



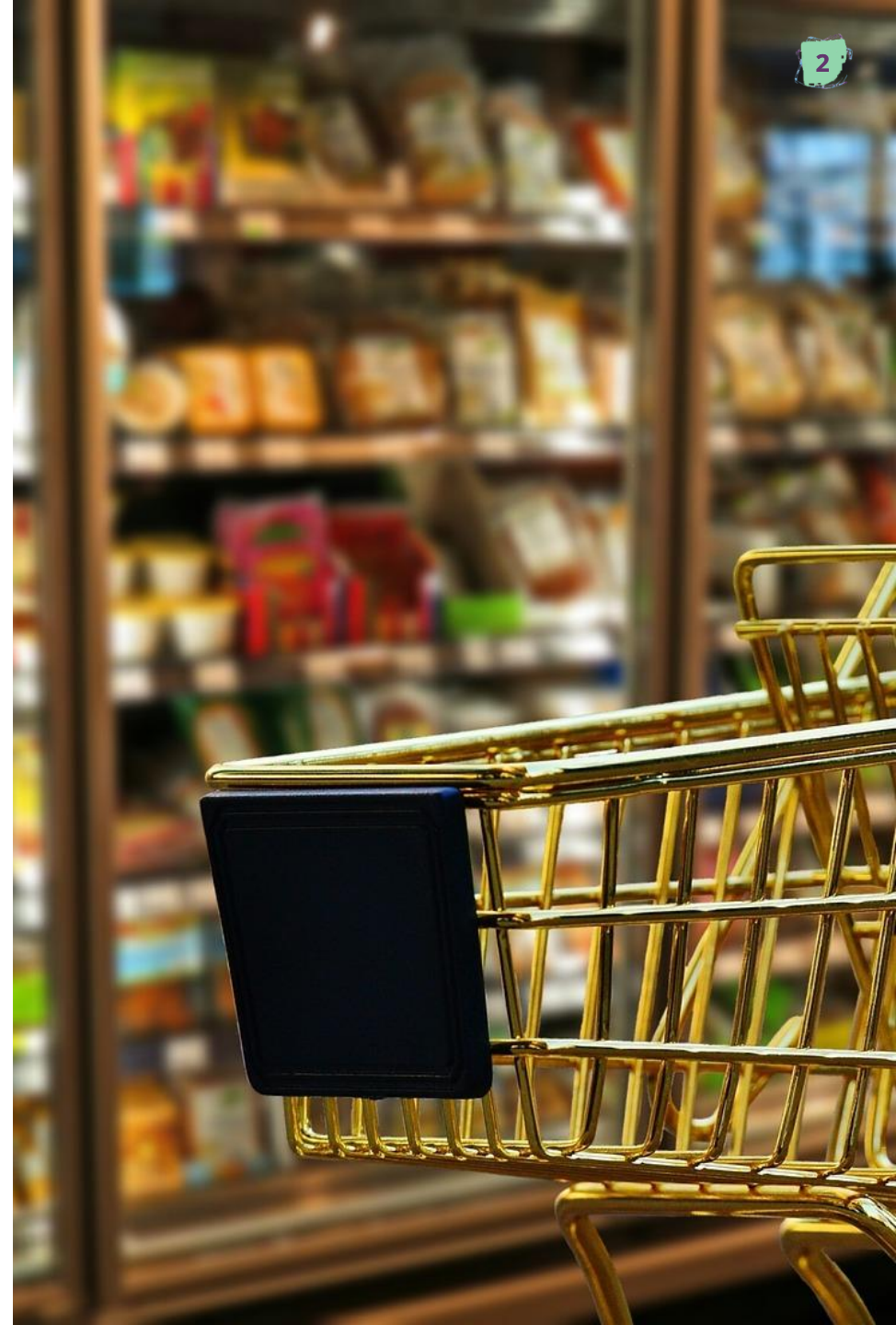
Ontwikkelingskader supermarkten gemeente Urk



Juli 2019 | 's Hertogenbosch

Inhoud

Deel A: Rapportage	3
Hoofdstuk 1. Samenvatting en conclusies	4
Hoofdstuk 2. Ontwikkelingskader	7
2.1 Context en analyse	8
2.2 Update marktruimte supermarktbranche	10
2.3 Kwalitatieve toetsing supermarktinitiatieven	11
2.4 Advies oudere deel van Urk	13
2.5 Advies nieuwe deel van Urk	14
2.6 Conclusies ontwikkelingskader	15
2.7 Uitvoeringsstrategie	16
Deel B: Bijlagen	17
Bijlage 1: Mogelijkheden supermarktbranche	18
Bijlage 2: Trends bij supermarkten	24



A

Deel A

Rapportage



01

Samenvatting en conclusies



De supermarktbranche is landelijk en lokaal heel dynamisch. Dat blijkt uit de ontwikkeling van nieuwe winkelconcepten, assortimentsvernieuwingen en de omzetontwikkeling. Reden waarom de gemeente Urk kiest voor specifiek (uitvoerings-)beleid inclusief normstelling voor de supermarktbranche. Met dit 'Ontwikkelingskader supermarkten gemeente Urk' als beleidsnotitie kan snel gereageerd worden op nieuwe significante ontwikkelingen in de branche.

Centraal daarbij staat voor Urk, buiten de beschikbare economische marktruimte voor supermarktinitiatieven en de consument als gebruiker, de evenwichtige verdeling van de supermarkten over de gemeente. Dat komt neer op een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van de vestiging van supermarkten. Dit bestaat uit een afgewogen beoordeling van onder meer de volgende ruimtelijk relevante aspecten:

- Omvang en uitstraling: *krijgen de supermarkten voldoende ruimte om het assortiment op een goede wijze uit te stallen in een prettige omgeving?*
- Afstand: *zijn de supermarkten op loop- en fietsafstand gelegen, zijn zij voldoende verspreid over de kern en de wijken zodat zoveel mogelijk inwoners op korte afstand beschikken over een supermarkt (liggen de supermarkten centraal in het eigen verzorgingsgebied)? Gaan we bij onze keuzen ontwrichting en leegstand tegen?*
- Keuze: *neemt de keuze voor de consument toe, heeft het nieuwe aanbod toegevoegde waarde: onder andere in de opbouw van de segmentering om te zorgen voor een goede differentiatie in het aanbod?*
- Verkeer: *wordt de verkeersafwikkeling van het auto- en bevoorradingsverkeer goed opgelost, zodat de overlast beperkt blijft?*
- Parkeren: *is er voldoende (gratis) parkeerruimte in de directe nabijheid?*

Initiatieven worden niet sec beoordeeld op de economische marktruimte ofwel de kwantitatieve behoefte. De ruimtelijke afweging staat centraal conform de planologische kaders waaronder in het bijzonder de Ladder voor duurzame verstedelijking.



Analyse wijst uit dat op Urk de spreiding van het supermarktaanbod nog steeds evenwichtig is. Echter het verschil in metrage en kwaliteit tussen het westelijke, oudere deel van Urk en het oostelijke, nieuwere deel van Urk wordt steeds groter. Verder valt op dat de segmenten 'discount' en 'service-supermarkten voor de laagste prijs' achter blijven, hetgeen voor Urk eveneens een ongewenste ontwikkeling is: de keuze voor de consument wordt daarmee beperkt en de volledigheid van het voorzieningenniveau blijft achter.

Tenslotte wijzen de meest recente berekeningen op het feit dat de marktruimte voor de supermarktbranche op Urk groeit van 490 m² wvo¹ in 2015 (conform DPO als input voor de Detailhandelsvisie), naar 880 m² wvo in 2019, 1.900 m² wvo in 2030 en circa 2.900 m² wvo in 2040.

De conclusies zijn dat er voor realisering tegelijkertijd van meerdere initiatieven pas op termijn voldoende (markt-)ruimte is; dit zou op korte termijn namelijk leiden tot overaanbod en mogelijke effecten op de overige winkels en daarmee op de leegstand. De genoemde ruimtelijk relevante aspecten dienen centraal te staan. Er zullen keuzes gemaakt moeten worden waarbij de (mogelijke) initiatieven op elkaar worden afgestemd. De prioriteit ligt bij de ontwikkeling van het westelijke deel van Urk, met de focus op het laagste prijssegment en behoud van keuze aan de beide service-supermarkten. Ook het discountsegment in het oostelijke deel van Urk kan binnen afzienbare termijn worden versterkt. Het niet kunnen uitbreiden van de discounter in winkelcentrum Urkerhard is te faciliteren middels een nieuwe ontwikkeling in het voorzieningencluster van de Zeeheldenwijk. Die kan een functie vervullen als eerste (dagelijkse) steunpunt voor die wijk. Op lange termijn kan in de Zeeheldenwijk voorzien worden in een service-supermarkt. De overige marktruimte is te reserveren voor de versterking van de service-supermarkten in Urkerhard op langere termijn.

¹ WVO is winkelvloeroppervlak: het voor de consument toegankelijke deel van de winkel

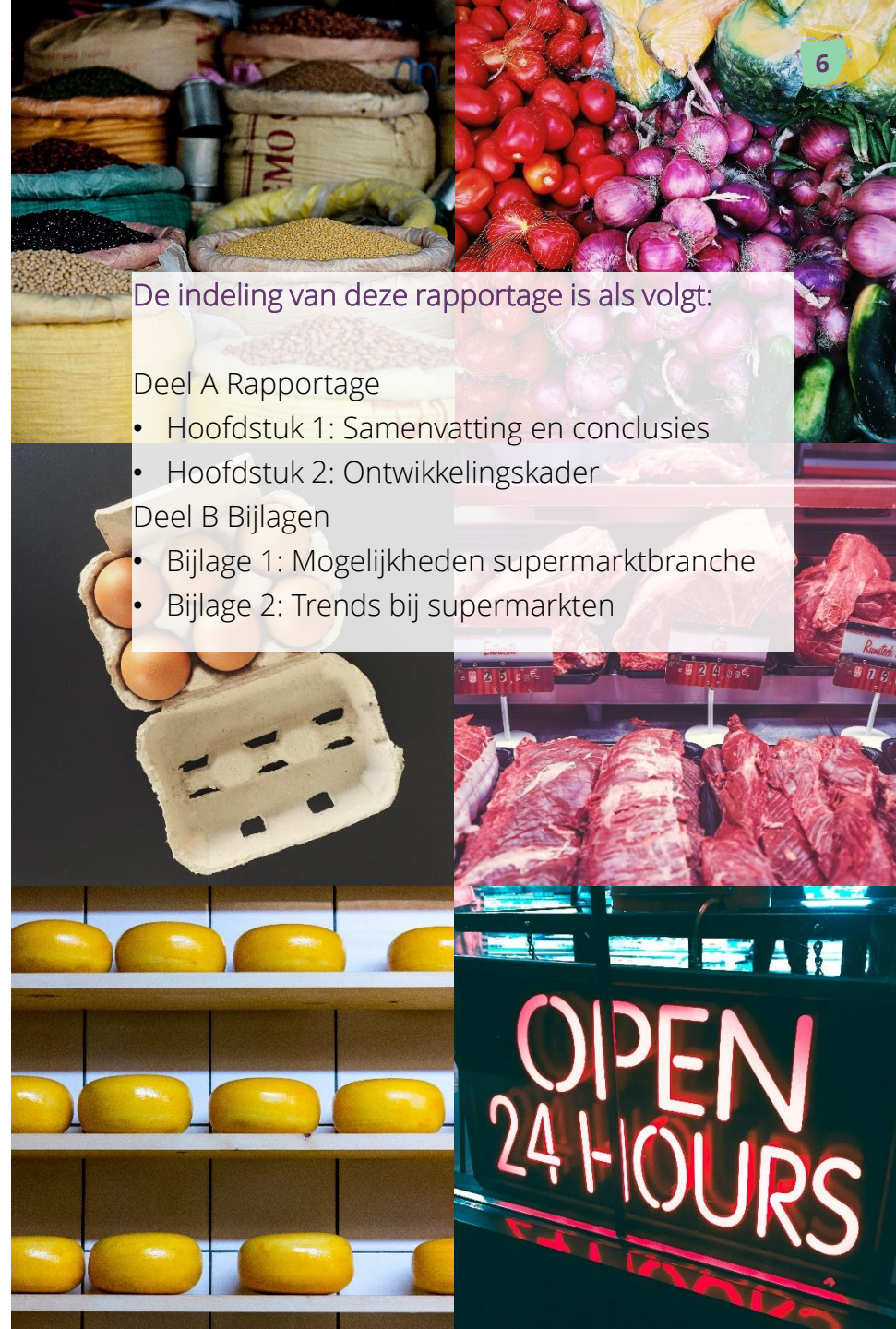
De indeling van deze rapportage is als volgt:

Deel A Rapportage

- Hoofdstuk 1: Samenvatting en conclusies
- Hoofdstuk 2: Ontwikkelingskader

Deel B Bijlagen

- Bijlage 1: Mogelijkheden supermarktbranche
- Bijlage 2: Trends bij supermarkten



02

Ontwikkelings- kader



2.1 Context en analyse

Voor de gemeente geldt dat zij vanuit verzorgingsoptiek een zo volledig mogelijk pakket van complementaire supermarkten nastreeft. Dit gebeurt op een wijze waarbij sprake is van een evenwichtige spreiding, zie figuur 2.1. De verdeling over het westelijk deel (Oude Dorp en winkelcentrum De Hofstee) en het oostelijk deel van Urk (winkelcentrum Urkerhard / op termijn de Zeeheldenwijk) speelt daarbij een belangrijke rol. Urk telt nu vijf supermarkten, verdeeld over twee in het westelijk deel en drie in het oostelijk deel van Urk.

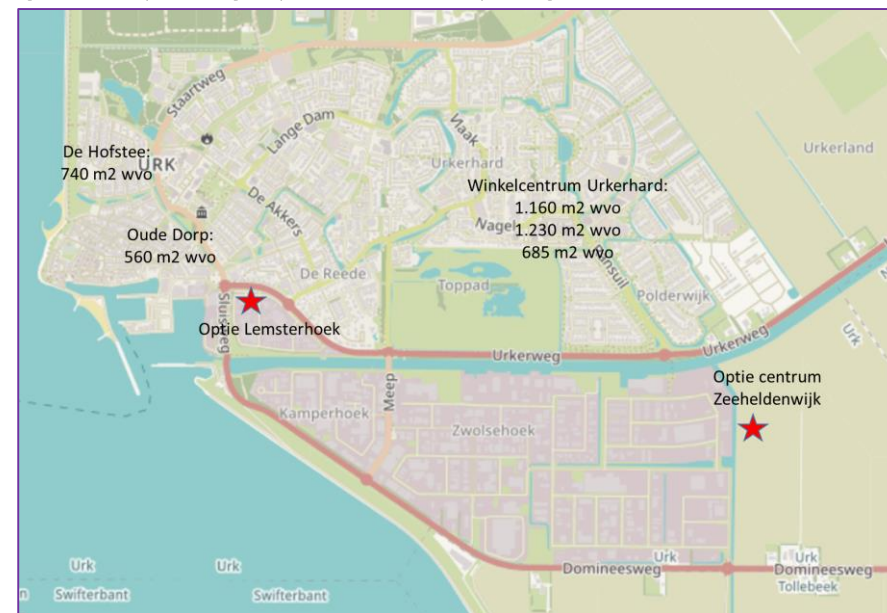
De omvang naar m² wvo verschilt per supermarkt sterk: in het westelijk deel gaat het om 560 m² en 740 m² wvo, in het oostelijk deel om tweemaal circa 1.200 m² wvo en een kleinere supermarkt van bijna 700 m² wvo: tezamen beslaan de vijf supermarkten 4.380 m² wvo: zie ook tabel 2.1.

Behalve de omvang en de spreiding voor de consument is ook de segmentering binnen het aanbod supermarkten van belang. De segmentering op landelijk niveau per 2018 is opgenomen in figuur 2.2 op de volgende pagina.

Het fullservice aanbod van de supermarkten op Urk bestaat uit drie filialen van twee supermarktformules. In winkelcentrum Urkerhard kennen deze supermarkten een omvang van rond de 1.200 m² wvo. Dat is een vergelijkbare maat voor deze formules op landelijk niveau (voor beide rond de 1.270 m² wvo, bron Locatus, zie figuur 2.3). Twee van de supermarkten in Urkerhard zijn in de loop der jaren uitgebreid.

De fullservice supermarkt in De Hofstee is recent vernieuwd en beperkt uitgebreid. Het blijft een relatief kleine vestiging met een omvang van 740 m² wvo.

Figuur 2.1 Spreiding supermarkten en opties gemeente Urk



Bron: www.openstreetmap.org, bewerking Seinpost Adviesbureau BV

Tabel 2.1 Omvang van de supermarktpanden op Urk (bron: Locatus)

Formule	m ² wvo
Oude Dorp (service voor laagste prijs)	560
De Hofstee (full-service)	740
Urkerhard (full-service)	1.160
Urkerhard (full-service)	1.230
Urkerhard (discount)	685
Totaal	4.380

De tweede supermarkt in het westelijke deel van Urk (Oude Dorp) wordt landelijk gekwalificeerd als een supermarkt in het segment 'service-supermarkt voor de laagste prijs'. Ook die supermarkt is met 560 m² wvo veel te klein en gedateerd voor haar formule. Er is overlast vanuit de supermarkt op deze locatie voor omwonenden. Dit heeft effecten op de leefbaarheid en er ontstaan verkeersonveilige situaties in dit deel van het centrum. De supermarkt is veel kleiner dan nieuwe vestigingen van deze formule.

Het discount-aanbod heeft een omvang van 700 m² wvo en is in het oostelijke deel van Urk gevestigd in winkelcentrum Urkerhard. Dit metrage is te klein voor een moderne discount-supermarkt met een omvang vanaf circa 1.000 m² wvo. Met haar beperkte assortiment en lage prijs vervult een discounter, meer dan de service-supermarkt, een functie als secundaire of tertiaire supermarkt. Het grootste deel van de weekboodschappen doet de klant bij de primaire supermarkt, mede dankzij de hogere bezoekfrequentie.

Vergeleken met het landelijke gemiddelde kent Urk een relatief beperkte omvang aan supermarkten. Het supermarktaanbod per 1.000 inwoners bedraagt 210 m² wvo op Urk, tegenover 255 m² wvo per 1.000 inwoners landelijk op basis van de laatste cijfers over 2018.

De spreiding van supermarkten is nog steeds evenwichtig maar het verschil in metrages en kwaliteit tussen het westelijk deel (Oud Urk) en het oostelijk deel (nieuw Urk) is nog steeds groot. Het totale aanbod is eenzijdiger geworden met een sterker accent op de service-supermarkten.

Figuur 2.2 Voordeel-serviceniveau **supermarkten in Nederland***



Bron: GfK, 2018

*Dimensies assen positioneringsmatrix:

1. Voordeel is opgebouwd uit 2 aspecten (verticaal): Lage prijzen en aanbiedingen;
2. Service is opgebouwd uit 6 aspecten (horizontaal): Voorraad, kwaliteit, breedte assortiment, personeel, winkelgemak en winkeluitstraling.

Figuur 2.3 Gemiddelde omvang per supermarkt in Nederland



Bron: Locatus 2018

2.2 Update marktruimte supermarktbranche

Bij het berekenen van de omzetpotentie voor de supermarktbranche op Urk hanteren we specifieke uitgangspunten. Een overzicht hiervan staat in bijlage 1. Op basis van de *lokale* uitgangspunten berekenen wij – conform het DPO-berekeningsmodel – de marktruimte op Urk. In tabel 2.2 geven de tweede en derde kolom de marktruimte voor supermarkten in 2030 en 2040 weer, beide op basis van de gemeenteprognose.

2019

Per 2019 is de marktruimte circa 880 m² wvo, dat betekent dat er totaal 5.260 m² wvo supermarktaanbod haalbaar is, omgerekend 6.575 m² bvo (m² wvo = 80% van m² bvo conform landelijk gehanteerde ratio). De uitkomst ligt goed in lijn met het DPO van Seinpost van 2015: +500 m² wvo in 2015 en +1.400 m² wvo in 2025. Het aantal inwoners ligt anno 2019 hoger en blijft ook doorgroeien na 2025. De gehanteerde supermarkt-bestedingen per hoofd liggen circa 6% hoger dan die in 2015. En twee servicesupermarkten in de Hofstee en Urkerhard zijn inmiddels iets uitgebreid.

De marktruimte anno 2019 wordt in de eerste plaats gereserveerd voor de meest acute knelpunten in het supermarktaanbod. Daar is met name de service-supermarkt voor de laagste prijs relatief klein van omvang. De eerste 560 m² wvo komt ten goede aan de verplaatsing van deze supermarkt van het Oude Dorp. Dan resteert er nog 320 m² wvo marktruimte anno nu. Omdat de supermarkt van De Hofstee recent vernieuwd is en de beide service-supermarkten in Urkerhard een moderne omvang kennen kan dat metrage gereserveerd worden voor de modernisering van de discounter. Die supermarkt vervult een complementaire functie op de overige supermarkten op Urk.

Tabel 2.2 DPO-berekeningen supermarktbranche 2018-2030

DPO supermarkten	2019	2030	2040
Draagvlak (CBS, jan. 2019)	20.820	25.500	30.000
Bestedingen (Inretail)	€ 1.889	€ 1.889	€ 1.889
Bestedingspotentie in mln	€ 39.328.980	€ 48.169.500	€ 56.670.000
Kopokrachtbinding	92%	92%	92%
Omzetpotentie binding in mln	€ 36.182.662	€ 44.315.940	€ 52.136.400
Reguliere toevloeiing	15%	13%	12%
Omzet door toevloeiing in mln	€ 6.385.176	€ 6.621.922	€ 7.109.509
Omzetpotentie in mln	€ 42.567.837	€ 50.937.862	€ 59.245.909
Normatieve omzet m ² wvo	8.093	€ 8.093	€ 8.093
Haalbaar aanbod in m ² wvo	5.260	6.294	7.321
Aanbod in m ² wvo	4.380	4.380	4.380
Verschil in m ² wvo	880	1.914	2.941
Haalbaar in m ² bvo	6.575	7.868	9.151
Haalbaar m ² wvo 1.000 inw.	253	247	244

2.3 Kwalitatieve toetsing supermarktinitiatieven

2019-2030

In 2030 is de marktruimte op basis van de gemeentelijke bevolkingsprognose circa 1.900 m² wvo. Bij deze uitbreiding blijven de supermarkten als geheel in staat om een gezonde vloerproductiviteit te behalen.

Met de marktruimte voor de supermarktbranche komt op Urk het aanbod in de buurt van het landelijke gemiddelde per 1.000 inwoners: 253 m² wvo nu en in 2030 (tegenover 255 m² wvo landelijk anno 2018, zie tekst op vorige pagina).

Min de marktruimte in 2019 komt er op basis van de Primosprognose tot 2030 nog 1.000 m² wvo marktruimte bij. Deze metrage kan verdeeld worden over het westelijke deel en het oostelijke deel van Urk: in het westelijke deel van Urk de eerste 500 m² wvo, en daarna voor oostelijke deel ook 500 m² wvo. In deze gewenste verdeling is enige flexibiliteit mogelijk. Dat is afhankelijk van de groei van Urk en waar en waarmee die vierkante meters ingevuld gaan worden.

2030-2040

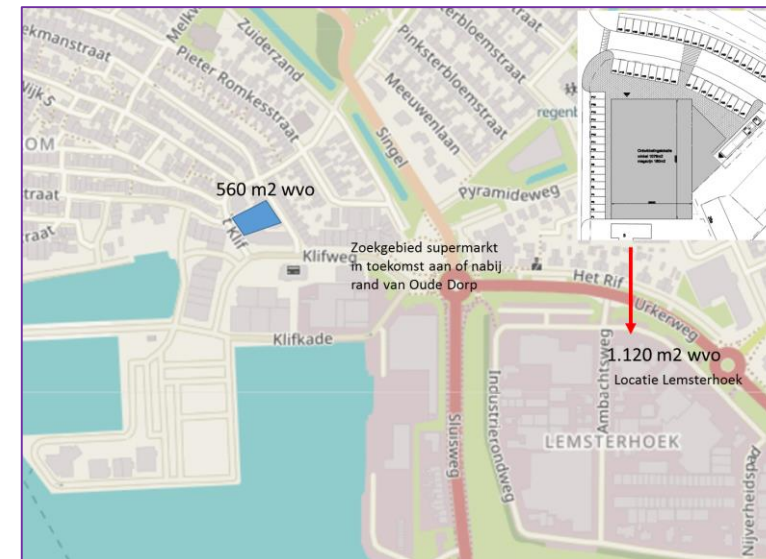
Zoals aangegeven is het voor Urk van belang om nu al verder te kijken dan 2030, met name door de gestage ontwikkeling van de Zeeheldenwijk. De bevolkingsgroei in die periode bedraagt in beide prognoses circa 4.500 inwoners. Wordt in tabel 2.2 dezelfde berekening uitgevoerd voor de periode 2030-2040 dan bedraagt de marktruimte 2.900 m² wvo. Ten opzichte van de marktruimte anno 2030 is dat opnieuw 1.000 m² wvo extra supermarktaanbod. Dit metrage komt met name ten goede aan het oostelijke deel van Urk.

Supermarktinitiatieven dienen niet alleen op de marktruimte getoetst te worden.

Naast de visievorming op de (winkel)voorzieningen in de Zeeheldenwijk speelt op Urk nu één concreet initiatief in de supermarktbranche:

- Verplaatsing van de supermarkt vanuit het Oude Dorp naar Lemsterhoek (1.100 m² wvo). De bestemmingsplanherziening is in voorbereiding. Het oude pand wordt mogelijk ingevuld met een foodconcept in de vorm van een versmarkt maar daar is verder niets over bekend. Een versmarkt past prima binnen deze specifieke kleinschalige omgeving.

Figuur 2.4 Supermarktplan Oude Dorp en omgeving



Via het vaststellen van de marktruimte wordt de behoefte onderzocht die nodig is in de ladderprocedure. Bij de beoordelingscriteria van supermarktiniciatieven moet centraal staan de vraag of de situatie voor de consument verbetert. Goede ruimtelijke ordening bestaat uit een afgewogen beoordeling van ruimtelijk relevante redenen. Hieronder verstaan wij:

- Omvang en uitstraling: krijgen de supermarkten voldoende ruimte om het assortiment op goede wijze uit te stallen in prettige omgeving;
- Afstand en spreiding (in verband met de leefbaarheid): zijn de supermarkten op loop- en fietsafstand gelegen, zijn de supermarkten voldoende verspreid over de kern zodat zoveel mogelijk inwoners op korte afstand beschikken over een supermarkt, liggen de supermarkten centraal in het eigen verzorgingsgebied;
- Keuze: neemt de keuze voor de consument toe, heeft het nieuwe aanbod toegevoegde waarde;
- Verkeer: wordt de verkeersafwikkeling van het auto- en bevoorradingsverkeer goed opgelost, zodat de overlast beperkt blijft;
- Parkeren: is er voldoende (gratis) parkeerruimte in directe nabijheid.

Toekomstige supermarktaanvragen kunnen op basis van deze uitgangspunten in kwantitatieve en kwalitatieve zin worden getoetst.

Leegstand

Qua leegstand wordt opgemerkt dat die op Urk met 730 m² wwo en 5 verkooppunten relatief gering is (bron: Locatus juli 2019). Dit is circa 3% van het totale aantal panden in de detailhandel, leisure en diensten. Drie lege panden staan in het Oude Dorp (Inventarisatie 23-1-2019). Op Urk staan geen (voormalige) supermarktpanden leeg.

2.4 Advies oudere deel van Urk

Het oudere, westelijke deel van Urk vraagt om extra aandacht omdat aldaar het supermarktaanbod niet op orde is. Versterking vindt bij voorkeur plaats in meerdere segmenten. De supermarkt in het Oude Dorp is al sinds vele jaren / decennia op zoek naar een oplossing voor de ervaren problemen op de huidige locatie. Dat zijn de omvang van de supermarkt, de bouwkundige staat, de geringe parkeergelegenheid, de bereikbaarheid, de expeditie en de algehele verkeerssituatie ter plaatse. Er is overlast voor omwonenden met effecten op de leefbaarheid en er ontstaan verkeersonveilige situaties in dit deel van het centrum. Met de verplaatsing van de locatie 't Klif naar Lemsterhoek worden deze ruimtelijke problemen grotendeels opgelost en wordt een supermarkt in de directe omgeving van het Oude Dorp behouden. De gewenste spreiding van de supermarkten over het dorp wordt hiermee in stand gehouden. Bij een verplaatsing wordt 560 m² wvo supermarktaanbod toegevoegd. Mogelijk dat herinvulling op de bestaande locatie plaatsvindt met een versmarkt, de kans op herinvulling met een reguliere supermarkt is niet realistisch. Voor de verplaatsing van deze 'servicesupermarkt voor de laagste prijs' is op het niveau van de gemeente Urk voldoende marktruimte anno 2019, met name omdat er in het oudere deel van Urk een naar m² wvo volwaardige supermarkt ontbreekt.

Als dan alleen het laagste prijssegment versterkt wordt in het oude deel van Urk dan zou dat effecten kunnen hebben op de service-supermarkt in De Hofstee. Daarin is recent geïnvesteerd en die supermarkt oogt veel moderner dan de voormalige winkel. Ze vervult een aanvullende functie op de speciaalzaken van De Hofstee maar de supermarkt blijft aan de kleine kant.

In de periode 2020-2030 ontstaat opnieuw circa 500 m² wvo marktruimte voor het westelijke deel van Urk. Ook in het oudere deel van Urk is het van belang dat de consument voldoende keuze heeft. Als daarop ingespeeld wordt dan bij voorkeur in het full-servicesegment.

Op de Hofstee is de service-supermarkt tot min of meer haar maximum uitgebreid. Een grotere uitbreiding is niet gewenst vanwege de ligging van dit plein in de buurt en de ruimtelijke beperkingen van de omgeving qua verkeer en parkeren. Ook zullen de markteffecten op het Oude Dorp dan te groot worden. Een grotere service-supermarkt wordt bij voorkeur verplaatst naar een locatie aan of nabij de rand van het Oude Dorp als hiervoor de fysieke ruimte is gevonden. Bij verplaatsing zou een versmarkt de functie van de bestaande supermarkt op De Hofstee over kunnen nemen, bijvoorbeeld als samenwerking van twee of meer ondernemers aan het plein. De invulling kan ook in de niet-dagelijkse sector zijn of met een functie buiten de detailhandel.

Waar die supermarkt in of rond het Oude Dorp een locatie kan krijgen is nog niet bekend. Daarvoor is een actueel locatie-onderzoek noodzakelijk in dit zoekgebied. In de Geactualiseerde Structuurvisie Urk 2035+ worden het Havengebied en de Klifweg / Nieuwe klif als herstructureringslocaties aangewezen voor woningbouw. Samen met andere locaties aan of nabij de rand van het Oude Dorp biedt dit mogelijk kansen.

2.5 Advies nieuwe deel van Urk

Primair is van belang dat sprake is van een goede spreiding van volwaardige supermarkten in verschillende segmenten over Urk, dus ook op korte afstand van de woongebieden in het oudere deel van Urk. Van belang is dat er volwaardige supermarkten gevestigd zijn in of nabij de winkelgebieden in het oudere deel van Urk.

Bij de uitwerking worden de ruimtelijke voorwaarden meegenomen: voldoende omvang en parkeren, een goede verkeersafwikkeling en bereikbaarheid voor auto's en bevoorrading en stedenbouw.

Voor Nieuw Urk, ofwel Urkerhard en straks de Zeeheldenwijk, geldt een geleidelijke versterking van het supermarktaanbod. Er blijft aandacht nodig voor het evenwicht met het supermarktaanbod in het oude deel.

Rekening houdende met de vierkante meters die voor het oude deel van Urk gereserveerd worden resteert er anno 2019 320 m² wvo marktruimte. Hier bovenop is er een marktruimte van 500 m² wvo tot 2030, en in de periode 2030-2040 circa 1.000 m² wvo: totaal 1.820 m² wvo. Deze marktruimte zal goed verdeeld moeten worden binnen het nieuwe deel van Urk: Urkerhard en de Zeeheldenwijk.

Het full-servicesegment is in Urkerhard relatief gezien goed op orde. De omvang van de discounter op Urk blijft duidelijk achter bij de huidige norm. Op basis van de marktruimte anno 2019 en de ruimtelijke behoefte van deze supermarkt (bereikbaarheid en parkeren) heeft de versterking van het discountsegment een hoge prioriteit. De effecten van de discountversterking zullen geringer zijn op het Oude deel van Urk. Dit segment zal ook voor de inwoners van Oud Urk een verzorgingsfunctie vervullen vanwege hun doorgaans lagere bezoekfrequentie en grotere verzorgingsgebied. Vandaar dat er wordt geadviseerd deze versterking in het nieuwe deel van Urk te realiseren. Omdat de afgelopen jaren onderzoek heeft aangetoond dat uitbreiding van de discounter in Urkerhard niet mogelijk is, is het voorzieningencuster in de nieuwe Zeeheldenwijk daarvoor een mogelijke opvanglocatie. Bij een omvang van circa 1.000 tot 1.100 m² wvo zou daarvoor 315 tot 415 m² wvo marktruimte nodig zijn als deze supermarktmeters in Urkerhard komen te vervallen. Die marktruimte is aanwezig in 2019 en direct daarna. In de periode 2020-2040 resteert 1.400 tot 1.500 m² wvo voor overig supermarktaanbod in Nieuw Urk.

De Zeeheldenwijk ontwikkelt zich gestaag. Vooralsnog zijn dat circa 3.000 inwoners medio 2030, met een groei naar 5.940 inwoners op basis van 1.800 woningen, of nog meer na een grenscorrectie. Bij een dergelijk draagvlak, en gezien de afstand tot Urkerhard van één tot anderhalve kilometer, is het gewenst om op termijn naar een eigen winkelvoorziening te streven. Dat was voorzien in de vorm van een versmarkt. Dat aanbod zou tekort schieten voor een dergelijk omvangrijke wijk. Voor een nieuwe service-supermarkt in de Zeeheldenwijk van 1.100 m² wvo ontstaat ruimte in de richting van 2030-2035. Die supermarkt hoeft ook niet eerder gerealiseerd te worden als de discounter in een deel van de dagelijkse behoeften kan voorzien. Een discounter kan namelijk ook een buurtfunctie vervullen.

Als op termijn op een nieuwe supermarkt ingezet wordt in de Zeeheldenwijk is er een 'resterende marktruimte' van 300 tot 400 m² wvo. Deze kan gereserveerd worden voor Urkerhard, mede dankzij de groei van de Oranjewijk. Urkerhard profiteert van de Zeeheldenwijk zolang daar nog geen service-supermarkt gevestigd is en de autobrug over de Urkervaart gerealiseerd is. Vooralsnog kunnen de beide service-supermarkten goed uit de voeten met hun huidige metrages. Hier geldt dat een eventuele vergroting van een of beide supermarkten in ruimtelijke zin goed ingepast moet worden. Een totaalplan voor het winkelcentrum is nu nog niet actueel. Uitbreiding van een supermarkt gaat al snel ten koste van een levendige winkelplint, een winkel, parkeren of een entree. Dit kan van invloed zijn op de bereikbaarheid, toegankelijkheid en zichtbaarheid van de andere winkels en daarmee op het functioneren van het totale winkelcentrum.

2.6 Conclusies ontwikkelingskader

De conclusie is dat op het westelijk deel van Urk de gevestigde supermarkten te weinig ontwikkelruimte hebben. Het is voor de supermarkten en de klandizie van belang dat hiervoor fysieke ruimte wordt gezocht aan of nabij de rand van het Oude Dorp. De locatie Lemsterhoek is daarvoor geschikt ten behoeve van de supermarkt in of nabij het Oude Dorp. De verplaatsing en uitbreiding van de tweede supermarkt op het westelijk deel van Urk op termijn zou nader verkend kunnen worden.

Op het oostelijke deel van Urk kan de discounter naar het voorzieningencluster van de Zeeheldenwijk verplaatst worden. Anno 2019 en direct daarna is daarvoor marktruimte aanwezig. Vanaf medio 2030-2035 kan hier ook een eigen service-supermarkt gerealiseerd worden.

Vanuit Urkerhard kan de gemeente benaderd worden voor mogelijke aanvragen voor uitbreiding van één of beide service-supermarkten. De gemeente wenst dit soort aanvragen te beoordelen in het licht van ruimtelijk relevante redenen en de versterking van het hele winkelcentrum. Op korte termijn ontbreekt daarvoor de marktruimte. Fasering is belangrijk in verband met het herstel van het evenwicht zodat het supermarktaanbod in het oudere deel van Urk op orde kan worden gebracht.

2.7 Uitvoeringsstrategie

Vanwege de onevenwichtige verdeling van de supermarkt wvo's over de verzorgingsgebieden, adviseren wij allereerst versterking van Oud Urk te prioriteren. Op Urkerhard wordt vooralsnog vanuit de gemeente niet ingezet op versterking van de full-service-supermarkten. Oorzaak is de relatief zwakke positie van de beide supermarkten op Oud Urk, met kans op uitval waarmee een goede spreiding van het supermarktaanbod over Urk op het spel wordt gezet.

Echter het uitbreiden op afzienbare termijn van het discountsegment op het oostelijk deel van Urk dient wel een doel: Het goedkope segment wordt dan versterkt, inspeland op het lagere inkomensniveau per inwoner op Urk².

Urk zal continu op de supermarktdynamiek moeten blijven inspelen, die is namelijk heel groot. Dat kan door met supermarktorganisaties in gesprek te gaan over de mogelijke dynamiek in de branche en lokaal en regionaal af te stemmen met de buurgemeente Noordoostpolder en de provincie.

Supermarktorganisaties hebben zelf de verantwoordelijkheid om hun supermarkt-locaties op orde te hebben. De gemeente is via de afdeling Economische Zaken het aanspreekpunt voor supermarktondernemers, vastgoedbeleggers en ontwikkelende partijen. Doel is dat (op (her)ontwikkelingslocaties) 'de juiste winkel op de juiste plek' terecht komt, met inachtneming van alle daarvoor geldende ruimtelijke toetsingsaspecten.

² Per huishouden ligt het inkomen op Urk hoger dan landelijk. Bij ruimtelijk-economisch onderzoek is het gebruikelijk om te corrigeren op het inkomen per inwoner.



B

Deel B

Bijlagen



Bijlage 1: Mogelijkheden supermarktbranche

Uitgangspunten berekening marktmogelijkheden (DPO)

Bij de berekeningen (samengevat in de tabel 2.2 van Hoofdstuk 2) hanteren wij de volgende uitgangspunten voor de situatie op Urk.

Verzorgingsgebied

Als primair verzorgingsgebied voor de supermarkten op Urk rekenen we met de eigen inwoners van de gemeente. Er is toevloeiing vanuit het buitengebied zoals de omliggende dorpen in de gemeente Noordoostpolder. Er is overige toevloeiing dankzij toerisme-recreatie en werkzame personen. Het primaire verzorgingsgebied is niet groter vanwege de centrale ligging van Emmeloord in de Noordoostpolder en het supermarktaanbod in deze kern.

Aantal inwoners naar 2030 (2035-2040)

Het aantal inwoners van de gemeente Urk bedraagt per februari 2019 20.820³. Over de toekomstige groei kan het volgende gezegd worden. Doorgaans is de horizon circa tien jaar omdat dit samenhangt met winkelinvesteringen. Bevolkingsontwikkelingen en de marktruimte kunnen betrouwbaar worden ingeschat. Vanwege de gestage groei van Urk is een doorkijk op lange termijn van belang. Op het bestemmingsplan Zeeheldenwijk is een langere plantermijn van toepassing. Urk weet nu al dat ze na 2030 zal doorgroeien, de onzekerheden worden wel groter.

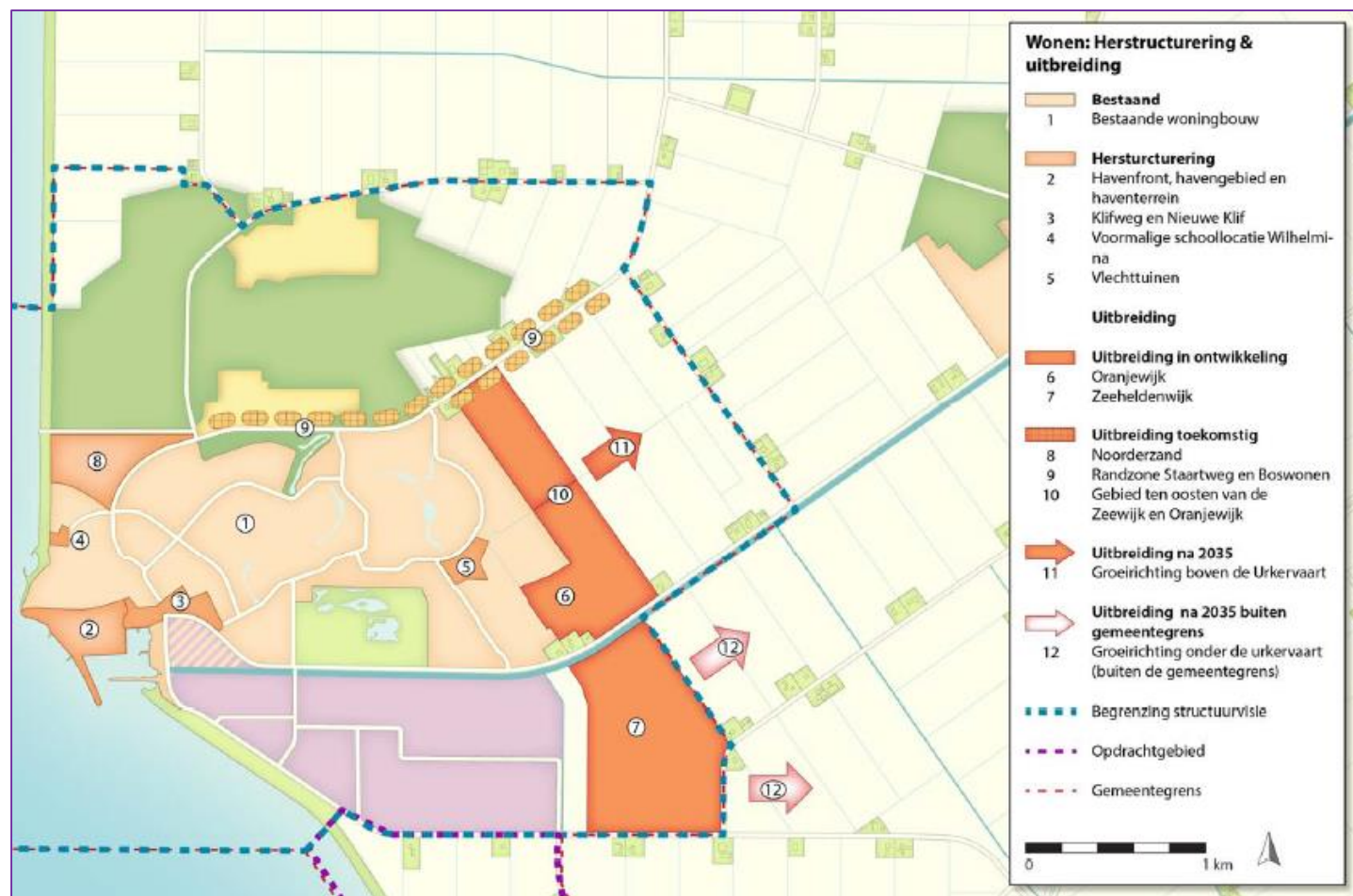
De huidige prognose van de gemeente gaat uit van een groei met 2.300 huishoudens in de periode 2020-2040⁴. De grootste in ontwikkeling zijnde woningbouwlocaties zijn de Oranjewijk met 600 nieuwe woningen, en de Zeeheldenwijk met 1.438 woningen of zelfs 1.800 woningen. Verder worden in de Geactualiseerde Structuurvisie Urk 2035+ diverse herstructurerings- en toekomstige uitbreidingslocaties genoemd (zie figuur 1.1). Na 2035 anticipeert Urk op een grenscorrectie om de Zeeheldenwijk uit te breiden, en op extra woningbouw ten oosten van Zeewijk / Oranjewijk.

In totaliteit gaat de gemeente uit van 30.000 inwoners in 2040. Medio 2030 zal dat neerkomen op circa 25.500 inwoners. Dit betekent een versnelde groei ten opzichte van de huidige trendlijn, zie figuur 1.2: van 200-300 per jaar nu naar 400-450 per jaar tot 2040. De gemeente wil met haar woningbouw de woningbehoeften van de Urkse bevolking opvangen. In het verleden moesten inwoners naar elders uitwijken, nu is er vraag van oud Urker inwoners om terug te keren. In het Coalitieakkoord 2018-2022 staat verwoord dat door de hoge vraag naar woningen de ontwikkeling van de Zeeheldenwijk voortvarend dient te gebeuren. Bij 1.800 woningen in de Zeeheldenwijk groeit haar draagvlak naar 5.940 inwoners. Met een grenscorrectie kan die wijk verder doorgroeien. Medio 2030 zal die wijk vooralsnog ongeveer 3.000 inwoners kennen als er 800 tot 1.000 woningen zijn gerealiseerd. Wellicht ligt dat cijfer hoger als de woningbouw versneld wordt.

³ Bron: gemeente Urk / provincie Flevoland

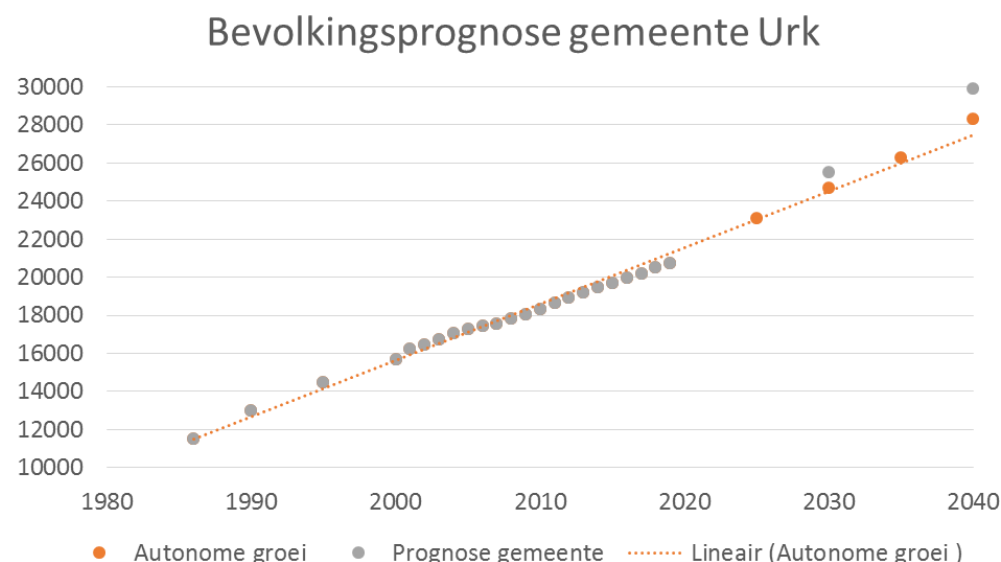
⁴ Bron: Distributieve toets en effecten supermarkt(en) Urk Schokkerhoek 2juni 019

Figuur 1.1: Woningbouw en –herstructureringsplannen in Urk



Bron: Geactualiseerde Structuurvisie Urk 2035+

Figuur 1.2: Huidige groei en bevolkingsprognose Urk



Bestedingen aan supermarkten dagelijkse artikelen op Urk

Om de omzetspotentie van de supermarkten op Urk te kunnen bepalen, gebruiken we de bestedingen per hoofd. Die worden jaarlijks op landelijk niveau vastgesteld. Per hoofd van de bevolking wordt gemiddeld € 2.020 excl. BTW (Omzetkengetallen over 2017, juni 2018) uitgegeven aan goederen in supermarkten⁵.

⁵ Bron: www.detailhandel.info, Omzetkengetallen over 2017: winkeldomzet per hoofd.
NB Wij houden geen rekening met bestedingen bij supermarkten door bijvoorbeeld instellingen of via het zogenaamde 'derde kanaal' aan horeca. Wanneer zich dat voordoet, zijn dit extra omzetten.

Inkomenscorrectie dagelijks (w.o. supermarkten)

In het rapport 'Inventarisatie en DPO Detailhandel 2015' staat dat het besteedbaar inkomen per inwoner op Urk 27% lager ligt dan het Nederlands gemiddelde. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de relatief grote gezinnen en het hoge aandeel kinderen tot 15 jaar (Urk: 29%, Nederland 16%). Per huishouden ligt het inkomen op Urk wel hoger dan landelijk maar bij ruimtelijk-economisch onderzoek is het gebruikelijk om te corrigeren op het inkomen per inwoner. Volgens het CBS (cijfers over 2015) is de afwijking per 2015 26%.

Voor dagelijkse artikelen waartoe de bestedingen in de supermarkten behoren, wordt uitgegaan van een inkomenselasticiteit van 0,25. Derhalve is het door ons gehanteerde bedrag dat bij supermarkten wordt besteed: $0,935 \times € 2.020 = € 1.889$ excl. BTW. Zoals gebruikelijk in DPO-onderzoeken wordt dit bedrag naar de toekomst toe gelijk gehouden.

Koopkrachtbinding

Uit het in 2015 gehouden koopstromenonderzoek⁶ blijkt dat een binding voor de dagelijkse artikelen van 94% is gemeten. In dat onderzoek zijn veel resultaten op kernniveau van andere plaatsen beschikbaar.

⁶ 'Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, I & O Research. Oktober 2015 heeft Seinpost het I&O rapport 'Koopstromen Urk' uitgebreid geanalyseerd en vergeleken met die van 2010 en met de KoopstromenMonitor gemeente Urk op basis van pingegevens (Rabobank Noordoostpolder - Urk 2013). Hieruit bleek dat de binding hoger is ingeschat vanwege de onderzoeksmethode van eerste en tweede aankoopplaats. Minder frequent bezochte aankooplocaties zoals buiten de Noordoostpolder komen dan niet in beeld zoals bij het werk, onderweg en in de vrije tijd.

Daaruit blijkt dat kernen tussen de 20.000 en 50.000 inwoners een koopkrachtbinding hebben van gemiddeld 89%. De hoogte hangt af van de samenstelling van het aanbod (modern, schaalgrootte en aanwezigheid van alle marktsegmenten) en de afstand tot een grotere kern. In het koopstromenonderzoek zit Urk hier dus boven. Dat kan te maken hebben met de winkeltrouw van de Urkse bevolking.

In eerdere DPO-onderzoeken van Seinpost in de gemeente Urk is een lagere binding in de dagelijkse sector verantwoord, namelijk van 90-91%. Hierbij zijn de pingegevens van de Rabobank 2013 meegenomen en die kwamen op een binding van 92%.

Naar de toekomst kan de koopkrachtbinding veranderen. Het supermarktaanbod op Urk is de afgelopen jaren verbeterd met de (beperkte) uitbreiding van twee service-supermarkten. In Emmeloord hebben ook ontwikkelingen plaatsgevonden. In 2015 was de koopkrachtafvloeiing in de dagelijkse sector naar de gemeente Noordoostpolder nog beperkt namelijk 5%. In de niet-dagelijkse sector is de afvloeiing 23%.

Het supermarktaanbod in Emmeloord is bereikbaar voor de inwoners van Urk, gelegen op circa 10 kilometer afstand. Dat is in en rondom Emmeloord-centrum en op de route van en naar Urk.

Sinds het laatste koopstromenonderzoek zijn er diverse supermarktontwikkelingen doorgevoerd, zoals de vernieuwing en verdubbeling van Lidl Zuiderkade naast de Action in een soort discountcluster (ook Aldi) en de vergroting van Albert Heijn in het centrum. De uitbreidingswijken van Urk komen ook dichterbij Emmeloord te liggen.

Er liggen nog toekomstplannen om het supermarktaanbod in Emmeloord-centrum verder te versterken. Dat geldt ook voor de nieuwbouwwijk Emmelhage. Beiden zijn nog zachte plannen.

Door deze dynamiek en eerdere analyses van Seinpost voor de gemeente Urk wordt verwacht dat de koopkrachtafvloeiing in de dagelijkse sector iets hoger ligt: geen 6% maar 8%: de koopkrachtbinding ligt rond de 92%. Op termijn houden we dat percentage van 92% binding gelijk: als gevolg van de verdere versterkingen van het supermarktaanbod in Emmeloord en bekendheid met het aanbod elders enerzijds, en dat er supermarktontwikkelingen op Urk plaatsvinden anderzijds (zie hoofdstuk twee). De Urkers blijven trouw aan hun eigen supermarktaanbod bij een hoge koopkrachtbinding van 92%.

Met de aankopen via internet is rekening gehouden. Het internet-aandeel in het boodschappen doen (landelijk nu ongeveer 2-3%) was op Urk in 2015 duidelijk ondergemiddeld (0,2%). Dit landelijke aandeel zal oplopen naar ca 5% medio 2020-2025, en dan met name in de grote steden. Daar is het voor de inwoners lastiger om met de auto de boodschappen te doen, ook de bezorging vanuit een distributie-centrum of winkel is dan makkelijker te regelen. Het groeiende marktaandeel via internet zal wegvallen tegenover de bestedingen die blijven groeien in het fysieke supermarktkanaal op Urk. De groei van het aandeel online boodschappen van 0,2% naar een hoger niveau leidt niet tot een daling van de bestedingen in de supermarkten.

Koopkrachttoevloeiing

Naast de lokale koopkrachtbinding is er ook sprake van koopkracht-toevloeiing. Dat is het omzetdeel afkomstig van buiten het directe marktgebied. Deze toevloeiing is volgens het koopstromenonderzoek 2015 7%. De toevloeiing is afkomstig uit de gemeente Noordoost-polder, en dan met name de nabij gelegen dorpen met een beperkt supermarktaanbod. Tollebeek (2.450 inwoners, voorheen Attent, nu van Spar) kent bijvoorbeeld veel inwoners die voorheen woonachtig waren op Urk. Espel (1.400 inwoners, voorheen Attent, nu van Spar) en Nagele (1.900 inwoners, Spar) liggen ongeveer even ver van Urk als van Emmeloord.

Behalve uit de regio is er overige toevloeiing. In het rapport Inventarisatie + DPO Detailhandel Urk van Seinpost uit 2015 is de toevloeiing dankzij de zakelijke doelgroepen, toeristen en recreanten

uitgebreid geanalyseerd en uitgewerkt. De overnachtingscijfers van Flevoland over 2016 wijzen op een kleine daling (-4%, bron CBS), en in 2017 weer een groei. Het aantal overnachtingen op Urk is in de periode 2014-2016 met 37.000 tot 39.000 licht gegroeid, met een uitschieter van 54.000 in 2017⁵. Het bezoek aan Urk zit in de lift. Wij kunnen hiermee het uitgangspunt uit 2015 handhaven om op dit moment te mogen rekenen met een totale koopkrachttoevloeiing van 15% dankzij regiobewoners, zakelijke doelgroepen, toeristen en recreanten. 15% komt overeen met de pingegevens van Rabobank Noordoostpolder – Urk (2013). Naar de toekomst zal het toevloeiing blijven groeien maar als aandeel dalen vanwege de snelle groei van Urk. De toevloeiing daalt licht van 15% naar 13% (2030) en 12% (2040).

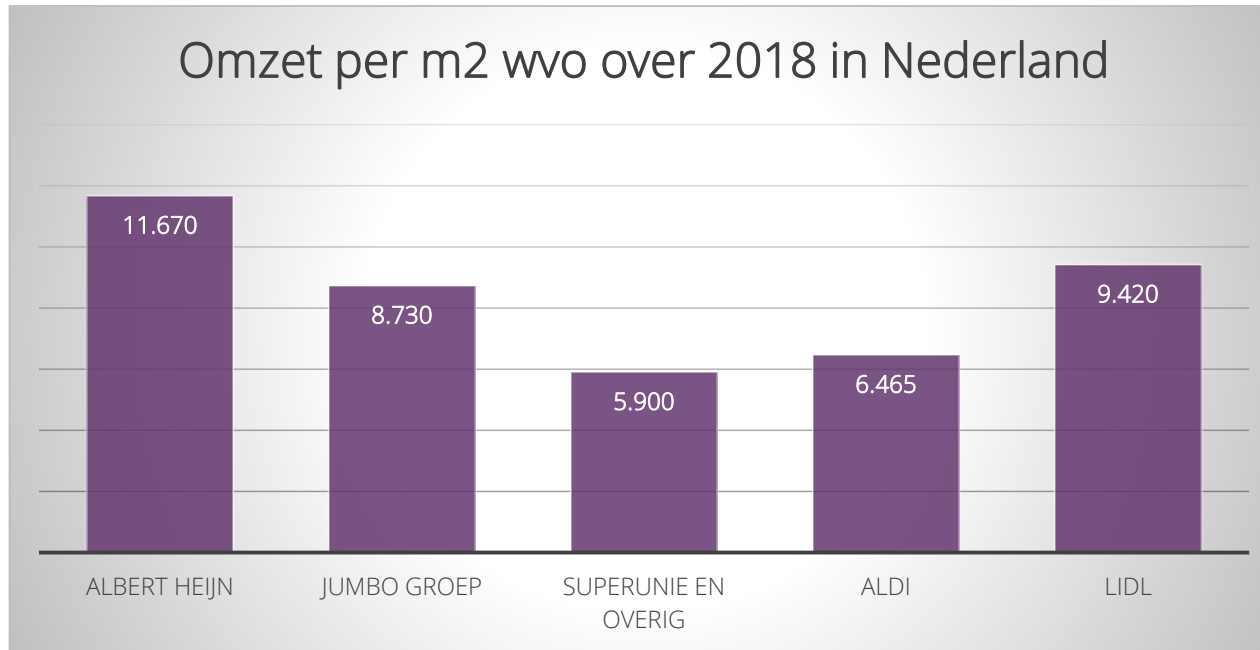
Gemiddelde vloerproductiviteit

De meeste adviesbureaus hebben afgesproken om bij de vloerproductiviteit te werken met de gezamenlijk vastgestelde gegevens die te lezen zijn via www.retailinsiders.nl. Ook wij houden ons hieraan tenzij er concrete redenen zijn hiervan af te wijken. De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten in 2017 bedraagt € 8.093 excl. BTW per m² per jaar.

Uit diverse koopstroomonderzoeken blijkt dat de vloerproductiviteiten fors verschillen tussen de stad en platteland en de noordvleugel van de Randstad en de rest van Nederland. In het algemeen geldt, hoe verder van de Randstad, hoe lager de vloerproductiviteit en het huurprijsniveau. Bij de supermarktformules zijn ook duidelijke verschillen waarneembaar.

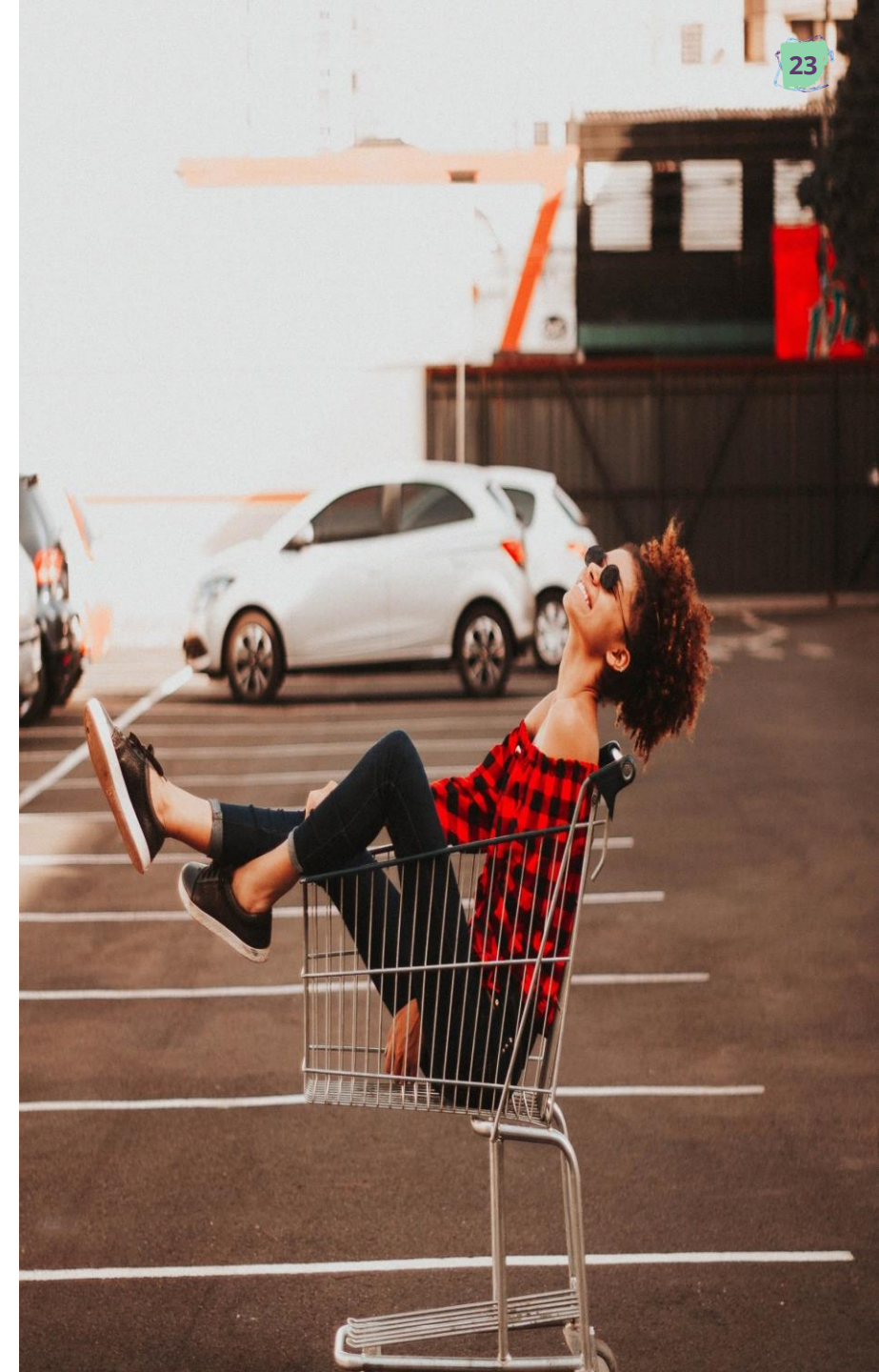
⁵ Voor die plotselinge stijging is nog geen nadere verklaring

Figuur 1.3 Omzet per m² wvo per supermarktfomule



Bron: CBS, Nielsen 2018, en Locatus 2018

In de bijgaande figuur is te zien dat Albert Heijn en Jumbo een bovengemiddelde omzet per m² wvo scoren, Aldi ligt er duidelijk onder. Van Boni zijn geen landelijke omzetcijfers bekend, Boni maakt onderdeel uit van Superunie. Op Urk zal Boni een hoge omzet per m² wvo scoren vanwege haar kleine omvang. Voor Urk hanteren wij de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit zoals ook gedaan is in de nota 'Inventarisatie + DPO detailhandel Urk van 2015.

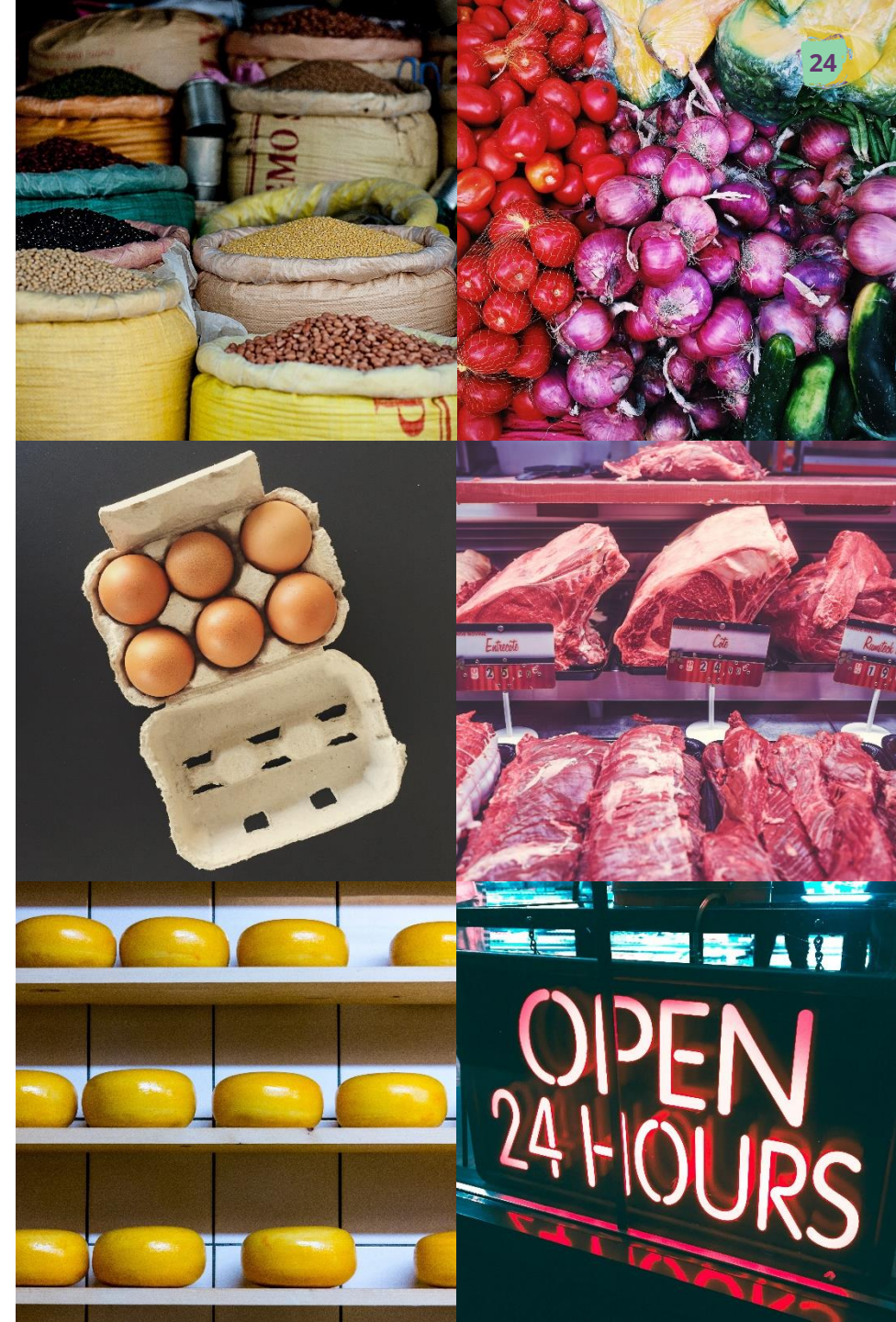
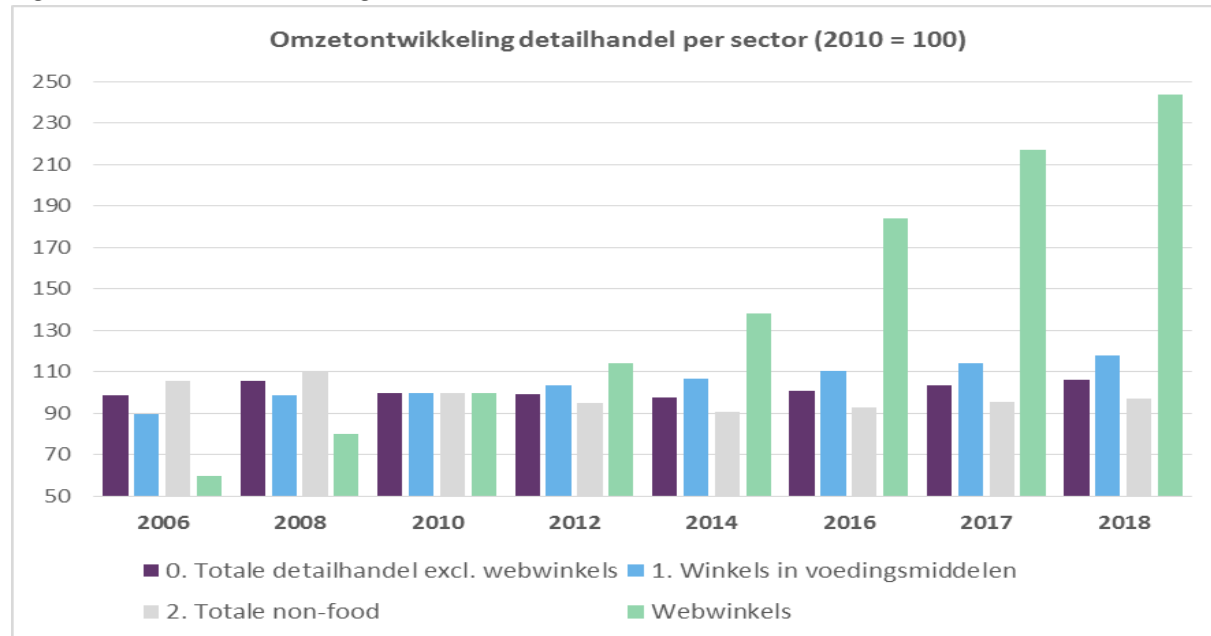


Bijlage 2: Trends bij supermarkten

Omzet en bezoekfrequentie nemen verder toe

De bestedingen in de dagelijkse sector nemen jaarlijks (nominaal) toe met 1 tot 2%. Er zijn geen signalen dat deze groei op dit moment of de komende jaren zal afnemen: de omzet in de dagelijkse sector zal naar verwachting blijven stijgen. Dit in tegenstelling tot de bestedingen in de niet-dagelijkse sector, waar tussen globaal 2009 en 2016 sprake was van stagnatie en in sommige branches zelfs een teruggang zoals in recreatie (speelgoed, sport, media) en consumentenelektronica. In 2017 en 2018 was per saldo sprake van een kleine groei.

Figuur 2.1: Omzetontwikkeling detailhandel



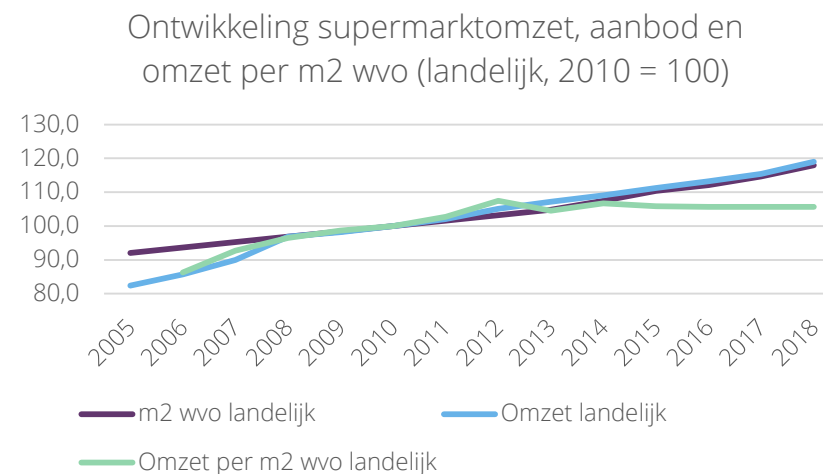
Voor de komende jaren mag nog worden uitgegaan van een positieve omzetontwikkeling in de supermarktbranche. De concurrentie is groot en dat bevordert de vernieuwing enorm. De assortimenten veranderen snel en er wordt optimaal ingespeeld op de behoeften van de consument aan gemak en comfort. De groei van de omzet loopt al 10 jaar min of meer gelijk op met de landelijke aanbodgroei. De omzet per m2 wvo blijft daardoor redelijk stabiel. Ook de cijfers over 2018 duiden op een omzetgroei met minstens 3% (bron: CBS, groei over 2018). De BTW-verhoging per 1-1-2019 is enigszins een onzekere factor maar verwacht wordt dat de omzetten excl. BTW zullen blijven stijgen.

Online aandeel nog klein - maar groeiende!

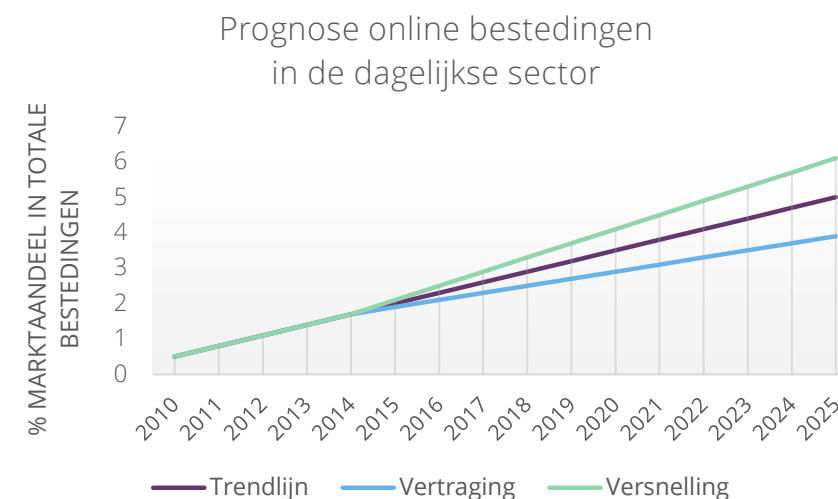
Er is een groei van de online aankopen bij supermarkten. Omdat de totale groei hier (nog) groter is (in 2017 was er een groei tot 3,6% marktaandeel (cijfers GfK aug. 2018), of 2,9% (kennisplatform Supermarkt en Ruimte nov. 2018)) blijft deze branche aan omzet winnen. Het marktaandeel is nog gering: uit de praktijk blijkt dat 3,5% van de huishoudens goed is voor 79% van de online omzet (GfK dec. 2018). Hoewel het online aandeel stijgt, groeit ook het fysieke kanaal. Per saldo kunnen de fysieke bestedingen blijven groeien, bovenop de verwachte prognose van het marktaandeel van de online bestedingen in de dagelijkse sector. De trendlijn komt overeen met de werkelijke ontwikkeling van het marktaandeel (zie ook figuur 3).

Door de opkomst van online boodschappen doen zal er enige accentverschuiving optreden in het assortiment. 'Dagelijks doelgericht' (bulkartikelen, commodities) zal meters inleveren ten opzichte van 'dagelijks recreatief': de fysieke supermarkten zullen steeds meer accent leggen op beleving, directe consumptie / afhaalmaaltijden en op service, ambacht en lokale producten.

Figuur 2.2: Index supermarktomzet, aanbod en normomzet



Figuur 2.3: Prognose online bestedingen in de dagelijkse sector



SEINPOST ADVIESBUREAU B.V.

Brugstraat 1A

5211 VS 's-Hertogenbosch

088 - 210 02 00

info@seinpost.com

www.seinpost.com

Rien Romijn

