

datum: 30-9-2021
projectnummer : 2296.0921

opdrachtgever : Gemeente Beuningen
contactpersoon: de heer R Hurenkamp
contactpersoon DTNP: de heer W. Frielink

Quickscan Aldi Beuningen-Centrum

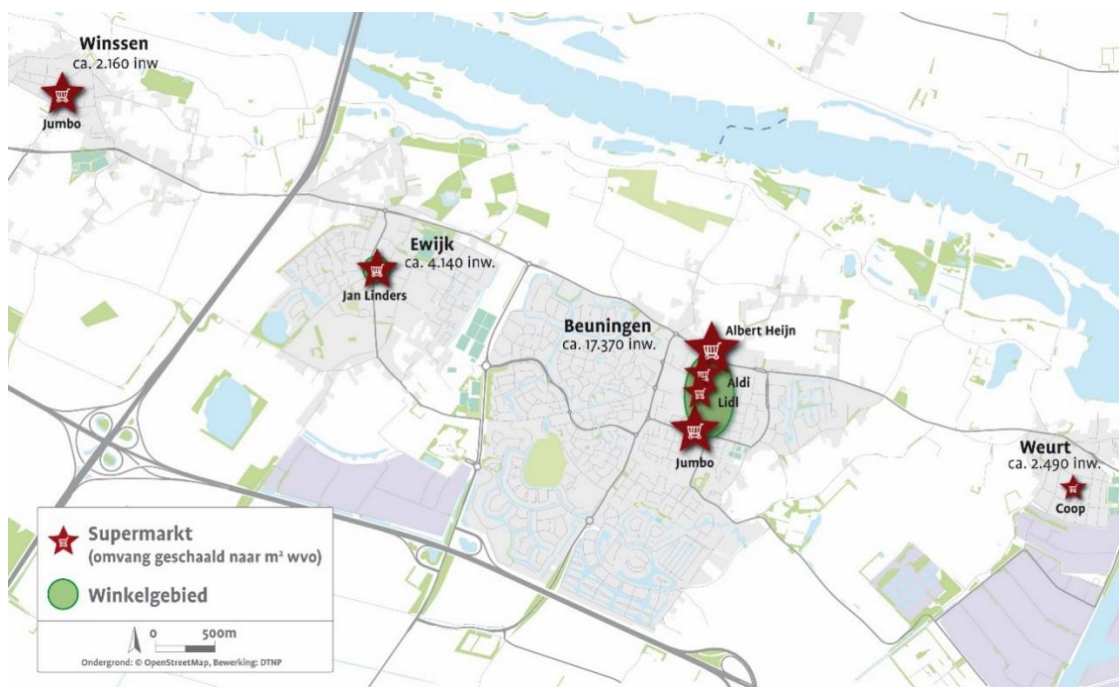
Aanleiding

Bij de gemeente Beuningen ligt een initiatief om de Aldi-supermarkt in het centrum van Beuningen te verplaatsen van haar huidige locatie aan het Julianaplein naar het Thorbeckeplein. Aan DTNP is gevraagd een advies te geven over de gevolgen van een eventuele verplaatsing. Aan de hand van een drietal vragen wordt ingegaan op het initiatief en de (ruimtelijke) gevolgen hiervan.

1. Wat is de impact op de winkelstructuur van Beuningen-Centrum bij een vertrek van Aldi?
2. Geef een analyse van/second opinion op de cijfermatige onderbouwing van Aldi en een vergelijking met een (actuele) berekening van de marktruimte voor retail in Beuningen.
3. Wat is de impact op de winkelstructuur van Beuningen-Centrum en overige supermarktlocaties in de gemeente als Aldi haar initiatief zou kunnen realiseren?

Context

De gemeente Beuningen bestaat uit de kernen Beuningen, Ewijk, Winssen en Weurt. Daarbij fungeert de kern Beuningen als hoofdcentrum met, naast vier supermarkten, een uitgebreid aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse winkels en overige voorzieningen (horeca, dienstverlening, etc.). De supermarkten in Ewijk en Winssen zijn met een winkelvloeroppervlak (wvo) van respectievelijk 1.000 m² en 1.400 m² van moderne omvang en hebben een kernverzorgende functie. De supermarkt (Coop) in Weurt heeft een kleinere omvang (ca. 400 m² wvo).



Vraag 1: Impact vertrek Aldi op winkelstructuur Beuningen-Centrum

Om de impact van een mogelijk vertrek van Aldi uit Beuningen te beoordelen kijken we naar het (supermarkt)aanbod in centra van andere kernen in de regio Arnhem-Nijmegen met een vergelijkbaar aantal inwoners (zie grafiek in bijlage 1). In deze centra liggen meestal twee tot vier fullservice- en/of discountsupermarkten in het centrum, met in enkele centra daarnaast aanvullend supermarktaanbod, zoals biologische winkels en buitenlandse supermarkten (bijv. Wijchen, Cuijk en Dieren). In bijna alle centra zijn zowel fullservice- als discountsupermarkten in het centrum gevestigd. Dit geldt niet voor Velp en Huissen; hier liggen de discountsupermarkten wel in de kern, maar buiten het centrum. Beuningen, met vier supermarkten in het centrum (twee fullservice- en twee discountsupermarkten) is qua aantal supermarkten daarmee vergelijkbaar met de referentiecentra.

Het is wel opvallend dat qua omvang van het aanbod (in m² wvo) er in het Beuningse centrum relatief veel supermarkt- en overige dagelijkse winkelmeters gelegen zijn. In tegenstelling tot vrijwel alle andere kernen in de benchmark (met uitzondering van Bemmelen) heeft Beuningen dan ook geen secundaire buurtsteunpunten of solitaire supermarkten. De centrumsupermarkten verzorgen daarmee ook alle omliggende buurten in de kern. Bij vertrek van Aldi zouden nog drie supermarkten (twee fullservice- en een discountsupermarkt) in het centrum en daarmee in de kern gevestigd zijn. Dit is lager dan het gemiddelde totale aantal supermarkten in de referentiekernen (± 5 fullservice-/ discountsupermarkten).

Kortom, voor kernen in de regio en van vergelijkbare omvang (qua aantal inwoners) is een aantal van zowel drie als vier supermarkten in het centrum in verschillende segmenten normaal. Vergeleken met het totale aantal supermarkten in de referentiekernen is daarentegen een aanbod van drie supermarkten in de hele kern ondergemiddeld. Veel van de referentiekernen hebben namelijk ook buiten het centrum één of meerdere (reguliere) supermarkten. Voor de inwoners van de kern Beuningen betekent dit dat het supermarktaanbod minder uitgebreid zou zijn dan in vergelijkbare kernen.

Vraag 2: Actuele marktruimteberekening voor de dagelijkse sector in Beuningen

Berekening marktruimte Aldi

Als onderdeel van het ingediende initiatief voor verplaatsing van de Aldi is een marktanalyse gemaakt voor de dagelijkse sector in Beuningen. In de berekening kloppen enkele cijfers niet¹ en wordt er met verkeerde aannames gewerkt:

- In de berekening wordt uitgegaan van een gemiddelde winkelomzet per persoon voor de dagelijkse sector², maar wordt bij de omvang van het huidige aanbod enkel het winkelvloeroppervlak van de supermarkten in Beuningen meegenomen. Het kengetal voor de vraagzijde sluit daarmee niet aan op het aanbod. In feite wordt er met deze berekening van uitgegaan dat alle bestedingen in de gemeente in de dagelijkse sector bij de supermarkten terecht komen. Dit is niet juist, aangezien ook bijvoorbeeld drogisterijen en andere dagelijkse winkels (bakker, slager, etc.) bestedingen

¹ Er is onder andere een verkeerde koopkrachtbinding overgenomen uit het koopstromenonderzoek voor de Regio Arnhem-Nijmegen (2016). Dit is voor 2016 in de dagelijkse sector 88%, niet 89%.

² Retail Insiders, Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, 2020.

aantrekken. Daarnaast klopt ook de omvang van het huidige supermarktaanbod niet. De Coop in Weurt ontbreekt. Als gevolg van deze onjuiste aanbodcijfers wordt een te hoge uitbreidingsruimte van dagelijks aanbod berekend.

- De inschatting voor de toevloeiing is heel bescheiden. Er wordt gerekend met een toevloeiing van 5,1%. In het KSO is een toevloeiing gemeten van circa 17%. Dit is substantieel hoger dan waar Aldi van uitgaat. Dit brengt daardoor per saldo ook een hogere uitbreidingsruimte op dan waar Aldi van uitgaat.

Berekening marktruimte DTNP

Om een goed beeld te krijgen van de indicatieve marktruimte voor de dagelijkse sector in Beuningen maken wij zowel een berekening voor de hele gemeente als voor de kern Beuningen. Het aantal inwoners, de omvang van het aanbod en de koopkrachtbinding- en toevloeiing zijn hierop aangepast. Bij het scenario in 2025 is rekening gehouden met een licht verhoogde koopkrachtbinding, vanwege de sterkere positie van de Aldi (door de uitbreiding en verbeterde ligging en uitstraling). De winkelomzet is gebaseerd op de gemiddelde winkelomzet per persoon in de dagelijkse sector³.

Tabel 1: Indicatieve marktruimteberekening dagelijkse sector (gemeente)

	Gemeente Beuningen	
	2021	2025
Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet) ⁴	€ 2.621	€ 2.502
Aantal inwoners van verzorgingsgebied	26.157	26.500
Koopkrachtbinding ⁵	88%	92%
Winkelomzet uit verzorgingsgebied	ca. € 60,3 mln	ca. € 61 mln
Aandeel vreemde koopkracht/-toevloeiing	17%	17%
Totale winkelomzet (excl. btw)	ca. € 72,7 mln	ca. € 73,5 mln
Gemiddelde winkelomzet NL (per m ² wvo)	€ 7.577	€ 7.577
Huidige winkelomzet (excl. btw) per m ² wvo	€ 6.917	€ 6.993
Potentieel winkelaanbod (in m ² wvo)	9.595	9.701
Aanwezig winkelaanbod (in m ² wvo) ⁶	10.511	10.511
Indicatie uitbreidingsruimte	-916	-810

Bij de berekening voor de gemeente komt een duidelijk overaanbod naar voren. Dit geldt voor zowel de huidige situatie als in 2025, waarbij rekening gehouden is met een lichte bevolkingsgroei in de gemeente (m.n. woningbouw Ewijk) en een verhoogde koopkrachtbinding. Op basis van deze berekening is er geen aanleiding om het dagelijkse aanbod uit te breiden.

³ Retail Insiders, Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, 2020.

⁴ Gecorrigeerd naar het gemiddelde inkomen in de gemeente/kern (bron: CBS) en toekomstig aandeel internetverkoop.

⁵ Bron: I&O Research, Koopstromenonderzoek regio Arnhem-Nijmegen 2016.

⁶ Bron: Locatus, sept. 2021.

Tabel 2: Indicatieve marktruimteberekening dagelijkse sector (kern)

	Kern Beuningen	
	2021	2025
Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet) ²	€ 2.644	€ 2.456
Aantal inwoners van verzorgingsgebied	17.365	17.365
Koopkrachtbinding ³	90%	92%
Winkelomzet uit verzorgingsgebied	ca. € 41,3 mln	ca. € 39,2 mln
Aandeel vreemde koopkracht/-toevloeiing	30%	30%
Totale winkelomzet (excl. btw)	ca. € 59 mln	ca. € 56,1 mln
Gemiddelde winkelomzet NL	€ 7.577	€ 7.577
Huidige winkelomzet (excl. btw) per m ² wvo	€ 8.012	€ 7.607
Potentieel winkelaanbod (in m ² wvo)	7.792	7.398
Aanwezig winkelaanbod (in m ² wvo) ⁴	7.369	7.369
Indicatie uitbreidingsruimte	423	29

Bij de berekening voor de kern zien we een evenwicht van vraag en aanbod, met enige marktruimte voor supermarkten in 2021⁷ (ca. 400 m² wvo). Dit is bijna gelijk aan de omvang van de uitbreiding van het initiatief van Aldi. Wel neemt in de toekomst de behoefte aan fysieke supermarkten af vanwege een toename aan afvloeiing naar internet, waardoor er een evenwichtssituatie ontstaat met het huidige aanbod. Daarnaast moet de kanttekening geplaatst worden dat er bij de berekening een aantal positieve aannames zijn gemaakt, namelijk dat het inwoneraantal in de kern stabiel blijft en de binding aan de kern licht zal toenemen (door de uitbreiding en verbeterde ligging en uitstraling van Aldi).

Vraag 3: Impact initiatief Aldi op winkelstructuur Beuningen-Centrum en overige supermarktllocaties

Huidige situatie

In de kern Beuningen liggen alle vier de supermarkten in het centrum. De Albert Heijn (ca. 1.750 m² wvo), Lidl (ca. 1.200 m² wvo) en Aldi (ca. 600 m² wvo) liggen aan het grootste parkeerterrein aan de noordwestzijde van het centrum. Jumbo (ca. 1.650 m² wvo) ligt aan parkeerterrein Thorbeckeplein, aan de zuidrand van het centrum. In het detailhandelsonderzoek voor de gemeente Beuningen uit 2019 is geconstateerd dat de Aldi qua omvang en ruimtelijke inpassing kwetsbaar is. De overige supermarkten liggen meer op de route van de centrum-bezoeker en hebben betere zichtrelaties met het overige (winkel)programma in het centrum.

Verbeterde ruimtelijke inpassing

De beoogde locatie voor Aldi ligt aan de overzijde van Jumbo, met de ingang naar het Thorbeckeplein. Zo krijgt de nieuwe Aldi een goede zichtrelatie met Jumbo en de overige winkels aan het Thorbeckeplein. Daarbij is het wel cruciaal dat de ingang van Aldi naar het plein en het overige programma aan het Thorbeckeplein gericht is, zoals nu ook in de plannen is beoogd. Op deze manier wordt combinatiebezoek gefaciliteerd en is de Aldi een versterking

⁷ Op basis van cijfers en kengetallen uit voorgaande jaren.

voor het (winkel)programma in het zuidelijke deel van het centrum (zie bijlage 2). Daarnaast ontstaat, zoals ook in het initiatief genoemd is, een evenwichtige verdeling van de supermarkten in het centrum, met een fullservicesupermarkt en een discountsupermarkt in zowel het noorden als het zuiden van het centrum. Combinatiebezoek tussen de twee verschillende supermarkten wordt daarmee ook gestimuleerd.

Impact op overige supermarkten

De impact van het initiatief op overige supermarkten in de Beuningen en de rest van de gemeente is naar verwachting zeer beperkt. Elk van de supermarkten⁸ heeft al een moderne omvang en de beoogde uitbreiding van Aldi is niet dusdanig groot (ca. 500 m² wvo) dat het gemiddeld economisch functioneren veel te laag wordt. Uiteraard zal er wel enige herverdeling zijn van bestedingen plaatsvinden, maar die effecten blijven naar verwachting beperkt.

Conclusie

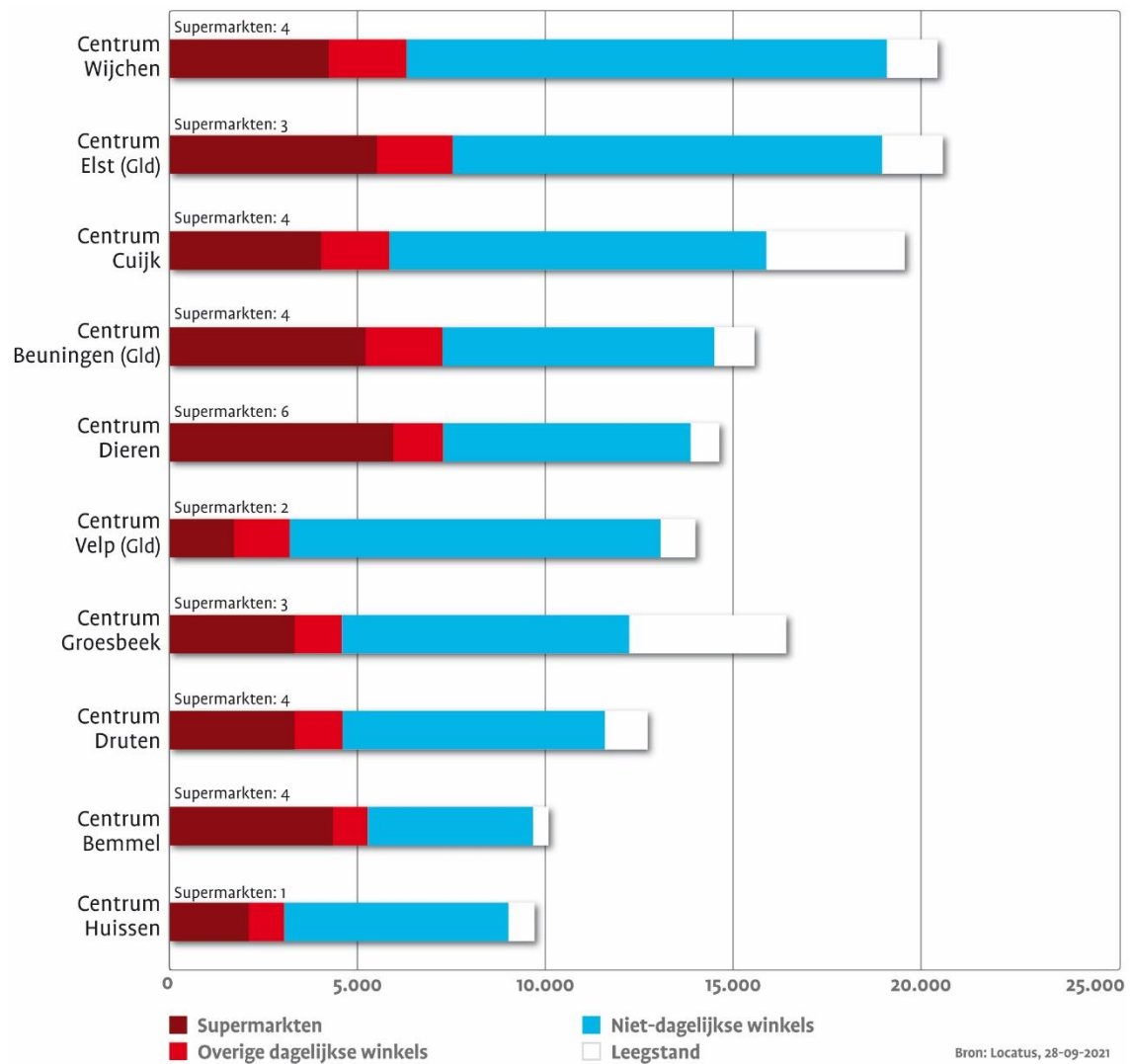
Kernen in de regio en van vergelijkbare omvang als Beuningen, hebben meestal 3 à 4 supermarkten in het centrum, maar vaak ook een of meer supermarkten elders in de kern. In Beuningen zijn vier supermarkten geconcentreerd in het centrum; daarbuiten zijn er geen supermarkten in de kern. Vanuit dat perspectief zou het verdwijnen van Aldi uit Beuningen leiden tot een situatie waarbij in de kern Beuningen wat minder supermarkten aanwezig zijn dan gemiddeld. Wel zou het centrum, ook na vertrek van Aldi haar verzorgingspositie voor de kern Beuningen behouden.

De indicatieve marktruimteberekening voor de kern Beuningen wijst in de huidige situatie op enige uitbreidingsruimte (ca. 400 m² wvo) van het dagelijkse aanbod. In de toekomst is de marktruimte beperkt. Wel heeft de verplaatsing van Aldi een positief effect op de centrumstructuur. Met de ruimtelijke inpassing tegenover Jumbo, en met de ingang in het zicht van het (winkel)programma aan het Thorbeckeplein kan de nieuwe Aldi beter bijdragen aan meer combinatiebezoek tussen de verschillende voorzieningen en is daarmee een versterking van het centrum.

⁸ Op Coop in Weurt na, maar daar is het draagvlak voor een supermarkt van moderne omvang ook te klein.

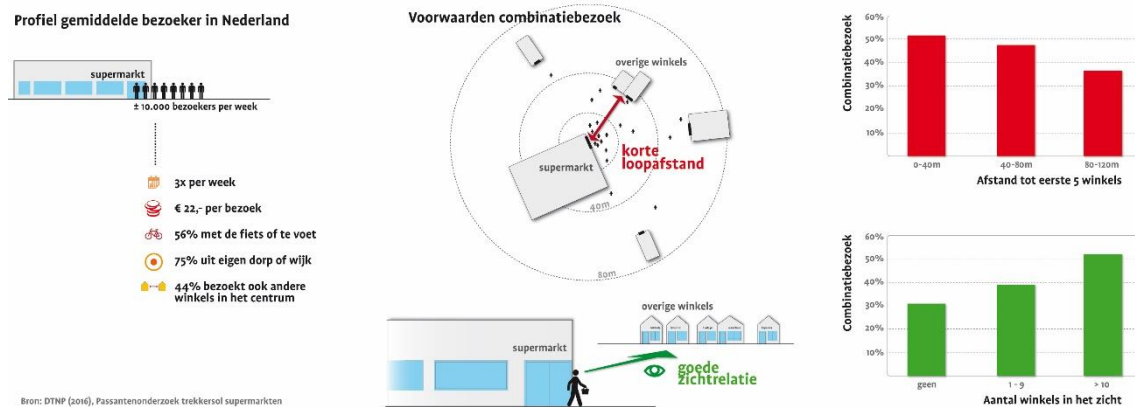
Bijlage 1: Benchmark Beuningen-Centrum

In onderstaande grafiek is het totale supermarkt- en overig winkelaanbod in het centrum van Beuningen vergeleken met het aanbod in het centrum van vergelijkbare kernen (ca. 15.000 à 20.000 inwoners) in de regio Arnhem-Nijmegen en de nabijgelegen centra van Wijchen, Druten en Groesbeek (respectievelijk ca. 34.000, 12.500 en 13.000 inwoners).



Bijlage 2: Combinatiebezoek supermarkten

Supermarkten trekken duizenden bezoekers per week, meer dan elke andere centrumfunctie. Overige voorzieningen kunnen profiteren van de grote bezoekersaantallen van supermarkten, mits de supermarkt goed gelegen is. De onderlinge afstand en zichtrelatie zijn daarbij bepalende factoren (zie onderstaand figuur).



Uit door DTNP uitgevoerd onderzoek onder circa 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra in Nederland blijkt dat circa 44% van de consumenten het supermarktbezoek combineert met een of meer andere dagelijkse en niet-dagelijkse winkels in hetzelfde winkelgebied (resultaten in onderstaand figuur). Dit geldt zowel voor service- als voor discountsupermarkten. Het onderzoek toont aan dat het aandeel supermarktbezoekers dat ook andere winkels bezoekt, toeneemt naarmate meer winkels dicht bij de supermarkt liggen. Daarnaast blijkt dat het combinatie-bezoek toeneemt naarmate er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen.

Ook worden supermarkten gemiddeld steeds groter. Met name het aantal supermarkten van 1.200 tot 2.000 m² vwo groeit. Deze maat sluit goed aan op consumentenbehoeften (ruime opzet en assortiment), maar vraagt ook om een groter verzorgingsgebied (> 6.000 inwoners).