

Ubbergen, Actualisatie DPO t.b.v. supermarkt Nico de Witt te Beek

Plus Nico de Witt

Eindrapport



Ubbergen, Actualisatie DPO t.b.v. supermarkt Nico de Witt te Beek

Plus Nico de Witt

Eindrapport

Rapportnummer: 203X01053.077223_4

Datum: 31 januari 2014

Contactpersoon opdrachtgever: Plus Nico de Witt

Projectteam BRO: Jan Carel Jansen Venneboer

Trefwoorden: Supermarkt, dorpscentrum, vernieuwing, uitbreiding

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte

Beknopte inhoud: Studie naar de marktruimte voor uitbreiding van
supermarkt De Witt in Beek (gemeente Ubbergen)

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. AANBOD EN VRAAG	5
2.1 Kwaliteiten van het aanbod	5
2.2 Het aanbod kwantitatief	6
2.3 De vraag	7
2.4 Koopstromen	8
3. BELEID EN TRENDS	11
3.1 Beleid, plannen en initiatieven	11
3.2 Trends en ontwikkelingen	12
4. ECONOMISCH FUNCTIONEREN EN MARKTRUIMTE	15
4.1 Huidig economisch functioneren	15
4.2 Marktruimte	16
5. CONCLUSIES	19

1. INLEIDING

Aanleiding

Plus supermarkt De Witt in Beek (gemeente Ubbergen) heeft aangegeven te willen uitbreiden naar een omvang van circa 1.950 m² wvo (winkelvloeroppervlak). De bestaande winkel heeft een oppervlak van 1.335 m² wvo¹. De uitbreiding omvat dus netto 615 m² wvo.

Belangrijkste aanleidingen voor de uitbreiding zijn de overmatig grote bezoekdruk bij supermarkt De Witt op bepaalde dagen (vrijdag, zaterdag) en de toenemende schaalvergroting bij supermarkten in algemene zin. In verhouding tot andere dorpsvestigingen van de Plus-formule realiseert De Witt een opvallend hoge vloerproductiviteit (omzet per m² wvo), wat duidt op een (te) grote bezoekdruk. Dit komt mede door het, voor een dorpssupermarkt, hoge marktaandeel in het primaire verzorgingsgebied en de zeer grote omzettoevloeiing van buiten dat gebied.²

Door de beperkte fysieke ruimte kan de supermarkt nu onvoldoende inspelen op de behoeften van de klanten, met een vaak bovenmodaal bestedingspotentieel. Zo is er onvoldoende ruimte voor assortimentsverbreding, service en presentatie. Ook is er meer ruimte nodig voor de doorstroming van bezoekers, kassa's en inpakruimte.

Uitbreiding biedt de ondernemer de mogelijkheid de bestaande zaak op te waarderen tot een moderne full-service supermarkt, met meer keuze, comfort en service voor de consument. De schapruimte en het assortiment worden verruimd en er ontstaan bredere gangpaden en meer ruimte voor service, kassa's en logistiek. Daarnaast is door de uitbreiding meer efficiency te behalen in de bedrijfsvoering.

Vraagstelling

BRO heeft in augustus 2008 het DPO centrumontwikkeling Beek afgerond. Dit onderzoek vond plaats in opdracht van de gemeente Beek-Ubbergen. Inmiddels is er zowel aan de vraag- als de aanbodzijde van de Nederlandse detailhandel zeer veel gebeurd en is de schaalvergroting van supermarkten sneller gegaan dan destijds algemeen werd verwacht. Bovendien bestaan er in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen vele detailhandelsplannen.

BRO is gevraagd om een actualisatie van de marktruimte en aanbevelingen voor de branchering in de kern Beek. De actualisatie moet dienen als onderbouwing voor de voorgenomen uitbreiding.

¹ Opgave Locatus. wvo = verkoopvloeroppervlak. Dit is het voor de klant toegankelijke deel van de winkel. Dus niet zijnde het magazijn, kantoor en andere ruimten.

² Bron: Vestigingsplaatsonderzoek Plus Retail, 22 januari 2014.

Dit onderzoek heeft dan ook vooral betrekking op de kwantitatieve aspecten van de detailhandelsstructuur, maar gaat waar relevant ook in op kwalitatieve aspecten.

Opzet rapportage

In dit rapport worden de resultaten van de studie gepresenteerd. Allereerst worden in hoofdstuk 2 de aanbod- en vraagstructuur geschetst. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders, regionale plannen en relevante trends en ontwikkelingen beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft de ontwikkelingsmogelijkheden van het dagelijkse aanbod in het centrum van Beek.

2. AANBOD EN VRAAG

2.1 Kwaliteiten van het aanbod

Beek in de regio

De kern Beek maakt deel uit van de gemeente Ubbergen. De gemeente ligt ten oosten van Nijmegen aan de rivier de Waal en grenst in het oosten aan Duitsland. Nijmegen, Groesbeek en Millingen aan de Rijn zijn buurgemeenten.

Hoofdwinkelgebied met bovenlokaal verzorgende functie

Naar landelijke maatstaven is het oppervlak van de detailhandel in de gemeente Ubbergen beperkt, zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse sector. De invloed van het omvangrijke aanbod in de regio (met name in Nijmegen) is groot.

Het centrum van Beek-Ubergen heeft een redelijke variatie in diverse sectoren, maar de boodschappenfunctie is de belangrijkste. De consument vindt hier een redelijk uitgebreid assortiment aan dagelijkse benodigdheden, met supermarkt Plus als veruit de belangrijkste trekker. Ook zijn er enige niet-dagelijkse winkels. Het detailhandelsaanbod heeft vooral een verzorgingsfunctie voor Beek-Ubergen zelf en de overige kernen van de gemeente (Ooij, Leuth, Berg en Dal).

Twee kerngebieden

Het centrum van Beek kent functioneel en ruimtelijk twee deelgebieden. Aan de Rijksstraatweg ligt het historische centrum, met diverse fraaie, karakteristieke panden en veel groen. Hier is naast enige detailhandel ook horeca gevestigd.

Ten zuiden van de Rijksstraatweg is het 'nieuwe' centrum van Beek gerealiseerd: Schellingshof. Het vormt samen met de supermarkt de belangrijkste winkelconcentratie in Beek. De deelgebieden Rijksstraatweg en Schellingshof zijn met elkaar verbonden middels een voetgangersroute direct vanaf de Rijksstraatweg naar het Schellingshof en een route via de Waterstraat, ook voor autoverkeer toegankelijk.

Basisaanbod boodschappen in Ooij en Leuth

De 'kernen Ooij en Leuth beschikken beide over een dorpssupermarkt, die voorzien in een basisaanbod voor de dagelijkse boodschappen van de inwoners in deze kernen en zijn daarmee aanvullend op het dagelijkse aanbod in Beek. Het overige winkelaanbod in de gemeente is zeer beperkt.

2.2 Het aanbod kwantitatief

Gemeente Ubbergen, kern Beek

De gemeente Ubbergen beschikt over circa 30 winkels met een gezamenlijke omvang van ruim 3.300 m² wvo. Daarvan behoort ca. 2.400 m² wvo tot de dagelijkse sector.

In de kern Beek-Ubbergen zijn 17 winkels gevestigd, met een totale omvang van 2.696 m² wvo. Hiervan behoren er acht (1.889 m² wvo) tot de dagelijkse en negen (807 m² wvo) tot de niet-dagelijkse sector.

Vrijwel alle winkels liggen in het centrum, bestaande uit de Rijksstraatweg, Waterstraat en Schellingshof. Supermarkt Plus is de grootste publiekstrekker en daarmee belangrijkste winkel, met een oppervlak van 1.335 m² wvo. Daarnaast zijn er in het centrumgebied een bakker, slager, tabakswinkel/lectuurzaak, twee drogisten en een wijnwinkel. Er zijn slechts drie niet-dagelijkse zaken; waarmee het gebied als een 'echt' boodschappencentrum kan worden gekarakteriseerd. Verspreid langs de Rijksstraatweg liggen nog vier andere niet-dagelijkse winkels.

De kernen Ooij en Leuth beschikken ook over aanbod van dagelijkse artikelen. Beide dorpen hebben een Spar dorpssupermarkt van bescheiden omvang. Deze winkels voorzien in een basisaanbod voor de dagelijkse boodschappen van de lokale inwoners.

Regio

Het winkelaanbod in de omliggende regio is ruim. Met name de gemeenten Nijmegen, Groesbeek en Malden hebben een sterk en deels modern winkelaanbod. Vanwege de verzorgingsfunctie van Beek, vooral gericht op boodschappen, is met name het aanbod van supermarkten in de regio relevant. Nevenstaande tabel toont het aanbod per gemeente, naar omvang en formule.

Wat opvalt, is de grote variatie aan supermarktformules in het gebied. Naast winkels in het lagere marktsegment (Aldi, Lidl) zijn er ook veel supermarkten in het hogere segment (Albert Heijn, Jumbo, Plus) aanwezig. Ook het middensegment is goed vertegenwoordigd, met o.a. Supercoop, Spar en Jan Linders.

In Nijmegen zijn veruit de meeste supermarkten, met een grote variatie aan formules. De grootste supermarkten zijn hier Albert Heijn XL aan de St. Jacobslaan en Zwanenveld (beide ca. 3.000 m² wvo), Albert Heijn aan de Daalseweg en EM-TE Hartseweg (beide ca. 1.700 m² wvo).

Tabel 2.1: Regionaal supermarktaanbod

Gemeente	Kern	formule	omvang	Schaal	
Groesbeek	Groesbeek	AH	900		
		Aldi	550		
		Lidl	670		
		Jan Linders	960		
		Supercoop	1.400		
		Jumbo	970		
Totale omvang			6	5.450	910
Heumen	Malden	AH	2.700		
		Plus	1.240		
	Heumen	Zelfst.	85		
	Overasselt	Coop	210		
Totale omvang			4	4.235	1.060
Nijmegen	Lent	Jan Linders	1.000		
	Oosterhout	Attent	225		
	Nijmegen	Diverse	35.125		
Totale omvang			43	36.350	845
Millingen		Albert Heijn	950		
Totale omvang			1	950	950
Totaal			54	44.427	870

Bron: Supermarktgids (juli 2013)

Supermarktaanbod in Duitsland

Het aanbod in de Duitse grensregio is niet cijfermatig weer te geven. Met name Kleve en het nabijgelegen Kranenburg hebben een ruim aanbod van supermarkten, zij het, zoals overal in Duitsland, wat meer gericht op het lagere marktsegment dan hun Nederlandse tegenhangers. In Kranenburg springt vooral het geclusterde supermarktcluster met Rewe, Aldi en Penny-markt in het oog. Kleve biedt vrijwel alle bekende Duitse supermarkten, waaronder Kaufland en Edeka.

2.3 De vraag

Huidig inwonertal

In de gemeente Ubbergen wonen circa 9.500 inwoners³. Het grootste deel woont in de kern Beek/Ubbergen (samen 4.166 inw.), gevolgd door de kernen Ooij en Leuth.

³ Gemeente in Cijfers, 2013.

Tabel 2.2: Inwonertal gemeente Ubbergen naar kern

	2013
Berg en Dal	405
Beek	3.660
Ubbergen	506
Persingen	106
Ooij	2.364
Erlecom	172
Leuth	1.747
Kekerdom	537
Totaal	9.497

Bron: gemeente Ubbergen

Ontwikkeling bevolking

De bevolking van de gemeente Ubbergen zal de komende jaren geleidelijk afnemen tot in 2025 ruim 9.000 inwoners.

Tabel 2.3: Bevolkingsprognose gemeente Ubbergen

	2015	2020	2025
Totaal gemeente Ubbergen			
Provincie Gelderland	9.467	9.330	9.038

Bron: Provincie Gelderland

Bestedingen

Het gemiddelde inkomensniveau in de gemeente Ubbergen ligt met een bedrag van € 15.500,- per hoofd van de bevolking circa 4,7% boven het landelijk gemiddelde van € 14.800,- per hoofd. Omdat het inkomen per hoofd van de bevolking minder dan 5% afwijkt van het landelijke gemiddelde wordt er geen correctie toegepast op de bestedingen. In Nederland wordt er in de dagelijkse artikelensector circa € 2.270,- per hoofd van de bevolking besteed.

2.4 Koopstromen

In de koopstromen maken wij onderscheid in koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing. De mate waarin de lokale consument zijn bestedingen doet in het winkel-aanbod van de eigen gemeente c.q. kern wordt koopkrachtbinding genoemd. Naast de koopkrachtbinding bestaat een deel van de omzet uit bestedingen van consumenten die niet afkomstig zijn uit het lokale marktgebied, c.q. de eigen gemeente. Dat deel wordt koopkrachttoevloeiing genoemd.

Referenties koopstromen

Voor de gemeente Ubbergen biedt alleen het in 2009 uitgevoerde Euregionaal Koopstromenonderzoek recente cijfers. Door het beperkte aantal respondenten in de gemeente Ubbergen kunnen deze uitkomsten echter alleen als indicatief worden beschouwd. In vergelijkbare kernen als Beek ligt de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector veelal tussen 60% en 80%, sterk afhankelijk van het supermarktaanbod. Daarnaast beschikken we over (vertrouwelijk) vestigingsplaatsonderzoek van Plus Retail.

Koopstromen dagelijkse artikelensector

De consument doet de dagelijkse boodschappen altijd bij voorkeur zo dicht mogelijk bij huis. Hoe groter het inwonertal en hoe meer aanbod, hoe hoger de koopkrachtbinding. De koopkrachtbinding in de dagelijkse artikelensector van de gemeente Ubbergen zal in de huidige situatie relatief laag zijn vanwege het relatief beperkte aanbod (op gemeentelijk niveau) en de aantrekkingskracht van Nijmegen. Inwoners uit Ooij en Leuth zullen ook boodschappen doen in Millingen aan de Rijn. De huidige binding voor de **kern** Beek wordt ingeschat op circa 80%. Voor de gehele **gemeente** zal de gemiddelde koopkrachtbinding beduidend lager liggen; met name vanuit de dorpen en het buitengebied zal men relatief vaak de centra en supermarkten in omliggende gemeenten en Duitsland bezoeken.

De koopkrachttoevloeiing naar de kern Beek is naar onze inschatting relatief hoog, namelijk circa 50%. Een wezenlijk deel van het bestedingspotentieel uit de gemeentelijke kerkdorpen Ooij, Leuth, Kekerdorp en Berg en Dal zal namelijk terecht komen in Beek. Het is voor hen de eerste aankoopplaats, met Nijmegen of Duitsland als eerste alternatief. Daarnaast is er een duidelijke toevloeiing uit Duitsland, ook van daar wonende Nederlanders. Het deels gunstige prijsniveau in Nederland is een belangrijke oorzaak.

3. BELEID EN TRENDS

3.1 Beleid, plannen en initiatieven

Regionaal detailhandelsbeleid

De komende drie jaar kiest de Stadsregio Arnhem-Nijmegen voor een beperkte, gefaseerde ontwikkeling van de perifere detailhandel. Deze vindt plaats in het middegebied tussen de steden Arnhem en Nijmegen (o.a. knooppunt Ressen) en rondom Ikea in Duiven. De belangen van de binnensteden en bestaande kernwinkelgebieden vormen een belangrijk uitgangspunt. Voor supermarkten wordt in het Regionaal Programma Detailhandel 2013 nadrukkelijk gesteld dat vestiging van megasupermarkten op perifere detailhandelslocaties niet is toegestaan. De bestaande structuur krijgt hiervoor dus prioriteit.

Regionale plannen en initiatieven

De volgende regionale plannen, in met name de dagelijkse artikelensector, zijn bekend:

- In Millingen aan de Rijn staan rond de Heerbaan diverse centrumontwikkelingen gepland. Onderdeel hiervan is de vervanging van C1000 door Albert Heijn en vestiging van een Aldi discountsupermarkt tegenover het gemeentehuis.
- Momenteel wordt het centrumplan Groesbeek uitgevoerd, met o.a. een ingrijpende herinrichting van de openbare ruimte. In combinatie met de realisatie van extra winkelruimte en woningen zal de leefbaarheid en levendigheid van het centrum aanzienlijk toenemen. Albert Heijn gaat in 2015 verplaatsen naar dit gebied.
- In Nijmegen zijn voornamelijk ontwikkelingen gaande in en rond de binnenstad. Begin 2014 zal hier de grote publiekstrekker Primark haar deuren openen. In de dagelijkse artikelensector zijn in het oostelijk deel van Nijmegen geen (grootschalige) plannen bekend.
- De gemeente Nijmegen streeft naar een concentratie van grootschalige niet-dagelijkse winkels en leisure in Ressen. Er bestaat echter veel weerstand tegen de plannen, o.a. vanuit de provincie Gelderland.

Lokaal beleid: versterken centrumdorp Beek

Om de centrumfunctie van Beek vast te houden, wil de gemeente een samenhangend en modern voorzieningenaanbod ontwikkelen. Daarbij wordt ook ingespeeld op de veranderende bevolkingssamenstelling, modernisering van de zorginfrastructuur en de toenemende behoefte aan synergie tussen voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Tegelijkertijd voert de gemeente een ruimtelijk concentratiebeleid voor de vestiging van detailhandel in het centrumgebied.

3.2 Trends en ontwikkelingen

De consument is veranderlijk. De eisen en het koopgedrag van vandaag zijn al heel anders dan ongeveer tien jaar geleden. Ook de komende jaren zal de consument zich anders gedragen dan vandaag en dit onder invloed van talloze ontwikkelingen: vergrijzing, eenpersoonshuishoudens, internet, etc. Het winkellandschap krijgt te maken met een ander soort klant die actiever en creatiever moet worden benaderd.

Schaalvergroting

De trend tot schaalvergroting zet zich door in vrijwel alle winkelbranches. Voor een rendabele bedrijfsvoering is een steeds groter winkelvloeroppervlak nodig. Dat geldt zeker voor de supermarktwereld. In steden vestigen zich steeds meer groot-schalige supermarkten, maar ook in kleinere plaatsen is een schaalsprong zichtbaar.

De schaalvergroting van supermarkten gaat in praktijk nog sneller dan enige jaren terug werd voorspeld. Het marktaandeel van supermarkten binnen de dagelijkse sector neemt nog steeds toe en assortimenten die vroeger vooral in speciaalzaken werden aangeboden liggen nu in supermarkten. Bovendien is in relatief korte tijd de gehele voedingssector ingrijpend veranderd. Detailhandel en horeca raken steeds meer geïntegreerd, met Jumbo Food Markt in Breda als illustratief voorbeeld. Supermarkten beconcurreren tegenwoordig de horeca met het aanbieden van gemaksvuodsel van hoge kwaliteit. Daarnaast is er meer bewegingsruimte nodig voor bezoekers en aanvullende functies (service, koffiecorner). Er bestaat, ook qua omvang, een steeds nadrukkelijker onderscheid tussen kleine dorpswinkels, gemakssupermarkten (AH to Go), discount/budgetformules (Aldi, Lidl) en full-service supermarkten. De Witt in Beek behoort nadrukkelijk tot de laatste categorie.

Consument wordt steeds mobieler

Door de stijgende mobiliteit kiest de consument er steeds sneller voor om buiten de eigen wijk c.q. buiten het eigen dorp inkopen te doen en te winkelen. De dagelijkse boodschappen doet men echter bij voorkeur nog altijd dicht bij huis. Voor het dagelijkse aanbod in de wijken c.q. dorpen betekent dit dus in principe voldoende perspectief. Voorwaarde is wel dat het aanbod voldoet aan het verwachtingspatroon: keuzemogelijkheden, adequate prijsstelling, interne en externe uitstraling, bereikbaarheid, parkeren, etc.

Parkeren & bereikbaarheid steeds belangrijker

Het aantal auto's en het autogebruik groeien nog steeds. Het belang van een goede bereikbaarheid en goede parkeermogelijkheden voor winkels en zeker voor supermarkten neemt toe. De consument parkeert de auto liefst 'in' de winkel. Niet voor niets wordt vaak gezegd 'no parking, no business'. Dit geldt zeker voor boodschappen centra als Beek-Ubbergen.

Populariteit webwinkelen stijgt, komst PickUp Points

De online consumentenbestedingen nemen nog steeds toe. Kleding, reizen en consumentenelektronica voeren daarbij de boventoon. Dagelijkse artikelen worden nog nauwelijks via internet aangeschaft, al kan de komst van PickUp Points (waar o.a. Albert Heijn mee experimenteert) daar op termijn wel verandering in brengen.

4. ECONOMISCH FUNCTIONEREN EN MARKTRUIMTE

4.1 Huidig economisch functioneren

Economisch functioneren

Om de marktruimte te bepalen voor de dagelijkse sector in de kern Beek-Ubbergen is een benadering gemaakt van het huidige en toekomstig economisch functioneren. Dit is een belangrijke indicator voor de duurzaamheid van de detailhandelsstructuur. We hebben de cijfers voor de kern Beek-Ubbergen (o.a. gebonden bestedingen en omzettoevloeiing) vertaald naar het gemeentelijke niveau. De supermarkt heeft immers een belangrijke (boven)gemeentelijke verzorgingsfunctie. Ook beschikken we alleen op gemeentelijk niveau over inwonersprognoses, essentieel voor de bepaling van de marktruimte.

De (rekenkundig) gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo is de referentie waartegen het functioneren wordt afgezet. De gemiddelde vloerproductiviteit in Nederland bedraagt in de dagelijkse artikelensector circa € 7.090,- per m² wvo. Deze is in onze optiek voor de gemeente Ubbergen te hoog als referentie. Door de samenstelling, schaalgrootte en typering van het winkelaanbod is een lagere gemiddelde vloerproductiviteit van naar schatting € 6.000,- voldoende voor een rendabel functioneren. De lokale situatie met een (zeker in de toekomst) relatief grootschalige supermarkt en twee dorpssupermarkten (relatief lage huisvestingslasten) geeft een andere kostenstructuur van de winkels, waardoor het aanbod met een lagere vloerproductiviteit toch rendabel kan functioneren.

Tabel 4.1: Huidig economisch functioneren dagelijkse artikelen

	Gemeente Ubbergen	Kern Beek
Aantal Inwoners	9.497	4.166
Bestedingen per hoofd (in €)	2.270	2.270
Bestedingspotentieel (in mln. €)	21,6	9,5
Koopkrachtbinding	60%	80%
Totaal gebonden bestedingen (in mln. €)	12,9	7,6
Koopkrachttoevloeiing (in % totale omzet)	30%	50%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	5,5	7,6
Totale omzet (in mln. €)	18,5	15,1
Omvang wvo totaal (in m ² wvo)	2.404	1.889
Omzet per m ² wvo (in mln. €)	7.690	8.010
Gemiddelde omzet per m ² wvo ⁴ (in €)	6.000	6.000

⁴ Gewogen voor kleine kernen

Huidig functioneren dagelijkse artikelensector

In de dagelijkse artikelensector wordt in de **gemeente** Ubbergen een vloerproductiviteit van circa € 7.700,- per m² wvo gerealiseerd. Dit is ruim voldoende voor een economisch rendabel functioneren. In de **kern** Beek functioneert de dagelijkse artikelensector met ongeveer € 8.000,- per m² zelfs nog aanzienlijk meer boven de norm. In deze cijfers is goed zichtbaar dat met name de supermarkt feitelijk een veel te klein vloeroppervlak heeft om de verzorgingsfunctie goed en klantgericht te vervullen. Er is dus nu al distributieve ruimte beschikbaar voor uitbreiding van het dagelijkse aanbod.

4.2 Marktruimte

Een structuurversterking van het centrum zoals nu wordt beoogd middels uitbreiding en herinrichting van supermarkt Plus De Witt zal leiden tot een duidelijk hogere koopkrachtbinding. De toevloeiing van buiten de kern c.q. gemeente zal echter maar beperkt toenemen door het ruime dagelijkse winkelaanbod in omliggende gemeenten en Duitsland.

Ten aanzien van de toekomstige distributieve mogelijkheden hanteren we de volgende uitgangspunten:

- We hebben de cijfers voor de kern Beek-Ubergen vertaald naar het gemeentelijke niveau. Alleen op dit niveau beschikken we over goede bevolkingsprognoses.
- Het inwonertal in de gemeente ontwikkelt zich als aangegeven in paragraaf 2.3, conform de provinciale prognoses.
- Zowel de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking als de vloerproductiviteit veronderstellen we constant t.a.v. de huidige situatie (de toekomstige ontwikkeling is niet voorspelbaar).
- De gehanteerde koopkrachttoevloeiing en –toevloeiing in de dagelijkse sector zijn gebaseerd op de huidige situatie in de gemeente en de kern Beek-Ubergen en landelijke referenties. Het supermarktaanbod in de gemeente is met alleen een Plus- en een Spar-formule weinig gevarieerd. Aangezien veel mensen zijn gehecht aan hun ‘eigen’ (andere) supermarktformule (vanwege prijs, kwaliteit of service) zal de koopkrachtbinding op gemeentelijk niveau nooit hoger zal uitvallen dan ca. 65%, ongeacht de omvang van de supermarkten. Een andere oorzaak zijn de nogal verspreide kernen binnen de gemeente en het feit dat de lokale bevolking gemakkelijk de (veelal budgetgerichte) Duitse supermarktketens kan bezoeken.
- Als referentie vloerproductiviteit hanteren we een gemiddelde omzet per m² wvo voor aanbod in kleinere centra en dorpscentra.
- De distributieve mogelijkheden worden weergegeven voor de jaren 2015 en 2020.

Tabel 4.2: Toekomstig economisch functioneren dagelijkse artikelen gemeente Ubbergen

	2015	2020
Aantal Inwoners	9.467	9.330
Bestedingen per hoofd (in €)	2.270	2.270
Bestedingspotentieel (in mln. €)	21,5	21,2
Koopkrachtbinding	65%	65%
Totaal gebonden bestedingen (in mln. €)	14,0	13,8
Koopkrachttoevloeiing (in % totale omzet)	33%	33%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	6,9	6,8
Totale omzet (in mln. €)	20,8	20,5
Omvang wvo totaal (in m² wvo)	2.404	2.404
Omzet per m² wvo (in mln. €)	8.672	8.547
Gemiddelde omzet per m² wvo ⁵ (in €)	6.000	6.000
Uitbreidingsruimte in m² wvo	+ 1.071	+ 1.020

In de dagelijkse sector bestaat in de gemeente Ubbergen tot 2020 vanuit distributieplanologische optiek nog ruimte voor uitbreiding van het dagelijkse aanbod met (netto) + 1.020 à 1.070 m² wvo. De uitbreidingsruimte moet worden beschouwd als richtinggevend voor nieuwe ontwikkelingen.

Deze uitbreiding moet primair gestalte krijgen in het belangrijkste winkelgebied in de gemeente, namelijk het centrum van de kern Beek. Versterking van de supermarkt in het centrum van Beek-Ubergen, als de grote trekker van de boodschappenfunctie die nu over onvoldoende ruimte beschikt, ligt het meest voor de hand.

⁵ Gewogen voor kleine kernen

5. CONCLUSIES

Centrum Beek hoofdcentrum van de gemeente

Het centrum van Beek-Ubbergen heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor zowel de kern zelf als de omliggende gemeentelijke kernen. De gemeentelijke ambities zijn erop gericht deze functie te behouden en waar mogelijk te versterken. Structuurversterking van het centrum is noodzakelijk, ook om in te spelen op het veranderende consumentengedrag. Een centrum dat niet aan de wensen van de hedendaagse consument voldoet, zal geleidelijk haar positie verliezen. Het supermarktaanbod in de regio kende de afgelopen jaren een enorme dynamiek. Nabijgelegen winkelcentra met sterke supermarkten als Millingen aan de Rijn en Groesbeek investeren fors in hun winkelcentrum en de consument signaleert dit ook. Veel inwoners uit de gemeente Ubbergen bezoeken nu (grootschalige) supermarkten elders in de regio, wat leidt tot veel extra automobiliteit. Beek moet hieraan tegenwicht bieden.

Het centrum heeft vooral perspectief voor dagelijkse boodschappen en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen. De supermarkt is de grote publiekstrekker en is een onmisbare trekker voor de overige winkels. Consumenten maken vaak combinatiebezoeken, met de supermarkt veelal als primair bezoekdoel.

Schaalvergroting maakt uitbreiding van supermarkt De Witt essentieel

De schaalvergroting in de supermarktbranche is sneller gegaan dan tijdens het DPO centrumontwikkeling Beek uit 2008 kon worden bevroed. In 2009 is De Witt uitgebreid met 225 m² vwo; een relatief bescheiden uitbreiding die vooral betrekking had op de kassa's en inpakruimte. De supermarkt ondervindt anno 2014 een uitermate hoge bezoekdruk op bepaalde dagen, wat leidt tot overmatige drukte in en rond de winkel. Dit past niet bij het kwaliteits- en serviceprofiel dat de supermarkt wil en moet uitdragen. Er is nu onvoldoende ruimte voor assortimentsverbreding, service en presentatie. De veeleisende consument wil steeds meer keuze, service en comfort. Hiervoor is ruimte nodig. Supermarkten in Nederland worden daarom steeds groter.

Juist in een relatief klein dorp als Beek is een sterke supermarkt met een breed en diep assortiment belangrijk voor de verzorging van de lokale inwoners. In dit soort kernen ontbreekt immers het draagvlak voor een tweede supermarkt of speciaalzaken anders dan een drogist, bakker, slager of groentezaak. Binnen een supermarkt kunnen deze artikelen (kaas, noten, dranken/wijnen, vis, delicatessen, etc.) wel worden aangeboden, mits er voldoende ruimte beschikbaar is. Ook in algemene zin is ruimte een belangrijk kwaliteitsaspect voor supermarkten. Uitbreiding versterkt bovendien de wervingskracht van de supermarkt en de functie als 'motor' van het dorpscentrum. Ook de omliggende winkels en andere zaken en uiteraard de lokale

economie en werkgelegenheid profiteren daarvan. Het bevordert kortom de leefbaarheid van het dorp.

Marktruimte aanwezig

In de dagelijkse artikelensector is er ruim voldoende distributieve ruimte beschikbaar voor uitbreiding van de Plus supermarkt. Indien de supermarkt uitbreidt tot in totaal 1.950 m² wvo betekent dit een netto-uitbreiding van ruim 600 m² wvo t.o.v. de huidige situatie. Dit past binnen de beschikbare distributieve ruimte. Er blijft zelfs nog ruimte over voor uitbreiding van andere dagelijkse zaken in de gemeente, ook in de kernen Ooij en Leuth. Dit geldt ook voor de dorpssupermarkten aldaar.

Concentratie waar mogelijk

Verdere concentratie van winkelaanbod in de kern Beek is wenselijk, bijvoorbeeld door verplaatsing van voorzieningen uit de Rijksstraatweg naar de Schellingshof. Dit is anno 2014 echter geen prioriteit. Zonder deze voorzieningen is Schellingshof en omgeving al voldoende sterk als boodschappencentrum, zeker bij een gemoderniseerde supermarkt.

Voldoende parkeerruimte randvoorwaarde

Voldoende (gratis) parkeerruimte is een onderscheidende kernkwaliteit van dorpscentra als Beek-Ubbergen. Uitbreiding van de dagelijkse voorzieningen in het centrum van Beek betekent een extra parkeerbehoefte. Hiervoor wordt een afzonderlijk onderzoek verricht.

