

CENTRUM DUIVEN DPO SUPERMARKTEN

21 SEPTEMBER 2017



CENTRUM DUIVEN DPO SUPERMARKTEN

21 SEPTEMBER 2017

Status:

Definitief

Datum:

21 september 2017

Een product van:

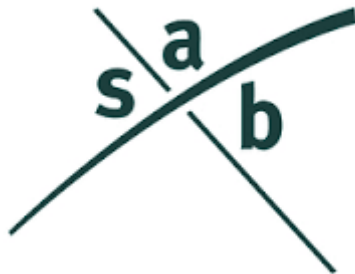
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure
Dr. Aart Jan van Duren
Ellen Scholten MSc.

Voor meer informatie: Dr. Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:

SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2017.A.578

Referentie: 2017.A.578 SAB Duiven DPO

INLEIDING.....	7
1 CONTEXTANALYSE	9
1.1 VRAAGZIJDE VAN DE MARKT	
1.2 AANBODZIJDE VAN DE MARKT	
1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
2 DISTRIBUTIEVE ANALYSE EN BEHOEFTE.....	18
2.1 SUPERMARKTDICHTHEDEN	
2.2 BENCHMARK	
2.3 DISTRIBUTIEVE BEREKENING	
2.4 (ON)MOGELIJKHEDEN SUPERMARKTAANBOD CENTRUM DUIVEN	
3 CONCLUSIES EN ADVIES.....	23

Specifiek is in het onderzoek antwoord gegeven op de vragen:

- Wat is de gewenste en haalbare omvang van het supermarktaanbod in Duiven, in termen van het aantal supermarkten, de omvang van de supermarkten en het formulesegment waarin ze actief zijn?
- Wat is de gewenste en haalbare omvang van het supermarktaanbod in specifiek het centrum van Duiven en in de steunpunten elders in Duiven?
- Hoe verhoudt de haalbare en gewenste omvang van het supermarktaanbod in (het centrum van) Duiven zich tot de lopende initiatieven voor uitbreiding en nieuwvestiging in de plaats?
- Zit er een spanning tussen de op basis van het onderzoek bepaalde verantwoorde omvang en samenstelling van het supermarktaanbod en de eventuele initiatieven? Zo ja: welk ruimtelijk afwegingskader dient leidend te zijn bij de beoordeling van de lopende en in de toekomst mogelijke initiatieven?

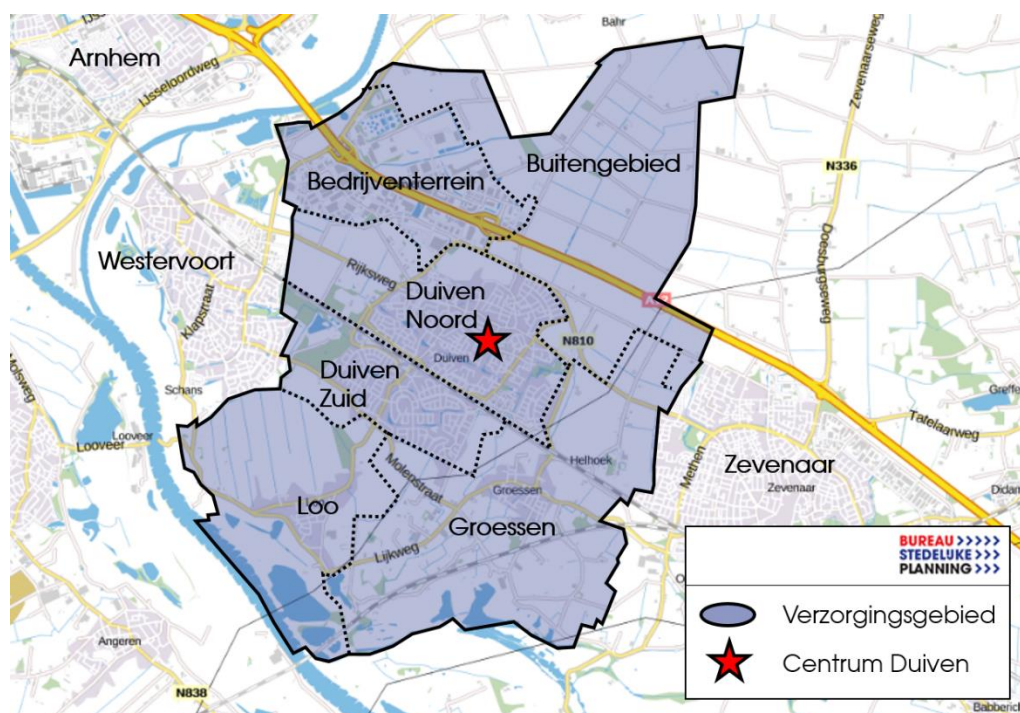
Voor u ligt het rapport waarin verslag wordt gedaan van de uitkomsten van dit onderzoek. De opbouw van het rapport is als volgt. In hoofdstuk 1 wordt de context geschetst. Hierin komen onder andere de vraag- en aanbodzijde aan bod, daarnaast wordt er in gegaan op de kenmerken van het centrum van Duiven en de algemene trends en ontwikkelingen op het gebied van supermarkten. In hoofdstuk 2 worden de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden voor supermarkten in Duiven (centrum) geanalyseerd. Tot slot worden in hoofdstuk 3 de conclusies geformuleerd en een advies gegeven.

1 CONTEXTANALYSE

1.1 VRAAGZIJD VAN DE MARKT

VERZORGINGSGBIED >>>

Duiven ligt onder de rook van Arnhem en net ten zuiden van de A12. De gemeente is gesitueerd tussen de kernen Westervoort (in het westen) en Zevenaar (in het oosten), met respectievelijk circa 15.000 en 23.500 inwoners. Het bedrijventerrein nabij de A12 heeft met onder andere een vestiging van Ikea een regionale functie.



FIGUUR 2 VERZORGINGSGBIED - GEMEENTE DUIVEN

Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

Het supermarktaanbod in het centrum van Duiven heeft primair een functie voor de inwoners van de gemeente Duiven. Naast de kern Duiven zijn hier eveneens de kleinere kernen Loo en Groessen in gelegen. In de gemeente Duiven woonden op 1 januari 2016 in totaal 25.433 inwoners. Westervoort en Zevenaar hebben beiden hun eigen supermarktaanbod, waardoor hun oriëntatie op de supermarkten in Duiven beperkt is.

KENMERKEN VERZORGINGSGBIED >>

- Het gros (ruim 87%) van de ruim 25.400 inwoners van de gemeente Duiven is woonachtig binnen de kern van Duiven. Daarnaast wonen er nog een kleine 2.000 mensen in Groessen en directe omgeving en 1.080 mensen in Loo en directe omgeving.
- In de gemeente Duiven is de leeftijdscategorie 45 tot 65 jaar met een aandeel van 34% ruim vertegenwoordigd. In Nederland is dit gemiddeld 28%. Dit gaat met name ten koste van de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar.
- Binnen het verzorgingsgebied varieert de leeftijdsopbouw. Zo zijn de inwoners van Loo, Groessen en Duiven Zuid relatief ouder dan de inwoners van Duiven Noord.
- De gemiddelde huishoudensgrootte in het verzorgingsgebied ligt met 2,4 ruim boven het landelijk gemiddelde van 2,2. Dit betekent dat er relatief veel gezinnen met (jonge) kinderen in het verzorgingsgebied woonachtig zijn. Dit is kenmerkend voor groeikernen als Duiven.
- Het aandeel niet-westerse allochtonen ligt aanzienlijk lager dan het Nederlands gemiddelde.
- Tot slot ligt het welvaartsniveau een fractie onder het landelijk gemiddelde. Gemiddeld verdienen de inwoners van de gemeente Duiven een halve procent minder dan hun landgenoten. Het noorden van Duiven is binnen de gemeente het minst welvarend (-4%), terwijl de inwoners van het zuiden van de kern juist gemiddeld 5,5% meer verdienen dan de gemiddelde Nederlander.

	INW	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	% NIET-WESTERSE ALLOCHT.	GEM. INK. PER INW.
Verzorgingsgebied	25.433	16	13	20	34	17	2,4	5	€ 23.200
<i>Duiven Noord</i>	<i>14.450</i>	<i>17</i>	<i>12</i>	<i>22</i>	<i>32</i>	<i>17</i>	<i>2,4</i>	<i>6</i>	<i>€ 22.500</i>
<i>Duiven Zuid</i>	<i>7.800</i>	<i>15</i>	<i>14</i>	<i>18</i>	<i>37</i>	<i>16</i>	<i>2,4</i>	<i>5</i>	<i>€ 24.600</i>
<i>Groessen</i>	<i>1.955</i>	<i>16</i>	<i>13</i>	<i>18</i>	<i>34</i>	<i>20</i>	<i>2,6</i>	<i>1</i>	<i>€ 23.200</i>
<i>Loo</i>	<i>1.080</i>	<i>16</i>	<i>14</i>	<i>18</i>	<i>37</i>	<i>17</i>	<i>2,6</i>	<i>1</i>	<i>€ 23.500</i>
<i>Bedrijventerrein</i>	<i>5</i>								
<i>Buitengebied</i>	<i>140</i>								<i>€ 22.700</i>
Nederland		16	12	25	28	18	2,2	12	€ 23.300

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN VERZORGINGSGBIED

Bron: CBS Statline 2016, inkomen betreft 2015

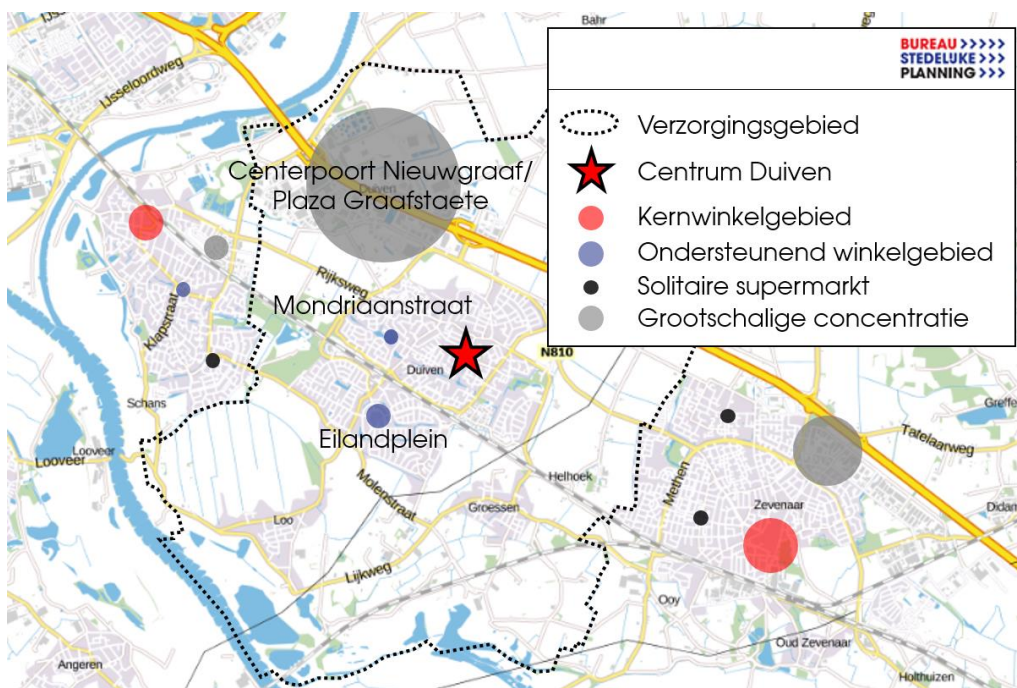
PROGNOSES >>

- De provinciale bevolkingsprognose uit 2017 verwacht voor de gemeente Duiven een krimp tussen 2015 en 2025 die groter is dan 3%¹. Ook de Primos bevolkingsprognose uit 2015 ziet een bevolkingsafname in de gemeente. Volgens deze prognose wonen er in 2025 een kleine 24.000 mensen in de gemeente². Dit betekent een krimp van circa 5,5% ten opzichte van 2016.
- Het aantal woningbouwprojecten in de gemeente is beperkt. Er staan geen grote woningbouwontwikkelingen op stapel.

1.2 AANBODZIJD VAN DE MARKT

DETAILHANDELSSTRUCTUUR >>

- De gemeente Duiven telt 105.010 m² wvo aan winkelmeters. Dit is onder andere geconcentreerd in een kernwinkelgebied (het centrum), buurtcentra het Eilandplein en Mondriaanstraat. Daarnaast zijn er nog twee grootschalige concentraties, Centerpoort-Nieuwgraaf en Plaza Graafstaete³.



FIGUUR 3 DETAILHANDELSSTRUCTUUR GEMEENTE DUIVEN EN DIRECTE OMGEVING

Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

¹ https://www.gelderland.nl/bestanden/Documenten/Gelderland/Kaarten-en-cijfers/170327_Bevolking-en_huishoudensprognose_Gelderland_2017.pdf

² <https://primos.abfiresearch.nl/jive/>

³ Koopstromenonderzoek regio Arnhem-Nijmegen 2016

- Deze grootschalige concentraties vertekenen het totale winkelaanbod in de gemeente. Van het totale aanbod winkelmeters in Duiven is slechts circa 7.000 m² wvo dagelijks aanbod, ofwel 7%. Landelijk is in die verdeling ca. 20% ingeruimd voor dagelijks aanbod⁴.
- **Centrum Duiven:** Het centrum van Duiven kent het grootste reguliere aanbod (niet-zijnde grootschalige detailhandelsvestigingen) binnen de gemeente. In totaal is er hier circa 12.000 m² wvo aan detailhandelsaanbod⁵. Hiervan betreft ruim een derde dagelijks aanbod. De supermarkten zijn met winkels als de Hema, Zeeman, terStal en enkele lokale spelers de belangrijkste trekkers in het centrum van de kern.
- **Eilandplein:** Dit winkelcentrum ligt binnen de gemeente Duiven als enige ten zuiden van de spoorlijn. In dit ondersteunende winkelcentrum zijn met name dagelijkse aanbieders gevestigd. Daarnaast zijn er onder andere nog een kapper en snackbar binnen het cluster aanwezig. Meer nog dan in het centrum is de supermarkt hier de belangrijkste trekker.
- **Mondriaanstraat:** Anders dan het Eilandplein is er aan de Mondriaanstraat nauwelijks aanvullend aanbod gevestigd. Deze supermarkt met daarbij een cafetaria moet meer gezien worden als een buurtsteunpunt.

HET CENTRUMGEBIED VAN DUIVEN >>

- Het centrum van Duiven ligt relatief noordelijk in de kern. Het centrumgebied is het beste te bereiken via de Rijksweg. Dit is een belangrijke doorgaande weg, ook vanuit Westervoort en Zevenaar.



FIGUUR 4 LOCATIESCHETS CENTRUM DUIVEN

Bron: PDOK Achtergrondluchtfoto, ruimtelijke plannen (afbakening centrum); Bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁴ Koopstromenonderzoek regio Arnhem-Nijmegen 2016

⁵ Detailhandelsnota gemeente Duiven 2012, met medeneming van nieuwe Lidl

- Naast de Rijksweg is de Kastanjelaan een belangrijke route zowel om het centrum te bereiken vanuit het zuiden, als om het centrum verder in te gaan vanaf de Rijksweg.
- Net als de rest van Duiven, is ook het centrum grotendeels gebouwd in de tijd dat de kern sterk groeide (jaren '80 en begin jaren '90). Zo is het overdekte winkelcentrum de Elshofpassage in 1993 gebouwd. Daarnaast is een groot deel niet lang geleden herontwikkeld.
- Oudere bebouwing komt dan ook weinig voor in het centrum. Alleen de kerk en enkele andere voorzieningen, onder andere restaurant 't Raedthuys en Hypotheek Finas Huis en Leven, zijn gevestigd in historische gebouwen.
- Verschillende gebouwen aan het Remigiusplein zijn recent gebouwd, zoals de Lidl. Daarnaast is een groot deel van de openbare ruimte in het centrum reeds aangepakt. Het laatste deel zal naar verwachting deze zomer worden afgerond. De aanpak van de openbare ruimte is een onderdeel van het project Vitaal Centrum Duiven, waarvan ook delen van de nieuwbouw onderdeel van uit maakt⁶.
- In het kader van het project Vitaal Centrum Duiven is het detailhandelsaanbod uitgebreid met circa 3.500 m² wvo. Ondanks de vele aanpassingen, blijft het echter een centrum met problemen. Zo liggen de clusters aan de Rijksweg en de Elshofpassage zowel fysiek als mentaal ver van elkaar. Daarnaast kampt het centrum met veel leegstaande units, zowel in de Elshofpassage als in meer recent gebouwde winkelunits.

SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

- Binnen het verzorgingsgebied zijn in totaal vijf supermarkten gevestigd. Drie daarvan zijn binnen het centrum van Duiven gesitueerd. Dit betreffen een Jumbo, Albert Heijn en de recent verplaatste Lidl. Buiten het centrum zijn nog een Jumbo en een Coop gevestigd⁷.



FIGUUR 5 ALBERT HEIJN THUVINESTRAAT EN JUMBO PASTORIESTRAAT - DUIVEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning

⁶ <https://www.duiven.nl/vitaal-centrum-duiven>

⁷ Daarnaast zijn er ook groothandelsbedrijven als Makro en Amazing Oriental gevestigd op de grootschalige concentraties. Deze worden niet meegenomen in het relevante aanbod omdat ze formeel niet voor particulieren toegankelijk zijn. Dat neemt niet weg dat ze een aanvullende functie hebben in het boodschappengedrag van de inwoners van Duiven en de regio.

- De Albert Heijn is met circa 1.600 m² wvo veruit de grootste supermarkt in de kern en het centrum van Duiven. De winkel ligt aan de zuidkant van het centrum en maakt onderdeel uit van de overdekte Elshofpassage. De winkel heeft echter de ingang aan de buitenzijde, naast de parkeerplaats
- Jumbo ligt met een winkel van circa 1.150 m² wvo aan de noordzijde van het centrum. De winkel is sinds de verplaatsing en nieuwbouw van Lidl de kleinste supermarkt in het centrum en heeft een wat verouderde uitstraling. Daarbij ligt de Jumbo met haar entree aan de Rijksweg van de drie supermarkten in het centrum het meest geïsoleerd van de rest van de (niet-dagelijkse) winkels en is de aansluiting op het parkeren matig.
- De winkel van Lidl bevindt zich sinds de zomer van 2016 in het huidige pand aan de Kastanjelaan. Deze winkel van 1.200 m² wvo is geheel nieuw gebouwd met parkeren op het dak. De Lidl is verplaatst vanuit het pand aan de Rijksweg 55, die momenteel wordt ingevuld door Action. Met de verplaatsing en nieuwbouw is de winkel niet alleen vergroot, maar heeft de winkel ook de beschikking over meer parkeerplaatsen en is de supermarkt meer nabij de overige winkels gesitueerd.



FIGUUR 6 SUPERMARKTAANBOD DUIVEN EN OMGEVING

Bron: BRT Achtergrondkaart, Supermarktgid April 2017, SAB; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

NR	FORMULE	ADRES	M ² WVO	HUIDIG FUNCTIONEREN*
1	Albert Heijn	Thuvinestraat 33	1.600	goed
2	Jumbo	Pastoriestraat 2	1.150	matig
3	Lidl	Kastanjelaan 2	1.200	goed
4	Coop	Mondriaanstraat 13	500	matig
5	Jumbo	Eilandplein 508	1.100	goed

TABEL 2 SUPERMARKTAANBOD IN VERZORGINGSGEBIED

Bron: BRT Achtergrondkaart, Supermarktgidz april 2017, SAB; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

* inschatting huidige functioneren bepaald op basis van waarneming en input supermarktorganisaties

- Naast deze drie supermarkten in het centrum is er nog een tweede vestiging van Jumbo op het Eilandplein en een Coop in de Mondriaanstraat. Deze supermarkten meten respectievelijk 1.100 m² wvo en 500 m² wvo. De Jumbo is hiermee een belangrijke speler voor de inwoners van de zuidkant van Duiven, en voor die in Loo en Groessen. Coop is met haar beperkte maatvoering een typische buurtwinkel die veelal voor de vergeten boodschappen gebruikt wordt.
- Met dit aanbod van vijf supermarkten is het totale winkelvloeroppervlakte in de gemeente circa 5.550 m² wvo. Hiermee ligt de supermarktdichtheid op circa 0,22 m² wvo per inwoner. Deze dichtheid ligt onder het landelijk gemiddelde van 0,25 m² wvo per inwoner.
- Rondom de gemeente Duiven is er in Westervoort en Zevenaar ook een ruim aanbod aan supermarkten, zowel in aantal als in segmentering. De inwoners van de beide plaatsen zullen voor hun dagelijkse boodschappen primair op het aanbod in de eigen woonplaats georiënteerd zijn.



FIGUUR 7 HUIDIGE LIDL AAN DE KASTANJELAAN EN VOORMALIGE LIDL AAN DE RIJKSWEG, MOMENTEEL INGEVULD DOOR ACTION

Bron: Bureau Stedelijke Planning

1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In het kort zijn de belangrijkste ontwikkelingen in de foodsector als volgt te kenschetsen.

- *Supermarkt versus versspeciaalzaak.* Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan. Deze trend lijkt onomkeerbaar en treedt op los van de trend naar schaalvergroting van supermarkten.
- *Schaalvergroting.* minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven. Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen.
- *Grootschalige supermarkten:* dit type supermarkten (>2.500 m² wvo) is in Nederland in opkomst en voorziet in de behoefte van de consument om eens per week of twee weken met de auto bulkboodschappen te doen. Met de opkomst van grootschalige supermarkten ontstaat een nieuwe hiërarchie in boodschappen doen. In dit type supermarkt komt men over het algemeen veel minder frequent, maar wel van over grotere afstand, en besteedt men per bezoek meer dan in de reguliere supermarkten.
- *Opkomst van discountformules en doelgroepsupermarkten:* naast grootschalige supermarkten zijn ook harddiscountsupermarkten zoals Aldi en (vooral) Lidl in opkomst. Kenmerkend voor deze formules zijn de lage prijzen, een beperkt assortiment en de mindere focus op service. Overigens manoeuvreert Lidl zich steeds meer in de richting van een zogenaamde soft-discount supermarkt, met meer assortiment, meer vers, grotere oppervlaktes, maar met behoud van de lage prijzen. Naast de discounters is er ook een groei waarneembaar van het aantal supermarkten dat zich op specifieke doelgroepen richt. Hieronder vallen de biologische supermarkten en de mediterrane supermarkten.
- *Traffic voorzieningen:* deze kleinschalige voorzieningen ontstaan op locaties waar veel passanten zijn vanwege de specifieke functie van de

locatie, zoals stations, benzinestations, ziekenhuizen, hogescholen en universiteiten, etc. Supermarkten hebben hierop ingespeeld, en bieden op dit soort locaties een specifiek, op gemak gericht assortiment. Door een gunstigere margemix kunnen de hogere huren op dit soort locaties worden gedragen.

- *Opkomst e-commerce.* In de foodsector is anders dan in de non-foodsector de rol van e-commerce nog relatief bescheiden. Wel zien we dat de nieuwe technologieën ook nieuwe aanbodvormen en concepten mogelijk maken c.q. versnellen. Denk aan thuisbezorgen, denk aan pick-up points en denk aan maaltijdboxen. Algemeen is de verwachting echter dat voor het doen van de dagelijkse boodschappen de komende 10 jaar de supermarkt zijn stevige rol blijft vervullen.

2 DISTRIBUTIEVE ANALYSE EN BEHOEFTE

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van een aantal kwantitatieve toetsen nagegaan in hoeverre er behoefte is aan uitbreiding van supermarkten in (het centrum van) Duiven. Hiervoor zijn drie methoden gehanteerd:

- Supermarktdichtheden (2.1);
- Benchmark (2.2);
- Distributieve berekening – DPO (2.3).

2.1 SUPERMARKTDICHTHEDEN

De supermarktdichtheid is het aantal supermarktmeters per inwoner (in m² wvo per inwoner). In de onderstaande tabel is de supermarktdichtheid weergegeven voor het totale supermarktaanbod. De supermarktdichtheid is berekend voor het huidige inwoneraantal en voor het verwachte inwonertal in 2025.

	HUDIG	2025
Supermarktdichtheid gemeente Duiven	0,22	0,23

TABEL 3 SUPERMARKTDICHTHEDEN GEMEENTE DUIVEN, HUIDIG EN 2025

Bron: CBS Statline, Primos 2015, supermarktgids april 2017, SAB; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

De huidige supermarktdichtheid in de gemeente Duiven ligt met 0,22 m² wvo per inwoner duidelijk onder het landelijk gemiddelde van 0,25 m² wvo. Met het oog op de toekomstige bevolkingskrimp (en een gelijkblijvend supermarktaanbod) zal de supermarktdichtheid stijgen naar circa 0,23 m² wvo per inwoner. Ook deze supermarktdichtheid ligt nog onder het landelijk gemiddelde.

2.2 BENCHMARK

Net als bij de bovenstaande supermarktdichtheden wordt bij een benchmark het aantal supermarktmeters per inwoner vergeleken. Bij de benchmark is deze dichtheid echter vergeleken met een tien vergelijkbare gemeenten. In dit geval is de benchmark uitgevoerd met gemeenten die een vergelijkbaar inwoneraantal hebben (tussen de 20.000 en 30.000 inwoners) en net als Duiven grotendeels in de naoorlogse periode zijn gebouwd. Daarnaast zijn het gemeenten met één hoofdkern (geen samengestelde gemeentes) en liggen ze alle in meer of mindere mate nabij een stad van hogere orde.⁸

⁸ Gemeentes: Best, Beuningen, Borne, Goirle, Hillegom, Krimpen aan den IJssel, Leusden, Oegstgeest, Voorschoten en Zeewolde.

	BENCHMARK	DUIVEN
Supermarktdichtheid (m ² per inw.)	0,26	0,22
Gemiddelde omvang (in m ² wvo) per supermarkt	1.126	1.110
Aantal supermarkten per 10.000 inw.	2,3	2,0
Aandeel m ² wvo in centrum	56%	71%
Aandeel aantal supermarkten in centrum	51%	60%
Aantal discountsupermarkten (Aldi of Lidl) in gemeente	1,4	1

TABEL 4 BENCHMARK IN HUIDIGE SITUATIE

Bron: CBS Statline 2016, google maps, Supermarktgidis april 2017; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Uit bovenstaande tabel blijkt dat de supermarktdichtheid in de gemeente Duiven in vergelijking met vergelijkbare gemeentes **aan de lage kant** is. Waar er in de gemeente Duiven per inwoner 0,22 m² wvo aan supermarkten is, is dit in de benchmarkgemeenten gemiddeld 0,26 m² wvo.
- De dichtheid varieert tussen de 10 gemeenten van 0,21 tot 0,33 m² wvo per inwoner. De dichtheid van de gemeente Duiven ligt dus aan de onderkant van deze bandbreedte.
- Het gemiddelde oppervlak van de supermarkten in Duiven is vergelijkbaar met dat van de benchmark. Het verschil in supermarktdichtheid wordt met name veroorzaakt door het **relatief beperkte aantal supermarkten** in de gemeente.
- In Duiven zijn relatief veel supermarktmeters en supermarkten in het centrumgebied van de gemeente gevestigd. Dit geeft aan dat het supermarktaanbod in de gemeente Duiven relatief **sterk geconcentreerd** is in het centrum en dat er relatief weinig supermarkten en supermarktmeters buiten het centrumgebied aanwezig zijn.
- Tot slot blijkt uit de benchmark dat 6 van de 10 gemeenten 1 discountsupermarkt binnen hun grenzen hebben (Aldi of Lidl), en dat er in 4 gemeenten zowel een Lidl als een Aldi is gevestigd.

AANWEZIGHEID ANDERE KERNEN ZONDER SUPERMARKT >>

Binnen de gemeente Duiven liggen de twee grotere kernen Loo en Groessen (> 1.000 inwoners). De kernen zijn te klein qua draagvlak om over een eigen supermarkt te beschikken. Enkele gemeentes behorend tot de benchmark hebben ook kernen naast de hoofdkern en sommige hiervan hebben ook een 'eigen' supermarkt. Deze kernen hebben echter allen een groter draagvlak dan Loo of Groessen, veelal vanaf 2.500 inwoners. In die zin is de afwezigheid van supermarkten in de kleinere kernen rondom Duiven geen uitzondering.

2.3 DISTRIBUTIEVE BEREKENING

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden voor de supermarktsector. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

In dit geval is een distributieve toets uitgevoerd voor de gemeente Duiven. Vanuit het koopstromenonderzoek dat in 2016 uitgevoerd is voor de regio Arnhem-Nijmegen weten we de binding in dagelijkse goederen en kunnen we een gefundeerde aanname doen voor de toevloeiing.

Bij de distributieve berekening op het niveau van het verzorgingsgebied zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal van 25.433 in 2016 (bron: CBS 2016). Naar verwachting zal het inwoneraantal in het verzorgingsgebied krimpen. Naar verwachting wonen er in 2025 circa 24.000 mensen in de gemeente Duiven (Primos bevolkingsprognose).
- Jaarlijks geldt een gemiddeld bestedingscijfer van € 2.022 (exclusief BTW) per persoon in de supermarktsector (bron: detailhandel.info, 2015). Doordat het gemiddelde inkomen van de inwoners van het verzorgingsgebied gemiddeld circa 0,5% lager ligt dan het landelijk gemiddelde, wordt het bestedingscijfer hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,25 voor de dagelijkse sector). Dit betreft een zeer minieme correctie. De bestedingen worden naar de toekomst constant verondersteld.
- De koopkrachtbinding is het aandeel van de bestedingen in de dagelijkse sector dat inwoners in hun eigen gemeente, kern of verzorgingsgebied besteden. De koopkrachttoevloeiing is het aandeel van de omzet dat de winkels van buiten dit gebied halen. In het koopstromenonderzoek 2016 van de regio Arnhem-Nijmegen, zijn deze koopstromen voor de gemeente Duiven gemeten.
 - **Binding:** De binding in de gemeente Duiven voor de dagelijkse sector is 86%. We gaan ervan uit dat de binding van de dagelijkse sector gelijk is aan de die van de supermarktsector. Ook gaan we ervan uit dat de binding in 2025 op dit peil kan blijven. Gelet op generieke ontwikkelingen (lagere binding) kan hiermee over een ambitieniveau worden gesproken.
 - **Toevloeiing:** De koopkrachttoevloeiing staat niet in percentages weergegeven. Wel is de herkomst van de bestedingen in de dagelijkse sector in het koopstromenonderzoek opgenomen. Hieruit blijkt dat circa 14%

afkomstig is van buiten de gemeente Duiven⁹. Daarom gaan wij voor de supermarktsector eveneens uit van een koopkrachtoevloeiing van 14%. Oftewel: van elke euro die het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied omzet, is 14 cent afkomstig van consumenten die van buiten de gemeente komen.

- De vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde supermarkt per jaar per m² wvo omzet. Het Nederlandse gemiddelde van € 8.381 (exclusief BTW) is gehanteerd (Bron: detailhandel.info, 2015).
- Het gevestigde aanbod supermarkten in het verzorgingsgebied is momenteel 5.550 m² wvo (Supermarktgids april 2017, aangepast voor input supermarktondernemingen via SAB).

PARAMETER	HUIDIG	2025
Inwoners	25.433	24.000
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.022	€ 2.022
Bestedingspotentieel in € mln	€ 51	€ 49
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 51	€ 48
Koopkrachtbinding	86%	86%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 44	€ 42
Koopkrachtoevloeiing	14%	14%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 7	€ 7
Totale bestedingen in € mln	€ 51	€ 48
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 8.381	€ 8.381
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 9.254	€ 8.733
Haalbaar aanbod in m ² wvo	6.128	5.783
Gevestigd aanbod in m ² wvo	5.550	5.550
Uitbreidingsruimte in m² wvo	578	233

TABEL 5 DISTRIBUTIEVE TOETS SUPERMARKTAANBOD GEMEENTE DUIVEN – NU EN IN 2025 MET GELIJKBLIJVENDE KOOPSTROMEN

- Met de huidige koopstromen en overige kengetallen kent de gemeente Duiven een positieve uitbreidingsruimte van een kleine 600 m² wvo. Dat wil zeggen dat het huidig gevestigde aanbod bovengemiddeld presteert en gemiddeld genomen een hogere vloerproductiviteit dan het landelijk gemiddelde van € 8.381 per m² wvo per jaar kent.
- Met het oog op de bevolkingskrimp, en uitgaande van gelijkblijvende koopstromen, zal het bestedingspotentieel in de gemeente Duiven dalen.

⁹ Berekening: circa € 10 miljoen afkomstig van buiten de gemeente Duiven / € 69,8 miljoen aan totale bestedingen in de dagelijkse sector = circa 14,3%

Hierdoor zal ook het functioneren van de supermarkten in de gemeente afnemen. De vijf supermarkten realiseren op jaarbasis in 2025 ongeveer € 3 miljoen minder omzet (op basis van het huidige prijspeil). Hierdoor is de uitbreidingsruimte in 2025 nog slechts een ruime 200 m² wvo.

- De gemeente Duiven heeft op dit moment een sterk functionerend supermarktaanbod. Hierdoor is er enige uitbreidingsruimte voor deze supermarkten. Er zal echter rekening gehouden moeten worden met de verwachte bevolkingskrimp die aanstaande is. De huidige vloerproductiviteit en de uitbreidingsruimte zal hierdoor afnemen.
- Daarbij zit er weinig rek in de huidige kooporiëntaties. In gemeenten van deze omvang komt een binding van meer dan 90% nauwelijks voor. Ook een hogere toevloeiing is gezien het aanbod in omliggende gemeentes (Westervoort en Zevenaar) niet realistisch. Overigens is zelfs met een koopkrachtbinding van 91% (in het koopstromenonderzoek van 2009 nog gemeten) de uitbreidingsruimte beperkt tot ruim 900 m² wvo in de huidige situatie en ruim 550 m² wvo met de te verwachten bevolkingskrimp.

2.4 (ON)MOGELIJKHEDEN SUPERMARKTAANBOD CENTRUM DUIVEN

- Er lijkt op kwantitatief vlak een bescheiden rek te zitten in het supermarktaanbod in de gemeente Duiven. De huidige supermarktdichtheid ligt duidelijk onder het landelijk gemiddelde en het huidige aanbod functioneert gemiddeld genomen goed. Daarbij is de supermarktdichtheid ook laag in vergelijking met benchmarkgemeenten.
- Hierbij moet echter worden aangetekend dat er binnen de gemeente een afname van het draagvlak wordt verwacht. Er zal dus voorzichtig moeten worden omgesprongen met uitbreiding van het supermarktaanbod. Dit geldt eens te meer omdat de distributieve berekening duidelijk maakt dat de uitbreidingsmogelijkheden beperkt zijn, zeker in het licht van de te verwachten bevolkingsontwikkelingen.
- Nieuwvestiging van een supermarkt in de gemeente Duiven bovenop de huidige vijf gevestigde supermarkten is met deze beperkte uitbreidingsruimte niet gewenst. De uitbreidingsmeters kunnen beter aangewend worden voor de optimalisatie van het reeds gevestigde aanbod, primair als het gaat om de in het centrum gevestigde supermarkten.

3 CONCLUSIES EN ADVIES

Met het oog tot de supermarktontwikkelingen in (het centrum van) Duiven dient er rekening gehouden worden met het volgende:

- De huidige supermarktdichtheid in Duiven ligt onder het landelijke gemiddelde en onder dat van de benchmark. Er lijkt dus enige uitbreidingsruimte te zijn als er met deze gemiddelden gerekend wordt.
- Ook met het oog op de uitkomst van de distributieve berekening is er de mogelijkheid om het huidige supermarktaanbod in de gemeente enigszins uit te breiden. Deze uitbreidingsmogelijkheid komt vooral voor rekening van het feit dat het huidige supermarktaanbod gemiddeld genomen goed functioneert. De ontwikkeling van het inwoneraantal en de natuurlijke grenzen aan het ambitieniveau als het gaat om de kooporiëntaties stelt echter een grens aan die distributieve mogelijkheden.
- Evenzeer moet er rekening gehouden worden met de dominante trends en ontwikkelingen op het gebied van supermarkten. Enerzijds is er de trend van schaalvergroting. Plaats- en wijkverzorgende supermarkten worden steeds groter om een compleet assortiment en serviceniveau te kunnen bieden. Anderzijds neemt het aandeel supermarktaankopen via internet toe. Tot slot wordt een volwaardig en onderscheidend supermarktaanbod in het centrum van een middelgrote plaats als Duiven steeds belangrijker in de binding van de lokale consument aan het centrum. Dit geldt zeker nu het niet-dagelijks aanbod (en dan vooral het modisch segment) in centra van deze omvang onder druk is komen te staan door veranderingen in het consumentengedrag en in het vestigingsgedrag van retailers.
- Bij het toestaan van eventuele uitbreidingen zal, vanuit het perspectief van de supermarktbranche, prioriteit moeten worden gegeven aan de supermarkten waarvoor uitbreiding het meest van belang is. Aanvullend moet onder andere rekening gehouden worden met het huidige functioneren, de huidige maatvoering en met de meerwaarde die de beoogde uitbreiding heeft voor het functioneren van het centrum als geheel. Vanuit distributief oogpunt dienen uitbreidingswensen van supermarkten die naar moderne maatstaven te klein zijn voor de functie die ze behoren te vervullen prioriteit te krijgen.