

Economisch Advies Buro de Schepper

Buitenkade 35
4273 GS Hank
Nederland
tel: 0162 - 402875
of 06 - 22497258
fax: 0162 -404616

e-mail: economischadviesdeschepper@planet.nl

Rapport haalbaarheidsonderzoek voor de uitbreiding / verplaatsing van een supermarkt in de kern Diessen

september 2009

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. De vraagstelling	3
3. Analyse sociaal-economische ontwikkelingen Diessen	3
3.1 Demografische ontwikkeling Diessen	3
3.2 Algemene analyse en trends dagelijkse detailhandel	4
4 Locatieonderzoek voor de uitbreiding /verplaatsing van de supermarkt	5
4.1 Positie detailhandel in Diessen (dagelijks detailhandel)	..5
4.2 (Dagelijkse) detailhandel in de regio	6
4.3 Ruimtelijke situatie en mobiliteit	6
4.4 De distributieve ruimte in Diessen	7
5 Conclusie en aanbevelingen	9

1. Inleiding

Naar aanleiding van onze offerte aan Synarchis Adviesgroep gaan wij graag op het verzoek in om een rapport op te stellen. Synarchis Adviesgroep heeft aangegeven in opdracht van en in samenwerking met de gemeente Hilvarenbeek de centrum-ontwikkeling in Diessen te begeleiden. Het gaat daarbij om een herstructurering van diverse sociaal-maatschappelijke en commerciële voorzieningen in het centrum van Diessen. Binnen dit groter geheel is specifiek aandacht gevraagd voor de uitwerking van een tweetal locatiescenario's en de mogelijkheden daarbinnen voor de reeds in Diessen bestaande supermarkt.

Economisch Adviesburo de Schepper is reeds vele jaren actief op het speelveld van regionaal-economische ontwikkeling. De laatste jaren is daarbij het platteland en de leefbaarheid ervan steeds vaker onderwerp van de werkzaamheden geweest, onder andere in LEADER+ en POP-verband (Europese Plattelandsontwikkelingsprogramma's). Zowel in programmaverband als in haalbaarheidsonderzoeken en quick scans heeft Economisch Adviesburo de Schepper ervaring. Economische vitaliteit en duurzaam verankerde voorzieningen spelen daarbij een sleutelrol. Vanuit deze ervaring meent Economisch Adviesburo de Schepper een concrete en gerichte bijdrage te kunnen leveren aan de invulling van de gewenste herstructurering van Diessen. Daarnaast maakt zij gebruik van externe expertise die naast ruime ervaring op het gebied van plattelandsontwikkeling ook goed thuis is in de supermarktbranche. Door deze combinatie is een integrale aanpak binnen de context van de (toekomstige) kernenproblematiek geborgd.

2. De vraagstelling

De concrete vraagstelling spitst zich enerzijds toe op de locatie van de supermarkt en anderzijds op de haalbaar geachte grootte van de supermarkt. Hierbij zijn 2 locaties als mogelijkheden gevraagd te onderzoeken: locatie Eenhoorn (uitbreiding op de bestaande locatie) en verhuizing naar de Vingerhoetlocatie (huidige Peugeotgarage). Hierbij wordt tevens de relatie met het reeds bestaande aanbod binnen de detailhandel in Diessen betrokken.

Afgeleide van deze vraagstelling is wat de verwachte effecten zijn van de 2 te onderzoeken locaties op het gebied van economische effecten, ruimtelijke effecten en mobiliteitseffecten voor de supermarkt en de overige detailhandel.

3. Analyse sociaal-economische ontwikkelingen Diessen

Bij deze vragen speelt de toekomstige sociaal-economische ontwikkeling van de kern Diessen en de ontwikkelingen in de nabije omgeving een essentiële rol.

3.1 Demografische ontwikkelingen Diessen

Diessen valt sinds 1997 binnen de gemeente Hilvarenbeek. Naast Diessen bestaat deze gemeente uit de kernen Baarschot, Biest-Houtakker, Esbeek, Haghorst en Hilvarenbeek.

- Aantal inwoners

In onderstaande tabel is voor de gegevens van 2009 een uitsplitsing van het aantal inwoners gemaakt naar kern en naar geslacht. De prognose is op gemeenteniveau beschikbaar uit gegevens van het CBS.

Stand 2009	M	V	T	Prognose 2015	Prognose 2020
Baarschot					
Biest-Houtakker	432	420	852		
Diessen	1901	1714	3615		
Esbeek	629	569	1198		
Haghorst	440	394	834		
Hilvarenbeek	4224	4325	8549		
Totaal	7626	7422	15048	15245	15245

Bron: gemeente Hilvarenbeek en CBS

Qua grootte is Diessen na Hilvarenbeek de grootste kern binnen de gemeente.

-Bevolkingsopbouw

De bevolkingsopbouw van Diessen laat het volgende beeld zien. Het aantal inwoners van Diessen bedroeg op 1 januari 2008 3.640, verdeeld over 1.395 huishoudens (waarvan 305 eenpersoonshuishoudens, 505 meerpersoonshuishoudens zonder kinderen en 585 meerpersoonshuishoudens met kinderen). De gemiddelde gezinsgrootte was 2,61. Landelijk ligt dit gemiddelde lager. De prognose is dat dit nog verder gaat afnemen. (bron: CBS)

- Potentiële groeiverwachting voor Diessen

Er zijn plannen voor de bouw van ruim 140 woningen, plan Vroonacker genaamd. Uitgaande van de verwachte daling van de gezinsgrootte (gemiddelde bezetting per woning) is deze groei van het aantal woningen nodig om de kern Diessen in 2020 qua omvang op een zelfde niveau te houden als in 2009.

3.2 Algemene analyse en trends dagelijkse detailhandel

Om meer inzicht te krijgen in de huidige en potentiële positie van de supermarkt in Diessen is een aantal cijfers en trends binnen de sector op een rij gezet:

- Het aandeel voeding- en genotmiddelen in de totale consumptie neemt af;
- Het marktaandeel van voeding- en genotmiddelen van de detailhandel neemt ieder jaar af ten gunste van overige kanalen zoals benzinestations, horeca, bedrijfsrestaurants, instellingen, scholen, sportkantines en evenementen
- Binnen de detailhandel winnen de supermarkten ieder jaar van de speciaalzaken;
- Sinds 2004 is het aantal winkels in Nederland redelijk stabiel rond de 4800. Verwacht wordt dat er rond 2015 nog 4100 winkels zullen zijn, waarbij voornamelijk in het kleinere segment, (kleine winkels < 400 m² en kleine supermarkten 400 – 700 m², goed voor ruim de helft van het huidige aantal winkels) een daling wordt voorzien. (bron: Bedrijfsvergelijking levensmiddelendetailhandel 2008)

- Gemiddelde uitgaven per persoon in detailhandel (bron: Hoofdbedrijfschap Detailhandel). In 2007 gaven consumenten per hoofd van de bevolking € 5.020,- uit in de detailhandel. Daarvan werd € 2.390,- per persoon uitgegeven aan dagelijkse boodschappen. Deze boodschappen worden niet enkel bij supermarkten gedaan, maar voor een deel ook bij bakker, slager, groenteboer, poelier, drogist, etc.
- Omzet gerelateerd aan winkelvloeroppervlakte (bron: Hoofdbedrijfschap Detailhandel) De omzet per m² winkelvloeroppervlakte voor levensmiddelenzaken bedroeg in 2007 € 6.500,-. De term winkelvloeroppervlakte wordt gedefinieerd als 'voor het publiek zichtbare en toegankelijke ruimte in een winkel'.
- Inzicht in een verdere verfijning van levensmiddelenzaken geeft aan dat er een groot verschil zit in omzet per m² winkel wanneer naar de grootte van de winkels wordt gekeken.
- De verwachting binnen de levensmiddelen detailhandel is dat het te besteden bedrag dat de consument wil uitgeven aan levensmiddelen in de supermarkten zal nog verder dalen maar is en zal nog steeds bereid zijn voor kwaliteit te betalen als deze maar in verhouding blijft. (Bron: sector detailhandel food & Algemene levensmiddelen detailhandel (2008))
- Het ruimtelijk koopgedrag van de consumenten neemt toe. De consument is bereid een verder weg gelegen zaak met meer variëteit in prijs en kwaliteit te bezoeken. Hetzelfde geldt voor het efficiënter kunnen winkelen vanwege de bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid. Echter de bereikbaarheid en parkeergelegenheden laten nogal eens te wensen over. Vanwege de wens om meer vrije tijd te hebben en niet te veel tijd te hoeven besteden aan het doen van boodschappen, is de parkeergelegenheid een belangrijke bezoekenreden geworden voor het doen van de dagelijkse boodschappen. De consument winkelt efficiënter. De besteding gedurende de winkeltijd voor dagelijkse boodschappen neemt af. Bovendien is er een trend naar het eens in de week doen van alle dagelijkse boodschappen. De vergeten boodschappen worden vervolgens gedaan in de buurtsuper op de hoek.

4. Locatieonderzoek voor de uitbreiding /verplaatsing van de supermarkt

4.1 Positie detailhandel in Diessen (dagelijks detailhandel)

Binnen de kern Diessen zijn verschillende detailhandelszaken actief. Voor dit onderzoek concentreren wij ons op de dagelijkse detailhandel. Diessen beschikt over: 3 slaggers (1 boerderijwinkel), 2 bakkers en een groente- en verswinkel. Daarnaast is er de supermarkt. Deze heeft qua omvang en omzet het niveau van een buurtsuper. Aangegeven is dat de weekomzet gemiddeld rond de €30.000,- ligt. De verkoopvloeroppervlakte is 350 m². Dit komt neer op een omzet per m² verkoopvloeroppervlakte van €4.457,-. Gerelateerd aan de gemiddelde omzet per m² winkelvloeroppervlakte voor levensmiddelenzaken in Nederland die in 2007 € 6.500,- bedroeg is er sprake van een afvloeiing van besteedbaar inkomen naar andere kernen. Het bestaan van 3 slaggers en 2 bakkers geeft overigens aan dat er vraag is naar ambachtelijke producten en is te benoemen als groot aanbod binnen de kern.

Wanneer niet alleen naar de gemiddelde cijfers op landelijk niveau wordt gekeken, maar tevens naar de verschillen binnen de levensmiddelenbranche, dan levert dat het volgende beeld op; Gemiddeld is in kleine winkels (verkoopvloeroppervlakte – vvo- kleiner dan 300 m²) met een omzet minder dan €30.000,= per week een netto-omzet per m² vvo van €2.881,=. Bij kleine supermarkten met een omzet tussen de € 30.000,= en € 60.000,= per week en een grootte van 600 m² is dat € 4.029,= geweest in 2007. Bij deze cijfers komt de supermarkt in Diessen in positieve zin uit de bus.

4.2 (Dagelijkse) detailhandel in de regio

Naast de dagelijkse detailhandel in Diessen zelf is het aanbod hiervan in de omliggende kernen van belang. In vogelvlucht wordt kort aangegeven waar welke voorzieningen aanwezig zijn.

Hilvarenbeek . Deze kern heeft voor de omliggende kernen een centrumfunctie met 3 supermarkten, 2 viswinkels, 4 slagerijen en 2 bakkers). Er zijn plannen om achter de Gelderstraat en Diessenseweg winkelruimte te creëren waar de C1000 naar toe zou kunnen verhuizen en hierdoor uitbreiding kan realiseren. De kernen Biest/Houtakker en Haghorst hebben geen supermarkt, evenals Baarschot en Esbeek.

Oostelijk van Diessen ligt Middelbeers (behorend bij de gemeente Oirschot) waar is 1 supermarkt is gevestigd.

Verderop liggen Noordwestelijk Tilburg en Oostelijk Eindhoven.

4.3 Ruimtelijke situatie en mobiliteit

Diessen is omgeven westelijk door Hilvarenbeek, noordelijk door Biest-Houtakker en Haghorst, oostelijk door Middelbeers en zuidelijk door Baarschot en Esbeek. Van West naar Oost verbindt de N395 Hilvarenbeek met Diessen Middelbeers en Oirschot.

Langs deze weg ligt één van de te onderzoeken locaties, de zgn. Vingerhoetlocatie met een Peugeot garage (groot 2100 m²), een tankstation.(niet behorend bij de garage) en ruime parkeergelegenheid.

Ten opzichte van de kern Diessen ligt deze locatie aansluitend aan de noord/oost zijde van de kern.

De huidige locatie van de Spar is gelegen in het centrum van de kern Diessen.

Tevens is de supermarkt in de buurt gelegen van school, seniorenbewoning en andere winkels.

Parkeergelegenheid ligt naast het pand en is bescheiden. Afhankelijk van het profiel van de klanten kan dit op termijn een knelpunt worden (en kan het op piekmomenten reeds zijn). Interessant is in hoeverre hier uitbreidingscapaciteit beschikbaar is c.q. kan komen gezien de herstructureringsplannen. Met name wanneer de functie van buurtsuper centraal gesteld wordt, kan een eventuele koppeling aan een dienstencentrum potentie bieden om het behoud en eventueel een groei te realiseren voor de supermarkt.

De andere onderzoekslocatie, Vingerhoet, is slechts 400 meter noordelijker gelegen. Pluspunt is de ruime parkeergelegenheid. De locatie, met een Peugeotgarage en – showroom van 2100 m² is gezien de distributieve ruimte veel te groot voor de supermarkt alleen. Eventueel zou de locatie voor meer winkels geschikt gemaakt

kunnen worden, waarbij de supermarkt één van de gebruikers wordt. De potentie hiervan is niet verder in dit onderzoek opgenomen. Overigens zijn aan deze weg ook een aantal winkels gelegen. De ligging aan de N395 zou een aanzuigende werking kunnen hebben.

Echter, gezien de keuze mogelijkheid in Hilvarenbeek tussen 3 supermarkten, slagers etc. en het feit dat er in Middelbeers ook een supermarkt is gevestigd, geeft onvoldoende zekerheid over de aanzuigende werking van de nieuwe locatie om veel nieuwe klandizie te trekken. Ook het gegeven dat klanten bereid zijn om te reizen voor winkelbezoek geeft de nodige onzekerheid.

4.4 De distributieve ruimte in Diessen

Uitgaande van de trends en ontwikkelingen in de branche en de gegevens en prognoses van Diessen kunnen we tot een berekening komen van eventueel beschikbare distributieve ruimte.

Uitgaande van een gemiddelde weekomzet van de Spar in Diessen van € 30.000,= per week (= € 1.560.000,= per jaar) besteed iedere inwoner van Diessen gemiddeld € 428,57 bij de lokale supermarkt (Diessen-smal). Wanneer we uitgaan van een functie van de supermarkt voor niet alleen Diessen, maar ook voor Baarschot en Haghorst (Diessen-breed), dan komt de gemiddelde besteding lager uit op ongeveer €350,=. Geconstateerd kan dus worden dat op dit moment een groot deel van de bestedingen (en dus ook de supermarktbestedingen) weglekt naar supermarkten buiten de kern Diessen. Wanneer we rekening houden met de naast omliggende kernen, dan wordt dit weglekkend effect nog groter.

Uitgaande van een omzet van de Spar in Diessen van € 30.000,= per week (= € 1.560.000,= per jaar) en een winkelvloeroppervlakte van 350m² komt dit voor deze winkel neer op € 4.457,-per m² . De winkel zit daarmee bijna een derde onder het gemiddelde. Het lijkt een veilige constatering dat de Spar in Diessen op dit moment vooral de functie van buurtsuper vervult, terwijl de Diessense consument voor de grote boodschappen uitwijkt naar andere supermarkten buiten de kern Diessen.

Uitgaande van een besteding van 2/3 van de dagelijkse boodschappen in de supermarkt door alleen Diessenaren (Diessen-smal), dan zou theoretisch gezien een supermarkt in de kern Diessen een jaaromzet van ca. € 5.800.000,- mogelijk moeten kunnen realiseren. Wanneer de bewoners van de direct omliggende kernen Haghorst en Baarschot (Diessen-breed) ook deze bestedingen in de Diessense supermarkt zouden plegen, dan zou een theoretische omzet van ruim € 7.000.000,- tot de mogelijkheden kunnen behoren. Daarbij moet worden aangetekend dat dit slechts een theoretisch bedrag is, omdat op dat moment sprake zou moeten zijn van 0% lekkage van bestedingen naar supermarkten buiten het dorp. In het scenario 'Diessen-smal' zou de supermarkt in Diessen een maximale winkelvloeroppervlakte van 892 m² kunnen hebben. Het scenario 'Diessen-breed' zou een maximale winkelvloeroppervlakte van 1077 m² kunnen toelaten. Gezien het grote weglek-effect dient bij deze beide berekeningen de nodige voorzichtigheid betracht te worden.

Uitgaande van het stabiliseren van de huidige situatie, met een afvloeiing van 2/3 naar andere kernen, zou de maximale winkelvloeroppervlakte uitkomen op een kleine 600 m² bij de variant 'Diessen-smal'. Wanneer rekening wordt gehouden met de

direct omliggende kernen, zoals in de variant 'Diessen-breed', dan komt de maximale winkelvloeroppervlakte uit op ruim 725 m²

Gezien de omvang van de kern Diessen, de afstand tot de hoofdkern Hilvarenbeek en de lichte groei/ met op termijn stabilisatie in inwoneraantallen, is het aannemelijk dat de omzet en fysieke omvang van de supermarkt in Diessen nog wel enigszins kunnen groeien, maar dat deze groei zeker in fysieke omvang redelijk beperkt zal kunnen blijven.

5. Conclusie en aanbevelingen

De kern Diessen zal qua sociaal economische ontwikkelingen naar een stabiele fase bewegen. Zonder woningbouw zal een afname te verwachten zijn, maar vooralsnog wordt uitgegaan van behoud van de bestaande grootte.

De supermarkt in Diessen heeft een ondersteunende functie voor de kern Diessen zelf. De supermarkten in Hilvarenbeek zijn verzorgend voor de hele gemeente. De verwachting dat vanuit de andere kernen toevloeiing naar de supermarkt in Diessen zal plaatsvinden kan klein worden geacht. Vanuit deze constatering kan een haalbare grootte alleen gerelateerd worden aan de verwachte ontwikkeling van inwoneraantal in Diessen (de variant Diessen-smal) zelf. Wel is er een variant meegenomen met de kernen Haghorst en Baarschot, de dichtst bijgelegen kleine kernen (de zgn. variant Diessen-breed,).

Uitgaande van een vergroting van de supermarkt en het daarmee in het geheel afnemen van de afvloeiing naar andere kernen zou de maximale distributieve ruimte in de variant Diessen-smal $894 \text{ m}^2 - 350 \text{ m}^2 = 544 \text{ m}^2$ bedragen. De variant Diessen-breed zou een maximale distributieve ruimte van $1077 \text{ m}^2 - 350 \text{ m}^2 = 727 \text{ m}^2$ opleveren.

Wanneer uitgegaan wordt van continuering van de bestaande situatie, met een blijvende afvloeiing naar andere kernen, dan bedraagt in de variant 'Diessen-smal' de distributieve ruimte $594 \text{ m}^2 - 350 \text{ m}^2 = 244 \text{ m}^2$. In de variant 'Diessen-breed' bedraagt de distributieve ruimte $727 \text{ m}^2 - 350 \text{ m}^2 = 373 \text{ m}^2$.

De cijfers ten aanzien van de levensmiddelenhandel voor wat betreft de kleinere winkels geeft aan dat de supermarkt in Diessen positief scoort. Overigens hebben we geen zicht op de kostenstructuur van deze supermarkt, zodat de draagkracht van een eventuele vergroting c.q. verhuizing hier buiten het onderzoek is gelaten.

De twee onderzochte locaties liggen 400 meter van elkaar en zijn beiden goed bereikbaar voor de inwoners van Diessen zelf. Bij de berekening van de bovenvermelde distributieve ruimte is dit als uitgangspunt genomen.

De locatie in het centrum biedt de mogelijkheid om een koppeling te maken met het dienstencentrum. Deze ontwikkeling biedt potentie om uit te breiden. School en winkels liggen nabij. Vanuit het gegeven dat de supermarkt alleen een lokale (ondersteunende) functie heeft is deze bundeling aan te bevelen. Daarmee wordt het draagvlak voor het behoud van voorzieningen binnen Diessen verstevigd. De parkeergelegenheid dient hierbij geen beperking te vormen.

De Vingerhoetlocatie biedt zeer veel parkeergelegenheid, maar de beschikbare verkoopvloeroppervlakte is voor de supermarkt alleen veel te groot. Mogelijk kan een combinatie met andere winkels hier een oplossing voor zijn, maar dit is niet binnen dit onderzoek meegenomen. De aanzuigende werking van de N395 lijkt beperkt gezien de klandizie vanuit Diessen zelf en het alternatieve aanbod in Hilvarenbeek en Middelbeers.

Per saldo lijkt een uitbreiding van ongeveer 250 m² tot 375 m² voor de kern Diessen haalbaar. Wanneer het weglekkend effect verminderd kan worden, neemt de potentiële uitbreidingsruimte toe tot 544 m² - 727 m², afhankelijk van de variant Diessen-smal en Diessen-breed.

Voor wat betreft de locatie zijn beide locaties geschikt gezien de bereikbaarheid voor de inwoners van Diessen. De huidige locatie kan met een koppeling aan het dienstencentrum een goed fundament zijn voor zowel de inwoners als de ondernemer. Wel dient de parkeergelegenheid daarbij in het oog te worden gehouden. De Vingerhoetlocatie is thans een te grote locatie, maar mogelijkheden om in combinatie met andere bedrijven zich daar te vestigen kunnen op termijn eveneens potentie bieden. De haalbaarheid hiervan is in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.