijke functies die in Culemborg en de Spoorzone een plek kunnen krijgen.

Functie	Beschrijving	Gemiddelde omvang (in m ² bvo)	Impact van functie op bestaand
Kleinschalige bioscoop	Kleinschalige bioscoop of filmtheater met één of enkele doeken	500 – 1.500 m ²	Mogelijk van invloed op bestaande voorraad, verdere onderbouwing noodzakelijk.
Fitnesscentrum	Fitnesscentrum van beperkte omvang	200 – 1.000 m ²	Idem kleinschalige bioscoop
Muziek / dansschool	Kleinschalige ruimte, eventueel in combinatie met een fitnesscentrum	50 – 500 m ²	Idem
Wellness	Sauna, solarium	50 – 200 m ²	Mogelijk van invloed op bestaande voorraad, verder onderbouwing noodzakelijk.

Behoeftte aan leisure voorzieningen

In het algemeen constateren we dat de leisure sector landelijk optimaal lijkt te profiteren van de aantrekkende economie. In vrijwel alle branches is sprake van groei, onder meer door hogere consumentenbestedingen, een aantrekkende zakelijke vraag en meer toerisme. De groeiverwachting voor 2016 is in de sector, ten opzichte van 2015, ca. 3%²⁷. De sector is dynamisch: consumententrends veranderen snel en de levensduur van voorzieningen worden korter. Dat biedt doorlopend kansen voor de ontplooiing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven door nieuwe initiatiefnemers of door parallellisatie in andere branches.

Het verzorgingsgebied van leisure voorzieningen is afhankelijk van (a) de aard van de functie en (b) de relatieve omvang van de functie. In andere woorden: wanneer de functie niet zéér uniek is of van een bijzonder omvang zal het verzorgingsgebied relatief klein zijn. Uitgangspunt voor de Spoorzone is dat de leisure voorzieningen kleinschalig zijn. Functies die hiermee bijvoorbeeld uitgesloten zijn, zijn een 'indoor skydive', skicentrum en een wellnessvoorziening als 'Thermen Bussloo'. Dit zijn functies met een bovenregionale reikwijdte.

Een studie van de Rabobank laat zien dat de eigen gemeente een belangrijke 'leverancier' van consumenten is voor de lokale vrijetijdsindustrie. Rabobank²⁸ toont aan dat landelijk gezien 56% van de inkomsten van recreatievoorzieningen, grootschalig en kleinschalig totaal, uit de eigen gemeente afkomstig is. Voor leisure gaan we ervan uit dat het aandeel inkomsten vanuit de eigen gemeente aanzienlijke hoger ligt dan voor alle recreatievoorzieningen bij elkaar. Immers, het is reëel te verwachten dat grootschalige recreatievoorzieningen met sterk bovenregionale aantrekkingskracht dit cijfer negatief vertekenen. We schatten in dat voor leisure op Spoorzone ca. 80% à 90% van de inkomsten uit de eigen gemeente afkomstig is, juist vanwege de kleinschaligheid.

Van een aantal mogelijke functies werken we de behoefte hierna verder uit:

²⁷ Rabobank Cijfers & Trends (2016)

²⁸ De Groot, A. & Van der Velden, W. (2012) – 'Lokale markt belangrijk voor vrijetijdsindustrie'

Functie	Vraag-aanbodindicatie
Kleinschalige bioscoop	Het aantal bioscoopdoeken per 100.000 inwoners ligt in Nederland op circa 6,1 (NVB, 2014; CBS, 2016). De maximale reisafstand die een bioscoopbezoeker aflegt naar een bioscoop is zo'n 20 kilometer, gemiddeld circa 6,5 kilometer. De gemeente Culemborg beschikt momenteel niet over een bioscoop, wel is filmtheater 'Theater de Fransche School' in Culemborg gevestigd met 1 filmdoek. Er is een beperkt aanbod van films (circa 115 voorstellingen per jaar) en daarnaast zijn er ook muziek, dans en toneel voorstellingen. Ook in de directe omgeving van Culemborg (binnen een reisafstand van 20 kilometer) is het aanbod aan bioscopen beperkt. Binnen de gemeenten Buren, Geldermalsen, Houten, Leerdam, Nieuwegein, Tiel, Vianen en Wijk bij Duurstede zijn slechts 7 bioscopen / filmtheaters gevestigd met in totaal 12 doeken (NVBF, 2015). Dit terwijl binnen deze regio in totaal circa 327.000 mensen wonen (Primos, 2016). Dit betekent een gemiddelde van 3,7 bioscoopdoeken per 100.000 inwoners: ruim lager dan het Nederlandse gemiddelde van 6,1 per 100.000 inwoners. Naar verwachting zal de vraag (op basis van het gemiddeld aantal doeken per 100.000 inwoners van 6,1) in de regio uit zo'n 20 bioscoopdoeken bestaan. Met een aanbod van circa 12 bioscoopdoeken binnen een reisafstand van zo'n van 20 kilometer is het aanbod in de regio beperkt. Op basis van bovenstaande analyse kan worden gesteld dat er kwantitatief behoefte is aan circa 4 bioscoopdoeken. Gezien de landelijke trends van een toenemende vraag naar bioscopen in combinatie met beperkt aanbod in de regio, kan worden gesteld dat er een actuele regionale behoefte is aan een bioscoop. Er is in Culemborg geen harde plancapaciteit beschikbaar voor de vestiging van een bioscoop.
Fitnesscentrum	Nederland telt gemiddeld 9,9 fitnesscentra per 100.000 inwoners. Dit zegt nog niets over de specifieke behoefte in Culemborg. Landelijk is bekend dat 20% van de Nederlandse een fitnessabonnement heeft. Voor Culemborg betekent dit dat circa 5.500 en 6.000 inwoners lid zijn van een fitnesscentrum. Per fitnesscentrum zijn er circa 1.000 leden.²⁹ De behoefte in Culemborg ligt zo gezien op circa 6 fitnesscentra. Op dit moment zijn in Culemborg 4 grotere, 1 zeer kleinschalige en 1 vrouwenfitness gevestigd. Er is dus sprake van enige marktruimte. We zien steeds meer niche-concepten opkomen in de fitnessmarkt. Denk bijvoorbeeld aan fysiofitness, dans, en cross-fit, een hype die uit de Verenigde Staten is opgekomen en steeds meer voet aan de grond krijgt in Nederland. Dergelijke locaties zijn nog niet of nauwelijks in Culemborg nog niet gevestigd. Daaruit concluderen we dat de marktsituatie op dit moment ruimte laat voor mogelijk één fitnesscentrum, eventueel in niche-concepten, zonder dat dit negatieve (leegstands)effecten heeft in het verzorgingsgebied. Hierbij wel de kanttekening dat Healthcenter aan de overzijde van Spoorzone is gevestigd en mogelijk wel concurrentie zal ondervinden.

²⁹ Van Spronsen & Partners (2013)

Kleinschalige sauna, solaria en wellness	Op dit moment bezoekt ca. 15% van de mensen in Nederland jaarlijks een sauna- en wellnessvoorziening³⁰. We gaan er in onderbouwing vanuit dat dit aantal in de toekomst niet significant wijzigt. Afgaande op dit uitgangspunt, bezoeken in Culemborg in 2035 ca. 4.000 mensen jaarlijks een dergelijke voorziening. De markt voor sauna en wellness groeit nog licht – ca. 1% per jaar - maar door een behoorlijke toename van het aanbod neemt de verzadiging van de markt ook toe. Gemiddeld is er in Nederland 0,84 ‘sauna- en wellnessvoorziening’ van gemiddelde grootte per 100.000 inwoners. De dekking voor een op zichzelf staand gemiddeld complex – en daarmee de vraag – is beperkt. Voor een kleinschalige voorziening, daarentegen, verwachten we dat er een kleine vraag bestaat. Het gaat dan om een voorziening met maximaal twee cabines en eventueel kleinschalige ondergeschikte horeca. Daaruit concluderen we dat de marktsituatie op dit moment ruimte laat voor één kleinschalige sauna- en wellnessvoorziening, zonder dat dit negatieve (leegstands)effecten heeft in de regio.
Muziek en dansschool	In Nederland beoefende in 2015 circa 19% van de bevolking een vorm van muziek, 12% van de bevolking beoefent een vorm van dans en/of theater (Monitor Amateurkunsten, 2015). Hiervan maakt circa 15% gebruik van een schoolinstelling (NMAK, 2015). Aan de hand van deze cijfers kunnen we concluderen dat in de gemeente Culemborg circa 8.500 personen muziek en of dans beoefenen. Circa 1.300 personen zullen gebruik (willen) maken van een muziek- /dansinstelling. Het aanbod aan muziekscholen/dansinstellingen in Culemborg is relatief beperkt en over het algemeen vrij kleinschalig (tot zo’n 300 leerlingen per instelling). Toevoegen van een muziek-/dansschool zal dan ook niet leiden tot duurzame ontvruchting. Afgaande op de potentiële marktvraag zal de ontwikkeling van een nieuwe muziekschool niet noodzakelijkerwijs leiden tot onaanvaardbare leegstand elders.

³⁰ Rabobank Cijfers & Trends (2015)

Bijlage

Uitgangspunten DPO Supermarkt

Aantal inwoners verzorgingsgebied

De gemeente Culemborg had op 30 november 2015 ca. 27.560 inwoners. Afhankelijk van de ontwikkeling van de bevolkingsomvang in Culemborg, zal het totaal aantal inwoners in Culemborg circa 27.500 in 2025 en maximaal 28.000 in 2035 bedragen. We hanteren Primos 2016 als uitgangspunt voor deze aanname.

Bestedingen

Het gemiddelde besteedbaar inkomen in de gemeente Culemborg ligt op ca. € 21.300 per persoon, dit is 3,3% hoger dan het landelijk gemiddelde (€ 20.600). Gemiddeld besteden Nederlanders per jaar ca. € 2.022 in supermarkten. Gezien de (lichte) afwijking van het gemiddelde inkomensniveau in Culemborg ten opzichte van het gemiddelde inkomensniveau in Nederland, gaan we voor Culemborg uit van een besteding per inwoner van € 2.040 in supermarkten.

Koopstromen

Voor Culemborg is geen recent koopstromenonderzoek bekend. We maken daarom een inschatting op basis van bureauexpertise en eerder verschenen onderzoek binnen en buiten de regio zoals Panteia Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek (2016); Koopstromenonderzoek Tiel (2011), CBS Statline; Koopstromen onderzoek; Deloitte consumentenonderzoek 2015; en Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, I&O research (2015).

Koopkrachtbinding

De kern Culemborg kent een gemiddeld aanbod 'supermarkten'. Het aanbod is redelijk divers en compleet. Daarnaast is de gemeente Culemborg in een straal van circa 7 kilometer geen andere stad / winkerkern te vinden. De stad Culemborg kent daarmee slechts beperkte concurrentie vanuit andere kernen. Op basis hiervan wordt de dagelijkse koopkrachtbinding in de kern Culemborg op ca. 95% geschat.

Koopkrachttoevloeiing

Culemborg ligt is relatief geïsoleerd gelegen ten opzichte van andere steden en kernen. Enkel de kern Beusichem (ca. 3.000 inwoners) ligt binnen een straal van circa 7 kilometer. Andere kernen als Vianen en Geldermalsen liggen binnen een straal van tien kilometer maar zullen voornamelijk zelfvoorzienend zijn. Naast een (beperkte) toevloeiing van kernen buiten Culemborg zal er een kleine aanwas van buiten de regio zijn. Denk hierbij aan bijvoorbeeld toerisme of passanten. Op basis hiervan wordt de koopkrachttoevloeiing op circa 15 - 20% geschat. Een belangrijke oorzaak voor de toevloeiing zoals gesteld is de toeristische aantrekkingskracht van Culemborg, maar ook de – in tegenstelling tot omliggende gemeenten – zondagopenstelling van winkels (en supermarkten). Uit opgave van Albert Heijn in Culemborg is de zondag (ondanks beperkte openingstijden) een van de belangrijkste winkeldagen voor de supermarkt.

Vloerproductiviteit

We vergelijken de (rekenkundige) gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo met het gemiddelde vloerproductiviteit in Nederland (deze bedraagt voor supermarkten circa € 8.380,- per m² wvo).