

Elspeet
DPO - relocatie Plus



Eindrapportage

BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING

Status:

Eindrapportage

Datum:

14 februari 2012

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

Ineke Deelen MSc.

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

In opdracht van:

Van der Horst Vastgoed BV

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: 2011.A.593

Referentie:

Inhoudsopgave

	Pagina
Management Summary	4
Inleiding	8
1 Draagvlak en detailhandelsstructuur	10
1.1 Kenmerken van het draagvlak	
1.2 Functioneren van de detailhandels- en supermarktstructuur	
1.3 Projectsituatie nieuwe Plus-supermarkt	
2 Trends & ontwikkelingen en beleid	20
2.1 Trends detailhandel in kleine kernen	
2.2 Trends en ontwikkelingen in de supermarktbranche	
2.3 Beleidsuitgangspunten en impact op lokale detailhandel	
3 Confrontatie vraag en aanbod	25
3.1 Benchmarkanalyse	
3.2 Distributieve onderbouwing	
4 Scenario- en effectenstudie	29
4.1 De drie scenario's gewogen	
Bijlage 1 Begrippenlijst	32
Bijlage 2 Nadere toelichting op distributieve onderbouwing	33

Management Summary

Op initiatief van de heer Van der Horst, ondernemer van de Plus-supermarkt aan de Apeldoornseweg 25 in het centrum van Elspeet, is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Nunspeet voor een relocatie annex vergroting van de Plus-supermarkt naar de Uddelerweg 69a. De gemeente Nunspeet heeft in beginsel ingestemd met het principeverzoek van de Plus-supermarkt met aanvullende winkelveorzieningen. De raadscommissie is hiermee akkoord gegaan zodat een concreet verzoek tot herziening van het bestemmingsplan, inclusief een ruimtelijke en distributieve onderbouwing, ingediend kan worden. De heer Van der Horst heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd een distributieplanologisch onderzoek (DPO) en een effectenstudie te maken voor de relocatie annex vergroting van de supermarkt. Het voorliggende rapport is daarvan het verslag.

De Plus-supermarkt heeft primair een functie voor de inwoners van het dorp, in de zomermaanden aangevuld met de toeristen en recreanten die in Elspeet of de directe omgeving verblijven. Voor niet-dagelijkse boodschappen zijn de inwoners van Elspeet grotendeels aangewezen op het winkelaanbod in de omliggende kernen van hogere orde, Nunspeet voorop.

Op de huidige locatie, in het hart van het dorp, kan de Plus-supermarkt haar functie als volwaardige supermarkt voor de bijna 4.400 inwoners van Elspeet niet waarmaken. De supermarkt is naar moderne maatstaven te klein, kent te weinig parkeergelegenheid en er is door de ligging ingeklemd tussen woningen en scholen sprake van een niet-gewenste, onveilige situatie voor laden en lossen. Het gevolg is dat de supermarkt in de huidige situatie de inwoners van Elspeet niet optimaal kan bedienen, waardoor veel inwoners uitwijken naar grotere, beter geoutilleerde supermarkten in (primair) Nunspeet. Dit heeft negatieve consequenties voor de overige dagelijkse detailhandel in het dorp, die voor het functioneren op hun beurt grotendeels afhankelijk zijn van een goed functionerende supermarkt die in staat is de inwoners van het dorp optimaal aan zich te binden.

De situatie in Elspeet is niet uniek, maar exemplarisch voor de problematiek in veel kleine kernen. Door de toegenomen mobiliteit en versterking van centra van hogere orde staat het voorzieningenaanbod in kleine kernen onder druk. Daarnaast neemt het draagvlak voor voorzieningen in veel kleine kernen af als gevolg van ontvolking en vergrijzing. Het resultaat hiervan is al enkele jaren zichtbaar: het voorzieningenniveau in kleine kernen neemt af en de leegstand neemt toe. Deze trend is vooral zichtbaar in kleine kernen waar sprake is van een supermarkt die niet voldoende in staat is de inwoners van het dorp aan zich te binden: bijvoorbeeld omdat ze te klein zijn of te weinig parkeerplaatsen hebben. In die gevallen heeft het aanvullende dagelijkse winkelaanbod daar ook last van. Want, goed geoutilleerde supermarkten zijn essentiële dragers van centra die primair gericht zijn op de dagelijkse boodschappen. Deze supermarkten garanderen een continue bezoekersstroom, zeker als deze supermarkten functioneel zijn uitgerust: van moderne, toekomstgerichte afmetingen en met voldoende parkeergelegenheid.

Zonder de aanwezigheid van een supermarkt hebben overige dagelijkse (vers)winkels tegenwoordig weinig bestaansrecht. Dit past in een reeds lang ingezette trend dat supermarkten een steeds groter aandeel in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking voor hun rekening nemen. Inmiddels is dat aandeel al opgelopen tot 85%.

Deze trend gaat hand in hand met de trend van schaalvergroting: naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd assortiment om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant en anderzijds opwaardering aan de bovenkant.

Bij handhaving van de huidige situatie is Plus met een oppervlak van 620 m² wvo en een 20-tal parkeerplaatsen niet in staat om de inwoners van Elspeet de komende 10 jaar optimaal aan zich te binden. Met de aanstaande versterking van het supermarktaanbod in Nunspeet in het vooruitzicht zal een steeds groter aandeel van de dagelijkse bestedingen buiten de kassa's van het dagelijkse aanbod in Elspeet belanden. Dit is niet alleen nadelig voor Plus, maar in zijn kielzog ook voor de overige (dagelijkse) detailhandel in het dorp.

Op zijn beurt zal ook de leefbaarheid van het dorp daaronder lijden hebben. Dorpen zonder of met inadequate dagelijkse voorzieningen hebben meer moeite om hun inwoners vast te houden dan dorpen waar sprake is van een redelijk tot goed functionerend dagelijks aanbod.

Optimalisering van het supermarktaanbod is daarom dringend noodzakelijk om ook in 2020 in Elspeet over een compleet pakket aan dagelijkse voorzieningen te beschikken. Er zijn voldoende argumenten om dit in distributief opzicht als haalbaar te achten. Zo is de supermarktdkking in vergelijking met andere dorpen tussen 4.000 en 5.000 inwoners fors benedengemiddeld, en is ook het totale dagelijks aanbod hier substantieel beneden het gemiddelde voor vergelijkbare kernen. In paragraaf 3.2 wordt via een distributie-planologisch onderzoek (DPO) geconstateerd dat er sprake is van uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector, van een zodanige omvang dat het initiatief van Plus ingepast kan worden. Er is tevens ruimte voor enige versterking van het dagelijks aanbod.

De uitkomsten van het distributie-planologisch onderzoek zijn ook in overeenstemming met het provinciale en gemeentelijke beleid. Het onderzoek toont immers aan dat de relocatie en vergroting van de Plus-supermarkt niet ten koste gaat van de detailhandelsstructuur, noch in Elspeet noch daarbuiten. Ook kan de uitbreiding en relocatie gezien worden als een proces van geleide concentratie en schaalvergroting zoals het Streekplan Gelderland 2005 dit zowel in wijken als in dorpen voorstaat.

Optimalisering van het supermarktaanbod is alleen mogelijk door de vergroting te combineren met een relocatie naar de genoemde locatie aan de Uddelerweg. Om inzicht te krijgen in de mogelijke effecten hiervan op de detailhandelsstructuur, zoals vereist in de Ruimtelijke Verordening Provincie Gelderland 2011, hebben wij een drietal scenario's geschetst voor de relocatie van de Plus-supermarkt in Elspeet. Dit zijn:

1. Geen veranderingen, Plus blijft op dezelfde locatie op het huidige oppervlak.
2. Plus relocateert als enige en vergroot haar supermarkt van 620 m² wvo naar 1.000 m² wvo (1.430 m² bvo, waarvan 1.325 m² op begane grond en 105 m² op verdieping).
3. Plus relocateert en vergroot haar supermarkt van 620 m² wvo naar 1.000 m² wvo (1.430 m² bvo, waarvan 1.325 m² op begane grond en 105 m² op verdieping) en biedt ruimte aan enkele aanvullende dagwinkels van in totaal circa 400 m² bvo.

De 3 scenario's zijn beoordeeld op de cruciale vraag: welke ontwikkeling draagt het meeste bij aan een evenwichtige structuur van dagelijkse verzorging in het dorp Elspeet?

Bij de beoordeling welk scenario het meeste bijdraagt aan een evenwichtige structuur van dagelijkse verzorging in het dorp Elspeet, zijn de volgende criteria van belang geweest:

- De toekomstbestendigheid van de supermarkt;
Met dit criterium wordt bedoeld op de mate waarin de supermarkt perspectief heeft om ook in de komende 10 jaar een rendabele exploitatie te realiseren.
Indien dit niet het geval is, staat op termijn de toekomst van een supermarkt in Elspeet ter discussie, met alle negatieve consequenties voor de levensvatbaarheid van de overige voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van het dorp.
- Het effect op de binding van de inwoners van Elspeet aan het dagelijkse winkelaanbod;
Met dit criterium wordt bedoeld op de mate waarin de bevolking van Elspeet in de toekomst voor hun dagelijkse aankopen op het eigen winkelaanbod georiënteerd is. Hoe meer dat het geval is, des te beter dat voor Elspeet is. Een hoge binding legt immers een groter fundament onder de exploitatiemogelijkheden van winkels dan een lage binding, zeker in een dorp waarin het winkelaanbod primair afhankelijk is van de bestedingen van de eigen inwoners.
- Het effect op de levensvatbaarheid van overige dagelijkse voorzieningen;
Met dit criterium wordt bedoeld op de mate waarin ook in de toekomst voldoende perspectief is voor andere dagelijkse winkels (bakker, slager, drogist e.d.) in het dorp. Hierbij zijn twee elementen van belang: de volwaardigheid van de supermarkt (hoe volwaardiger, hoe meer perspectief voor aanvullend dagelijks aanbod) en de afstand (bij clustering meer perspectief voor aanvullend dagelijks aanbod door mogelijkheid tot combinatiebezoek).
- Het effect op de levensvatbaarheid van de overige winkelvoorzieningen;
Hiermee wordt bedoeld op de mate waarin elk scenario mogelijkheden biedt voor aanvullend aanbod in de niet-dagelijkse, maar wel frequent benodigde sfeer. Denk aan winkels in huishoudelijke artikelen, bloemen en planten en dierbenodigdheden. Ook hiervoor geldt dat de volwaardigheid van de supermarkt en de afstand tot de supermarkt een positief effect heeft op de (bescheiden) mogelijkheden in het dorp.
- Het effect op de levendigheid van de dorpskern.
Hiermee wordt bedoeld op het effect van elk van de scenario's op de levendigheid in de dorpskern. Hierbij geldt als aanname dat een invulling met publieksgerichte functies, commercieel danwel niet-commercieel, een positiever effect heeft op de levendigheid dan een invulling met wonen of niet-publieksgerichte bedrijvigheid.

Bij de beoordeling van de scenario's op deze criteria is in een oogopslag duidelijk geworden dat het eerste scenario eigenlijk als een onwenselijk nulsценario moet worden beschouwd. In dit scenario is het perspectief van de supermarkt zeer onzeker, iets wat doorwerkt op de score voor alle overige criteria. In deze situatie is de te kleine Plus-supermarkt met bereikbaarheidsproblemen gevoelig voor autonome ontwikkelingen als de toenemende mobiliteit, de afnemende winkeltrouw en de groeiende consumentenbehoefte aan supermarkten met een compleet assortiment en goed parkeeraanbod.

De gevoeligheid voor versterking van het supermarktaanbod in de omgeving (Nunspeet voorop) is groot, waardoor omzet en marges onder druk komen te staan. Hierdoor loopt de investeringsbereidheid terug en daarmee de binding van de inwoners van Elspeet aan het eigen aanbod.

Feitelijk is in dit scenario sprake van een vicieuze cirkel, die alleen doorbroken kan worden door een impuls waarin de supermarkt beter geoutilleerd is om deze autonome ontwikkelingen het hoofd te bieden.

Het tweede scenario is te beoordelen als een scenario waarin al belangrijke positieve elementen zitten in vergelijking met het nulsценario. De toekomstbestendigheid van de supermarkt wordt ermee gewaarborgd, en de binding van de inwoners van Elspeet aan het dagelijkse winkelaanbod zal worden vergroot. Belangrijk nadeel van dit scenario is echter wel dat er geen sprake is van clustering van dagelijkse voorzieningen, waardoor het aanbod van speciaalzaken niet kan profiteren van de hogere binding die door de supermarkt wordt gegenereerd.

Die belangrijke voordelen zijn er wel in scenario 3. Voor Elspeet verdient het **derde scenario verreweg de voorkeur**, omdat in dit scenario een aantal belangrijke voordelen bij elkaar komen:

- Er is sprake van vergroting van het perspectief van de supermarkt;
- Hiermee wordt de koopkrachtbinding van de inwoners van het dorp aan het lokale dagelijkse winkelaanbod vergroot;
- En tevens biedt de vergroting van de supermarkt mogelijkheden voor het ondersteunende winkelaanbod.

Door de ontwikkeling van een aantal dagwinkels in aanvulling op en in de directe nabijheid van de supermarkt, kan in dit scenario een optimale synergie worden bewerkstelligd. Dit draagt in belangrijke mate bij aan een optimale dagelijkse verzorging van de inwoners van Elspeet. Denk hierbij aan dagwinkels als een bakker, mogelijk een slager of drogist en een slijterij. Ook een winkel in huishoudelijke artikelen (Marskramer, Blokker) behoort wellicht tot de mogelijkheden.

Consequentie van het voorkeursscenario (scenario 3) is wel dat er - vanwege de relocatie - per direct ook panden vrijvallen in het hart van Elspeet. Invulling hiervan met publieksgerichte/maatschappelijke functies, commercieel danwel niet-commercieel, verdient omwille van de levendigheid de voorkeur boven een invulling met wonen of niet-publieksgerichte bedrijvigheid.

Inleiding

Op initiatief van de heer Van der Horst, ondernemer van de Plus-supermarkt aan de Apeldoornseweg 25 in het centrum van Elspeet, is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Nunspeet voor een relocatie annex vergroting van de Plus-supermarkt naar de Uddelerweg 69a. De gemeente Nunspeet heeft in beginsel ingestemd met het principeverzoek van de Plus-supermarkt¹ met aanvullende winkelvoorzieningen. De raadscommissie is hiermee akkoord gegaan zodat een concreet verzoek tot herziening van het bestemmingsplan, inclusief een ruimtelijke en distributieve onderbouwing, ingediend kan worden. De heer Van der Horst heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd een distributieplanologisch onderzoek (DPO) en een effectenstudie te maken.

De Plus-supermarkt, in de huidige, beperkte, omvang van 620 m², heeft al jaren te kampen met bereikbaarheidsproblemen en parkeerproblematiek. De wens is om aan de rand van het dorp een supermarkt te realiseren van 1.000 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) oftewel 1.430 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo), waarvan 1.325 m² bvo op de begane grond als supermarkt. Dit is een vergroting naar een volwaardige en moderne omvang van een supermarkt. In het projectvoorstel zijn tevens een viertal winkelunits van elk ca. 100 m² bvo opgenomen. Enkele ondernemers hebben aangegeven mogelijk mee te willen verhuizen. Ondanks de kleinschalige aard (in m²) en de korte absolute afstand (in km) tot het dorpscentrum, is de ontwikkeling op de schaal van Elspeet belangrijk te noemen omdat de relocatie een omvangrijk deel van de dagelijkse detailhandel betreft.

Doelstelling en insteek van het onderzoek

Dit DPO maakt inzichtelijk wat de gevolgen zijn van de relocatie voor de winkelstructuur van Elspeet. Dit onderzoek geeft antwoord op de volgende vragen, welke in samenwerking met de gemeente Nunspeet geformuleerd zijn:

1. Wat is een bij de kern Elspeet passende omvang en samenstelling van het winkelaanbod? Past daarin een supermarkt van 1.000 m² wvo?
2. Wat zijn de effecten voor de detailhandelsstructuur in Elspeet indien Plus, al dan niet met aanvullende winkels, reloceert naar de beoogde locatie?

Leeswijzer

Het rapport is als volgt ingedeeld. Hoofdstuk 1 behandelt het draagvlak, het functioneren van de detailhandelsstructuur en de projectsituatie. Hoofdstuk 2 vervolgt met een blik op de maatschappelijke- en beleidscontext. Het derde hoofdstuk geeft een benchmarkanalyse en een berekening van de marktruimte. In hoofdstuk 4

¹ De gemeente Nunspeet heeft op 26 september schriftelijk teruggekoppeld op het principeverzoek van Dhr. Van der Horst, dat op 12 september behandeld is in de raadscommissie Ruimte en Wonen van de gemeente Nunspeet.

onderzoeken wij tenslotte een drietal scenario's voor de relocatie en de betekenis hiervan voor Elspeet.

1 Draagvlak en detailhandelsstructuur

1.1 Kenmerken van het draagvlak

Elspeet is een dorp op de Veluwe en maakt samen met de dorpen Nunspeet, Vierhouten en Hulshorst deel uit van de gemeente Nunspeet. Het ligt ongeveer 10 kilometer ten zuiden van Nunspeet en 4 kilometer ten noorden van Uddel. Elspeet kenmerkt zich door haar agrarische verleden dat nu grotendeels plaatsgemaakt heeft voor woningen. De ruimtelijke structuur verradt dat verleden nog wel, onder andere door de brink in het midden van het dorp. In combinatie met de bosrijke omgeving maakt dit het dorp aantrekkelijk voor toeristen². Het grootste deel van de Elspeetse bevolking, welke uit 4.400 inwoners bestaat, is christelijk. Het dorp telt 6 kerkgenootschappen.

Verzorgingsgebied

De Plus-supermarkt is de enige supermarkt in Elspeet en fungeert als één van de kernvoorzieningen voor bewoners. De supermarkt heeft voornamelijk een lokale functie en trekt daarbij ook de inwoners buiten de bebouwde kom van Elspeet, maar ook toeristen en dagjesmensen. Het theoretisch bepaalde verzorgingsgebied van de supermarkt komt goed overeen met informatie van de Plus-supermarkt (zie figuur 1).

Elspeet kenmerkt zich door haar jonge bevolkingssamenstelling (zie tabel 1). Er wonen veel grote gezinnen met kinderen. Tweederde van de bevolking van Elspeet bestaat uit gezinnen met kinderen. De gemiddelde huishoudengrootte, 3,2 personen per huishouden, is zeer hoog vergeleken met het landelijke gemiddelde van 2,2. De jonge bevolking van Elspeet is terug te zien in het relatief hoge aantal kinderen (25% van de bevolking is 0-15 jaar oud), jongeren en jongvolwassenen (17% is 15-25 jaar oud). In Elspeet wonen nauwelijks niet-westerse allochtonen. Het inkomen van de Elspeetse bevolking is met €17.000 per persoon per jaar benedengemiddeld (Nederland: €21.100). Dit gemiddelde voor Elspeet moet genuanceerd worden aangezien Elspeet veel grote huishoudens kent. Als het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger vergeleken wordt, is het verschil met het Nederlandse gemiddelde minder groot.³

Tabel 1 Demografische kenmerken en inkomen Elspeet en Nederland

Gebied	Inwoners 2011	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	% Niet Westerse Allocht.	Gem. hh. grootte	Gem. Inkomen 2009
Elspeet ⁴	4.385	25	17	22	23	12	0,4	3,2	€ 17.000
Gem. Nunspeet	26.669	20	13	24	26	16	2,0	2,6	€ 19.200
Nederland	16.574,990	18	12	27	28	15	11	2,2	€ 21.100

Bron: CBS Statline, 2011; Gemeente Nunspeet, 2011; bewerking Bureau Stedelijke Planning

² De gemeente Nunspeet kent maar liefst 15 campings, 5 vakantieparken en 11 hotels (VVV Nunspeet, 2011).

³ Namelijk gemiddeld €28.100 euro voor Elspeetse inkomensontvangers ten opzichte van €29.300 gemiddeld voor Nederland.

⁴ Elspeet inclusief 'Verspreide huizen Elspeet en omgeving' en 'Verspreide huizen Elspeetse Bos'

Figuur 1 Verzorgingsgebied Plus-supermarkt, Elspeer bebouwde kom en omgeving



Bron: Google Maps, 2011; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Woningbouwontwikkeling en bevolkingsprognose

Elspeer heeft ruimte om uit te breiden. Volgens de Woonvisie van de gemeente Nunspeet is er plaats voor circa 170 woningen. Op de volgende locaties wordt woningbouw ontwikkeld in Elspeer:

- **Elspeer Noord-West.** Dit is de grootste uitbreidingslocatie van Elspeer en het is gelegen aan de westelijke rand van Elspeer, ten noorden van de Staverdenseweg. Sinds begin 2011 ligt er een voorontwerp van het bestemmingsplan (fase 2). Hierin wordt uitgegaan van de bouw van ongeveer 110 woningen. Fase 1 bestaat uit 35 woningen die reeds gerealiseerd zijn. De planlocatie grenst aan het in oktober 2011 gerealiseerde Kulturhus met daarbij 25 zorgwoningen en 24 verpleegunits.
- **Het Vierde Kwadrant.** Ten zuidwesten van de bestaande kern, tussen de Staverdenseweg en de Uddelerweg, worden ongeveer 50 woningen ontwikkeld. In 2012 is het project gereed. Vanwege grote belangstelling naar goedkopere woningen ligt nu de aanvraag enkele vrijstaande woningen te vervangen door rijtjeswoningen (Gemeente Nunspeet, 2011).

Volgens de Woningmarktverkenning Nunspeet⁵ neemt de komende jaren het aantal ouderen (60-plussers) en de oudere huishoudens, de 45-65 jarigen, toe. Het aantal jonge huishoudens (25-45-jarigen) neemt af maar blijft een relatief grote groep. De gemeente Nunspeet heeft de wens haar inwonertal te laten groeien tot 30.000 inwoners in 2015. De huidige groeicijfers laten zien dat dit een lastige opgave is.

⁵ Woningmarktverkenning Nunspeet 2006- 2020 (Gemeente Nunspeet, april 2007). Uitgangspunt is het aantal inwoners op 1 januari 2006 (26.580).

Voor de toekomst hanteert de gemeente drie scenario's met betrekking tot de bevolkingsgroei. In het eerste scenario neemt het bevolkingsaantal licht toe tot 26.930 in 2025. In het tweede vindt een daling plaats (naar 25.500 inwoners in 2025) en in het derde scenario een sterke groei tot ruim 32.000 in 2025. Scenario twee is volgens ons het meest realistisch. In de actualisatie van de Woonvisie⁶ gaat de gemeente Nunspeet uit van een groei van het aantal huishoudens, vanwege de trend richting een veranderende huishoudensamenstelling. Hierdoor acht zij een uitbreiding van de woningvoorraad gewenst.

Gezien de beperkte woningbouwontwikkeling in Elspeet die met name voor de eigen bevolking bedoeld is en daarbij de toenemende huishoudenverdunding, gaan wij uit van een **licht afnemende bevolking**⁷. Dit is in lijn met de bevolkingsontwikkeling van de afgelopen 6 jaar, welke licht afgenomen is (CBS Statline, 2011).

1.2 Functioneren van de detailhandels- en supermarktstructuur

Detailhandelsaanbod Elspeet

In Elspeet is voor 6.633 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) aan detailhandel gevestigd⁸. Het overgrote deel hiervan wordt gevormd door winkels in de niet-dagelijkse sector. Hiertoe behoren winkels in woninginrichting, doe-het-zelf en mode. Slechts 1.083 m² wvo bestaat uit dagelijkse detailhandel, naast de Plus-supermarkt zijn dat een bakker, drie slagerijen, een drogist en een apotheek. Van het totale detailhandelsaanbod is 3.330 m² wvo gevestigd in het centrum van Elspeet. De overige 3.303 m² bevindt zich voornamelijk buiten de bebouwde kom van het dorp. Momenteel staat een drietal winkelpanden in het dorp leeg.

Wat het aanbod aan diensten betreft heeft Elspeet een servicepunt van de Regiobank en VVV. Het horeca-aanbod is relatief groot voor een kleine kern en heeft dan ook een belangrijk deel van haar bestaansfunctie te danken aan toerisme en dagjesmensen.

Ruimtelijke structuur

Figuur 2 toont de structuur van de detailhandel in Elspeet (zie tabel 2 voor een verklaring van de nummers). Het dorp kent niet echt een kern of concentratiegebied van winkels. De winkels zijn verspreid over het dorp en sterk gemengd met andere voorzieningen en woningen. De Staverdenseweg kent het grootste aantal winkels. Daarnaast is een aantal winkels gevestigd aan de Apeldoornseweg, centraal gelegen in het dorp rondom de brink, en aan de Uddelerweg. Aan de Staverdenseweg is een aantal modewinkels gevestigd, de apotheek, een bloemist en een slagerij. Centraal in het dorp is de bakkerij gevestigd. Op de brink zijn een drogist en een modewinkel gevestigd en aan de Apeldoornseweg de Plus-supermarkt en een slagerij. Buiten de dorpskern zijn de meeste winkels te vinden die behoren tot de branches wonen (waaronder keukens, verf/behang, woondecoratie) en doe het zelf (waaronder breedpakket⁹ en zonwering).

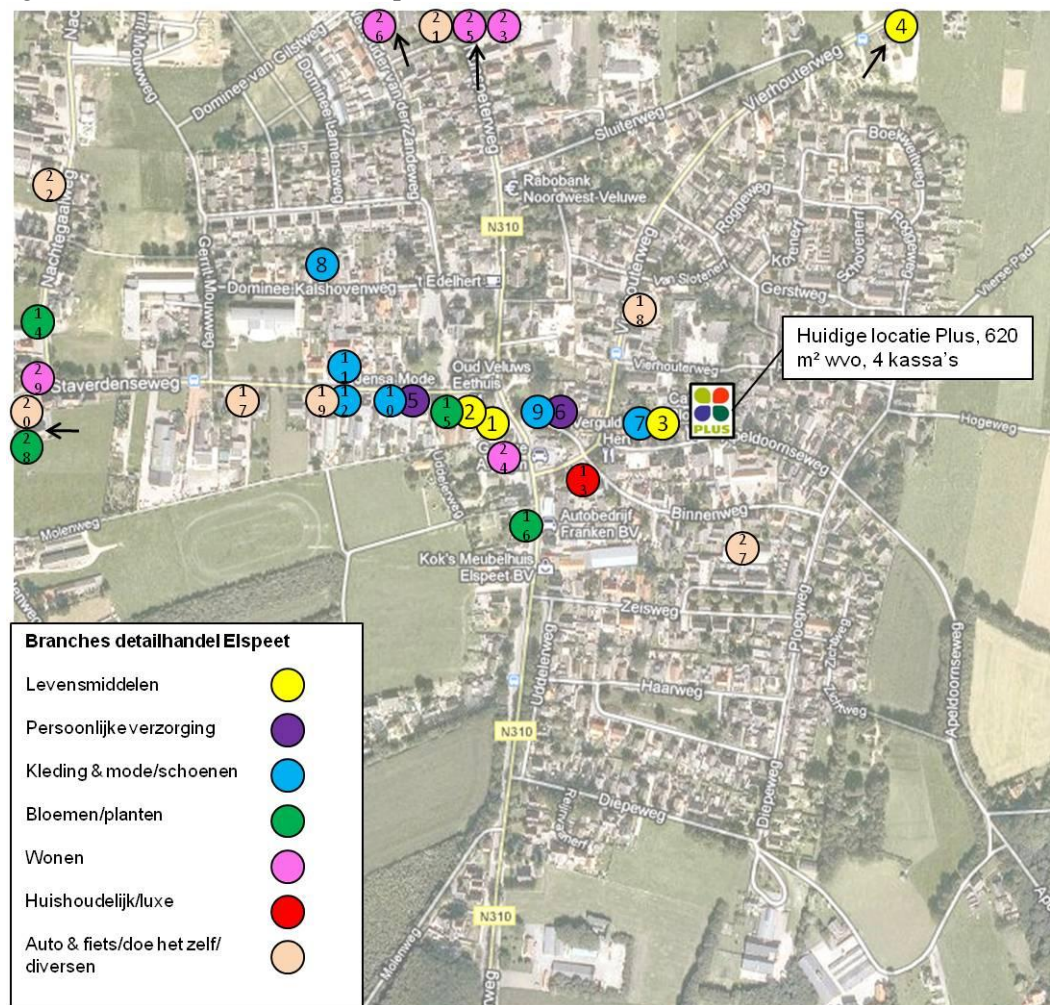
⁶ Nunspeet 2020, actualisatie woonvisie 2003-2015 (Gemeente Nunspeet, juli 2008).

⁷ Wij gaan uit van een daling van de bevolking van de gemeente Nunspeet met 0,21% per jaar tot 2025, overeenkomend met de lichte daling tussen 2006 en 2025 zoals voorspeld in scenario 2. Voor Elspeet verwachten wij een bevolkingsdaling met 0,15% per jaar (zie paragraaf 3.2).

⁸ Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, december 2011.

⁹ Onder de branche breedpakket worden de kleine bouwmarkten verstaan, behorend tot de hoofdbranche 'Doe-het-zelf'.

Figuur 2 Detailhandelsstructuur Elspeet



Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, december 2011; Plus van der Horst, Elspeet; Google Maps, 2011; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Tabel 2 Legenda detailhandelsverkooppunten Elspeet (excl. Plus-supermarkt)

Nr.	Winkel	Branche	Nr.	Winkel	Branche
1	Piet Brood & Banket	Bakker	16	Elle Fleur	Bloem/Plant
2	De 5 Sterren	Slagerij	17	Erica	Bloem/Plant
3	De Weerd	Slagerij	18	Spelt	Electro
4	Vleeshouwerij vd Steeg	Slagerij	19	Stoffer Rijwielen	Rijwielen
5	Mediq Apotheek	Apotheek	20	Van den Hardenberg	Breedpakket
6	De Brink	Drogist	21	Van Ouwendorp	Breedpakket
7	De Bruidstal	Kleding& mode	22	Westerbroek Excl Paints	Verf/behang
8	De Parel	Kleding& mode	22	'tKookpunt Keukendesign	Keukens
9	Lilyfield	Kleding& mode	23	Het Decoratiehuys.	Meubelen
10	Van den Brink	Kleding & mode	24	't Woonhuis	Won.inrichting
11	Warring	Kleding& mode	25	Sfeerhuijs Budding	Woondecoratie
12	Jense Mode	Kleding & mode	25	Snuffelhal de Ruiter	Diversen
13	Kieft Dijkgraaf	Schoenen	26	Veluwzon	Zonwering
14	Heivlinder Kleine Kunst	Cadeau			
15	De Vlijm	Bloem/Plant			

Functie detailhandel Elspeet

Bewoners van Elspeet zijn vooral gericht op Nunspeet voor hun niet-dagelijkse aankopen. Vanwege het beperkte en kleinschalige aanbod wordt ook een groot deel van de dagelijkse aankopen noodgedwongen buiten Elspeet gedaan.

Elspeet raakt steeds meer ondernemers kwijt. Een aantal winkels in verschillende niet-dagelijkse branches heeft hun deuren het afgelopen jaar noodgedwongen moeten sluiten en naar verwachting staat dit een aantal andere winkels de komende jaren ook te wachten. Het dorp heeft te maken met de zogenaamde 'kleine kernen problematiek'; voorzieningen en detailhandel in het dorp verliezen draagkracht aan grotere plaatsen en steden in de omgeving (zie paragraaf 2.1). Ook zullen sommige ondernemers zonder opvolging hun winkel moeten sluiten.

Kenmerkend aan Elspeet is dat er weliswaar sprake is van enige 'leegloop' maar dat het niet-dagelijkse detailhandelsaanbod voor een kleine kern erg groot is (zie benchmark in paragraaf 3.1). Een aantal modezaken trekt haar bezoekers van ver buiten Elspeet en heeft in tegenstelling tot de supermarkt een bovenlokale functie. Verbintenis aan een kerkelijke gemeenschap en het hierop ingespeelde assortiment van de winkels spelen hierbij een rol. Er zal echter ook voor deze winkels een schaa sprong te verwachten zijn. Van een enkele winkel is bekend dat zij een grotere locatie met groter draagvlak wenst (bijvoorbeeld Nunspeet). Dit zal negatieve effecten hebben op het functioneren van de detailhandel in Elspeet, met als risico verdere verschrining van het winkelaanbod in Elspeet.

Supermarktaanbod Elspeet

De Plus-supermarkt is de enige supermarkt in het dorp en heeft een lokale functie. De supermarkt is momenteel 620 m² wvo groot en heeft daarbij een slijterij van 17 m² wvo. De concurrentie op korte afstand is gering (zie figuur 3). De dichtstbijzijnde concurrerende supermarkt is op 4 kilometer afstand (6 minuten per auto) in Uddel (gemeente Apeldoorn) gevestigd. Dit is een Coop-supermarkt van 590 m² wvo¹⁰ welke voornamelijk een lokale functie heeft voor het dorp Uddel¹¹. Hierna is de Attent-supermarkt in Vierhouten (220 m² wvo) het meest dichtbij, op ongeveer 6 km afstand (7 minuten per auto). Beide supermarkten zijn kleiner dan Plus waardoor er weinig directe concurrentie vanuit gaat. Nunspeet heeft op het moment van schrijven 6 supermarkten (zie overzicht in figuur 3) maar deze liggen op allen op minimaal 14 tot 16 minuten reistijd per auto. Begin 2012 krijgt Nunspeet er een supermarkt bij (Boni) waardoor het aantal supermarkten in Nunspeet tot 7 groeit.

De grootste supermarkten hiervan zijn Albert Heijn (1.459 m² wvo), Jumbo (1.340 m² wvo) en Emté (1.200 m² wvo). Vanwege de omvang van deze supermarkten ligt Nunspeet het meest voor de hand als alternatieve boodschappenlocatie.

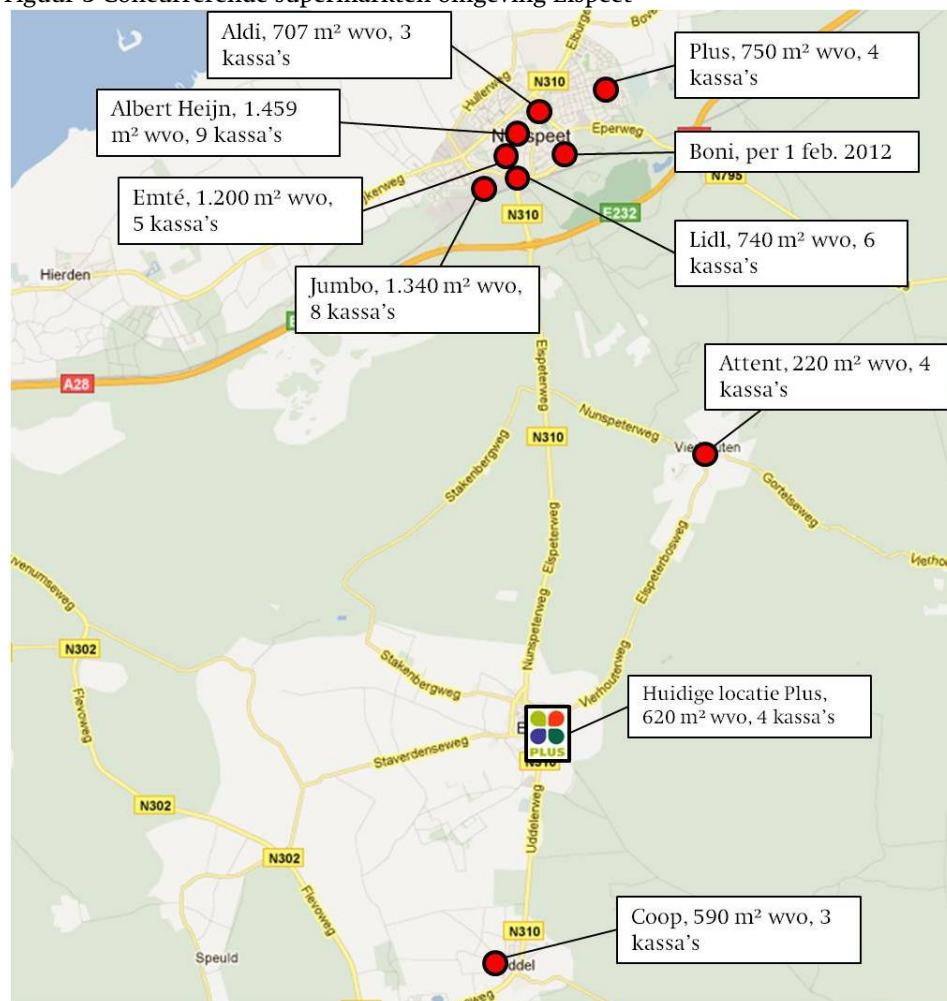
Doordat Elspeet slechts één supermarkt heeft van niet erg grote omvang die het hele dorp van 4.385 inwoners moet bedienen, is de supermarktdichtheid erg laag. Deze bedraagt 0,14 m² wvo per inwoner. Deze dichtheid geeft zowel de beperking (kleinschaligheid) aan voor de klanten als de ondernemer.

¹⁰ Excl. Slijterij (circa 15 m² wvo)

¹¹ Uddel had op 1 januari 2010 1.885 inwoners (CBS Statline, 2011).

Het landelijke gemiddelde is 0,23 m² wvo per inwoner. Na vergroting van de Plus-supermarkt bedraagt de supermarktdichtheid 0,23 m² wvo per inwoner, overeenkomend met het landelijke gemiddelde. In de gemeente Nunspeet ligt dit op 0,29 m² wvo per inwoner. De kern Nunspeet¹² heeft hier het grootste aandeel in met haar gemiddelde supermarktdichtheid van 0,32 m² wvo per inwoner. Deze dichtheid zal nog groter worden als in februari 2012 een nieuwe supermarkt opent in Nunspeet (Boni).

Figuur 3 Concurrerende supermarkten omgeving Elspeer



Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, december 2011, Google Maps, 2011; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Detailhandelsontwikkelingen

Onderstaande ontwikkelingen op gebied van detailhandel spelen in de regio.

- Winkelcentrum Sterrenhof, Nunspeet. Op 1 februari 2012 opent hier een nieuwe Boni-supermarkt. Boni is sterk vertegenwoordigd in de regio met vestigingen in Harderwijk, 't Harde, Elburg, Ermelo, Wezep en Putten. Deze ontwikkeling maakt het supermarktaanbod in Nunspeet weer tot 7 supermarkten na vertrek van Super de Boer.

¹² Nunspeet heeft 19.564 inwoners per 1 januari 2011, CBS-gegevens via gemeente Nunspeet, en 6.196 m² wvo aan supermarktmeters (Locatus Verkooppunt Verkenner, december 2011).

- Winkelcentrum de Binnenhof, Nunspeet. In maart 2011 is het bestemmingsplan goedgekeurd voor herontwikkeling van winkelcentrum de Binnenhof. De huidige Plus-supermarkt bedraagt 750 m² wvo en zal medio 2013 gaan uitbreiden. Daarnaast wordt de openbare ruimte gerevitaliseerd, komen er enkele dagwinkels bij en worden boven de supermarkt 16 appartementen gerealiseerd.

1.3 Projectsituatie nieuwe Plus-supermarkt

De projectlocatie voor relocatie van de Plus-supermarkt is de Uddelerweg 69a, aan de doorgaande weg van Uddel richting Elspeet. De projectlocatie is aan de rand van het dorp gelegen, in een gebied dat nu nog grotendeels agrarisch is, maar bestemd is als bedrijventerrein. Op de locatie zijn momenteel bedrijfshallen en schuren gevestigd. De afstand van de huidige locatie van Plus aan de Amersfoortseweg tot de projectlocatie bedraagt 650 meter (2 minuten reistijd per auto).

Het plan tot relocatie wordt omschreven in het principeverzoek dat de heer Van der Horst in maart 2011 heeft ingediend bij de gemeente Nunspeet. Hierin wordt beschreven dat uitbreiding en relocatie noodzakelijk zijn voor het voortbestaan van de supermarkt. In hoofdstuk 4 worden de verschillende scenario's behandeld.

Het plan in meest aangeklede vorm gaat uit van:

- Een supermarkt van 1.430 m² bvo, waarvan 1.325 m² op de begane grond (1.000 m² wvo);
- Dagwinkels (ca. 4 stuks) van in totaal 400 m² bvo (320 m² wvo);
- Minimaal 48 en maximaal 72 parkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen.

Het hoofdgebouw zal samen met het bestaande woonhuis voor een vanzelfsprekende afbakening zorgen voor het parkeerterrein (zie figuur 6). De winkels en de supermarkt zullen goed zichtbaar zijn vanaf de weg en een entree vormen bij binnenkomst van het dorp.

Figuur 4 Huidige en projectlocatie Plus-supermarkt Elspeet



Bron: Google Maps, 2011; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Huidige situatie Uddelerweg 69a



Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2011 (foto 1, 2, 3); Principeverzoek Van der Horst, 2011 (foto 4)

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de Uddelerweg 69a is goed te noemen door de ligging aan de hoofdinfrastructuur (zie figuur 5). Door de ligging aan de rand van het dorp wordt zowel het parkeren voor bezoekers als bevoorrading van de supermarkt gemakkelijker en veiliger. Ook wordt het parkeerprobleem en de hinder daarvan voor onder andere omwonenden opgelost. De projectlocatie ligt zodanig dicht bij het dorp dat de supermarkt ook voor fietsklanten goed te bereiken is. Ook voor bezoekers (toeristen en dagjesmensen) ligt deze locatie op de aanrijdroute naar het dorp. Naast een goede ontsluiting wil de supermarkt op de nieuwe locatie voldoende parkeerplaatsen aanbieden. Deze zullen aan de voor- en zijkant van de supermarkt worden gerealiseerd. Bevoorrading zal aan de achterkant plaatsvinden, en de ingang is aan de voorzijde gepland (zie figuur 6). Wat bereikbaarheid, logistiek en parkeren betreft heeft de beoogde locatie veel pluspunten boven de huidige locatie in het dorp.

Figuur 5 Projectlocatie Plus-supermarkt



Bron: Principeverzoek Van der Horst, 2011

Figuur 6 Projecttekening supermarkt Uddelerweg Elspeet



Bron: van der Horst, 2011

2 Trends & ontwikkelingen en beleid

Dit hoofdstuk schetst een context van het verplaatsingsvraagstuk van de Plus in Elspeet door achtereenvolgens in te gaan op trends en ontwikkelingen in:

- Detailhandel in kleine kernen (2.1);
- Supermarktbranche (2.2);
- Beleid (2.3).

2.1 Trends detailhandel in kleine kernen

De volgende algemene trends zijn van belang voor het voorzieningenniveau in kleine kernen zoals Elspeet:

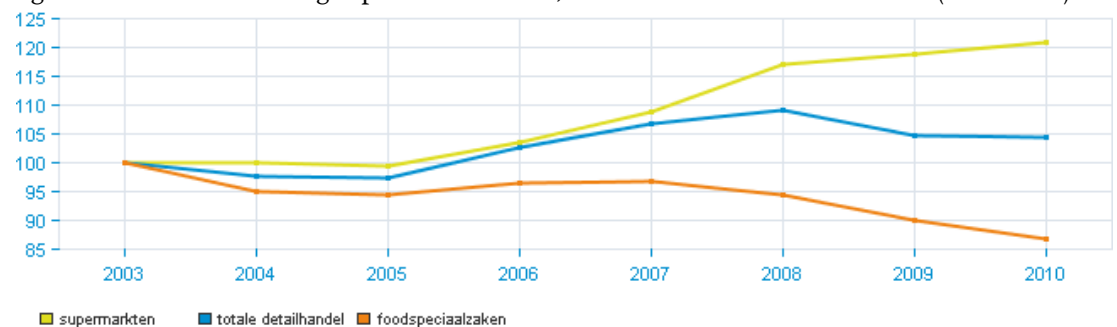
- Nederland staat bekend om zijn fijnmazige, hiërarchische winkelstructuur. Iedere buurt of wijk kent zijn eigen winkelvoorziening, gedimensioneerd op het aantal inwoners in het verzorgingsgebied. Hierdoor kent Nederland in verhouding tot het buitenland relatief veel op korte afstand te bereiken winkels en winkelmeters per inwoner (1,8 m² wvo per inwoner).
- Deze fijnmazige winkelstructuur staat op de tocht. Schaalvergroting is een dominante trend: de afgelopen vijf jaar daalde het aantal winkels licht, maar nam het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlak per winkelunit toe van 210 m² naar 252 m² (+20%). Eenzelfde trend valt waar te nemen bij winkelgebieden: aan de onderkant van de hiërarchie – de buurtvoorzieningen en kleine kernen – vindt uitval plaats, de grotere winkelgebieden nemen in omvang toe.
- Centra van kleine kernen vervullen traditioneel een functie voor de eigen inwoners, met soms een beperkte functie voor omringende kernen. Door de toegenomen mobiliteit en versterking van centra en supermarkten van hogere orde in het krachtenveld (bv. Nunspeet, Harderwijk) staat de (boven)lokale functie van kleine kernen onder druk, zo ook in Elspeet. Daarnaast neemt het draagvlak voor voorzieningen in veel kleine kernen af als gevolg van ontvolking/verstedelijking en vergrijzing. Het resultaat hiervan is al enkele jaren zichtbaar: het voorzieningenniveau in kleine kernen neemt af en de leegstand neemt toe.
- Supermarkten zijn essentiële dragers van centra die gericht zijn op de dagelijkse boodschappen. Supermarkten garanderen een continue bezoekersstroom, zeker als deze supermarkten functioneel zijn uitgerust: goed en voldoende parkeren en een moderne afmeting. Zonder de aanwezigheid van een supermarkt hebben overige dagelijkse (vers)winkels tegenwoordig weinig bestaansrecht.
- Door de economische crisis staan de omzetten van winkeliers onder druk. Zo liep in 2009 de leegstand op met 9%; in 2010 met 10%. De gemiddelde leegstand bedraagt nu 6,0%. Jarenlang is sprake geweest van stijgende huurniveaus, nu is veelal stabilisatie en daling aan de orde.

2.2 Trends en ontwikkelingen in de supermarktbranche

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.

In 2010 behaalden supermarkten 20% meer omzet dan in 2003, bij de start van de door Albert Heijn geïnitieerde prijzenoorlog. De foodspeciaalzaken zetten daar in diezelfde periode een omzetverlies van zo'n 13% tegenover. De supermarktbranche weet gestaag de omzet te verbeteren, ook in tijden van laagconjunctuur. De non-food branche kampt sinds het uitbreken van de financiële crisis met (forse) omzetverliezen.

Figuur 7 Omzetontwikkeling supermarktbranche, totale detailhandel en foodzaken (2003 = 100)



Bron: CBS/HBD

De belangrijkste trends en ontwikkelingen in de supermarktbranche zijn:

- **Supermarkt versus versspeciaalzaak:** steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit winstmarge optiek en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. 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. Alleen met een onderscheidend assortiment en onderscheidend serviceniveau, en op locaties dicht op succesvolle supermarkten hebben (vers)speciaalzaken nog toekomst;
- **Schaalvergroting:** minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.000 tot 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 en anderzijds opwaardering aan de bovenkant. Uit onderzoek van Deloitte is gebleken dat in 2010 supermarkten met een omzet van minder dan 75.000 per week de winst met 52% zagen teruglopen. Middelgrote supermarkten (150.000 – 225.000 euro omzet per week) boekten 30% meer winst. De grootste winsten werden behaald door de grote supermarkten (> 225.000 euro omzet per week)¹³;
- **Grootschalige supermarkten:** dit type supermarkten is in Nederland in opkomst en voorziet in de behoefte van de consument om eens per week of twee weken met de auto grootschalig boodschappen te doen. Met de opkomst van grootschalige supermarkten ontstaat een nieuwe hiërarchie in boodschappen doen.

¹³ Bron: Vastgoedmarkt (2011), Flink hogere winst supermarkten. September 2011.

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. Dit type supermarkt wordt veelal niet in de plaats van de reguliere supermarkten gebruikt, maar samen met deze supermarkten: waar de een voorziet in de behoefte aan dichtbij en hoogfrequent boodschappen doen, voorziet de ander in de (laagfrequente) behoefte met de auto de bulkboodschappen te doen. Deze bulkboodschappen doet men in grootschalige supermarkten met medeneming van versassortiment, dat in deze supermarkten in breedte en diepte uitbundiger is dan in de reguliere supermarkten. Voor dit type supermarkten is men bereid van grotere afstand te komen;

- **Opkomst van discountformules:** naast grootschalige supermarkten zijn ook discountsupermarkten zoals Aldi en (vooral) Lidl in opkomst. Kenmerkend voor deze formules zijn de lage prijzen, de kleinere metrages, een beperkt assortiment en de mindere focus op service;
- **Traffic voorzieningen:** deze voorzieningen ontstaan op locaties waar veel passanten zijn vanwege de specifieke functie van de locatie, zoals stations, benzinestations, ziekenhuizen, hogescholen etc.;
- **Branchevervaging** is de norm, zowel binnen de sector detailhandel als tussen de detailhandel en de overige publieksfuncties als horeca, diensten en ambacht. Deze branchevervaging speelt ook een rol bij grootschalige supermarkten, die relatief veel 'new business' toevoegen (oplopend tot 15% van de omzet).

Deze ontwikkelingen betekenen voor Elspeet dat de mate waarin de inwoners voor hun dagelijkse aankopen aan het dorp gebonden worden, meer en meer afhankelijk is van de mate waarin de supermarkt in het dorp als volwaardig aankoopkanaal wordt beschouwd. Alleen bij voldoende schaalgrootte lukt dat, en alleen dan is er toekomstperspectief voor een aanvullende aanbod aan dagwinkels, mits geclusterd in de onmiddellijke nabijheid van de supermarkt. Het planinitiatief past daarom goed in de lijn van actuele trends en ontwikkelingen.

Winkels worden gemiddeld groter (AH XL) en de leegstand in centrumgebieden neemt toe



Bron: depers.nl en Bureau Stedelijke Planning

2.3 Beleiduitgangspunten en impact op lokale detailhandel

De gemeente Nunspeet toetst haar beleidsregels wat detailhandel betreft aan het aan het provinciale beleid en stelt vervolgens bestemmingsplannen op.

In deze paragraaf worden relevante citaten uit beleidsstukken aangestipt en toegelicht op de situatie in Elspeet.

Streekplan Gelderland 2005

Wat betreft het locatiebeleid ten aanzien van detailhandel en grootschalige voorzieningen vermeldt het Streekplan het volgende (p. 37):

- “Detailhandel in voedings- en genotmiddelen (waaronder supermarkten) mag niet perifeer gevestigd worden.”
 - De projectlocatie is direct aangrenzend aan de bebouwde kom en aan een te realiseren bedrijvenlocatie. Met een bestemmingsplanwijziging zal de locatie eenvoudig bij de bebouwde kom getrokken kunnen worden. Van perifeer gebied, in de zin van een locatie buiten de stedelijke concentratie, is in het geval van Elspeet geen sprake.
- “Voor grootschalige detailhandel (>1.500 m² bruto wvo per winkel) met een bovenlokale functie/reikwijdte geldt dat deze dient aan te sluiten bij bestaande detailhandelsconcentraties en goed bereikbaar moet zijn met openbaar vervoer en auto.”
 - Dit punt is in Elspeet niet aan de orde omdat de Plus-supermarkt een beperkte uitbreiding wenst (tot ca. 1.000 m² wvo) en daarnaast geen bovenlokale functie zal vervullen.
- “Voor wat betreft de commerciële voorzieningen (m.n. winkels) zal de economische noodzaak tot een voldoende rendement blijven gaan in de richting van concentratie en schaalvergroting. De bereikbaarheid van dergelijke voorzieningen, vanuit de wijk of buurt, maar ook van verderaf vormt dan een belangrijk aandachtspunt bij de inrichting van steden en dorpen. Parkeervoorzieningen en aanbod van collectief vervoer moeten daarbij worden meegenomen” (p. 38).
 - Er is in het plan tot relocatie en uitbreiding van de supermarkt met extra dagwinkels sprake van concentratie en schaalvergroting, in overeenstemming met het Streekplan. De bereikbaarheid voor een supermarkt met dagwinkels aan de doorgaande weg, de Uddelerweg, is goed en een forse verbetering ten opzichte van de huidige situatie met parkeer- en doorstromingsproblematiek aan de Apeldoornseweg. Het plan voorziet in parkeervoorzieningen.

Ruimtelijke Verordening Provincie Gelderland 2011

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben bovengenoemde verordening vastgesteld in december 2010. De voorschriften zijn gebaseerd op het bestemmingsplan. De volgende punten zijn relevant:

- “Nieuwe locaties voor detailhandel mogen niet ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur”,
Dit is zowel voor de gemeente Nunspeet als de Provincie Gelderland een speerpunt.
- Een bestemmingsplan voor een nieuwe detailhandelslocatie mag niet ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur (Artikel 4.1).

De toelichting op dit artikel van de Ruimtelijke Verordening voegt nog toe: “... Hieronder verstaan wij zowel de leefbaarheid en de economische vitaliteit van stadscentra en wijken als de beschikbaarheid van een voldoende voorzieningenniveau op een voor bewoners van een bepaald gebied aanvaardbare afstand.”

De gemeente Nunspeet voegt hier aan toe, in haar reactie van 26 september 2011 op het principeverzoek, dat dit betekent dat er geen bestemmingsplan voor een nieuwe detailhandelslocatie mag worden vastgesteld, zonder dat de gevolgen voor de bestaande detailhandel in beeld zijn gebracht.

- Aan deze eis wordt tegemoet gekomen door dit DPO, waarin de noodzaak en positieve uitstralingseffecten van de ontwikkeling onderbouwd worden.

3 Confrontatie vraag en aanbod

Dit hoofdstuk schetst de ontwikkelingsmogelijkheden voor het supermarktaanbod in Elspeet, zowel in kwantitatieve als in meer kwalitatieve zin. Dit wordt gedaan aan de hand van een benchmark met dorpen die qua inwonertal vergelijkbaar zijn met Elspeet en aan de hand van een distributieve berekening.

3.1 Benchmarkanalyse

Voor de benchmark is een selectie gemaakt van dorpen die qua inwonertal en verzorgingsgebied vergelijkbaar zijn met Elspeet. In totaal betreft dit 100 dorpen met een inwonertal tussen de 4.000 en 5.000 inwoners¹⁴. Het gemiddelde aantal inwoners van deze dorpen is 4.518 per kern. De gegevens zijn in december 2011 van Locatus verkregen.

Tabel 3 Benchmark detailhandelsaanbod dorpen 4.000 - 5.000 inwoners

Benchmark gemiddeld per kern	Elspeet	
Aantal supermarkten	1,5	1
Totale omvang supermarktoppervlak	1.161 m ² wvo	620 m ² wvo
Supermarktdichtheid per inwoner	0,30 m ² wvo	0,14 m ² wvo
Dagelijks detailhandelsaanbod ¹⁵	1.554 m ² wvo	1.082 m ² wvo
Niet-dagelijks detailhandelsaanbod ¹⁶	3.882 m ² wvo	5.550 m ² wvo
Totale omvang detailhandelsaanbod	5.436 m ² wvo	6.633 m ² wvo

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, december 2011

Globaal kunnen op basis van bovenstaande tabel de volgende conclusies getrokken worden:

- Gemiddeld hebben dorpen van 4.000-5.000 inwoners 1,5 supermarkt per dorp en is het totale supermarktoppervlak gemiddeld 1.162 m² wvo groot. De individuele supermarkt is gemiddeld 774 m² wvo groot. De Plus-supermarkt in Elspeet bedraagt momenteel 620 m² wvo en is daarmee benedengemiddeld qua grootte.
- Als de dorpen vergeleken worden naar supermarktdichtheid (aantal m² wvo supermarkt per inwoner) valt op dat deze in Elspeet erg laag is (0,14 m² wvo per inwoner). De gemiddelde supermarktdichtheid in de benchmark van 100 dorpen is 0,30 m² wvo supermarkt per inwoner.

Een andere manier om het detailhandelsaanbod van dorpen in de benchmark met elkaar te vergelijken is het aandeel dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel te analyseren:

¹⁴ Een aantal voorbeelden van dorpen uit de benchmark zijn (willekeurig gekozen): Beekbergen, Bruinisse, Elst, Maurik, Ootmarsum, Woudrichem.

¹⁵ De detailhandelsbranches Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging.

¹⁶ De detailhandelsbranches Warenhuis, Kleding & Mode, Schoenen & Lederwaren, Juwelier & Optiek, Huishoudelijke- & Luxe artikelen, Antiek & Kunst, Sport & Spel, Hobby, Media, Plant & Dier, Bruin & Witgoed, Auto & Fiets, Doe-het-zelf, Wonen en Detailhandel overig.

- Elspeet heeft in totaal 6.633 m² wvo detailhandel, waarvan 16% dagelijks (1.082 m² wvo) en 84% niet-dagelijks (5.550 m² wvo). De gemiddelde verhouding dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel in de dorpen van vergelijkbare dorpen bedraagt 29% (dagelijks) ten opzichte van 71% (niet-dagelijks). Elspeet heeft dus een beduidend hoger aandeel niet-dagelijkse detailhandel en relatief weinig dagelijkse detailhandel.
- Per inwoner biedt Elspeet 0,25 m² wvo dagelijkse detailhandel. Ook dit aanbod is vergeleken met de benchmark benedengemiddeld. Het gemiddelde aanbod dagelijkse detailhandel is voor dorpen van 4.000 tot 5.000 inwoners circa 0,34 m² wvo per inwoner.
- Wat betreft het totale detailhandelsaanbod in de vergelijkbare dorpen, steekt Elspeet hier met haar aanbod van 6.633 m² wvo iets boven het gemiddelde in de benchmark van 5.436 m² uit. Dit gemiddelde is echter wel gevoelig voor uitschieters aan zowel de onderkant als de bovenkant.

Kortom, momenteel heeft Elspeet een benedengemiddeld dagelijks detailhandelsaanbod. De supermarktdichtheid is erg laag vergeleken met de benchmark. Bij relocatie wordt de supermarktdichtheid 0,23 m² wvo per inwoner. Dit is nog steeds onder het gemiddelde in de benchmark (0,30 m² wvo per inwoner).

Plus Van der Horst, Elspeet (links); Coop, Uddel (rechts)



Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2011

3.2 Distributieve onderbouwing

Distributieve berekening dagelijkse sector Elspeet

Een distributieve berekening kan een redelijk inzicht geven in de ontwikkelingsmogelijkheden van het dagelijkse detailhandelsaanbod. Bij een distributieve berekening zijn de volgende opmerkingen op zijn plaats:

- De kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing (inclusief toerisme). Een combinatie van deze factoren kan een 'driver' zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

- Bij een distributieve berekening wordt een groot aantal kengetallen gehanteerd, zoals een gemiddeld bestedingscijfer, een gemiddelde vloerproductiviteit en (veelal) aannamen ten aanzien van huidige of te realiseren koopkrachtbinding en –toevloeiing. Ook hier worden kengetallen gehanteerd. Omdat uit het gebruik van kengetallen beperkingen voortvloeien is een meervoudige aanpak van de studie naar ontwikkelingsmogelijkheden van groot belang. Dit zijn bijvoorbeeld uitkomsten uit de benchmarkanalyse (paragraaf 3.1) en het functioneren van de huidige Plus-supermarkt.

Dagelijkse detailhandel in Elspeet. Drogist de Brink (links) en slagerij De Weerd (rechts)



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Bij de distributieve berekening zijn een aantal (ken-)getallen gehanteerd. Deze worden in de bijlage nader toegelicht. Voor hier volstaat de volgende samenvatting :

- Wij gaan voor Elspeet uit van een lichte daling van het bevolkingsaantal, namelijk van een afname van 1,35% in 2020, waardoor het inwonertal uitkomt op 4.326 in 2020.
- De koopkrachtbinding is het percentage van de supermarktaankopen dat door de inwoners van Elspeet in het dorp zelf wordt verricht. Wij schatten de koopkrachtbinding in de huidige situatie voor Elspeet op 65%, gebaseerd op de referentiesituaties van Bolt¹⁷.

In 2020 zal de koopkrachtbinding in de nieuwe situatie met een gerelocateerde en vergrote supermarkt en dagwinkels toe kunnen nemen tot 80%, omdat de dagelijkse sector dan veel beter de lokale koopkracht aan zich weet te binden.

- De koopkrachttoevloeiing (het aandeel in de omzet in de dagelijkse sector dat voor rekening komt van mensen buiten Elspeet) schatten wij tussen de 20% en 25%. Deze relatief hoge koopkrachttoevloeiing baseren wij deels op de referentiesituaties van Bolt, deels op basis van informatie van de Plus-ondernemer over de klantherkomst van zijn supermarkt en het aandeel toerisme in de omzet.
- Het gevestigde aanbod bedraagt 1.083 m² dagelijkse detailhandel (Locatus Verkooppunt Verkenner, december 2011). Dit zijn de bakker, drie slagerijen, de Plus-supermarkt, de drogist en de apotheek.

¹⁷ Bolt, E.J. (2003), Winkelvoorzieningen op waarde geschat.

Op grond van deze kengetallen wordt in onderstaande tabel een marktruimteberekening gepresenteerd, zowel voor de huidige situatie als voor de situatie in 2020.

Tabel 4 Marktruimteberekening dagelijkse sector Elspeet

	2012	2020
Inwoners	4.385	4.326
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.310	€ 2.310
Bestedingspotentieel in € mln	€10,1	€10,0
Koopkrachtbinding	65%	80%
Gebonden bestedingen in € mln	€6,6	€8,0
Koopkrachttoevloeiing	20% - 25%	20% - 25%
Omzet door toevloeiing in € mln	€1,7 – € 2,2	€2,0 - €2,7
Totale bestedingen in € mln	€8,2 - €8,8	€10,0- €10,7
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	7.130	7.130
Haalbaar aanbod in m ² wvo	1.154-1.231	1.402-1.495
Gevestigd aanbod in m ² wvo	1.083	1.083
Uitbreidingsruimte in m² wvo	71-148	319-412

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2011

Uit deze berekening lijkt in de huidige situatie in Elspeet een redelijk evenwicht te bestaan tussen vraag en aanbod in de dagelijkse sector. De op grond van klantherkomstinformatie van Plus en referentiecijfers beredeneerde koopkrachtbinding van 65% geeft aan dat de dagelijkse sector in de huidige situatie echter met aanzienlijke koopkrachtafvloeiing kampt, met name richting Nunspeet. en dus niet optimaal functioneert. De modernisering van het dagelijks aanbod, tot uitdrukking komend in een Plus-supermarkt van moderne maatvoering en aanvullend dagelijks aanbod in de directe omgeving, is nodig om een hogere koopkrachtbinding te bewerkstelligen. Wij verwachten dat een koopkrachtbinding van ca. 80% (de bovenkant van de door Bolt gehanteerde range) hier mogelijk is, mits er sprake is van een supermarkt van hedendaagse omvang en dito parkeermogelijkheden. Als gevolg van die hogere binding is in 2020 een groei van de marktruimte mogelijk, tot **ruim 320 tot 410 m² wvo**, ondanks de lichte terugloop in het aantal inwoners.

De uitkomsten van het distributie-planologisch onderzoek zijn eensluidend met de constatering dat het aantal supermarktmeters per inwoner in Elspeet fors benedengemiddeld is (namelijk gemiddeld 0,14 m² wvo ten opzichte van 0,30 m² wvo per inwoner in de benchmark).

In Bijlage 2 is een nadere toelichting op deze distributieve onderbouwing te vinden.

4 Scenario- en effectenstudie

Om inzicht te krijgen in de mogelijke effecten schetsen wij in dit hoofdstuk een drietal scenario's voor de relocatie van de Plus-supermarkt in Elspeet. Dit zijn:

1. Geen veranderingen, Plus blijft op dezelfde locatie op het huidige oppervlak.
2. Plus relocateert als enige en vergroot haar supermarkt van 620 m² wvo naar 1.000 m² wvo (1.430 m² bvo, waarvan 1.325m² op begane grond en 105 m² op verdieping).
3. Plus relocateert en vergroot haar supermarkt van 620 m² wvo naar 1.000 m² wvo (1.430 m² bvo, waarvan 1.325m² op begane grond en 105 m² op verdieping) en biedt ruimte aan enkele aanvullende dagwinkels van in totaal circa 400 m² bvo.

De 3 scenario's worden beoordeeld op de cruciale vraag: welke ontwikkeling draagt het meeste bij aan een evenwichtige structuur van dagelijkse verzorging in het dorp Elspeet?

4.1 De drie scenario's gewogen

Bij de beoordeling van de vraag welk scenario het meeste bijdraagt aan een evenwichtige structuur van dagelijkse verzorging in het dorp Elspeet, zijn de volgende criteria van belang:

- De toekomstbestendigheid van de supermarkt;
Met dit criterium wordt bedoeld op de mate waarin de supermarkt perspectief heeft om ook in de komende 10 jaar een rendabele exploitatie te realiseren. Indien dit niet het geval is, staat op termijn de toekomst van een supermarkt in Elspeet ter discussie, met alle negatieve consequenties voor de levensvatbaarheid van de overige voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van het dorp.
- Het effect op de binding van de inwoners van Elspeet aan het dagelijkse winkelaanbod;
Met dit criterium wordt bedoeld op de mate waarin de bevolking van Elspeet in de toekomst voor haar dagelijkse aankopen op het eigen winkelaanbod georiënteerd is. Hoe meer dat het geval is, hoe beter dat is voor Elspeet. Een hoge binding legt immers een groter fundament onder de exploitatiemogelijkheden van winkels dan een lage binding, zeker in een dorp waarin het winkelaanbod primair afhankelijk is van de bestedingen van de eigen inwoners.
- Het effect op de levensvatbaarheid van overige dagelijkse voorzieningen;
Met dit criterium wordt bedoeld op de mate waarin ook in de toekomst voldoende perspectief is voor andere dagelijkse winkels (bakker, slager, drogist e.d.) in het dorp. Hierbij zijn twee elementen van belang: de volwaardigheid van de supermarkt (hoe volwaardiger, hoe meer perspectief voor aanvullend dagelijks aanbod) en de afstand (bij clustering meer perspectief voor aanvullend dagelijks aanbod door mogelijkheid tot combinatiebezoek).
- Het effect op de levensvatbaarheid van de overige winkelvoorzieningen;
Hiermee wordt bedoeld op de mate waarin elk scenario mogelijkheden biedt voor aanvullend aanbod in de niet-dagelijkse, maar wel frequent benodigde sfeer. Denk aan winkels in huishoudelijke artikelen, bloemen en planten en dierbenodigdheden.

Ook hiervoor geldt dat de volwaardigheid van de supermarkt en de afstand tot de supermarkt een positief effect heeft op de (bescheiden) mogelijkheden in het dorp.

- Het effect op de levendigheid van de dorpskern.

Hiermee wordt bedoeld op het effect van elk van de scenario's op de levendigheid in de dorpskern.

Hierbij geldt als aanname dat een invulling met publieksgerichte functies, commercieel danwel niet-commercieel, een positiever effect heeft op de levendigheid dan een invulling met wonen of niet-publieksgerichte bedrijvigheid.

In de onderstaande tabel zijn via een semantische schaal (++, +, 0, -, -) de drie scenario's beoordeeld op elk van de genoemde criteria.

Tabel 5 Score initiatief Plus op 5 belangrijke criteria

	0 huidig	1 Relocatie annex vergroting	2 Relocatie annex vergroting + dagwinkels
Toekomstbestendigheid supermarkt	-	+	+
Effect op koopkrachtbinding	-	+	++
Levensvatbaarheid dagelijks	-	-	+
Levensvatbaarheid niet-dagelijks	-	-	+
Levendigheid dorpskern	-	-	0
Eindscore	-	0	+

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2011

In een oogopslag is duidelijk dat het eerste scenario eigenlijk als een nulscenario moet worden beschouwd. In dit scenario is het perspectief van de supermarkt zeer onzeker, iets wat doorwerkt op de score voor alle overige criteria. In deze situatie is de te kleine Plus-supermarkt met bereikbaarheidsproblemen gevoelig voor autonome ontwikkelingen als de toenemende mobiliteit, de afnemende winkeltrouw en de groeiende consumentenbehoefte aan supermarkten met een compleet assortiment en goed parkeren. De gevoeligheid voor versterking van het supermarktaanbod in de omgeving (Nunspeet voorop) is groot, waardoor omzet en marges onder druk komen te staan, de investeringsbereidheid terugloopt, en de binding van de inwoners van Elspeet aan het eigen aanbod verder terugloopt. Feitelijk is in dit scenario sprake van een vicieuze cirkel, die alleen doorbroken kan worden door een impuls waarin de supermarkt beter geoutilleerd is om deze autonome ontwikkelingen het hoofd te bieden.

Het tweede scenario is te beoordelen als een scenario waarin al belangrijke positieve elementen zitten in vergelijking met het nulscenario. De toekomstbestendigheid van de supermarkt wordt ermee gewaarborgd, en de binding van de inwoners van Elspeet aan het dagelijkse winkelaanbod zal worden vergroot. Belangrijk nadeel van dit scenario is echter wel dat er geen sprake is van clustering van dagelijkse voorzieningen, waardoor het aanbod van speciaalzaken niet kan profiteren van de hogere binding die door de supermarkt wordt gegenereerd.

Die belangrijke voordelen zijn er wel in scenario 3. **Voor Elspeet verdient het derde scenario verreweg de voorkeur**, omdat hierin niet alleen sprake is van vergroting van het perspectief van de supermarkt en van verhoging van de koopkrachtbinding, maar tevens van een vergroting van de mogelijkheden voor het ondersteunende winkelaanbod.

Door de ontwikkeling van een aantal dagwinkels in aanvulling op en in de directe nabijheid van de supermarkt kan in dit scenario een optimale synergie worden bewerkstelligd. Dit draagt in belangrijke mate bij aan een optimale dagelijkse verzorging van de inwoners van Elspeet. Denk hierbij aan dagwinkels als een bakker, mogelijk een slager of drogist en een slijterij. Ook een winkel in huishoudelijke artikelen (Marskramer, Blokker) behoort wellicht tot de mogelijkheden. Consequentie van het voorkeursscenario is wel dat er – omdat er sprake zal zijn van relocatie - per direct ook panden vrijvallen in het hart van Elspeet. Invulling hiervan met publieksgerichte functies, commercieel danwel niet-commercieel, verdient omwille van de levendigheid de voorkeur boven een invulling met wonen of niet-publieksgerichte bedrijvigheid.

Bijlage 1 Begrippenlijst

- **Detailhandel**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- **Perifere detailhandel**
Vestigingen die moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden vanwege specifieke ruimtelijke eisen, bijvoorbeeld vanwege veiligheidsredenen (explosie- en brandgevaarlijke stoffen) of vanwege de omvang van de gevoerde artikelen (auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, woninginrichting etc.).
- **Koopkrachtbinding**
Dat deel van het bestedingspotentieel in een verzorgingsgebied dat daadwerkelijk besteed wordt in winkels in het verzorgingsgebied.
- **Koopkrachttoevoeiing**
Dat deel van de omzet van winkels in het verzorgingsgebied dat voor rekening komt voor consumenten van buiten het verzorgingsgebied.
- **Winkel (verkoop) vloeroppervlak (wvo)**
Dat deel van de winkel dat toegankelijk is voor de consument, dus exclusief opslag-, kantoor- en personeelsruimte et cetera.
- **Bruto vloeroppervlak (bvo)**
Het winkelvloeroppervlak (wvo) plus de niet voor de consument toegankelijke ruimte.
- **Vloerproductiviteit**
De gemiddelde omzet per vierkante meter winkelvloeroppervlak per jaar (inclusief BTW).
- **Dagelijkse sector**
Deze sector wordt gevormd door de branches Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging.
- **Niet-dagelijkse sector**
Deze sector wordt gevormd door alle branches uitgezonderde de branches Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging.

Bijlage 2 Nadere toelichting op distributieve onderbouwing

Bij het distributieve onderzoek zijn de volgende kengetallen gehanteerd:

- **Aantal inwoners**

Uit onderzoeken uitgevoerd door de gemeente Nunspeet (zie paragraaf 1.1) komen een aantal scenario's wat betreft de bevolkingsontwikkeling naar voren. Een duidelijke keuze wordt daarin niet gemaakt. Wij achten een scenario waarin de bevolking van de gemeente Nunspeet in 2020 licht gedaald is, met 2,9% tot en met 2020, het meest realistisch¹⁸. De bevolkingsontwikkeling van het CBS laat voor Elspeet de afgelopen jaren een trend zien van slechts lichte afname van het inwonertal. Wij gaan daarom voor Elspeet uit van een iets lichtere daling dan voor de gemeente Nunspeet, namelijk een afname van 1,35% in 2020, waardoor het inwonertal uitkomt op 4.326 in 2020.

- **Bestedingscijfers**

Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van €2.310 per persoon in winkels in de dagelijkse sector (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op gegevens uit het rapport 'Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek' van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD, september 2011).

- **Koopkrachtbinding**

De koopkrachtbinding is het percentage van de supermarktaankopen dat door de inwoners van Elspeet in het dorp zelf wordt verricht. De koopkrachttoevloeiing is het aandeel van de omzet dat afkomstig is van inwoners van buiten het dorp. Wij schatten de koopkrachtbinding in de huidige situatie voor Elspeet op 65%, gebaseerd op de referentiesituaties van Bolt¹⁹. De koopkrachtbinding in de dagelijkse sector is voor kernen van 2.500 tot 5.000 inwoners gemiddeld 65%, met een range van 50% tot 78%, voor kernen die op een afstand van 6 tot 12 kilometer van centra van hogere orde liggen. Nunspeet, als kern van hogere orde, ligt op ongeveer 10 kilometer afstand. In 2020 zal de koopkrachtbinding in de nieuwe situatie met een gerelocateerde en vergrote supermarkt en dagwinkels toe kunnen nemen tot 80%, omdat de dagelijkse sector dan veel beter de lokale koopkracht aan zich weet te binden.

- **Koopkrachttoevloeiing**

De koopkrachttoevloeiing (het aandeel in de omzet in de dagelijkse sector dat voor rekening komt van mensen buiten Elspeet) schatten wij tussen de 20% en 25%. Deze relatief hoge koopkrachttoevloeiing baseren wij deels op de referentiesituaties van Bolt, uitgaande van de berekening van het aandeel vreemde koopkracht voor dagelijkse artikelen. Dit vanwege de invloed van toerisme op de dagelijkse detailhandel in Elspeet. Deze veronderstelling wordt bevestigd door informatie van de Plus-ondernemer over de klantherkomst van zijn supermarkt.

Voor plaatsen van 2.500 tot 5.000 inwoners met een centrum van hogere orde op circa 10 kilometer afstand geldt een bandbreedte van 12% tot 22% aandeel vreemde omzet. Hier komt het toerisme nog bij, vandaar dat wij uitgaan van een koopkrachttoevloeiing van 20% tot 25%. Beide worden meegenomen in de berekening. Op jaarbasis is minimaal 5% van de omzet van de Plus-supermarkt afkomstig van toerisme.

¹⁸ Woningmarktverkenning Nunspeet 2006-2020; Gemeente Nunspeet 2006

¹⁹ Bolt, E.J. (2003), Winkelvoorzieningen op waarde geschat.

- **Vloerproductiviteit**

De vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde winkel in de dagelijkse sector per jaar en per m² wvo omzet. Voor de dagelijkse sector wordt een vloerproductiviteit van €7.130 gehanteerd (exclusief BTW) (HBD, september 2011).

- **Gevestigd aanbod**

Het gevestigde aanbod in Elspeet bedraagt 1.083 m² dagelijkse detailhandel (Locatus Verkooppunt Verkenner, december 2011). Dit zijn de bakker, drie slagerijen, de Plus-supermarkt, de drogist en de apotheek.