

## Meppel - Oosterboer



## Advies uitbreiding supermarkt

# Meppel - Oosterboer

## Advies uitbreiding supermarkt

Opdrachtgever: Dhr. Elzinga Meppel  
Projectnummer: 0914.262  
Datum: 15-9-2014

Broekhuis Rijs Advisering  
Postadres: Wederik 1  
9801 LX Zuidhorn  
Tel. (0594-528358)  
E-mail: [info@broekhuisrijs.nl](mailto:info@broekhuisrijs.nl)  
Internet : [www.broekhuisrijs.nl](http://www.broekhuisrijs.nl)

## Inhoud

1	Inleiding	4
2	Analyse huidige situatie Oosterboer	6
	2.1 Vraagzijde	
	2.2 Winkelaanbod	
3	Distributieve mogelijkheden Oosterboer	8
	3.1 Kwantitatief	
	3.2 Kwalitatief	
4	Conclusies	11

## 1 Inleiding

De wijk Oosterboer ligt aan de oostzijde van Meppel. Deze wijk ligt tamelijk afgescheiden van de rest van Meppel door allerlei fysieke barrières. Midden in de wijk ligt het winkelcentrum Oosterboer, dat hierdoor een verzorgende functie vervult voor de eigen wijk.

Zoals in veel wijkcentra is de aanwezigheid van een supermarkt heel belangrijk. Op dit moment is in het wijkwinkelcentrum de C1000-supermarkt van dhr. Elzinga gevestigd; deze zal op termijn omgebouwd worden naar een AH-supermarkt.

De supermarkt wil graag vergroten van de huidige 900 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo) naar 1.256 m<sup>2</sup> wvo, een uitbreiding van 356 m<sup>2</sup> wvo. De uitbreiding kan plaatsvinden door onder meer het erbij trekken van één van de huidige entrees van het winkelcentrum. Deze entree wordt dan een stukje opgeschoven. Tevens kan de bevoorrading dan overdekt (vrijwel op de huidige locatie) plaats vinden.

In het verleden (in 2012) is, in opdracht van de gemeente Meppel, een detailhandelsvisie opgesteld. Hierin is ook de wijk Oosterboer beschreven. Destijds werd uitgegaan van een vergroting van ongeveer 300 m<sup>2</sup> wvo. Tevens is aangegeven dat het belangrijk is dat de supermarkt als een belangrijke trekker kan blijven functioneren, en daarom de mogelijkheid moet krijgen om qua schaal en lay-out zich te kunnen aanpassen.

De gemeente Meppel staat dan ook niet onwelwillend tegenover een uitbreiding, maar vraagt om onderbouwing voor de (extra) uitbreiding middels een berekening van de distributieve ruimte in de markt. De gewenste uitbreiding is nu ca. 350 m<sup>2</sup> wvo, waarbij eerder al 300 m<sup>2</sup> wvo werd genoemd; de verschillen zijn zeer gering. In de detailhandelsvisie was nog geen distributie planologisch onderzoek opgenomen.

U hebt Broekhuis Rijs Advisering gevraagd een onafhankelijke rapportage op te stellen over distributieve ruimte in de markt in de wijk Oosterboer te Meppel.

### *Vraagstelling*

Voor het onderzoek kan concreet de volgende *centrale vraag* geformuleerd worden:

*“Welke kwantitatieve distributieve mogelijkheden zijn aanwezig voor de uitbreiding van de supermarkt van de heer Elzinga in de wijk Oosterboer in Meppel?”*

### *Werkwijze*

Om deze vraag te kunnen beantwoorden is het gewenst een compacte en zorgvuldige analyse te maken van de huidige situatie in Oosterboer, waarbij er met name aandacht is voor de *functie* van de supermarkt in de wijk (hoofdstuk 2).

Op basis van het huidige foodaanbod, de koopkrachtbinding, de mogelijke koopkrachttoevoeiing, en de noodzakelijke vloerproductiviteit wordt voor de dagelijkse sector de distributieve ruimte vastgesteld. Op basis van de distributieve berekening volgt een advies over de mogelijkheden voor uitbreiding (hoofdstuk 3). Naast een berekening van het kwantitatieve aanbod wordt in dit hoofdstuk tevens een globale kwalitatieve analyse uitgevoerd, waarbij met name de ladder voor duurzame ontwikkeling (opvolger van de SER-ladder) wordt besproken. Tenslotte volgen in hoofdstuk 4 de conclusies.

## **2. Analyse huidige situatie Oosterboer**

De wijk Oosterboer ligt aan de oostkant van Meppel. Meppel zelf ligt in het zuidwesten van Drenthe en telt ca. 32.800 inwoners in 2014. Ook naar de toekomst toe is een groei van de bevolking voorzien voor Meppel tot zo'n 39.000 inwoners in 2040. Deze bevolkingsgroei zal vooral aan de noordwestzijde van Meppel gerealiseerd worden, door de ontwikkeling van de wijk Nieuwveense Landen. Aan de oostzijde van Meppel is geen verdere woningbouw voorzien.

### **2.1 Vraagzijde**

De wijk Oosterboer telde in 2009 nog 8.090 inwoners; in 2012 is het aantal licht gedaald naar 7.870 inwoners. De gemiddelde huishoudgrootte in Oosterboer ligt nog relatief hoog, op 2,6. Inclusief een beperkt 'verspreid gebied' rondom Oosterboer gaan we bij onze distributieve analyse in hoofdstuk 3 uit van 7.800 inwoners. Dit aantal zal de komende jaren niet meer gaan groeien.

Het gemiddelde inkomensniveau in Meppel ligt iets boven het Drents gemiddelde, namelijk 1 à 2%, maar onder het Nederlands gemiddelde, circa 4% (gegevens CBS 2011).

#### *Ligging wijk*

De wijk Oosterboer ligt aan de oostkant van Meppel, zonder andere wijken er om heen. Wel liggen er diverse fysieke barrières rondom, waardoor de wijk geïsoleerd ligt van de rest van Meppel. Ten westen van de wijk ligt de snelweg A-32 van Zwolle naar Heerenveen. Direct ten westen van de snelweg ligt het bedrijvenpark Blankenstein. Aan de noordzijde ligt de spoorlijn van Meppel naar Hoogeveen. Aan de zuidkant loopt water; een aftakking van de Hoogeveense Vaart richting het centrum van Meppel. Direct ten zuiden van de Vaart loopt de N-851, met hier aangrenzend het ziekenhuis.

Aan de oostkant is geen barrière, maar ligt het open land aan de overzijde van de Oosterbroekerweg. Deze weg vormt de begrenzing van de wijk.

Ten zuiden van het bedrijvenpark – en dus ook ten westen van de snelweg A-32 – ligt het wijkje Ezinge met ongeveer 650 inwoners. Ten westen van Ezinge loopt de spoorlijn, zodat deze wijk ook geïsoleerd ligt. Inwoners uit deze wijk kunnen zowel naar het centrum als ook naar Oosterboer gaan.

## 2.2 Winkelaanbod dagelijkse sector

In de wijk Oosterboer ligt centraal in de wijk – en goed bereikbaar – het wijkcentrum Oosterboer. Naast de supermarkt van C1000 zijn in het dagelijkse aanbod nog een bakker, slijter en drogisterij aanwezig. Verder zijn een cafetaria, twee bloemenzaken, een dierenpeciaalzaak en een kapper gevestigd in het winkelcentrum.

Het winkelcentrum is naar binnen gericht, met een overkapping. Zowel aan de noord-, zuid- als westkant is een entree van het centrum. Aan de west- en noordzijde liggen parkeerplaatsen. Niettemin worden veel boodschappen in de wijk per fiets gehaald. Een paar scholen ligt vlakbij het winkelcentrum.

In dit type winkelcentra is de supermarkt duidelijk de grote trekker. De huidige supermarkt in Oosterboer heeft een wijkverzorgende functie. Verder is in het winkelcentrum sprake van een redelijk compleet dagelijks pakket; voor de 'dagelijkse' boodschappen is het voor de inwoners van Oosterboer niet nodig om de wijk uit te gaan.

Het centrum van Meppel kent een volledig dagelijks en niet-dagelijks aanbod voor alle overige aankopen. Ook diverse grotere supermarkten (o.a. AH en Jumbo) zijn in of aan de rand van het centrum gevestigd. Voor een aantal van deze supermarkten bestaan eveneens vernieuwings- en vergrotingsplannen.

Hoewel Meppel zelf de nodige toevloeiing kent vanuit het regiogebied, en daardoor ook een echte centrumfunctie vervult, geldt dit niet zozeer voor Oosterboer. Door de geïsoleerde ligging en het duidelijk op de eigen wijk gerichte aanbod blijft de toevloeiing beperkt. Alleen voor inwoners van Ezinge en de verspreid liggende woningen is de afstand tot Oosterboer gering en is het winkelcentrum eenvoudig te bereiken en een optie voor het doen van de dagelijkse boodschappen.

### 3. Distributieve mogelijkheden Oosterboer

Op dit moment is de supermarkt niet goed in staat om haar lokaal verzorgende functie naar behoren in te vullen. Op te veel momenten is het dermate druk in de winkel, dat het lastig is om de winkel gevuld te houden, en om de klanten een assortiment te bieden, dat hoort bij deze tijd en bij de verzorgingsfunctie.

#### 3.1 Kwantitatief

Om de mogelijkheden voor de supermarkt te kunnen bepalen berekenen we in deze paragraaf de distributieve ruimte voor supermarkten in de wijk Oosterboer, zoals die er is na de vergroting van de huidige supermarkt met 350 m<sup>2</sup> wvo.

**Figuur 1** Distributieve ruimte supermarkten

Oosterboer	Supermarkten
Omzet per hoofd	€ 2.003
Inwoners verzorgingsgebied	7.800
Koopkrachtbinding (%)	75 à 80 %
Omzet verzorgingsgebied	€ 12.1 mln.
Toevloeiing koopkracht (%)	5%
Omzet toevloeiing	€ 0.6 mln.
Totale omzet	€ 12.7 mln.
Vloerproductiviteit	€ 7.996
Potentieel winkelaanbod m <sup>2</sup>	1.594
Aanwezig winkelaanbod m <sup>2</sup> na uitbreiding	1.255
Resterende marktruimte m <sup>2</sup>	339

Bron: Broekhuis Rijs Advisering

De koopkrachtbinding, dat wil zeggen de mate waarin de inwoners van de betreffende kern in hun eigen kern boodschappen halen, schatten wij in op een percentage van ongeveer 75 tot 80%. Onze ervaring met vergelijkbare kernen met supermarkten geeft aan, dat bindingspercentages tussen de 70 en 85% gangbaar zijn. Aangezien de wijk geïsoleerd ligt, en andere supermarkten op grotere afstand liggen, verwachten we dat relatief veel mensen in hun eigen wijk zullen blijven voor de dagelijkse supermarkt aankopen.

Voor de berekening van de omzet per hoofd en de vloerproductiviteit is gebruik gemaakt van de meest recente gegevens van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel, en deze zijn voor recente jaren aangepast op basis van gegevens van het CBS. Er is een geringe correctie voor het inkomensniveau



van Meppel doorgevoerd. De vloerproductiviteit is 5% onder het gemiddelde voor Nederland gehouden; in het Noorden van het land ligt deze veelal lager dan elders.

Wij schatten de toevloeiing van koopkracht van buiten de wijk op een laag niveau in; lager dan gebruikelijk is voor wijken van deze omvang. De ligging van de wijk is hieraan debet.

Uit de tabel is af te lezen, dat er voldoende ruimte in de markt aanwezig is voor de gewenste uitbreiding van de supermarkt.

Bij de uitkomsten is nog geen rekening gehouden met het feit dat op termijn het inwonertal mogelijk nog iets verder zal gaan dalen. Evenmin is rekening gehouden met het toenemende gebruik van internet voor het doen van (dagelijkse) aankopen. Op dit moment is het aandeel in de dagelijkse aankopen nog gering, maar wanneer dit gaat groeien tot 10%, dan scheelt dit al snel zo'n 150 m<sup>2</sup> wvo aan marktruimte.

Niettemin blijft ook dan voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van een vergroting van de supermarkt.

### **3.2 Kwalitatief**

Een full service supermarkt met een verzorgingsfunctie voor een tamelijk grote wijk als Oosterboer kent tegenwoordig vaak een verkooppriemte van 1.200 tot 1.500 m<sup>2</sup> wvo. Met een dergelijke verkooppriemte is het mogelijk om meer tegemoet te komen aan de wensen van de klant, zodat de koopkracht in de eigen wijk kan blijven. Wanneer de supermarkt niet bij de tijd blijft, neemt de trekkracht af en verdwijnen meer klanten naar andere supermarkten.

Juist aan de oostkant van het centrum van Meppel zal rondom het Vledder ook een versterking van het supermarktaanbod gerealiseerd worden.

De uitbreiding van AH is vooral gericht op een beter assortimentsaanbod en betere serviceverlening aan de huidige klanten. Door de vergroting van de AH zal de functie van de supermarkt niet fundamenteel veranderen, maar beter uitgevoerd kunnen worden.

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden, die achtereenvolgens worden doorlopen. De eerste trede gaat om het bepalen van de regionale vraag naar ruimte. De thans voorliggende uitbreiding heeft uitsluitend betrekking op de verzorgingsfunctie voor de eigen wijk, en is derhalve zeer lokaal. Het is juist niet gewenst, dat de huidige inwoners zich naar elders in de regio (of Meppel) verplaatsen voor hun dagelijkse

boodschappen. Aangezien in deze wijk nauwelijks sprake is van een regionale invloed (met toevloeiing vanuit elders in de regio) zal het effect op de regio nihil zijn.

De tweede trede motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. In de huidige opzet is geen sprake van nieuwbouw op een nieuwe locatie; de uitbreiding vindt plaats direct aangrenzend aan de huidige supermarkt. De uitbreiding geschiedt derhalve binnen de contouren van het huidige winkelgebied.

Aangezien de uitbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd gaat worden, is de derde trede (zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte) niet aan de orde.

#### 4. Conclusies

- Het primaire verzorgingsgebied voor een supermarkt in de wijk Oosterboer te Meppel is de wijk Oosterboer zelf, met een inwonertal van ongeveer 7.800 inwoners.
- De wijk is omgeven door een snelweg, de spoorlijn en water; daardoor ligt de wijk geïsoleerd van de rest van Meppel. Van veel toevloeiing van buiten de wijk zal dan ook geen sprake zijn.
- In en rond het centrum van Meppel is een volledig aanbod van dagelijkse en niet-dagelijkse goederen. Op het gebied van supermarkten zijn grote fullservice supermarkten aanwezig evenals discounters.
- In de wijk Oosterboer is de C1000 van dhr. Elzinga met 900 m<sup>2</sup> wvo momenteel de enige supermarkt. Deze wil graag uitbreiden naar 1.255 m<sup>2</sup> wvo, om de wijkverzorgende functie ook in de toekomst op een goede manier te kunnen vervullen. De supermarkt zal hiertoe weer modern en up-to-date gemaakt worden.
- De distributieve marktanalyse laat zien, dat er momenteel voldoende ruimte in de markt aanwezig is voor een vergroting. Ook wanneer op termijn het inwonertal mogelijk nog iets verder gaat dalen en de internet aankopen wellicht gaan stijgen blijft voldoende distributieve marktruimte aanwezig voor de geplande vergroting. Door de uitbreiding van de AH zal de functie van de supermarkt niet gaan veranderen.
- Zonder vergroting zal de functie van de supermarkt geleidelijk achteruit gaan. Vernieuwing en modernisering zullen dan niet plaats kunnen vinden, met als gevolg dat steeds meer inwoners van de wijk naar elders zullen gaan voor hun boodschappen. Aangezien de supermarkt de drager van een wijkcentrum is, kan dit verstreckende gevolgen hebben. Een moderne supermarkt meet tegenwoordig al snel minimaal 1.200 m<sup>2</sup> wvo.
- De 'ladder voor duurzame verstedelijking' geeft aan, dat van een regionaal effect geen sprake zal zijn. Bovendien zal de uitbreiding gerealiseerd worden binnen de contouren van het bestaande stedelijke gebied.