

KADERNOTA SUPERMARKTEN

KERN BARNEVELD 2024

Datum | 4 juli 2024
Projectnummer: G-RE-24004

Opdrachtgever:



gemeente
Barneveld



INHOUD

0.1	Actualisatie Kadernota Supermarkten	3
0.2	Leeswijzer	4
1	Specifieke analyses	5
1.1	Verzorgingsgebied	6
1.2	Detailhandelsstructuur, wijken, leegstand	10
1.3	Supermarktstructuur	11
1.4	Benchmark	15
1.5	Uitkomst gesprekken met supermarkten	16
1.6	Beleidsmatige & markttrends	17
2	Behoefte en advies	18
2.1	Behoefte anno 2024-2030-2035-2040	19
2.2	Kwantitatieve behoefte	20
2.3	Kwalitatieve behoefte en positionering	21
2.4	Advies	22
3	Algemene analyses	23
3.1	Markttrends landelijk	24
3.2	Supermarkten binnen Dagelijkse sector	25
3.3	Supermarkttrends en ontwikkelingen	26
3.4	Ladder duurzame verstedelijking	30



0.1 ACTUALISATIE KADERNOTA SUPERMARKTEN

Vertrekpunt: Kadernota 2020 en de uitwerking nadien

De 'Kadernota supermarkten kern Barneveld 2020' gaat in op de periode tot 2030. Er werd een distributieve ruimte becijferd van 530 m² wvo in 2025 en 1.170 m² wvo in 2030. Dat bleek te weinig voor toevoeging van een nieuwe supermarkt in het plangebied Bloemendal. Vandaar het advies om de Spar-supermarkt in Barneveld-West te verplaatsen naar de nieuwbouwwijk in Noord. Destijds was Spar in de verdrukking geraakt door de komst van Lidl. Spar zou in Bloemendal een omvang krijgen van circa 450 m² wvo. Vanuit de wens van een evenwichtige spreiding konden de nieuwe inwoners in hun eigen wijk in Noord voorzien in hun dagelijkse behoeften. Dit plan is door de gemeente vanaf 2020 uitgewerkt. In 2023 is in het ontwerp-bestemmingsplan Bloemendal IIB 550 m² bvo supermarkt opgenomen, met in hetzelfde blok ruimte voor 700 m² bvo overige winkels.

Kadernota 2024 met Barneveld als groeikern

Parallel aan deze uitwerking is Barneveld tot groeikern benoemd. Ten tijde van de Kadernota 2020 was deze doorgroei nog niet bekend. In dat kader maakt de gemeente in het vast te stellen bestemmingsplan Bloemendal IIB een supermarkt mogelijk van 1.250 m² bvo. Om die reden vraagt gemeente een actueel advies aan Ginder om de Kadernota anno 2024 te actualiseren. Wat zou een andere dan voorziene supermarkt in Bloemendal betekenen voor de supermarktenstructuur in de kern Barneveld, ook kijkend na 2030? Andere, actuele ontwikkelingen in de kern worden hierin meegenomen.

Uitgangspunten voor de kadernota niet veranderd

De uitgangspunten van de Kadernota 2020 (paragraaf 1.2) gelden nog steeds. Die worden ook bevestigd door de provinciale verordening. Een supermarkt fungeert als een belangrijke katalysator voor andere winkels. Een Kadernota blijft van belang voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de fysieke leefomgeving. Daarbij is speciale aandacht nodig voor Barneveld-centrum. Met de Kadernota vergroot de gemeente haar inzicht om initiatieven te beoordelen en het planologisch kader hierop af te stemmen. De Kadernota moet supermarktorganisaties stimuleren op de juiste plek te investeren en moet ongewenste ontwikkelingen zien te voorkomen.

Ladder, Dienstenrichtlijn, jurisprudentie en Omgevingswet

Deze actualisatie houdt rekening met de Ladder voor duurzame verstedelijking, de Europese Dienstenrichtlijn, recente jurisprudentie en de Omgevingswet per 1-1-2024. Goede argumentatie blijft noodzakelijk. Ook voor supermarkten moeten territoriale beperkingen ruimtelijk gemotiveerd worden. Deze Kadernota Supermarkten geeft inzicht en handvaten. Ze kan gezien worden als een van de programmatische beleidsdoorwerkingen van de gemeentelijke Omgevingsvisie die in de maak is. De Omgevingswet vraagt aandacht voor participatie. Om die reden zijn de supermarktondernemers betrokken bij het tot stand komen van de nieuwe kadernota.

0.2 LEESWIJZER

Opbouw

De Kadernota maakt onderscheid naar specifieke en algemene analyses: de eerste staan in de hoofdrapportage, de laatste erachter als bijlage in hoofdstuk 3. Dat is gedaan in verband met de leesbaarheid. De inhoud van hoofdstuk drie wordt als bekend verondersteld als de lezer de hoofdstukken een en twee leest. De splitsing is ook gemaakt in relatie tot de Europese Dienstenrichtlijn. Specifieke en algemene analyses onderbouwen de noodzakelijkheid en evenredigheid van branchering in planregels.

Specifieke analyses (hoofdstuk 1)

Specifieke analyses gaan over de kern Barneveld. De gebruikelijke aandachtspunten komen aan bod zoals het verzorgingsgebied, woningbouw en de detailhandelsstructuur. Daarbinnen wordt het aanbod supermarkten beschreven. Er wordt ingegaan op de gesprekken met de supermarktondernemers. Er is een benchmark uitgevoerd met vergelijkbare plaatsen. Vervolgens wordt ingegaan op de trends in het beleid en de markt met verwijzing naar de algemene analyses.

Behoefte, positionering en advies (hoofdstuk 2)

In hoofdstuk twee worden de specifieke analyses afgerond met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, het positioneringsmodel en het advies.

Algemene analyses (hoofdstuk 3)

In de bijlagen staan de algemene analyses over de detailhandel, de dagelijkse sector en daarbinnen de supermarktbranche. Dat geldt ook

voor overige achtergrondinformatie. Dat is de uitleg van de Ladder voor duurzame verstedelijking en dat zijn de informatieve tabellen of figuren als achtergrondinformatie.

Definitie

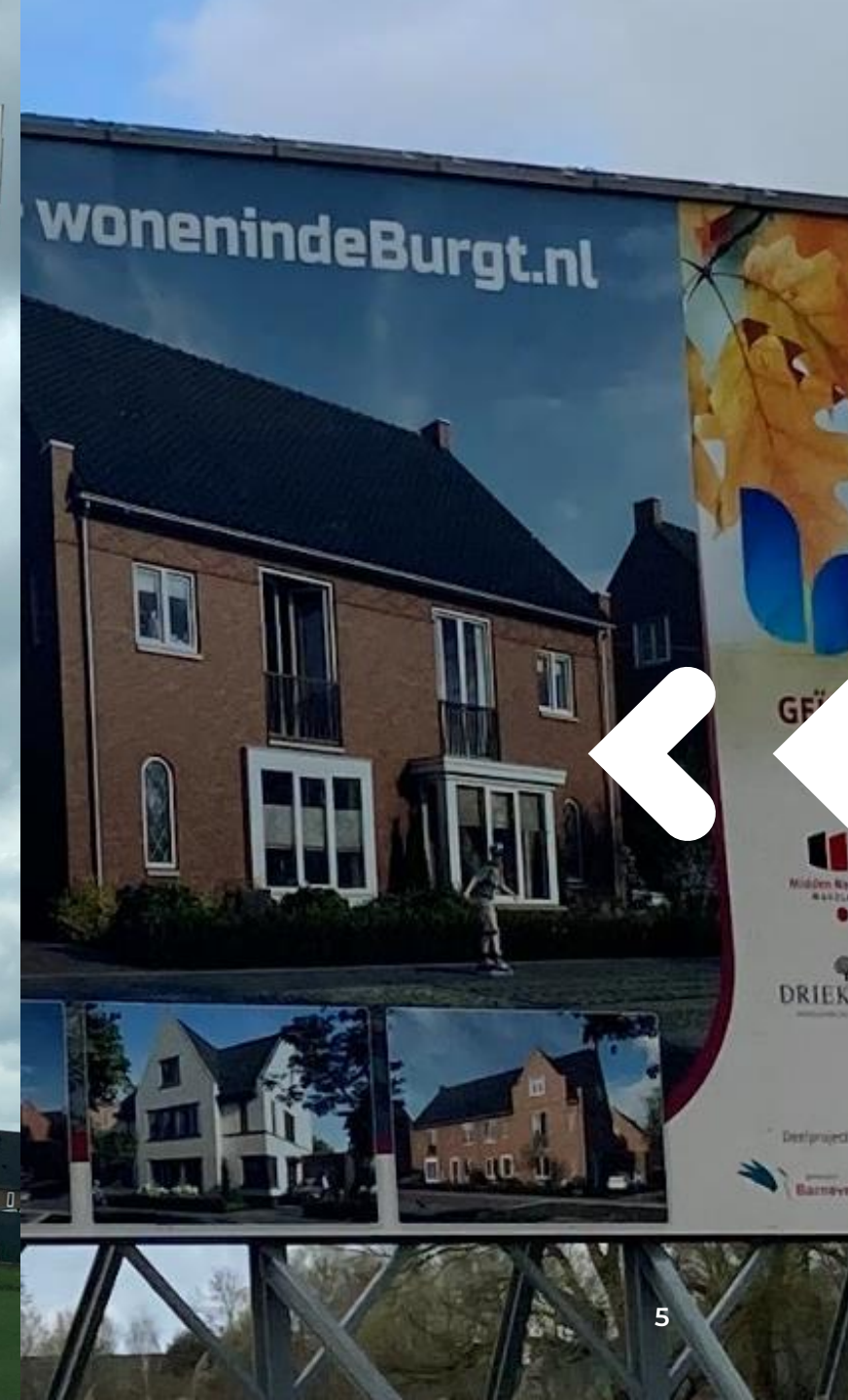
Een supermarkt is een relatief grote zelfbedieningswinkel waar algemene levensmiddelen worden verkocht met een steeds groter aandeel vers en met additioneel assortiment non-food artikelen. Hiervoor is SBI-code "4711- Supermarkten" in gebruik. Levensmiddelenzaken kleiner dan 100 m² wvo worden gerekend tot mini-supermarkten of nachtwinkels. Dat geldt ook voor tankstations met mini-supermarkten. De bestedingen in deze kleinere supermarkten vallen buiten die van de supermarktbranche (bron: Retailinsiders en CBS).

Gespecialiseerde supermarkten profileren zich met biologische en natuurproducten, met buitenlands assortiment, partijenhandel of puur online als afhaal-bezorgsupermarkt. Ze verkopen specifieke producten binnen een beperkt assortiment. Daardoor zijn ze gemiddeld kleiner dan 'niet-gespecialiseerde' reguliere supermarkten. Ze hebben een beperktere verkeers- en bezoekers-aantrekkende werking omdat ze eigen doelgroepen aantrekken. Hierdoor heeft een gespecialiseerde supermarkt veel meer het karakter van gewone detailhandel dan de katalysator-functie van de reguliere supermarkten. In dit opzicht bepaalt een gemeente of ze een minimaal metrage hanteert om een levensmiddelenwinkel als een 'supermarkt' te kwalificeren. De ruimtelijke impact op de detailhandelsstructuur staat centraal. Daar is ook jurisprudentie over.

1

Specifieke analyses

Om de behoefte te kunnen bepalen gaan we in op aspecten als verzorgingsgebied, aanbod en een benchmark. We verwijzen naar de trends in de bijlagen.



1.1 VERZORGINGSGEBIED

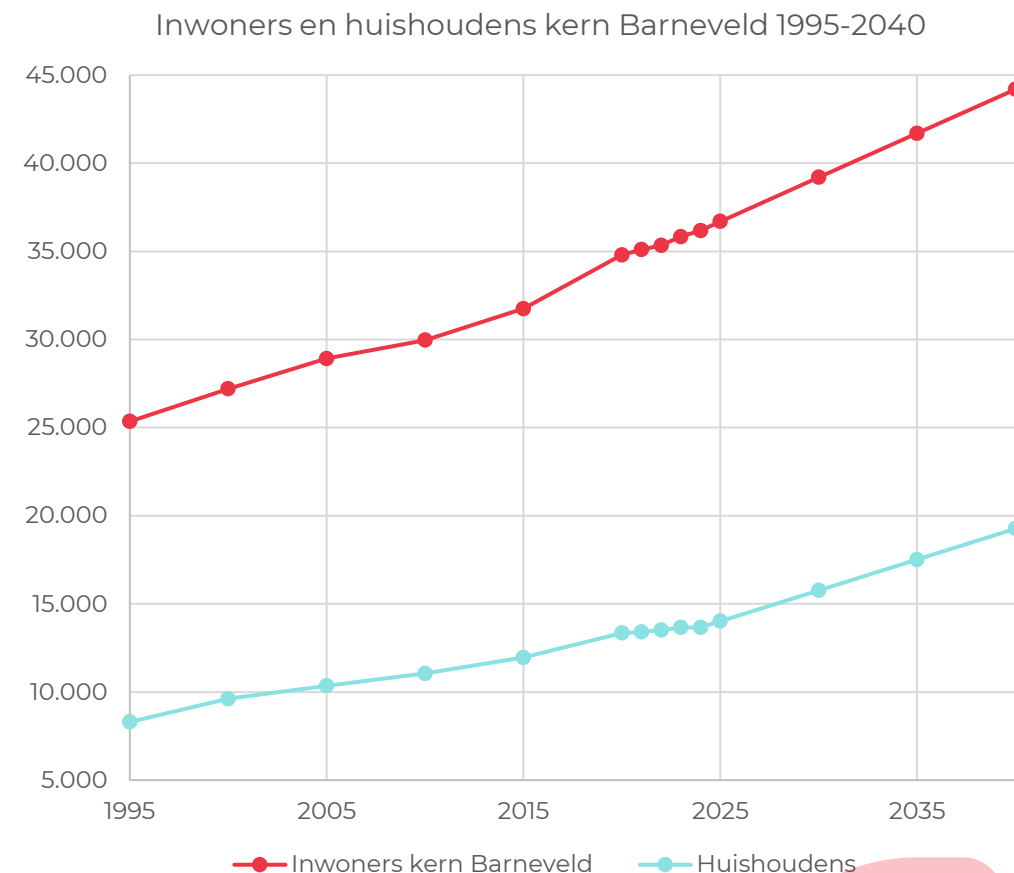
Het juiste schaalniveau van het verzorgingsgebied

Om de ruimtebehoefte aan supermarkten te bepalen wordt het ruimtelijke verzorgingsgebied op het juiste schaalniveau bepaald. De Ladder voor duurzame verstedelijking vereist dit, zie de bijlage. Doorgaans hebben supermarkten een lokale verzorgingsfunctie en een beperkte regiofunctie, in tegenstelling tot recreatieve of doelgerichte detailhandel. Als verzorgingsgebied wordt de kern Barneveld aangehouden. Overige kernen in de gemeente liggen op relatief grote afstand, en op kernniveau zijn actuele koopstromen beschikbaar. Vandaar de afbakening van het verzorgingsgebied op het niveau van de kern Barneveld.

April 2024 heeft de kern 36.182 inwoners. De prognose is dat dit doorgroeit naar 39.200 in 2030, 41.700 in 2035 en 44.200 in 2040. De groei is gebaseerd op gemiddeld 500 inwoners per jaar. Dat is iets meer dan in de jaren 2020-2024 en iets minder dan in de jaren 2015-2020. Over de lange termijn wijkt de inwonersgroei weinig af van de trend vanaf 1995, de rode en blauwe lijnen in de grafiek. Per jaar komen er 350 woningen c.q. huishoudens bij, in combinatie met een geleidelijke huishoudens-verdunning in de bestaande woningvoorraad. Met het tijdelijke AZC is nog geen rekening gehouden: die bewoners komen er nog bij.

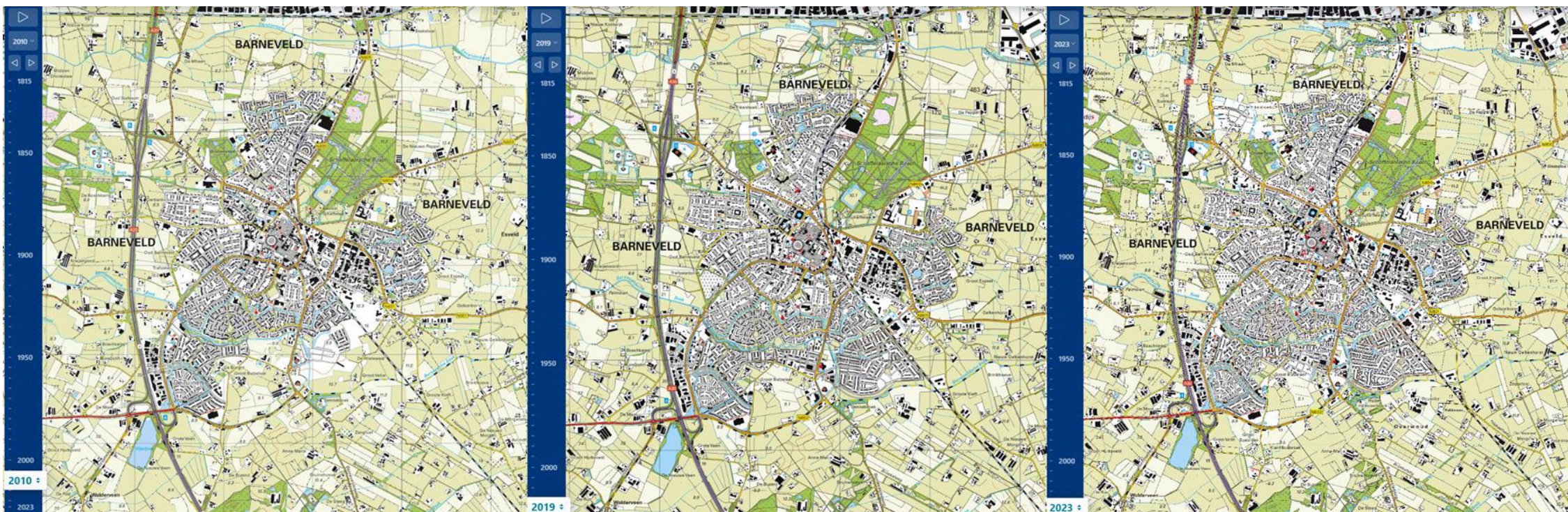
Verschil Kadernota 2020

In 2020 had de kern Barneveld 1.400 inwoners minder dan nu. Destijds was een prognose afgegeven van 37.300 in 2025 en 39.500 in 2030. Die prognoses kloppen nog goed, echter de groei zet na 2030 door. Er komen tussen 2024 en 2040 8.000 inwoners bij, ruim 20% van het huidige aantal inwoners.



Afbeelding 1: verwachte inwoners- en huishoudensgroei kern Barneveld

BARNEVELD EN PLANNEN TOT 2024



Afbeelding 2: Kaarten van Topotijdreis 2010, 2019 en 2023

Topotijdreis.nl geeft een goed beeld hoe de kern zich ontwikkelt. In de jaren tot de kadernota Supermarkten 2020 vond de ontwikkeling van Barneveld met name aan haar zuidzijde plaats. Veller was in 2020 grotendeels afgerond, voor De Burgt gold dat voor haar noordzijde.

Op de kaart van 2023 is in het wit het eerste, westelijke deel van Bloemendal zichtbaar. Die ontwikkeling wordt in oostelijke richting voortgezet. Parallel hieraan wordt in De Burgt het midden- en zuidelijke deel bebouwd.

PLAN BLOEMENDAL, OVERIGE BOUWLOCATIES

Woondeal

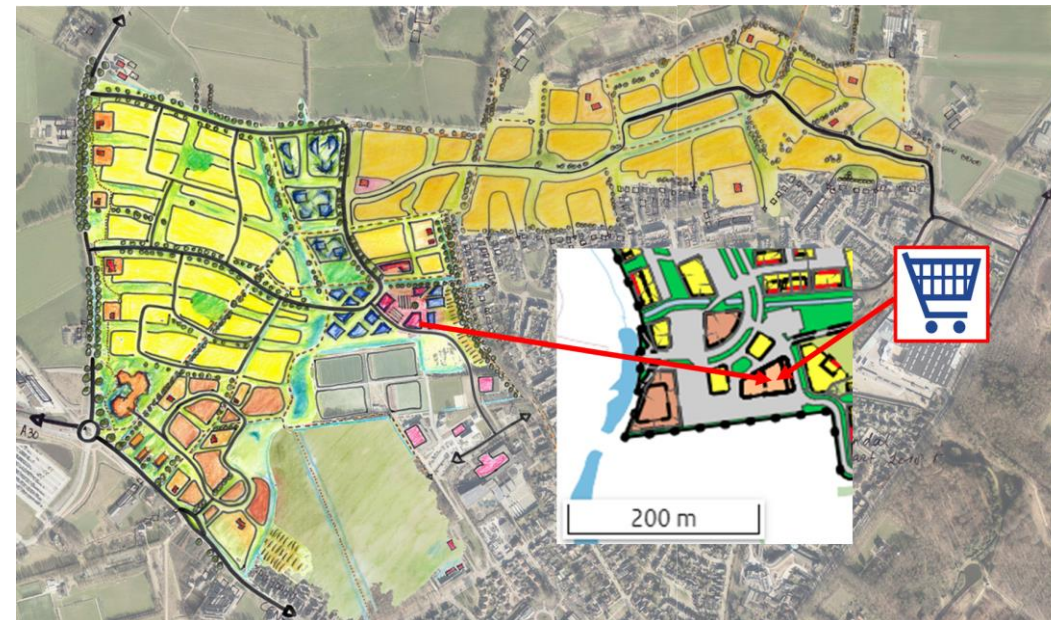
Namens Rijk, provincie, gemeenten en corporaties is de Woondeal* FoodValley 2022-2030 gesloten. Het plan zet in op 5.380 woningen tot medio 2030-2033: ± 600 woningen per jaar in de gemeente. Het vormt een versnelde groei, de nadruk ligt op ééngezinswoningen. Barneveld heeft daar behoefte aan vanwege haar huishoudensomvang en woonwensen. De gemeente kent 62.483 inwoners (april 2024): in 2030 68.400, 2035 73.000 en 2040 77.700 (bron: provincie). De Omgevingsvisie gaat uit van 77.500 (Verder met Barneveld) tot 82.500 (Vooruit met Barneveld) in 2040. In en rond de kern Barneveld komen 2.750 woningen. In Bloemendal zijn 200 woningen opgeleverd, hier komen nog 1.800 woningen bij: 200 per jaar. Bloemendal is via FoodValley aangemeld bij Binnenlandse Zaken als een van de grootschalige woongebieden in Nederland. Daar hoort een passend voorzieningenniveau bij. In het bestemmingsplan van Bloemendal IIB wordt de mogelijkheid gecreëerd voor een supermarkt van maximaal 1.250 m² bvo. Nabij liggen zorg-, onderwijs- en sportvoorzieningen rond een centraal plein. Te voet, per fiets en met de auto sluit de locatie aan op De Vaarst. Voor overig Barneveld is de locatie minder goed bereikbaar. De Burgt in Nieuw-Zuid is bouwrijp voor 950 woningen. Hier komen ± 150 woningen per jaar. Verder is sprake van een zoekgebied in Barneveld Oost. Op termijn kan de (oostelijke) rondweg kansen bieden. Inbreidingslocaties zijn ook mogelijk.

Verschil Kadernota 2020

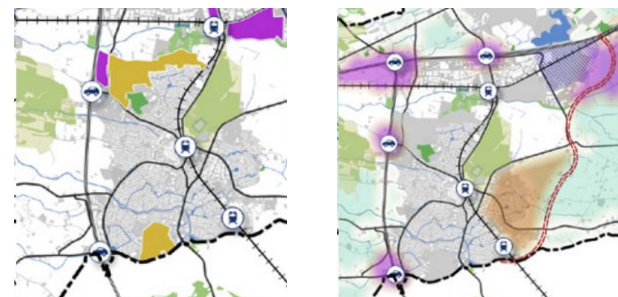
De Kadernota ging uit van 1.500 woningen in Bloemendal: nu 2.000. Daar komen de 950 woningen in De Burgt bij. Nog onzeker zijn zoekgebieden en inbreidingslocaties voor de groei op termijn.

KADERNOTA SUPERMARKTEN KERN BARNEVELD 2024

* Een woondeal is een set afspraken voor een langjarige samenwerking. Dit moet de haalbaarheid en daadwerkelijke realisatie bevorderen.



Afbeelding 3: Bloemendal met centrumlocatie uit bestemmingsplan



Afbeelding 4: Omgevingsvisie met nieuwbouw (bruin): links Bloemendal en De Burgt, rechts zoekgebied Barneveld Oost

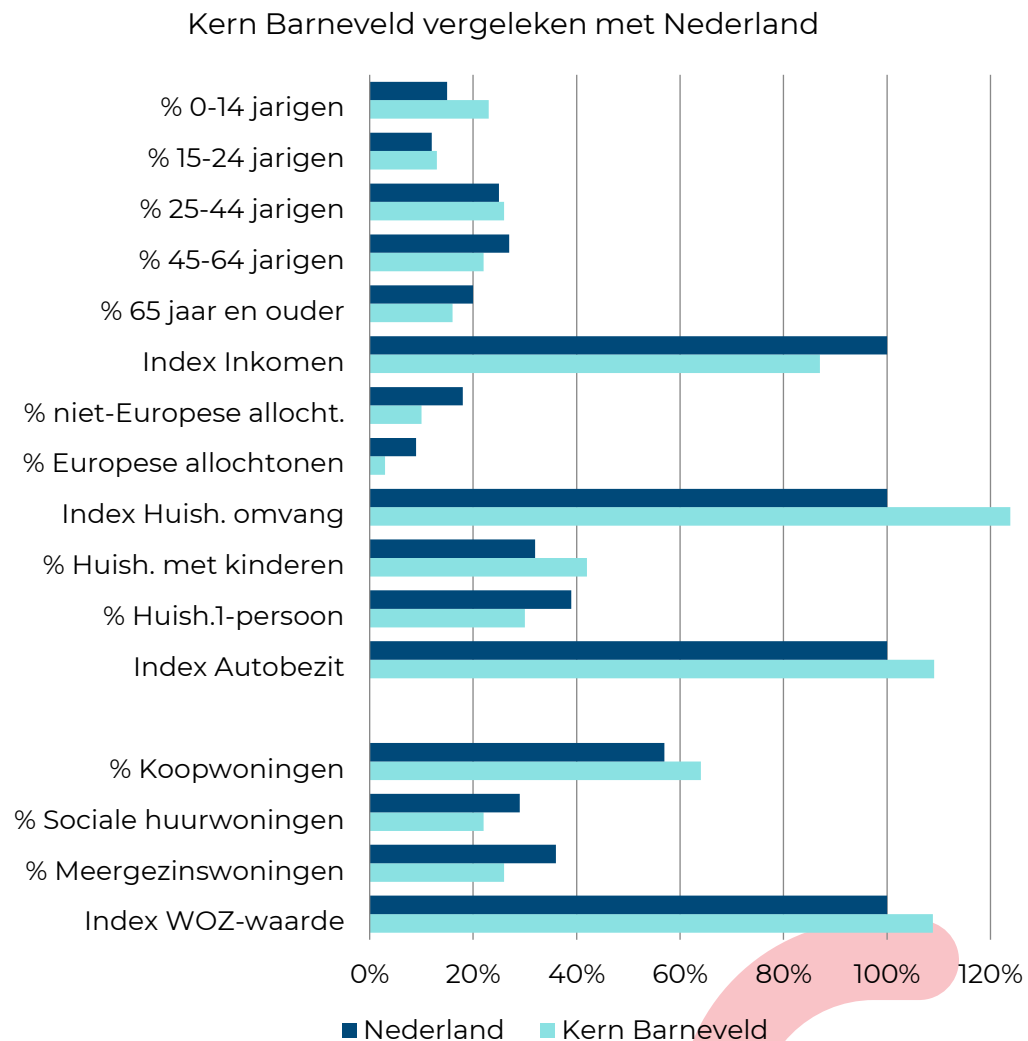
BEVOLKINGSSAMENSTELLING

Barneveld heeft een bijzondere bevolkingssamenstelling. Haar inwoners zijn aanmerkelijk jonger dan gemiddeld in Nederland. De 0-14 jarigen springen er echt uit, vanaf 45 jaar zijn de leeftijdsgroepen ondervertegenwoordigd. Het gemiddeld inkomen per inwoner blijft achter en dat heeft te maken met het grote aandeel kinderen. Per huishouden ligt het inkomen bovengemiddeld maar daarmee wordt niet gerekend. Het aandeel migranten uit 'overig Europa' en 'buiten Europa' blijft achter. Een deel heeft te maken met ingeschreven, werkzame arbeidsmigranten.

De gemiddelde huishoudensomvang ligt op 2,6 tegenover Nederland 2,1. Dat is een afwijking van 24%. Vergeleken met 10-15 jaar geleden blijft deze afwijking min of meer gelijk. Ook in Barneveld daalt de omvang van huishoudens geleidelijk terwijl die in nieuwbouwwijken iets hoger ligt. Het percentage huishoudens met kinderen ligt hoger, er zijn weinig eenpersoons-huishoudens. Wat betreft overige kenmerken ligt het autobezit in Barneveld iets hoger dan landelijk. Dat geldt ook voor het percentage koopwoningen. De sociale huursector blijft achter evenals de meergezinswoningen. Hierdoor ligt de gemiddelde WOZ-waarde hoger dan landelijk.

Verschil Kadernota 2020

In 2020 is ingegaan op het inkomensniveau en is rekening gehouden met de leeftijdsopbouw, huishoudensomvang en bevolkingsgroei. Zo werd in de kadernota 2020 het belang van differentiatie in het aanbod benoemd, van service, prijsvechter, discount tot gespecialiseerd segment. De vraag naar buitenlandse supermarkten is beperkter maar vanwege het inkomen is dus aandacht nodig voor het goedkopere segment.



Afbeelding 5: Bevolking en woningvoorraad kern Barneveld vergeleken

1.2 DETAILHANDELSSTRUCTUUR, WIJKEN, LEEGSTAND

Structuur

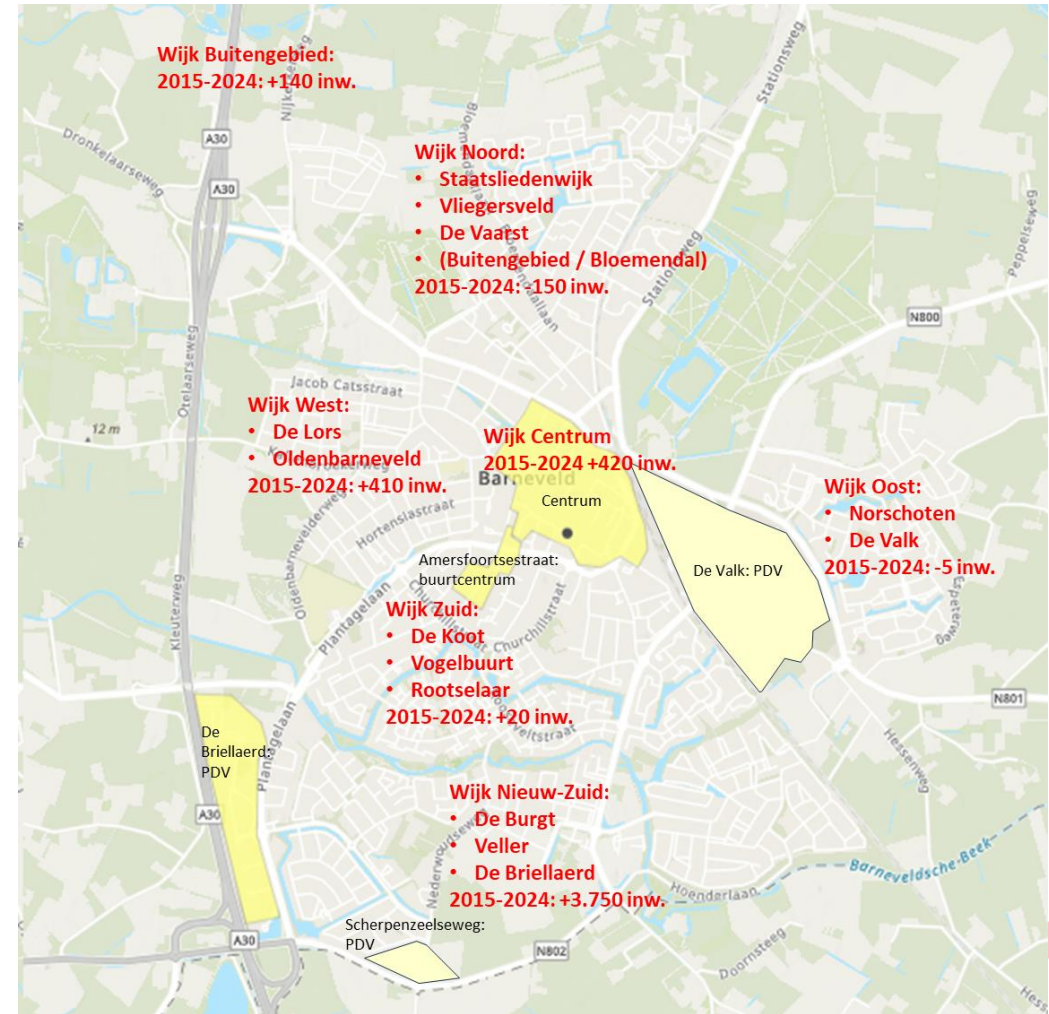
De detailhandelsstructuur wordt gedomineerd door het centrum. Erbuiten ligt alleen een buurtcentrum, de Amersfoortsestraat. Het PDV-beleid van Foodvalley kent drie PDV-concentraties: Briellaerd, De Valk en Scherpenzeelseweg. Voor de structuur maakt Ginder onderscheid naar de wijken Centrum, Noord, Oost, West, Zuid, Nieuw-Zuid en Buitengebied: sinds 2015 was de grote groei in Nieuw-Zuid, Veller kende anno 2015 al 1.600 nieuwe inwoners: in Nieuw-Zuid 5.350 inwoners erbij. Bloemendal behoort tot het buitengebied. Inclusief Noord is hier nog geen groei.

Leegstand

De Locatus-inventarisatie is april 2024. Leegstand is altijd een moment-opname. In de kern betreft dit 28 panden: 7.600 m² vwo. Dat is 8% resp. 7%, zie de tabel in de bijlage, en ligt rond het landelijk gemiddelde. De leegstand concentreert zich in het centrum: 23 panden en 6.530 m² vwo. Dat is 10% van de panden en 14% van het metrage. Barneveld-centrum wordt gedefinieerd als 'Klein hoofdwinkelgebied' dat 200-400 panden kent: landelijk is hun leegstand 13%: Barneveld scoort lager op panden en bijna gelijk op m². De leegstand buiten het centrum is laag. De leegstand laat zien dat het centrum aandacht vraagt wat betreft haar functioneren.

Actualisatie

De Kadernota van 2020 gaat niet in op leegstand. Omdat Barneveld de aanduiding 'supermarkt' hanteert in haar bestemmingsplannen (nu omgevingsplan) was de leegstand impliciet meegenomen in de visie op de structuur. De leegstand was toen gelijk in panden (28) en groter in m² vwo (10.760 m² vwo): met name meer m² vwo leeg buiten het centrum.



Afbeelding 6: Detailhandelsstructuur kern Barneveld

1.3 SUPERMARKTSTRUCTUUR

- › Vier supermarkten liggen in het centrum: drie Service (PLUS binnen centrumring, Jumbo en Albert Heijn erbuiten) en één Gespecialiseerd (Ekoplaza). Parkeren is gereguleerd (betaald, bij Albert Heijn laag tarief).
- › Discounter Aldi ligt zuidelijk van het centrum nabij PLUS en Albert Heijn. Lidl ligt solitair in de wijk West. Discounters vervullen een functie voor een groot deel van de kern, parkeren is blauwe zone (Aldi) of gratis (Lidl). Het segment prijsvechters Dirk, Hoogvliet, Nettorama (Boni) ontbreekt. Omdat het omzetaandeel aanbiedingen en kortingen stijgt (25%, bron: Circana, 8-3-2024) is dit ontbreken minder erg dan vroeger.
- › Op wijkniveau verzorgt Jumbo Amersfoortestraat Zuid en West. COOP Lavendelplein verzorgt Oost. Jumbo Buru verzorgt 'Nieuw-Zuid' e.o. Alle drie liggen op ruim één kilometer van het centrum, parkeren is gratis.
- › Wat betreft online (multichannel) hebben de service-supermarkten een bezorg- of afhaalfunctie. Online super Picnic is nog niet actief in Barneveld, wel in Amersfoort en Ede / Veenendaal.
- › Opvallend aan de structuur is dat de supermarkten buiten het centrum min of meer solitair liggen. Hier zijn weinig dagelijkse speciaalzaken, hooguit een slijterij of drogist. Voor deze speciaalzaken zijn klanten bijna volledig aangewezen op het centrum. Voor hun functioneren zijn ze mede afhankelijk van de trekkracht van de supermarkten in en rond het centrum. Die trekken namelijk veel klanten naar hun locaties.
- › Van maandag tot en met zaterdag zijn openingstijden ruimer dan bij de meeste andere winkels. Zondags zijn in deze regio de winkels dicht.
- › Plannen: Lidl heeft een hard plan om uit te breiden en parkeren toe te voegen eind 2024. COOP wordt op zeker moment PLUS, Jumbo Amersfoortsestraat pleegt sloop / nieuwbouw zonder uitbreiding.
- › Het metrage is 10.205 m2 wvo. Eind 2024 is dat 10.490 m2 wvo.

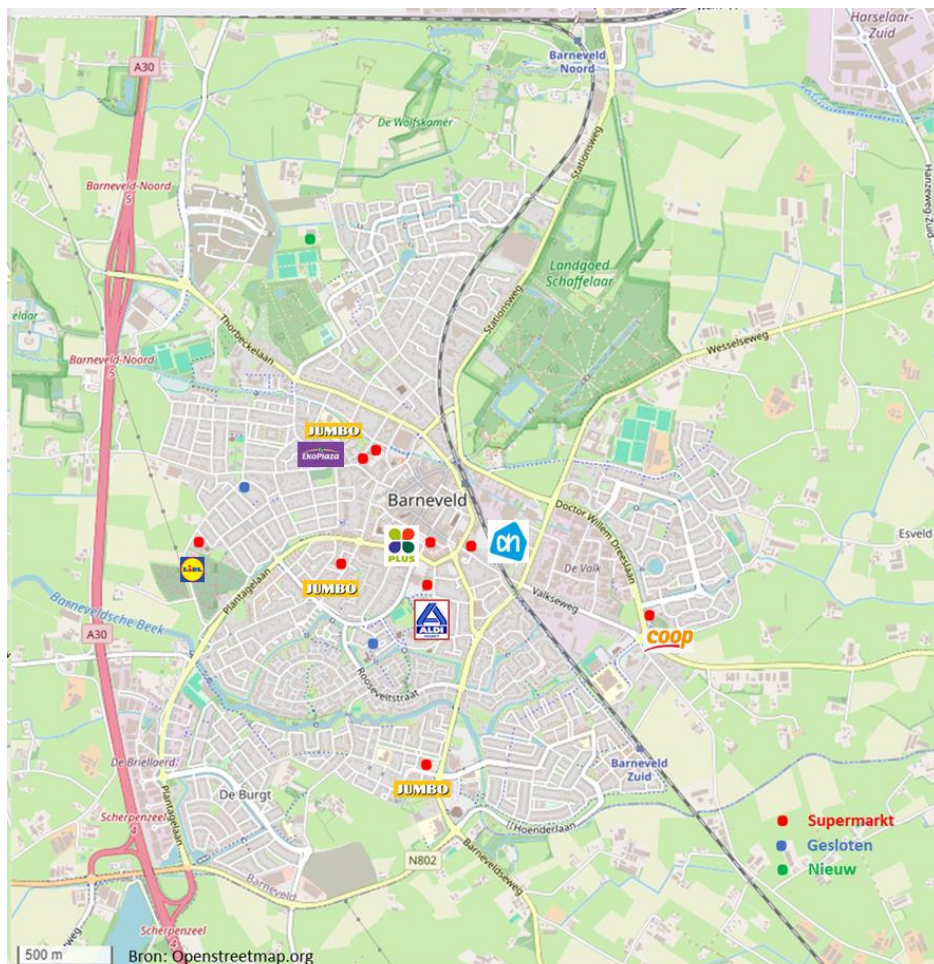
Formule	Straat	m2 wvo
<i>Centrum (verzorgingsfunctie)</i>		
PLUS (kern)	Gowthorpeplein	1.440
Albert Heijn (kern)	Burg. Kuntzelaan	1.830
Jumbo (kern)	Nieuwe Markt	1.240
Ekoplaza (kern)	Nieuwe Markt	135
<i>Buiten centrum: Discount</i>		
Aldi (Zuid / kern)	Theaterplein	965
Lidl (West / kern)	Oldenbarnevelderweg	1.175 (wordt 1.460)
<i>Wijkverzorgend: Fullservice</i>		
Jumbo (Zuid/West)	Amersfoortsestraat	1.065
Coop (Oost)	Lavendelplein	855
Jumbo (Nieuw-Zuid)	Buru	1.500
M2 wvo juni 2024		10.205
M2 wvo eind 2024		10.490
COOP (Zuid)	J. Seppenplein	(550)
Spar (West)	Korenbloemstraat	(310)

Afbeelding 7: Supermarkten in kern (bron: Formules, check met Locatus)

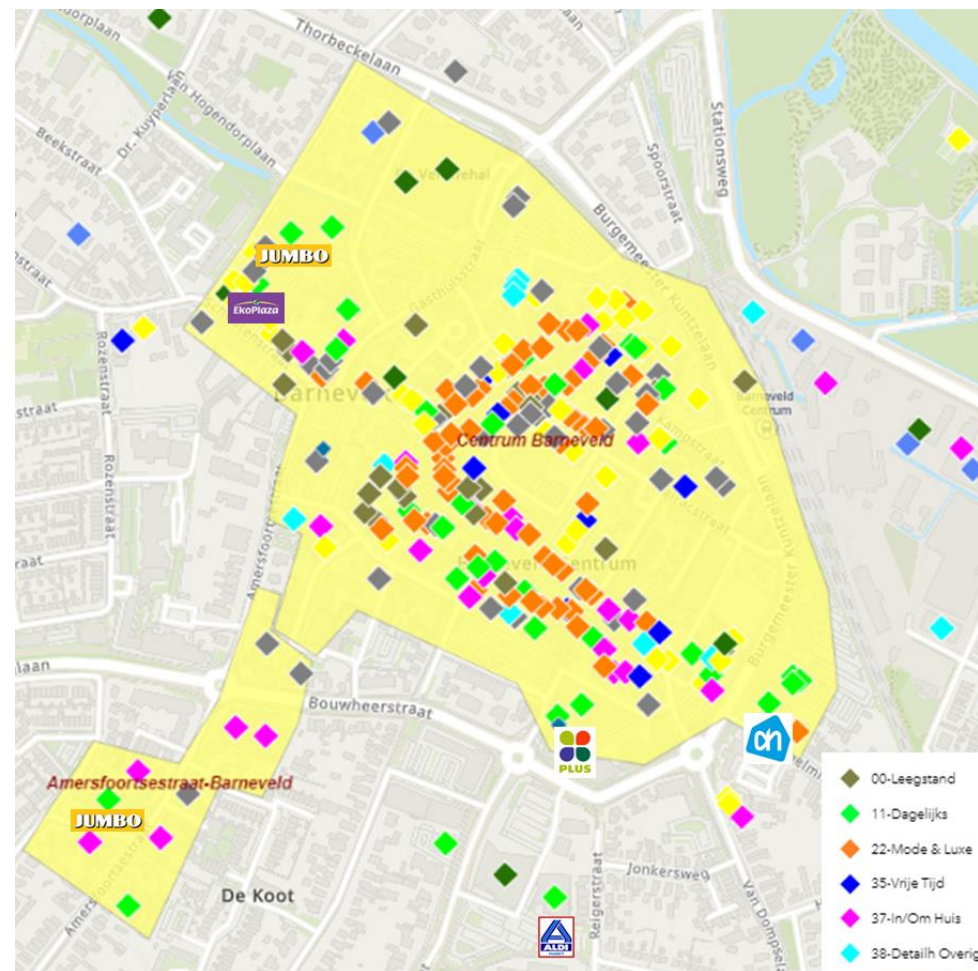
Verschillen met 2020

Kleine uitbreidingen zijn al of niet gecombineerd met modernisering. Er zijn drie grotere wijzigingen: sluiting Spar Korenbloemstraat (invulling = maatschappelijk) en COOP J. Seppenplein (fietsenwinkel) en uitbreiding COOP Lavendelplein. In 2020 was al genoemd dat COOP (+300 m2 wvo) en Lidl (+400 m2 wvo) zouden uitbreiden: in werkelijkheid zijn die uitbreidingen iets kleiner. Het discountsegment wordt versterkt en dat sluit goed aan op het gemiddeld wat lagere inkomen in Barneveld.

BARNEVELD: KAART VAN DE KERN EN HET CENTRUM



Afbeelding 8: Supermarkten in Barneveld: bestaand (rood), gesloten (blauw) en nieuw (groen)



Afbeelding 9: Centrumgebied met spreiding supermarkten en (dagelijkse) verkooppunten (bron: Locatus april 2024)

CENTRUMSUPERMARKTEN





WIJKSUPERMARKTEN



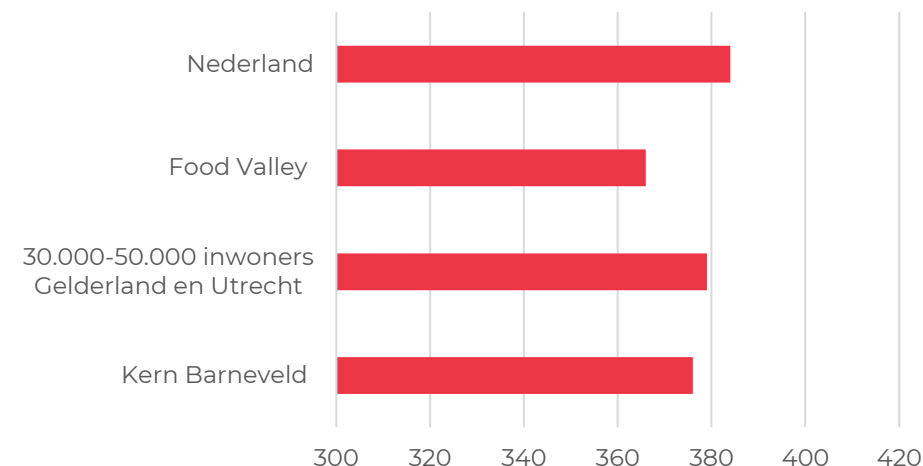
1.4 BENCHMARK

- › De kern Barneveld is in een benchmark vergeleken op basis van het metrage aan dagelijks winkelaanbod per 1.000 inwoners. De vergelijking is gemaakt met Nederland, Food Valley (8 gemeenten) en de klasse 30.000 tot 50.000 inwoners: in Gelderland-Utrecht.
- › De kern Barneveld loopt met 376 m2 wvo per 1.000 inwoners in de pas: Food Valley scoort wat lager, en de inwonersklasse in Gelderland / Utrecht en Nederland scoren vergelijkbaar. Bekend is dat Barneveld een beperkte regiofunctie heeft. Dat komt omdat omliggende kernen als Voorthuizen, Kootwijkerbroek en Lunteren hun eigen dagelijks aanbod kennen. Buiten deze regio wordt al snel de invloed merkbaar van Ede, Veenendaal, regio Amersfoort en Nijkerk. Die oefenen ook trekkracht uit om daar de dagelijkse aankopen te verrichten.
- › Als de kern Barneveld de komende 10-15 jaar met duizenden inwoners groeit dan kan ook het dagelijkse metrage meegroeien.
- › Als er bijvoorbeeld in 10 jaar 5.000 inwoners bijkomen dan zou dat theoretisch neerkomen op +1.800 m2 wvo dagelijks aanbod. Op landelijk niveau beslaan supermarkten 75% van dit dagelijks aanbod. En aanbod in nieuwbouwwijken bindt niet alle extra koopkracht, hooguit tweederde / driekwart. Dat zou neerkomen op +1.000 m2 wvo.
- › Deze kwantitatieve behoefte staat niet op zich. Er zal altijd gekeken moeten worden naar de specifieke locatie en kwalitatieve behoefte, inclusief de effecten.

Verschillen met 2020

- › In 2020 is geen benchmark uitgevoerd. Zo'n analyse verbreedt het inzicht maar vormt geen distributieve toets voor het berekenen van de uitbreidingsruimte. De benchmark levert aanvullende inzichten.

m2 wvo dagelijks aanbod per 1.000 inw.



Afbeelding 10: Benchmark dagelijks aanbod

1.5 SUPERMARKTEN: GEPSREKKEN EN TOELICHTING

Ginder heeft gesproken met de ondernemers en woordvoerders namens de supermarkten. De dynamiek in de supermarktstructuur is als uitgangspunt genomen: centrum versus de wijksupermarkten. Vóór 2020 traden nog formulemutaties op (C1000->Jumbo) en vestigde Lidl zich nieuw in West. Aldi verplaatste en vergrootte uit het centrum en Jumbo De Burgt werd toegevoegd. Na 2020 is COOP uitgebreid in Oost en zijn Spar (West) en COOP (Zuid) gesloten. Lidl breidt dit jaar uit en Jumbo Amersfoortsestraat gaat sloop-nieuwbouw plegen (half jaar dicht). COOP Lavendelplein wordt te zijner tijd PLUS. Supermarkten restylen regelmatig om op de veranderende behoeften in te spelen.

Vanuit de gesprekken is opgemaakt dat de supermarkten normaal tot goed functioneren. Grote knelpunten zijn er niet, natuurlijk functioneert de een beter dan de ander. Op wijkniveau doen Jumbo De Burgt en Lidl het goed, ook COOP voldoet. Jumbo Amersfoortsestraat functioneert gemiddeld op basis van haar buurt-wijkfunctie, mede na vertrek van Spar en COOP. Haar functie verdient aandacht, de ondernemer bevestigt dat haar buurt (De Koot) een hoog aandeel 65+ kent. Vanuit Ginder verwachten we dat met een nieuwe uitstraling haar trekkracht groter kan worden. Aldi functioneert naar tevredenheid en heeft geen knelpunten of wensen. Buiten het centrum is het parkeren overal op orde en gratis, Aldi heeft blauwe zone. Aan de Lunterenseweg / N802 heeft Jumbo De Burgt een wijkoverstijgende functie gekregen: dus niet alleen De Burgt / Veller. Ook Kruidvat blijkt een trekker, ze is kleiner dan Kruidvat in het centrum.

De 'versterkte' supermarktstructuur op wijkniveau vraagt aandacht voor het centrum. Centrunspermarkten hebben alleen bestaansrecht als ze ook een goede functie vervullen voor de omliggende wijken maar hun parkeren is betaald. Het tarief is relatief laag of wordt bij PLUS en Jumbo terugbetaald bij een

aankoop. Parkeerregulering beperkt het gemak van supermarkt-bezoek vergeleken met gratis parkeren buiten het centrum. Jumbo Nieuwe Markt wil graag een extra parkeerautomaat bij de ingang. PLUS en Albert Heijn liggen nabij Aldi waarbij Albert Heijn en Aldi een grote parkeerplaats kennen voor min of meer de eigen klanten. Bij PLUS is dat is anders. Als parkeerterrein wordt het Gowthorpeplein druk bezocht door centrumbezoekers. Op donderdagochtend staat er de weekmarkt. Volgens PLUS gebruikt die slechts de helft van het parkeer-plein. En PLUS zou dat graag anders zien en dat de parkeerterrein eerder wordt vrijgegeven. Haar kelder-parkeren is voor een consument wat minder comfortabel vanwege licht, veiligheid, geur en verticaal transport (op-afrif, lift, trap). Aan de zuidoostzijde van het centrum hebben PLUS, Albert Heijn en Aldi enige impact van Jumbo Buru ondervonden. Bij Jumbo Nieuwe Markt is minder sprake van directe concurrentie. Die ligt met Ekoplaza aan de noordwestzijde op korte afstand van het hart van het centrum, de Oude Kerk. De klanten komen met name vanuit Barneveld Centrum, West en Noord.

De supermarkt in Bloemendal komt op dezelfde afstand van het centrum als COOP, Jumbo (De Burgt) en Lidl. De ondernemers zijn van mening dat ze geen wijkoverstijgende functie moet krijgen zoals de ervaringen hebben geleerd in Nieuw-Zuid. De marktpositie van het centrum dient wat betreft supermarkten en dagelijkse speciaalzaken gewaarborgd te worden. Zo blijft het evenwicht tussen het centrum en de wijksupermarkten behouden.

Toelichting conceptresultaten

In een digitale meeting hebben de supermarktondernemers eind juni 2024 een mondeling toelichting gekregen op de conceptresultaten. De reacties zijn verwerkt in deze kadernota.

1.6 BELEIDSMATIGE & MARKTTRENDS

Beleidsmatige trends

Het lokale en provinciale beleid staat toegelicht in het ontwerp-bestemmingsplan Bloemendal IIB ook ten aanzien van supermarkten. Net als in 2020 vervullen supermarkten een functie als katalysator voor de andere winkels in de detailhandelsstructuur. Dat is de reden waarom gemeente en provincie een weloverwogen beleid voeren voor supermarkten. In de plancapaciteit wordt hierop met specifieke aanduidingen gestuurd. Hiermee wordt voorkomen dat op iedere bestemming met een detailhandelsaanduiding zich een supermarkt kan vestigen, of dat een supermarkt zomaar mag uitbreiden.

De gemeente beschikt al over de Omgevingsvisie Barneveld Centrum (2021) en nu de gemeentelijke Omgevingsvisie in de maak. De link met de kadernota supermarkten is dat de inwoners van de kern Barneveld op gepaste afstand van de woning in hun dagelijkse behoeften moeten kunnen voorzien. Daarbij is aandacht nodig voor de kracht van het centraal gelegen centrumgebied. Daar liggen tenslotte bijna alle overige detailhandelsbedrijven waaronder de dagelijkse speciaalzaken. Zij profiteren van mogelijk combinatiebezoek met de supermarkten in en rond het centrumgebied zodat hun trekkracht een aandachtspunt is. De PDV-concentratiegebieden vormen de enige uitzonderingen voor perifere branches die zich buiten het centrum kunnen vestigen. Om de trekkracht van het centrum overeind te houden blijven de wijkvoorzieningen bij voorkeur beperkt tot één eigentijdse supermarkt, aangevuld met andere functies die gericht zijn op de frequente behoeften (horeca, diensten, zorg e.d.).

Markttrends

In de Kadernota 2020 is uitgebreid stil gestaan bij de markttrends. In de algemene analyse zijn deze geactualiseerd. De supermarktbranche is nog steeds heel dynamisch. Omzetten groeien gestaag door, dat geldt ook voor het metrage. Naast een geleidelijke schaalvergroting zie je schaalverkleining (city, gemak, to go) en specialisatie (biologisch, buitenlands, partijenhandel e.d.). Verkoop van artikelen wordt soms gecombineerd met directe consumptie en afhalen-bezorgen. De openingstijden worden steeds ruimer. Binnen de detailhandelsstructuur wordt de supermarktbranche alleen maar belangrijker. Zo duurt het niet lang meer dat 50% van de detailhandelsomzet terecht komt op 20% van het oppervlak: die van de supermarktbranche. De overige 80% van de detailhandel bindt dan de resterende 50% van de omzet.

Qua exploitatie verandert de omzet per m² wvo maar beperkt. De marges zijn klein, te wijten aan stijgende kosten voor personeel, inkoop / inflatie, vervoer e.d., met als gevolg druk op de exploitatie: de pandemie heeft de verhoudingen verder op scherp gezet. Vandaar dat er consolidatie plaatsvindt. Kleinere / regionale formules worden overgenomen en landelijke ketens worden groter om hun marktaandeel veilig te stellen.

Verschillen met 2020

Beleidsmatig is er voor supermarkten sinds 2020 weinig veranderd. In het kader van de Omgevingswet moet rekening gehouden met de relatie tussen de kadernota en de Omgevingsvisie. Die is nog niet vastgesteld.



2

Behoefte en advies

2.1 BEHOEFTE ANNO 2024-2030-2035-2040

Er zijn behoefteberekeningen uitgevoerd voor 2024, 2030, 2035 en 2040. Het is gebruikelijk om circa 10 jaar vooruit te kijken maar in dit geval sluit een doorkijk beter aan op de gewenste inzichten. De aanpak wordt gevolgd die de adviesbureaus landelijk hebben afgesproken door te rekenen met vijf jaars-gemiddelden. Dat geldt voor de winkelomzet per hoofd én voor de norm winkelomzet per m2 wvo. De winkelomzet is gecorrigeerd op het inkomen. In het aanbod zijn de discounters niet meer gecorrigeerd op hun metrage niet-dagelijks aanbod. Dat betrof hun actiematig en seizoensgebonden assortiment. Die bestedingen zitten formeel in de landelijke supermarkt-omzet. De correctie van 200 m2 wvo in 2020 bij Aldi en Lidl vervalt anno 2024. Naar de toekomst wordt rekening gehouden met de geplande uitbreiding van Lidl: het supermarktaanbod groeit daarmee van 10.205 naar 10.490 m2 wvo. Dit aanbod is exclusief de gesloten supermarkten Spar en COOP. Er is in het KSO2023 een koopkrachtbinding bepaald van 93%. Dit is inclusief 4% online afvloeiing. Winkelomzet is echter exclusief online. Gecorrigeerd bedraagt de binding 97%. De koopkrachttoevloeiing is bepaald op 16%. Dat is exclusief toeristische bestedingen die op gemeenteniveau bekend zijn: € 2,5 miljoen per jaar in de dagelijkse sector. De kern Barneveld profiteert minder van toerisme dan kernen als Voorthuizen. Vandaar dat Barneveld maar een deel van die koopkracht zal binden. De toeristische toevloeiing is bepaald op circa 1% van het huidige omzetspotentieel. De toevloeiing van buiten de kern komt overeen met de omzetherkomst van de supermarkten. De distributieve ruimte komt neer op een evenwicht in 2024: -40 m2 wvo. Anno 2030 groeit de ruimte tot 520 m2 wvo, anno 2035 tot 1.210 m2 wvo., en anno 2040 tot 1.910 m2 wvo. Distributieve ruimte ontstaat na 2024 door de groei van Barneveld: ±100-140 m2 wvo per jaar.

Toespitsing op Bloemendal en de effecten

In Bloemendal zijn 200 woningen opgeleverd. De komende 10 jaar volgen 200 per jaar tot totaal 2.000 nieuwe woningen. Bij een woningbezetting van 3,0 groeit haar aantal inwoners naar 6.000 in ± 2033. Dit is vergelijkbaar met Nieuw-Zuid anno 2024 (5.350 inwoners erbij). Zo'n draagvlak is voldoende voor een nieuwe supermarkt. Als 60%/65% van de nieuwbouw gerealiseerd is, is het gebruikelijk om een nieuwe supermarkt alvast op te leveren. 60% wordt na 2027 bereikt. Als de ruimtelijke procedure voortvarend wordt doorlopen kan de supermarkt van circa 1.000 m2 wvo al in 2026 opgeleverd worden. Stel dat dit het geval zou zijn dan ontstaat in dat jaar een overschot van 800 m2 wvo, aflopend tot nul (evenwicht) in 2033. In theorie komt dit neer op een omzeteffect van maximaal 7% onder de landelijke norm anno 2026. De ligging en omvang van de supermarkt voor Bloemendal en De Vaarst is echter dusdanig dat ze sterk afhankelijk is van de groei van haar eigen verzorgingsgebied. Haar omzet moet nog 'ingroeien' zodat ze vanaf de start de landelijke norm omzet per m2 wvo zeker niet haalt: dat betekent dat de omzetverdringing met de bestaande supermarkten hooguit (en tijdelijk) enkele procenten bedraagt: als de nieuwe supermarkt later dan 2026 gerealiseerd wordt zijn deze effecten nog geringer. Uiteindelijk kan ze medio 2033 haar gewenste omzetsniveau behalen als Bloemendal volgroeid is. Nieuwe bewoners richten zich ook op de bestaande detailhandel. Barneveld-centrum ligt het meest nabij, die kan deze extra klandizie goed aan en zo blijven de effecten hier beperkt. Het centrum en het aanbod in de wijken blijven profiteren van de doorgroei van de kern tot 2035 en 2040.

2.2 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

Uitleg	Distributieve ruimte	2024	2030	2035	2040
A	Inwoners verzorgingsgebied	36.180	39.200	41.700	44.200
B	Winkelomzet per hoofd, correctie op inkomen (5-jaar gem.)	€ 2.069	€ 2.069	€ 2.069	€ 2.069
C=A*B	Bestedingspotentieel	€ 74.873.930	€ 81.123.770	€ 86.297.480	€ 91.471.190
D	Koopkrachtbinding (in %)	97%	97%	97%	97%
E=C*D	Totaal gebonden omzet	€ 72.627.710	€ 78.690.060	€ 83.708.560	€ 88.727.055
F	Koopkrachttoevloeiing (in %)	16%	16%	16%	16%
G	Toerisme toevloeiing (in euro's)	€ 865.000	€ 865.000	€ 865.000	€ 865.000
H=(E/(100-F))+G	Omzetpotentieel totaal	€ 87.326.560	€ 94.543.640	€ 100.518.045	€ 106.492.450
I	Norm winkelomzet per m2 wvo (5-jaar gem.)	€ 8.589	€ 8.589	€ 8.589	€ 8.589
J=H/I	Haalbaar aanbod in m2 wvo	10.165	11.010	11.700	12.400
K	Aanwezig aanbod in m2 wvo	10.205	10.490	10.490	10.490
L=J-K	Distributieve ruimte in m2 wvo	-40	520	1.210	1.910

Afbeelding 11: Distributieve behoefte 2024, 2030, 2035, 2040 in de supermarktbranche

De extra distributieve ruimte tot 2035 en 2040 kan gebruikt worden om het overige supermarktaanbod te versterken. Het primaat ligt bij het centrum, ook om de extra potentie dankzij woningbouw in De Burgt op te vangen. Met de extra potentie van het tijdelijke AZC is nog geen rekening gehouden: die bewoners komen er nog bij.

Extra aandacht voor het centrum blijft nodig

De dagelijkse omzet van Barneveld-centrum is gemonitord over de periode 2018-2023 vanuit beide koopstroomonderzoeken. Dan zie je een omzetgroei van 9%. Dat is laag, wetende dat Barneveld met 7% en de landelijke bestedingen met 13% zijn gegroeid: samen 20%. Hierdoor lijkt het dat de omzetgroei in het centrum achterblijft bij de verwachte groei. Dit vraagt aandacht voor het evenwicht tussen het centrum en de wijken.

2.3 KWALITATIEVE BEHOEFTE EN SCENARIO'S

Bij de kwalitatieve behoefte wordt gekeken naar vier aspecten:

1. Omvang en uitstraling

Bij deze aspecten is het van belang dat inwoners en overige bezoekers kunnen beschikken over een eigentijds supermarktaanbod. Wat dit betreft voldoen de meeste supermarkten goed. Lidl wordt bij de tijd gebracht met iets meer ruimte voor uitstalling van haar assortiment. Qua uitstraling wordt Jumbo Amersfoortestraat vernieuwd. Omdat Barneveld snel groeit moet haar supermarktmontage mee kunnen groeien. Een supermarkt van maximaal 1.250 m² bvo is een goede omvang voor een wijkverzorgende service-supermarkt in Noord: iets groter dan COOP in Oost. Zo wordt de situatie vermeden van een wijkoverstijgende functie.

2. Afstand

Het centrumgebied heeft wel die wijkoverstijgende verzorgingsfunctie. Om op gepaste afstand van de woning boodschappen te doen vraagt de wijk Noord aandacht: West, Zuid, Nieuw-Zuid en Oost zijn al voorzien van supermarktaanbod. De geplande locatie in Bloemendal ligt op ruim één kilometer van de rand van het centrum, vergelijkbaar met die andere wijksupermarkten. Door haar ligging is de locatie goed bereikbaar voor zowel De Vaarst als Bloemendal: te voet, fiets en auto. Voor de woonbeleving en het voorzieningenniveau in Noord is dit belangrijk.

3. Keuze

Er wordt onderscheid gemaakt naar de segmenten Service, Discount en Gespecialiseerd. In 2020 werd ingegaan op het prijsvechterssegment dat ontbrak (Dirk, Nettorama / Boni, Hoogvliet e.d.). Dit segment staat onder druk, mede door overnames, consolidaties en prijsconcurrentie. Het discount-segment versterkt zich en service-supermarkten verkopen steeds meer aanbiedingen, tot 25% van hun weekomzet (bron: Circana).

Voor de consument in Barneveld moet voldoende keuze beschikbaar zijn. Het discountsegment is eind 2024 op orde, gespecialiseerd aanbod kan zich in Barneveld-centrum vestigen. In Noord sluit een nieuwe service-supermarkt het beste aan. Een bestaande supermarkt kan altijd worden overgenomen door een prijsvechter, dat is marktwerking.

4. Verkeer-parkeren en duurzaamheid

Flankerend moeten klanten supermarkten makkelijk kunnen bereiken, per langzaam vervoer en auto, en met voldoende capaciteit voor stalling van auto en fiets. De ontsluiting speelt ook mee voor klanten en expeditie. Met name rond het centrum vraagt de bereikbaarheid om aandacht. Verkeerscongestie blijkt eerder gerelateerd aan spitsverkeer dan aan centrumbezoek. Omdat het centrum over parkeerregulering beschikt blijft aandacht nodig voor haar parkeergemak en de tarieven. Zo wordt het evenwicht in een bezoek aan het centrum of de wijk-supermarkten behouden. Investeringskosten kunnen gepaard gaan met verduurzaming van vastgoed, techniek, openbare ruimte en verkeer. Daaraan is steeds meer behoefte en dit vraagt ook om aandacht.

Positioneringsmodel en scenario's

Voor de juiste toedeling aan locaties gelden vier scenario's. De Oldenbarnevelderweg wordt Ontwikkeld (hard plan): dat geldt ook voor Bloemendal. Bij de Korenbloemstraat en J. Seppenplein wordt door Transformatie voorkomen dat zich nog een supermarkt kan vestigen. Van Consolidatie is sprake bij het Lavendelplein, Theaterplein, Buru en Amersfoortsestraat (wel sloop / nieuwbouw). In en rond het centrum blijft aandacht nodig voor Optimalisatie, met een sterke positie van de supermarkten op hun locaties. Als die goed bereikbaar zijn met een eigentijds aanbod en voldoende parkeren dan worden de condities geschapen voor synergie en combinatiebezoek met het centrum.

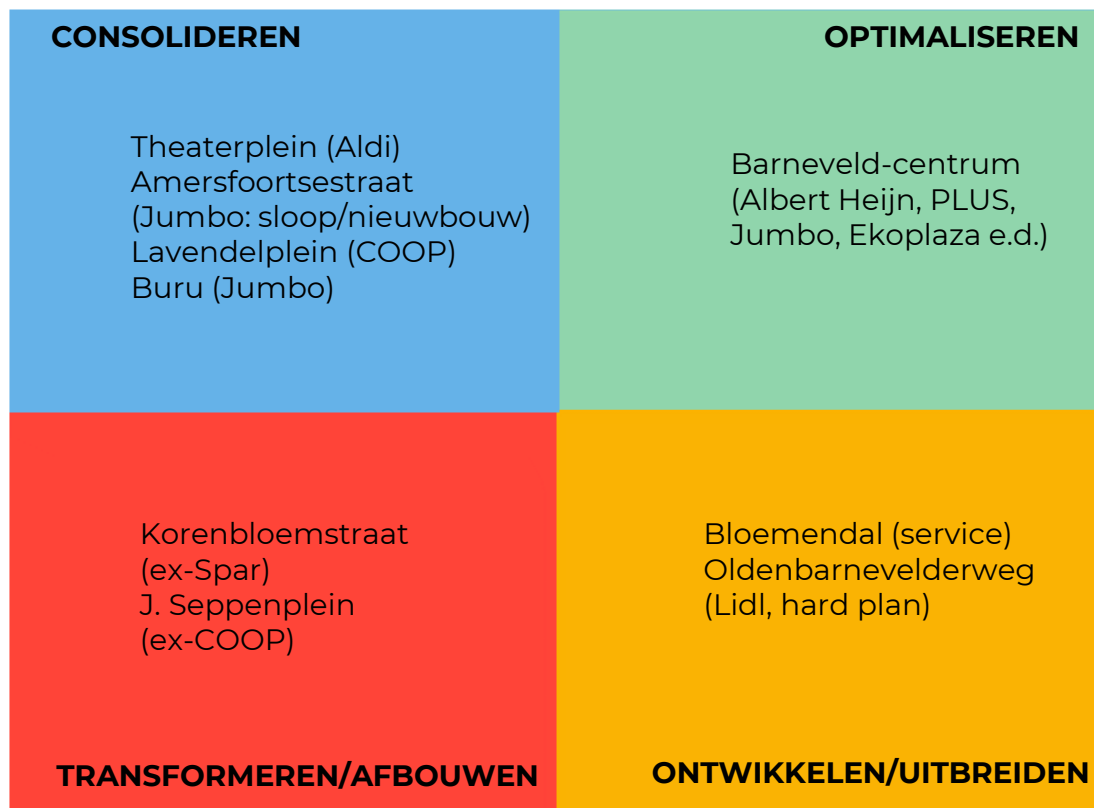
GEWENSTE POSITIONERING

Consolideren

Hier worden weinig problemen ervaren: bestaande marktpositie continueren. De plancapaciteit voor detailhandel wordt niet uitgebreid in verband met de positie van het centrum.

Transformeren

Dit zijn locaties met weinig perspectief. In samenhang met supermarkt- en transformatie-ontwikkelingen wordt de supermarkt-aanduiding afgebouwd.



Optimaliseren

Deze locaties vragen aandacht: verbetering van de exploitatie van het bestaande aanbod en de ruimtelijke voorwaarden, en aanpak leegstand indien van toepassing. Uitbreiding van vierkante meters met behoefte onderbouwd en inzicht in effecten op de gewenste vitale detailhandelsstructuur.

Ontwikkelen / uitbreiden

Deze locaties worden versterkt. Ambitie is het supermarkt-aanbod uit te breiden om deze locaties de gewenste impuls te geven. Bij voorkeur wordt dit gecombineerd met transformatie elders.

Afbeelding 12: Positioneringsmodel met gewenste ontwikkeling van supermarktlocaties

2.4 ADVIES

De geactualiseerde kadernota laat zien dat Barneveld over een normaal tot goed functionerend supermarktaanbod beschikt. De benchmark heeft aangetoond dat haar metrage dagelijks aanbod redelijk in de pas loopt. Er is anno 2024 sprake van een distributief evenwicht, er blijken ook geen grote knelpunten in de supermarktstructuur.

De ontwikkeling van een supermarkt in Bloemendal past binnen de gewenste detailhandels- en supermarktstructuur in de kern. De maatvoering van 1.250 m² bvo, circa 1.000 m² wvo, sluit aan op de wijkverzorgende functie van deze supermarkt. Door haar ligging zal ze nauwelijks een wijkoverstijgende verzorgingsfunctie kunnen vervullen. Het momentum is van belang: als circa 60 / 65% van Bloemendal is gerealiseerd en dat is na 2027 het geval. Bij realisatie rond 2026 moet de supermarkt rekening houden met ingroei van de omzet tot de buurt Bloemendal volgroeid is medio 2033. De omzeteffecten op de bestaande supermarkten zijn tijdelijk hooguit enkele procenten.

De kern Barneveld beschikt straks over een passend voorzieningenniveau in de wijken Noord (Bloemendal), West (vergroete Lidl), Zuid (sloop / nieuwbouw Jumbo), Nieuw-Zuid (Jumbo) en Oost (COOP). Dat dagelijks aanbod beslaat voornamelijk supermarkten: hun nevenfuncties in de detailhandel zijn beperkt van omvang. Na de ontwikkelingen ligt de nadruk op consolidatie buiten het centrum. Afgestoten supermarktpanden worden getransformeerd. In lijn met de kadernota van 2020 vervalt een supermarkt-aanduiding in combinatie met een ontwikkeling elders om saldering af te dwingen. In Bloemendal wordt dat gecombineerd met de nabij gelegen vervallen Spar-locatie. In het kader

van de Ladder voor duurzame verstedelijking verdient saldering aandacht. De stappen van de ladder zijn als volgt doorlopen:

› Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

In samenhang met de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Bloemendal wordt ingezet op een voorzieningencluster met zorg, onderwijs, sport en detailhandel in de vorm van een wijkverzorgende supermarkt met bovenwoningen. De supermarkt van maximaal 1.250 m² bvo wordt groter dan de ondergrens van 500 m² bvo. Aard en omvang van het plan wordt gezien in samenhang met overige nieuwe functies.

› Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

Het beslag op de ruimte zal veranderen op de planlocatie. Dat geldt voor de hele nieuwbouwwijk en haar voorzieningencluster waar de supermarkt onderdeel vanuit maakt.

› Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

In samenhang met de detailhandelsstructuur is het verzorgingsgebied op beide schaalniveaus onderzocht: de kern Barneveld met daarbinnen de wijk Bloemendal.

› Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

In de wijk Noord ontstaat op termijn behoefte aan nieuwe detailhandel in de vorm van een supermarkt. Die behoefte is op het niveau van de kern onderzocht, met een doorvertaling naar die voor de wijk Noord, om precies te zijn voor Bloemendal.

› **Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?**

Bloemendal vormt een te verstedelijken gebied direct grenzend aan bestaand stedelijk gebied. Ook het voorzieningencluster is hier voorzien.

› **De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?**

Zie toelichting bij de vorige stap.

Dat Barneveld aan een beperkt en afgewogen aanbod in de wijken vasthoudt is goed te onderbouwen. Zo beargumenteert de gemeente de supermarkt-branchering in haar planregels. Het centrum moet zijn voorbehouden aan de overkoepelende verzorgingsfunctie voor de kern en haar bovenlokale verzorgingsfunctie. De meeste dagelijkse speciaalzaken zijn in Barneveld-centrum gevestigd, net als de overige (recreatieve) detailhandel en andere centrumfuncties. Omdat het parkeren gereguleerd is vraagt het centrum speciale aandacht voor klanten die hier de boodschappen willen doen. Het centrum heeft een ruim dagelijks aanbod maar hier doet zich ook de meeste leegstand voor. In vergelijkbare middelgrote centra is dat doorgaans niet anders. Om die reden wil de gemeente de focus houden op haar centraal gelegen centrumgebied. Bescherming van haar vitaliteit en leefbaarheid is een dwingende reden van algemeen belang. Zo wordt voldaan aan de voorwaarde van noodzakelijkheid door buiten het centrum in te zetten op consolidatie. Het beleid is evenredig en geschikt om het nagestreefde doel te bereiken: Supermarkten fungeren namelijk als belangrijke katalysator voor andere winkels. Door middel van een sterke positie van supermarkten op de kop

van de aanloopstraten wordt het centrumbezoek gestimuleerd. Bij voorkeur vestigen gespecialiseerde supermarkten zich ook in het centrum. Flankerend wordt ervoor gezorgd dat het centrum goed bereikbaar is en blijft, met parkeergemak voor de auto en fiets, en met passende relatief lage tarieven. Een aangenaam verblijfsklimaat zal het centrumbezoek stimuleren en verlengen. Het vraagt continu aandacht voor optimalisatie en integrale versterking van het centrum en haar supermarkten, mede als uitvloeisel van de Omgevingsvisie Barneveld Centrum.

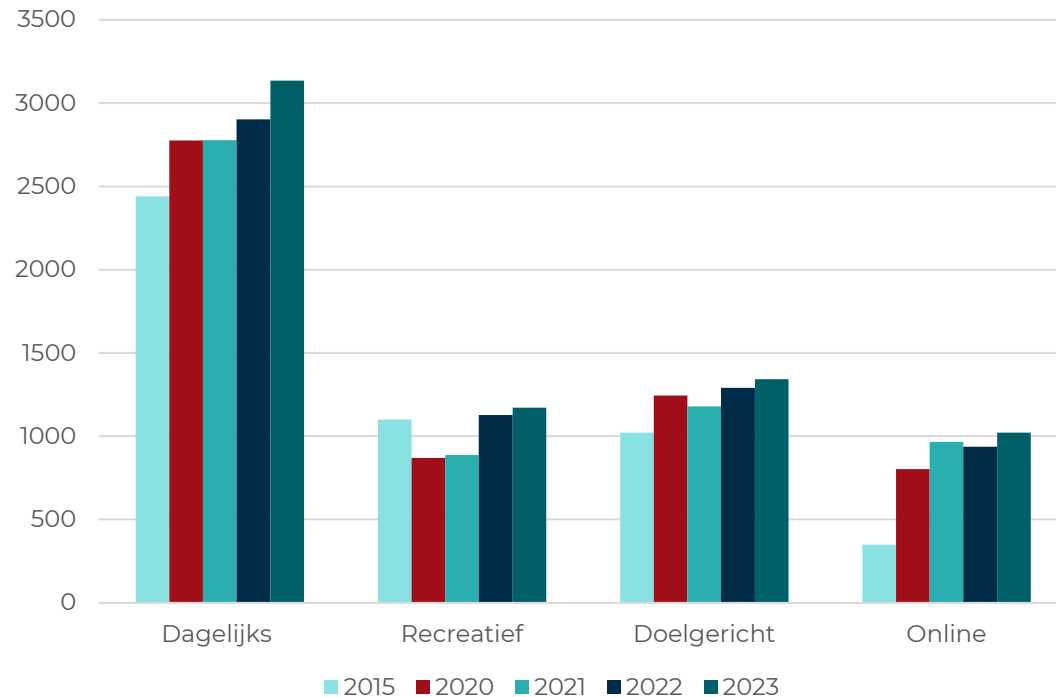
3

Algemene analyses



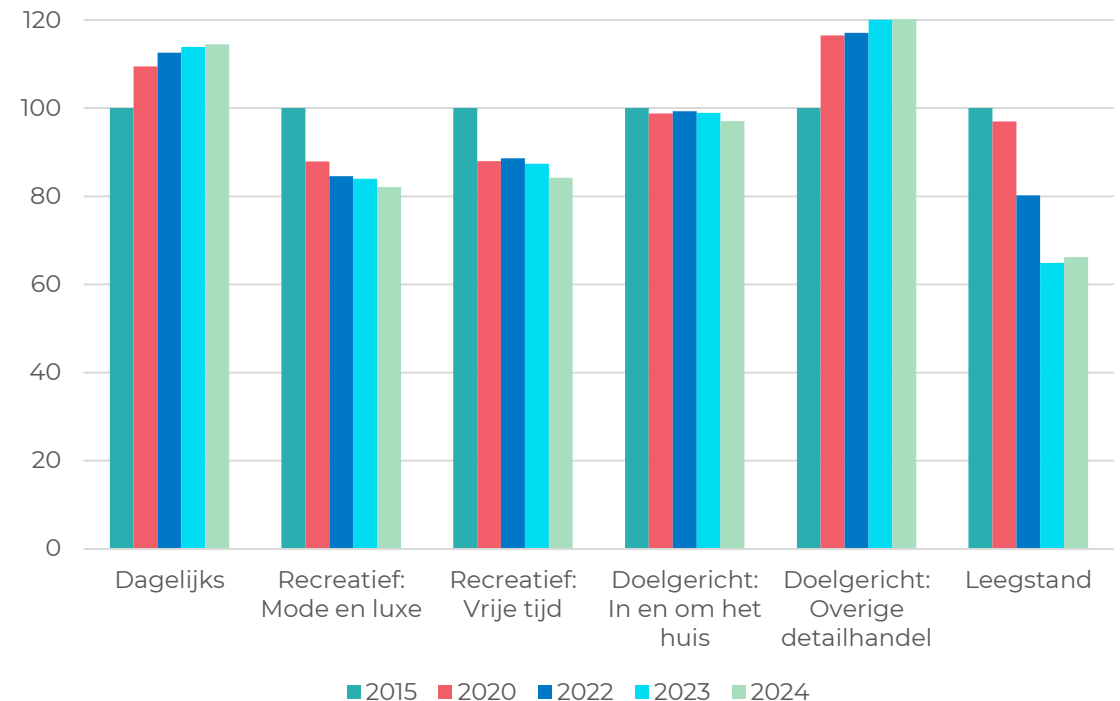
3.1 MARKTTRENDS LANDELIJK

Retail: fysieke omzet per inwoner



- De omzet van webwinkels (excl. multi-channel) is sterk gegroeid. Na de versnelde pandemie-groei (2020-2021) volgde een correctie in 2022 en groei in 2023. De online omzet omvat met name niet-dagelijks producten, en daarbinnen de recreatieve producten. Online is het assortiment veel groter dan in de fysieke winkels, en het gemak voor de consument speelt een grote rol: eenvoudig online te bestellen en doorgaans de volgende dag in huis.
- In de Recreative retail (Mode-Luxe, Vrije Tijd) is de omzet sinds 2015 weinig gegroeid: 2022 bleken uitgestelde aankopen van 2020-2021, met een kleine groei in 2023.

Aanbodontwikkeling Retail naar m2 wvo (2015=100)



- Het metrage aan Mode & luxe en Vrije tijd daalt, sinds 2020 minder dan de vijf jaar ervoor.
- In de Doelgericht retail stijgt de omzet per hoofd geleidelijk. Het metrage In/Om Huis groeit al bijna 10 jaar niet meer en daalt nu licht. Na een sterke groei stabiliseert het aanbod Overige detailhandel (partijhandel, tweede hands, branchevervaging e.d.).
- In Dagelijkse retail groeien omzet per hoofd en aanbod door. Inmiddels is de omzet bijna net zo groot als de drie andere sectoren samen. Leegstand wisselt maar is sinds 2020 gedaald. De meeste m2 zijn uit de retailmarkt genomen en getransformeerd naar horeca, wonen e.d.

3.2 SUPERMARKTEN BINNEN DAGELIJKSE SECTOR

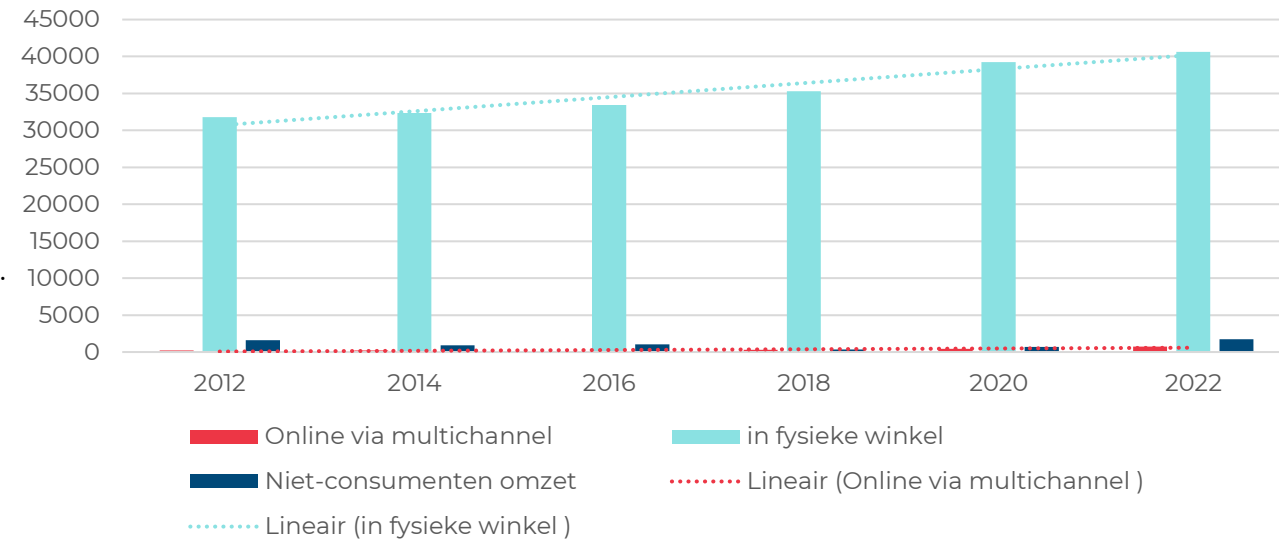
Groeimarkt, dankzij en ondanks inflatie, maar ook overnames

- De omzet in fysieke supermarkten groeit, van € 30 naar 42 miljard in 12 jaar tijd (2023): van bijgaande figuur is 2023 nog niet beschikbaar. Volgens CBS is die omzet 8% gestegen zijn, met name door inflatie.
- Ondanks de omzetgroei via multi-channel (6% landelijk, excl. pure webwinkels) wordt de meeste omzet besteed in fysieke winkels.
- De niet-consumenten omzet wisselt over de jaren met een piek in 2022. Bezorging bij bedrijven is een groeimarkt voor supermarkten.
- Het winkelvoeroppervlak blijft groeien. Bestaande supermarkten worden geleidelijk groter. Kleinere supermarkten in dorpen en buurten verbreden hun serviceniveau met complementaire diensten (pakket stomerij, bankzaken e.d.).
- Er zijn meer supermarkten bijgekomen en dat komt ook door mini-supermarkten als to-go-concepten (locaties met veel passanten), de geleidelijke groei van gespecialiseerde supermarkten e.d.

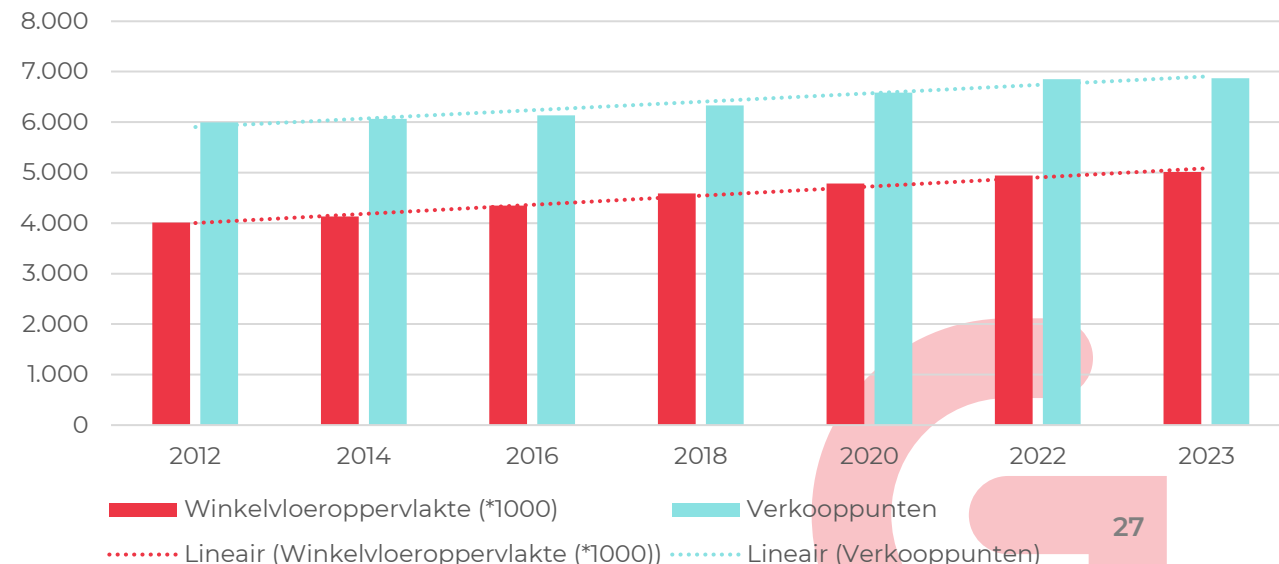
Formules

In het supermarktlandschap vindt een geleidelijke en gestage consolidatie plaats, mede door de grote (prijs)concurrentie en kleine marges. Regionale ketens als Deen, COOP en Jan Linders zijn overgenomen door Albert Heijn, Jumbo en PLUS, en Boni door Nettorama. Panden worden doorverkocht als ze niet in de portefeuille passen of als de Autoriteit Consument en Markt geen toestemming geeft. Overnames hebben te maken met investeringen in technologie, marketing, transport en distributiecentra. Die zijn noodzakelijk bij een multichannel-strategie en in de supermarkten zelf, met zelfscanning, digitale schapkaartjes, inzet van QR-codes en Artificial Intelligence (AI).

Omzet in € mln Supermarkten excl. BTW (Retailinsiders)



M2 wvo*1000 en verkooppunten Supermarkten



3.3 SUPERMARKTTRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In deze paragraaf staan de (landelijke) trends en ontwikkelingen binnen de dagelijkse sector en meer specifiek de supermarktbranche centraal. Detailhandel is een dynamische sector, die sterk wordt beïnvloed door maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Het is van belang voor de situatie in Barneveld om een goed overzicht te krijgen van deze ontwikkelingen.

Toenemende oriëntatie op supermarkt

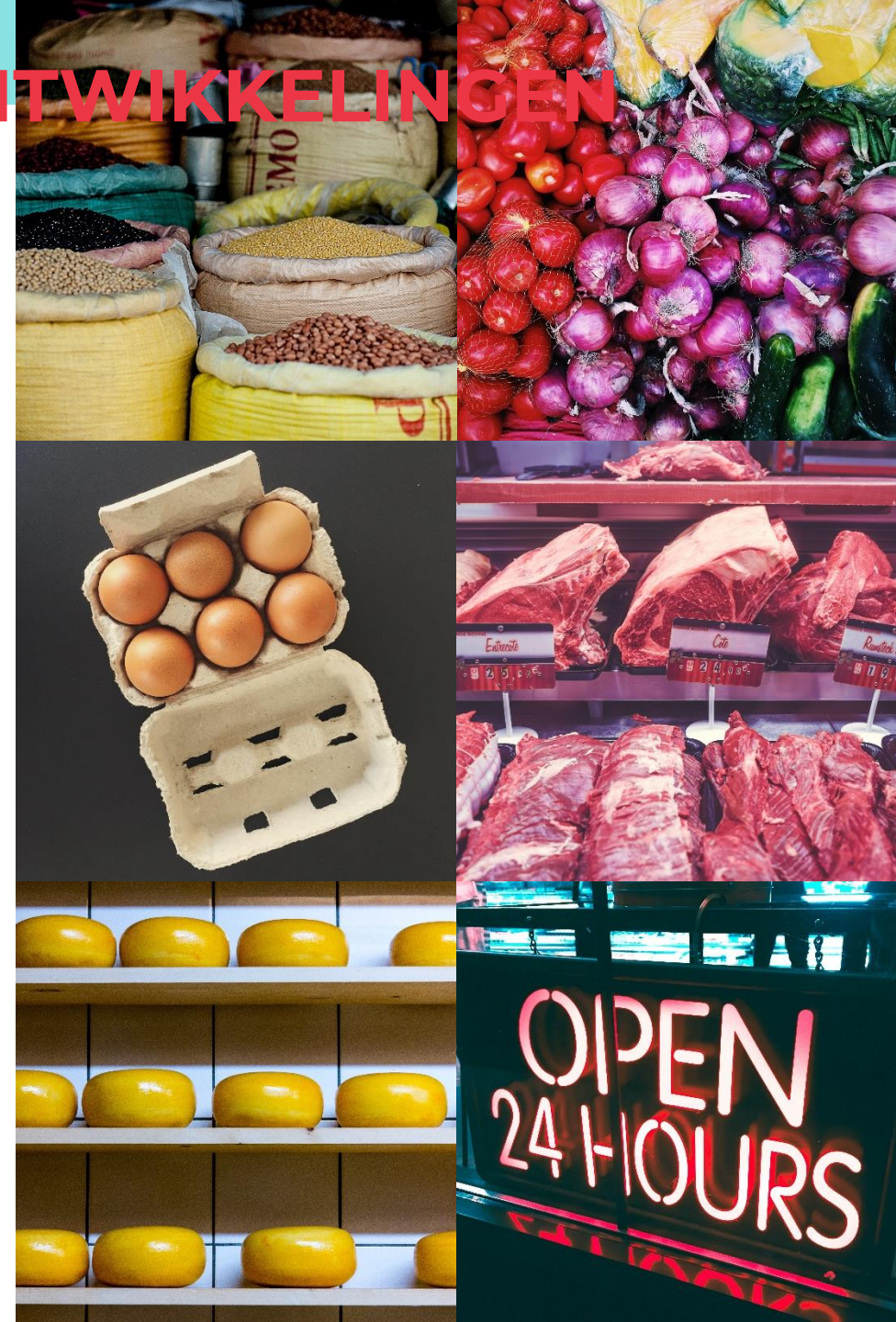
Het marktaandeel van supermarkten in het food-assortiment is toegenomen. Landelijk ligt de oriëntatie over geheel 2020 op 88%, wat betekent dat van elke euro 88 cent in de supermarkt terechtkomt en 12 cent bij speciaalzaken.

Opkomst gespecialiseerde supermarkten

De laatste jaren zien we een duidelijke trend met de opkomst van biologische en niet-westerse supermarkten die zich professionaliseren en waar ook schaalvergroting optreedt. Er zijn zelfs supermarkten voor restpartijen, diepvriessupermarkten en andere gespecialiseerde vormen maar die ontwikkelen zich niet zo gestaag (Oost-/Zuid-Europese / Aziatische supermarkt).

Combinatiebezoek van supermarkten

Consumenten bezoeken meer formules dan vroeger. Zij hebben doorgaans een vaste servicesupermarkt als eerste aankoopplaats, maar bezoeken daarnaast (met een lagere frequentie) afwisselend andere supermarkten. Lidl was als discounter met name een secundaire supermarkt maar dat verschuift langzamerhand naar primair. Door de hoge inflatie bezoeken klanten vaker de goedkopere supermarkten en kopen steeds meer prijsaanbiedingen (bron: Circana).



Wettelijke regelgeving

Supermarkten moeten rekening houden met wettelijke regelgeving. Naast de veranderingen rondom statiegeld (plastic flesjes, blikjes) geldt dat voor tabaksverkoop dat vanaf juli 2024 niet meer is toegestaan. Wat de effecten zullen zijn is moeilijk te voorspellen. Mogelijk dat het voor (kleinere) dorps- en buurtsupermarkten een grotere impact heeft.

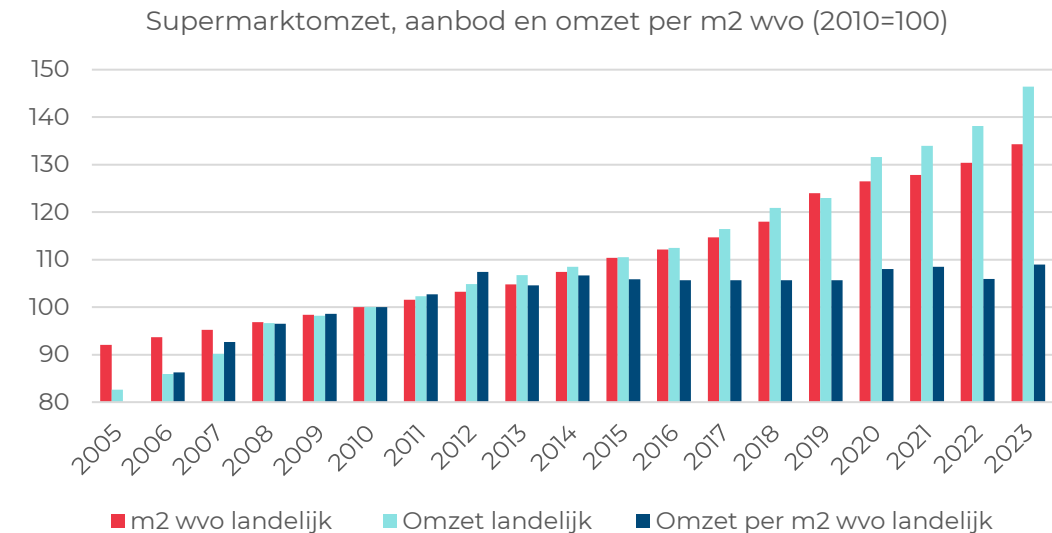
Supermarkten worden steeds groter

Het gemiddelde winkelvloeroppervlak van een supermarkt is sinds 2005 toegenomen van 768 vierkante meter naar 1.000 vierkante meter. Een grotere supermarkt kan beter voorzien in de behoeften van de consument die de complete boodschappen wil kunnen doen.

Omzet en bezoekfrequentie nemen verder toe

De bestedingen in de dagelijkse sector nemen jaarlijks (nominaal) toe met 1 tot 3%. Er wordt vanuit gegaan dat de omzet in de dagelijkse sector blijft stijgen de komende jaren. Dit in tegenstelling tot de bestedingen in de niet-dagelijkse sector, waar tussen globaal 2009 en 2021 er sprake was van stagnatie, zelfs teruggang of een bescheiden groei: met uitgestelde bestedingen in 2022. De pandemie met haar lockdowns heeft de verschillen doen toenemen tussen de 'essentiële' dagelijkse winkels en de 'niet-essentiële' niet-dagelijkse winkels. De bestedingen in de food zijn tussen 2010 en 2021 met 20% gestegen, de supermarkten groeiden nog sneller met groeipercentages van 2% tot 4% per jaar (zie afbeelding): zelfs 8% in 2022 door de hoge inflatie. Food-speciaalzaken zien hun relatieve omzetaandeel teruglopen. Naar de toekomst zijn er onzekerheden hoe de omzetten zich ontwikkelen. De oplopende prijzen en inflatie lijken tot rust

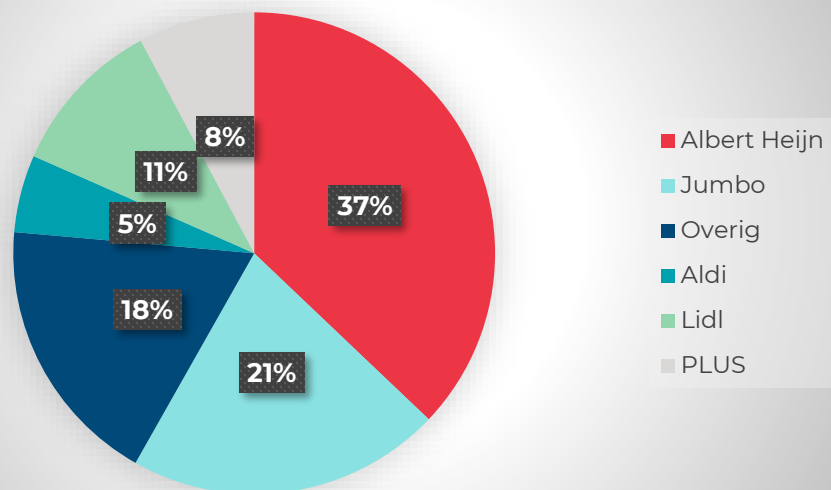
gekeerd. De consument moet ergens op bezuinigen maar van dalende omzetten in de dagelijkse sector zal niet snel sprake zijn.



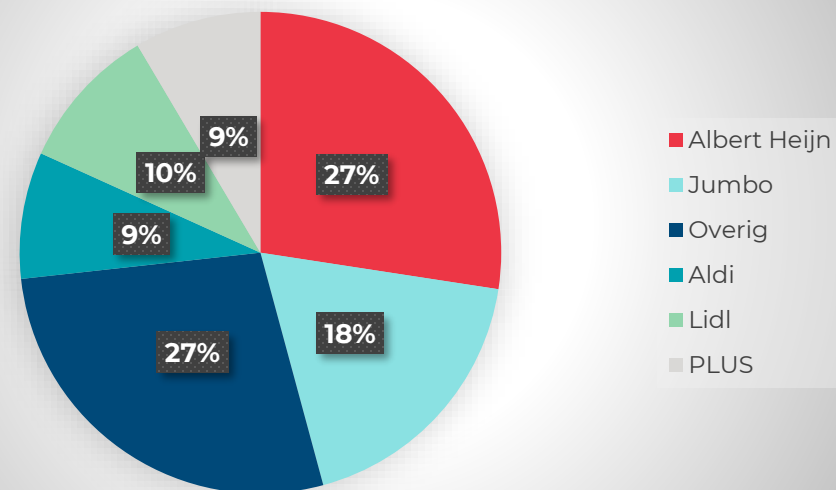
Markaandelen supermarktformules

Discount-supermarkten zijn gemiddeld genomen kleiner dan service-supermarkten. Er bestaan ook verschillen in de omzet per m2 wvo. Service-supermarkten scoren doorgaans een hogere omzet per m2 wvo dan supermarkten gericht op lage prijzen zoals discounters. Zij hebben ook hogere kosten dan discounters.

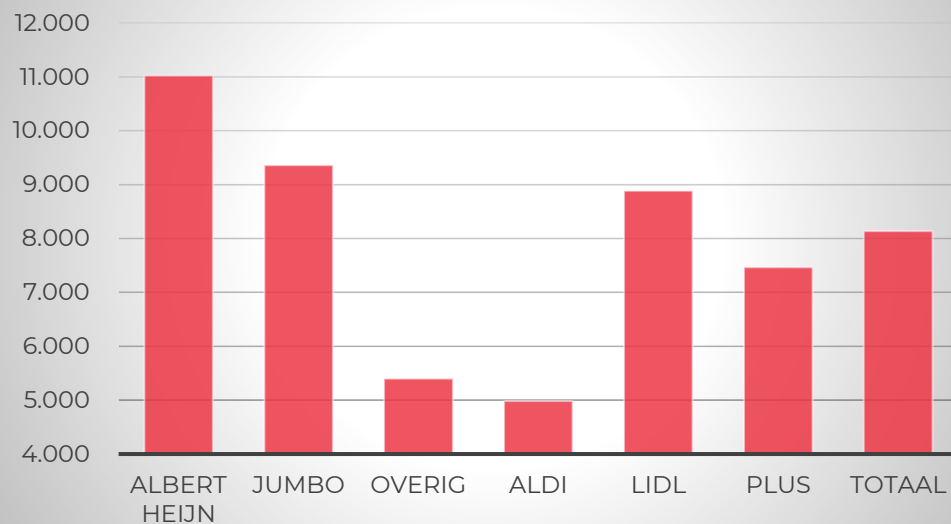
Marktaandelen omzet 2023 (NielsenIQ)



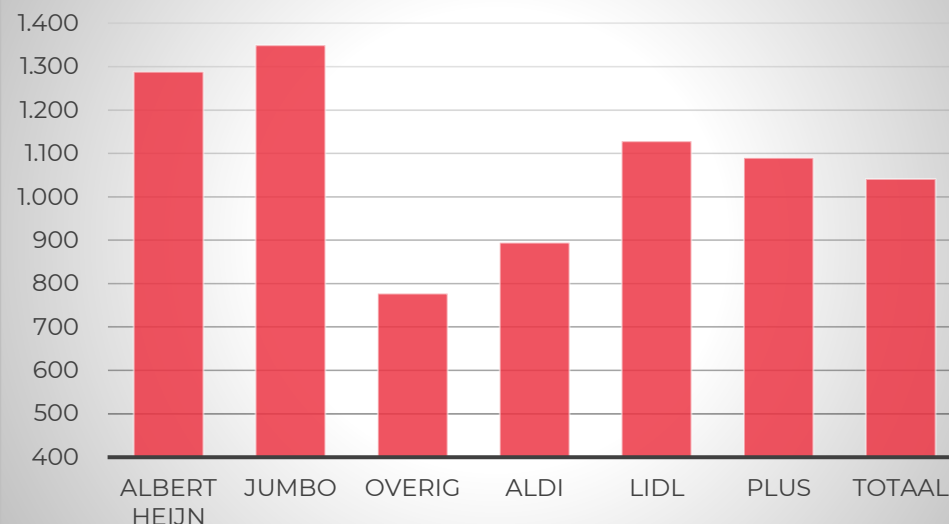
Marktaandelen m2 wvo eind 2023 (Locatus)



Omzet per m2 wvo 2023 (NielsenIQ, Locatus)



M2 wvo per supermarkt eind 2023 (Locatus)



De personele inzet bij service-supermarkten is doorgaans groter. In distributief onderzoek is het niet gebruikelijk om te rekenen met een hogere omzetclaim per m2 wvo voor service-supermarkten of een lagere omzetclaim voor supermarkten met een laag prijsniveau. Lokaal zijn er namelijk grote verschillen hoe supermarkten functioneren.

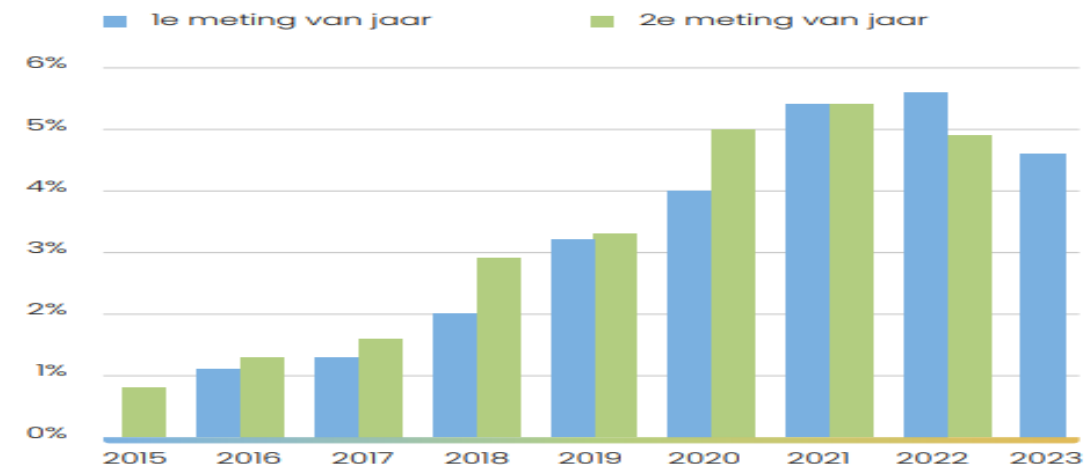
Afname aantal versspecialisten, met een actuele revival

Er is een afname te zien geweest in het aantal vers speciaalzaken. Prijsenoorlogen versterkten dit proces, waarbij overigens echt onderscheidende specialisten met bijzondere service en assortiment zich goed staande konden houden. We zien dat de speciaalzaken zich verder gaan onderscheiden van de supermarkten met directe consumptie en afhaal- en bezorgmogelijkheden, catering e.d. en dat speciaalzaken elkaar opzoeken in een versconcentratie. Dan moet wel sprake zijn van een voldoende groot verzorgingsgebied. De pandemie heeft een extra stimulans gegeven aan het bezoek aan speciaalzaken.

Offline omzet groeit, online maakt even een pas op de plaats

Het online boodschappen doen groeit langzaam. Het online marktaandeel bedraagt 4 à 5% volgens het KSO2023. Dit komt overeen met de monitoring van kennisplatform Supermarkt en Ruimte, zie de afbeelding, met een kleine correctie in 2022 en 2023 vanwege de snelle groei in 2020 en 2021 (pandemie). De trend zal zijn dat online omzet blijft winnen maar hoewel het online aandeel was gestegen groeit ook het offline ofwel fysieke kanaal. Per saldo zullen de offline bestedingen blijven groeien, bovenop de verwachte prognose van het marktaandeel van de online boodschappen.

Online supermarktomzet (huishoudens)



Bron: Supermarkt & Ruimte: aandeel online (excl. zakelijk) van totale supermarktomzet

Relatie trends en ontwikkelingen met Barneveld

De algemene trend van de online boodschappen zal op Barneveld geen afwijkende invloed hebben. In 2023 was dit aandeel in Barneveld 4% wat ongeveer gelijk ligt aan het landelijk gemiddelde. De hoogste online marktaandelen zie je terug in de sterk verstedelijkte gebieden (bron: Supermarkt en Ruimte). Barneveld wordt getypeerd als een weinig stedelijke gemeente (bron: CBS). Ook in Barneveld zijn de formules Albert Heijn, Jumbo, PLUS en in mindere mate COOP online actief met bezorgen of afhalen. Dit versterkt hun landelijke marktaandeel ten opzichte van formules die niet meegaan in deze online trend. Deze klantenbinding komt de omzet in hun winkels ten goede, vandaar dat hun supermarkten ook moeten blijven vernieuwen om fysiek bezoek aantrekkelijk te houden.

3.4 LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING

De Ladder is een middel voor het meten van ruimtelijke-economische effecten op de leefomgeving. Dit is een verplichte toepassing en motivering op het omgevingsplan waaronder uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.24, eerste lid jo. artikel 5.129g, tweede lid Bkl. Planvorming moet hieraan getoetst worden.

Hierin wordt bij (nieuwe) **winkels** volgens de volgende stappen getoetst:

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het winkelplan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is als er nieuw beslag moet worden gelegd op de ruimte. Artikel 5.129 g Bkl is van toepassing.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het omgevingsplan een beschrijving van de behoefte aan de detailhandel die mogelijk wordt gemaakt te bevatten. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de detailhandelsontwikkeling. Dit kan soms een wijk, soms een gemeente en soms een grotere regio zijn. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Bij detailhandel bieden koopstromen vaak goede handvatten voor de afbakening van het verzorgingsgebied.

De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het winkelplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig. Meer hierover leest u onder kernbegrippen.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod betrokken te worden. Voor detailhandel betekent dit dat er moet worden gemotiveerd, dat rekening is gehouden met (de effecten op) winkelleegstand. Daarbij dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Het enkele gegeven dat overaanbod ontstaat, betekent niet dat de ontwikkeling in strijd is met de Ladder. Daarnaast kan op plekken waar weinig marktruimte aanwezig is voor detailhandel vernieuwing en versterking van de winkelstructuur soms nodig zijn.

Wanneer er beleid is over winkels, waaruit blijkt op welke locaties toevoeging nog nodig is om kwalitatieve redenen en waar niet, kan dit helpen bij het taxeren van de aanvaardbaarheid van effecten. Een voorbeeld hiervan is de Retailvisie in de Leidse regio die verschillende typen winkelgebieden aanwijst.

Een onderzoek naar de behoefte dient, in het geval dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling een dienst is in de zin van artikel 1 van de Dienstenwet, slechts tot doel te hebben na te gaan of de vestiging van de dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als het winkelplan voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

‘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’. Meer hierover leest u op de pagina met kernbegrippen.

De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?

Als de detailhandelsontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.



AANBODTABEL KERN BARNEVELD

Sector	Centrum	Buiten centrum	Totaal
00-Leegstand	23	5	28
11-Dagelijks	31	12	43
22-Mode & Luxe	66	2	68
35-Vrije Tijd	10	1	11
37-In/Om Huis	20	48	68
38-Detailh Overig	8	9	17
58-Cultuur & Ontspanning	6	13	19
59-Horeca	38	12	50
65-Diensten	40	28	68
Totaal	242	130	372
% Leeg	10%	4%	8%

Bron: Locatus april 2024 (=datum inventarisatie)



Dit rapport is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen op basis van deskundig onderzoek. Onderhavig rapport bevat een weergave en interpretatie van (delen van de) onderzoeksresultaten. Het is anderen toegestaan om (delen van) het rapport en gehanteerde methodieken en modellen te kopiëren, distribueren, vertonen, op te voeren zolang Ginder als maker van het werk wordt vermeld en het werk niet commercieel wordt gebruikt.

Rien Romijn
Vincent Bijnen

GINDER
Brugstraat 1a
5211 VS 's-Hertogenbosch
T: 088 210 02 00
E: info@wijzijnginder.nl
I: wijzijnginder.nl

