

Centrummanagement Wijchen, update branchering centrumgebied



“Te midden van de moeilijkheid ligt de mogelijkheid.”
Albert Einstein

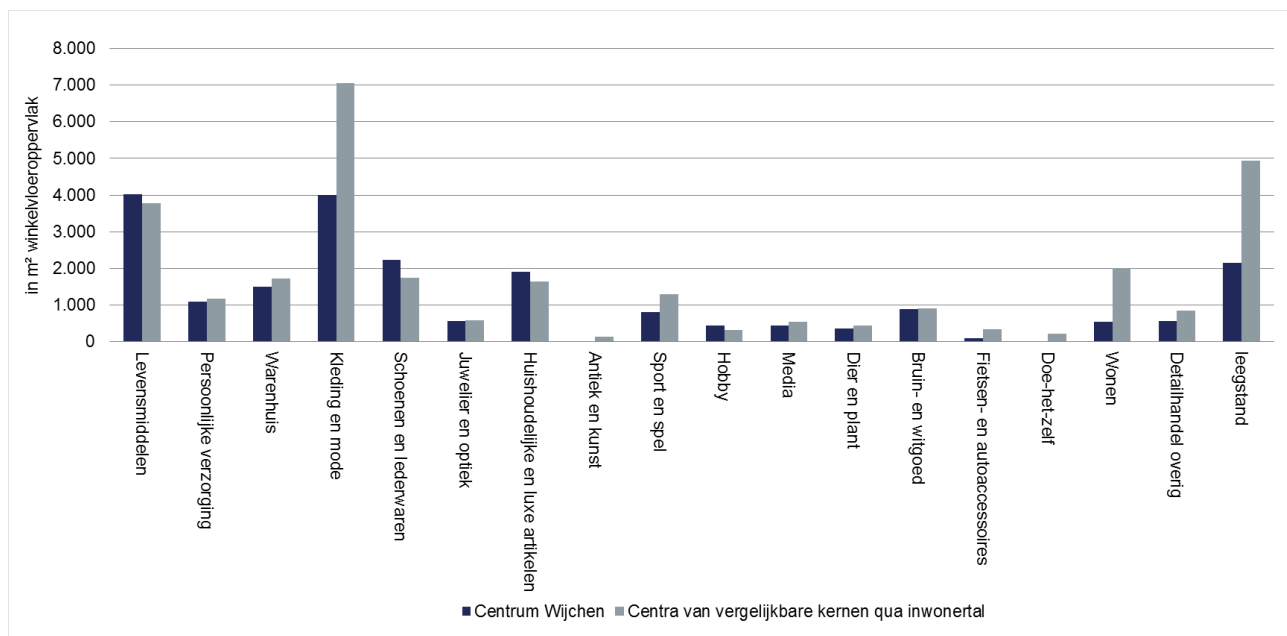
In de update komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Een tweetal kaarten met de invulling van het centrumgebied naar bezoekmotief en naar branche. Beiden op pandniveau (inclusief de leegstand). De kaarten zijn te vinden op de laatste pagina's.
- Een viertal figuren met het voorzieningenaanbod naar branche (aantal zaken en oppervlaktes m² wvo) in het centrum van Wijchen.
 - Eerst wordt het centrum van Wijchen vergeleken met centra van soortgelijke kernen qua inwonertal. Hierbij heeft een weging plaatsgevonden naar het inwonertal van Wijchen. Deze vergelijking geeft op hoofdlijnen een inzicht hoe het centrum van Wijchen ervoor staat en waar mogelijk kansen voor versterking van het aanbod liggen.
 - Vervolgens wordt de ontwikkeling van het aanbod in het centrum van Wijchen inzichtelijk gemaakt voor de periode 2009-2017.
- De gegevens zijn afkomstig van Locatus Retailverkenner (peildatum december 2016) en daar waar nodig aangevuld en gecorrigeerd door de kennis van het CMW (Centrum Management Wijchen).
- Uitgangspunt is de branche-indeling zoals deze is gehanteerd door Locatus. Dit is een vaak gehanteerde indeling bij ruimtelijk-functioneel onderzoek en op basis van deze indeling kan het aanbod in Wijchen worden vergeleken met vergelijkbare centra. Wel wordt opgemerkt dat de branche-indeling enigszins arbitrair is. Immers, niet alle ondernemingen zijn in de realiteit onder één branche te scharen. Zo is Action bijvoorbeeld ingedeeld als zaak in huishoudelijke artikelen maar de formule ontwikkelt zich feitelijk steeds meer tot warenhuis. Een ander indicatief voorbeeld is een bakkerij met lunchroom, die toch als bakker wordt ingedeeld en niet als lunchroom.

Aanbodvergelijking Wijchen met vergelijkbare centrumgebieden (detailhandel)

- Op hoofdlijnen ligt het detailhandelsaanbod (in aantal zaken als m² wvo) rond de gemiddelden van de centra van de referentiekernen (zie onderstaande figuur). Voorbeelden van centra van kernen met een soortgelijk inwonertal als Wijchen zijn bijvoorbeeld Wageningen en Zevenaar.
- Indien we deze cijfers uitsplitsen naar hoofdbranche (in m² wvo), blijkt wel dat het modische segment enigszins ondervertegenwoordigd is. Dit wordt verklaard door het regionaal verzorgende aanbod van het nabij gelegen Nijmegen.
- De omvang van de leegstand is relatief beperkt in Wijchen, dit is een indicatie dat het centrum goed functioneert.
- Op basis van de aanbodvergelijking liggen er in beginsel versterkingskansen voor toevoeging van onderscheidende zaken in kleding en mode, of wooninrichting.

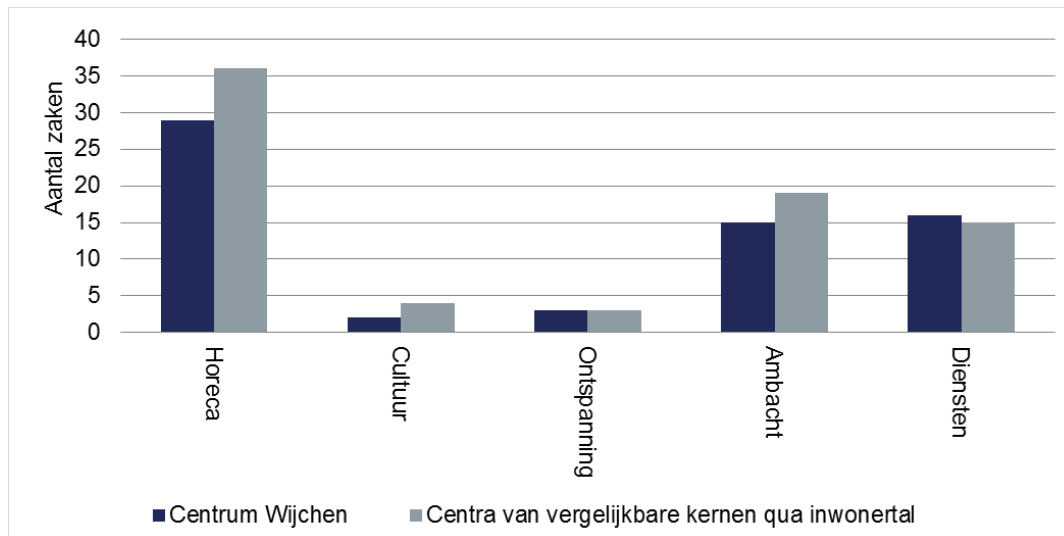
Figuur 1: Aanbodvergelijking centrum Wijchen met vergelijkbare centrumgebieden (m² wvo)



Aanbodvergelijking Wijchen met vergelijkbare centrumgebieden (overige voorzieningen)

- Ook het aanbod aan overige voorzieningen (onderstaande figuur) in het centrum van Wijchen is redelijk op peil in vergelijking met het voorzieningenaanbod van soortgelijke centra.
- Het horeca-aanbod is recent versterkt en ook het aanbod aan ambachten en diensten ligt rond het gemiddelde.
- Er is sprake van een goede mix tussen detailhandel, horeca en dienstverlening, wat een indicatie is dat het centrum van Wijchen goed functioneert.

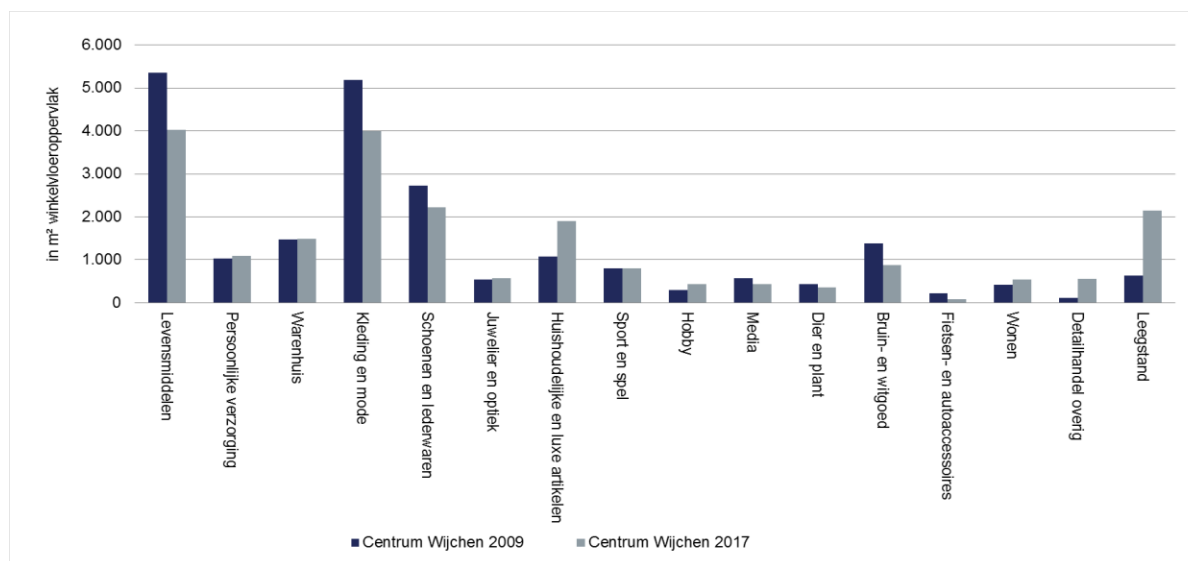
Figuur 2: Aanbodvergelijking centrum Wijchen met vergelijkbare centrumgebieden (aantal zaken)



Aanbodontwikkeling Wijchen (2009-2017)

- Voorgaand is het voorzieningenaanbod van het centrum van Wijchen vergeleken met andere centra. In de volgende figuur is de ontwikkeling van het voorzieningenaanbod in het centrum van Wijchen inzichtelijk gemaakt voor de periode 2009-2017.
- Het detailhandelsaanbod is zowel qua aantal zaken als omvang (m² vvo) afgenomen (zie figuur 3 en bijlage 2). Deze nieuwe evenwichtssituatie doet zich landelijk voor en is het resultaat van onder andere de voorbije crisis en veranderend consumentengedrag.
- In de dagelijkse sector, is sprake van krimp, omdat de Jan Linders en de Aldi net buiten het centrum zijn verplaatst en dus niet zijn opgenomen in de figuur.
- In de niet-dagelijkse sector is het aanbod aan kleding en mode, schoenen en lederwaren en bruin- en witgoed gekrompen (aantal zaken en omvang). Het recreatief winkelaanbod in kleinere centra (zoals Wijchen) is door de afgelopen jaren gekrompen, door de concurrentie met grotere winkelgebieden (zoals Nijmegen) en de online-verkoop.
- De omvang van het aanbod aan huishoudelijke artikelen is toegenomen, door opschaling van bestaand aanbod en de komst van Action in Wijchen. Ook dit zijn landelijke ontwikkelingen.
- De leegstand nam toe, maar dit geeft een enigszins vertekend beeld, omdat dit wordt grotendeels wordt verklaard door een groot leegstaand pand aan de Touwslagersbaan. Daarbij is de leegstand nog altijd beperkt in vergelijking met de referentie.

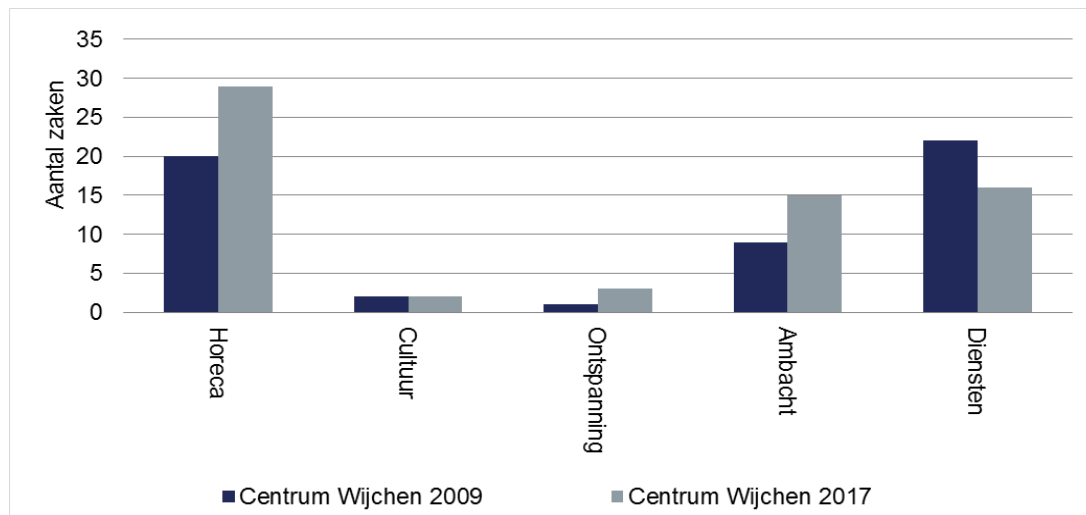
Figuur 3: Aanbodontwikkeling centrum Wijchen 2009-2017 (m² vvo)



Aanbodontwikkeling Wijchen (2009-2017)

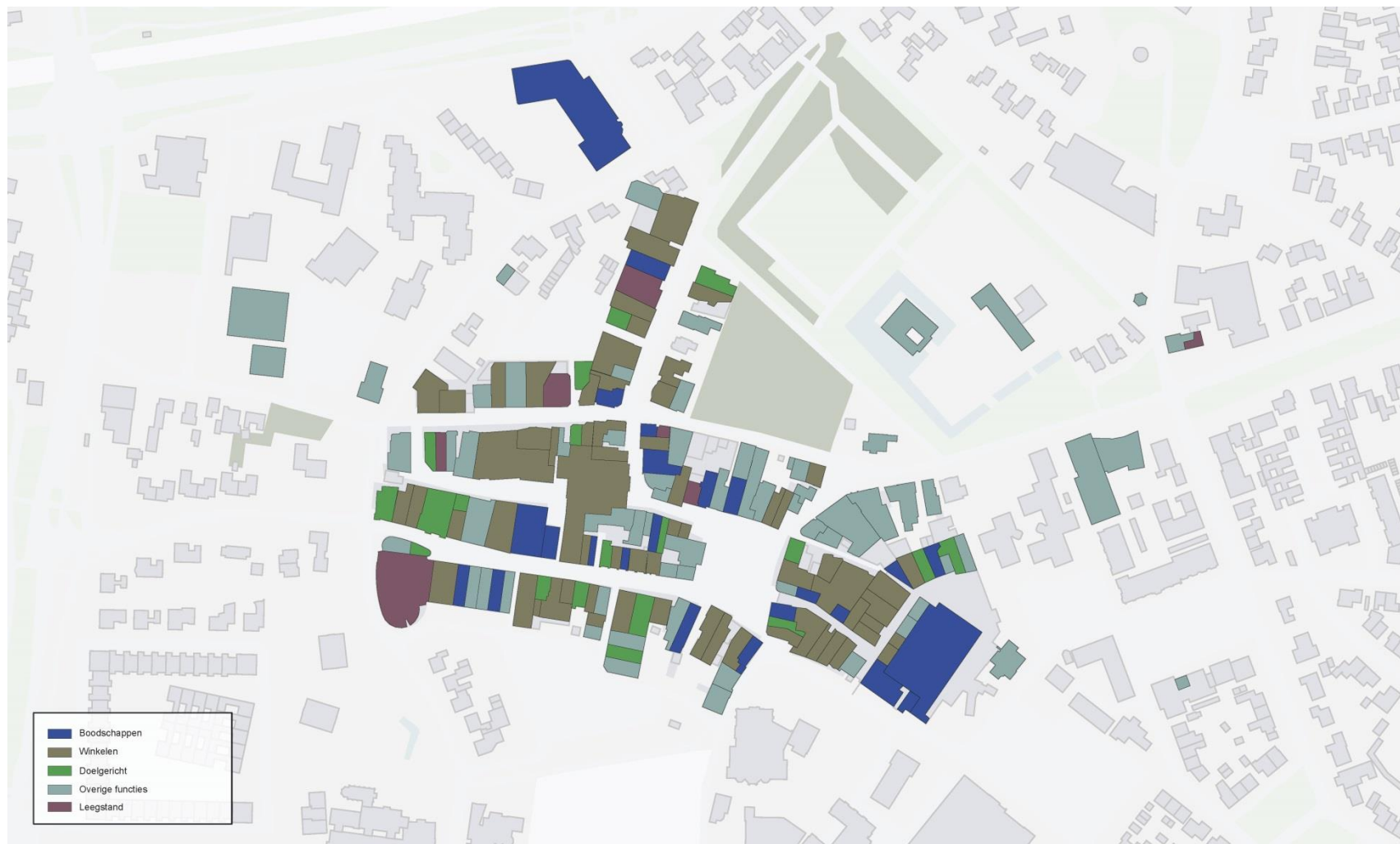
- Het aanbod aan overige voorzieningen is toegenomen in de periode 2009-2017.
- Dit komt vooral door de groei van het aantal zaken in horeca en ambachten.
- Dit is in lijn met de landelijke ontwikkeling dat er steeds meer aanvullende voorzieningen in soortgelijke hoofdwinkelcentra als dat van Wijchen worden ingepast.
- De juiste horeca verlevendigd een gebied en kan de verblijfsduur van de bezoeker verlengen.
- Het aantal ambachten neemt de afgelopen jaren landelijk toe. Onder deze brede verzamelnaam worden onder andere kappers, schoonheidsspecialisten, maar ook kledingreparateurs en sleutelmakers geschaard.

Figuur 4: Aanbodontwikkeling centrum Wijchen 2009-2017 (overige voorzieningen in aantal zaken).



Navolgend zijn de twee kaarten van het centrum bijgevoegd.

- De winkels en voorzieningen zijn gemengd, hetgeen gebruikelijk is bij dergelijke centra.
- De beide supermarkten liggen aan de randen en dienen hier als bronpunten voor het centrum.
- Het recreatieve winkelaanbod is grotendeels gevestigd in de Marktpromenade.
- De toegenomen leegstand sinds 2009 wordt grotendeels verklaard door het leegstaande pand aan de kop van de Touwslagersbaan.



Postbus 4 6200 AA Bostel
Bolescheweg 107 Bostel

www.bro.nl
info@bro.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
fax +31 (0)411 85 04 01

datum:
28-06-2017

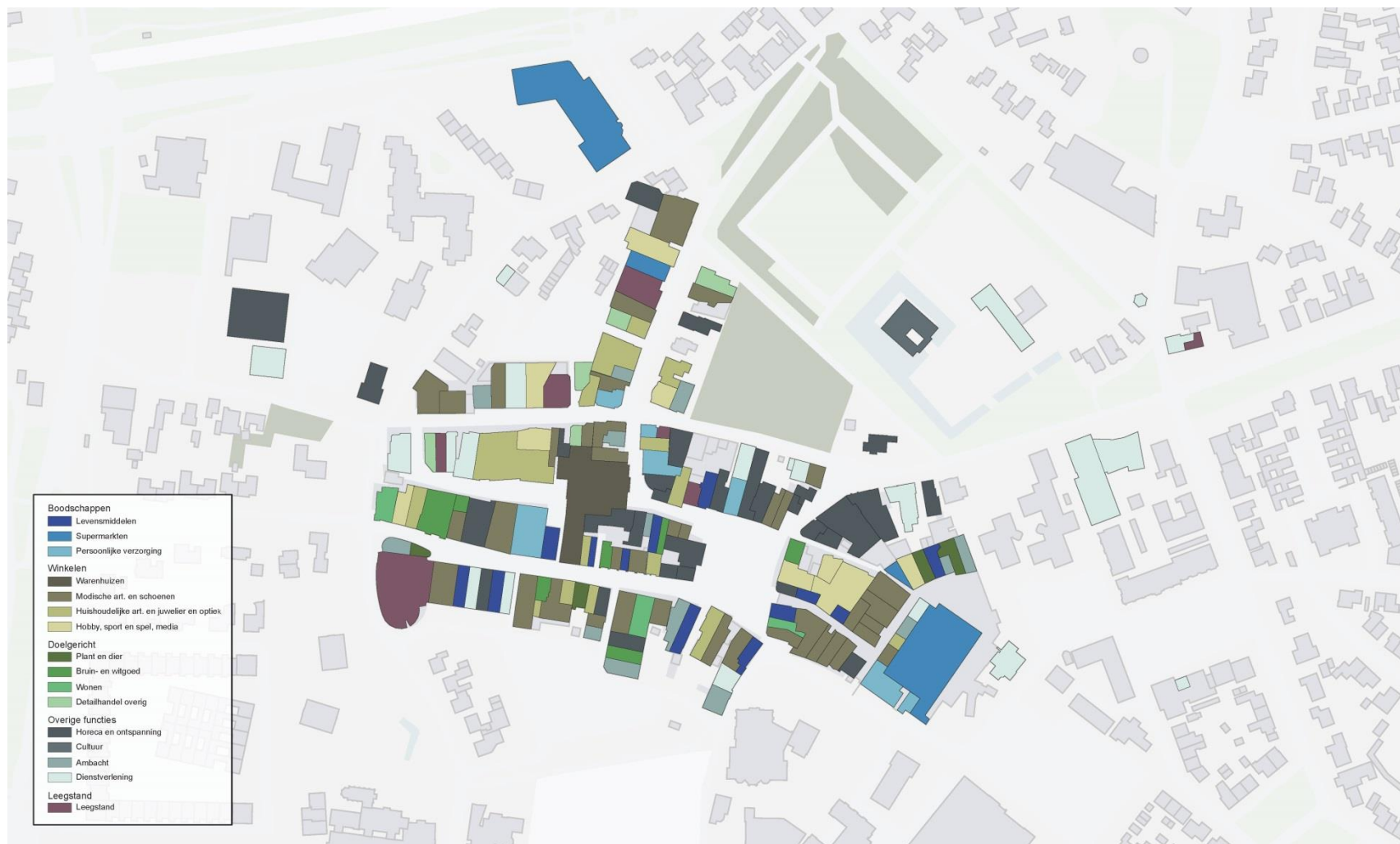
getekend:
R. van Och

tekening nr.:
203:01341_2

schaal:
1:2000

formaat:
A3

project nr.:
203:01341



Bijlage 1: Aanbodvergelijking detailhandel

Tabel 1: Aanbodvergelijking centrum Wijchen met gewogen aanbod centra referentiekernen (zoals Zevenaar of Wageningen).

	Centrum Wijchen		Vergelijkbare kernen (30.000 - 50.000 inwoners)	
	Aantal winkels	m ² vvo	Aantal winkels	m ² vvo
Levensmiddelen	22	4.024	18	3.779
Persoonlijke verzorging	6	1.092	6	1.172
Totaal dagelijkse artikelen	28	5.116	24	4.951
Warenhuis	1	1.485	1	1.723
Kleding en mode	30	3.997	36	7.057
Schoenen en lederwaren	7	2.228	8	1.742
Juwelier en optiek	9	564	8	571
Huishoudelijke en luxe artikelen	6	1.902	6	1.628
Antiek en kunst	0	0	1	122
Sport en spel	2	795	5	1.297
Hobby	3	431	3	308
Media	2	438	3	533
Dier en plant	4	355	3	443
Bruin- en witgoed	10	879	7	896
Fietsen- en autoaccessoires	1	80	1	326
Doe-het-zelf	0	0	1	202
Wonen	3	544	6	2.003
Detailhandel overig	6	549	7	837
Totaal niet-dagelijkse artikelen	84	14.247	96	19.689
Totaal detailhandel	112	19.363	121	24.640

Bijlage 2: Aanbodontwikkeling

Tabel 2: Aanbodontwikkeling centrum Wijchen 2009-2017

	Centrum Wijchen 2009		Centrum Wijchen 2017	
	aantal winkels	m ² vvo	aantal winkels	m ² vvo
Levensmiddelen	21	5.347	22	4.024
Persoonlijke verzorging	6	1.036	6	1.092
Totaal dagelijkse artikelen	27	6.383	28	5.116
Warenhuis	1	1.475	1	1.485
Kleding & mode	41	5.182	30	3.997
Schoenen & lederwaren	9	2.725	7	2.228
Juwelier & optiek	9	541	9	564
Huishoudelijke- & luxe art.	7	1.079	6	1.902
Antiek en kunst	-	-	0	0
Sport & spel	3	804	2	795
Hobby	3	298	3	431
Media	3	574	2	438
Plant & dier	4	434	4	355
Bruin & witgoed	11	1.379	10	879
Auto & fiets	1	216	1	80
Wonen	4	423	3	544
Detailhandel overig	2	114	6	549
Totaal niet- dagelijkse artikelen	98	15.244	84	14.247
Totaal centrum Wijchen	125	21.627	112	19.363