

Bogor Projectontwikkeling B.V.
T.a.v. de heer J. Bouter
Spijksedijk 20L
4207 GN Gorinchem

Hengelo (Gld.), 2 augustus 2013

Betreft: Putte (NB) – herontwikkeling Tervoplein
Distributieve effectenrapportage
Kenmerk: bo.094.docx.

Geachte heer Bouter,

Op 8 juli jl. heeft u ons opdracht gegeven voor het uitvoeren van een effectenrapportage om de distributieve achtergronden in kaart te brengen wegens de plannen voor de herontwikkeling van het winkelcentrum Tervoplein te Putte (NB). De gemeente Woensdrecht wenst inzicht te verkrijgen in de positieve effecten van het winkelverbeterplan voor het Tervoplein in het algemeen en de distributieve draagvlakmogelijkheden voor de beoogde ruimtelijke en functionele verbeterslag voor de aldaar gevestigde EMTÉ-supermarkt in het bijzonder.



Putte: huidige situatie Tervoplein



Putte: huidige toegang Tervoplein

De basis voor deze distributieve effectenrapportage zijn de navolgende vijf onderdelen:

- aan welke voorwaarden dient een toekomstbestendige supermarktfiguur in Putte te voldoen?
- ruimtelijke en functionele beoordeling winkelcentrum Tervoplein in huidige & toekomstige setting;
- welke lokale distributieve effecten levert de uitbreiding van de EMTÉ-supermarkt op (supermarktsector én dagelijkse sector)?
- in welke mate kunnen de winkels van Putte profiteren van de verplaatsing en uitbreiding van deze supermarkt?
- wat zijn de directe effecten van het winkelplan Tervoplein voor de winkelstructuur in Putte?

Kortom, de gemeente Woensdrecht wenst inzicht te verkrijgen in de effecten van de verbeterslag van het winkelcentrum Tervoplein op het functioneren van de winkelstructuur in Putte.

Achtergrond

Bogor Projectontwikkeling B.V. zet zich in op de herontwikkeling van het winkelcentrum Tervoplein te Putte (NB). Op dit moment wordt gestart met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. Mede in verband daarmee is behoefte aan inzicht in de nieuwe distributieve verhoudingen nadat het nieuwe winkelcentrum is geopend. Het fundament van dit samengestelde herontwikkelingsplan wordt gevormd door de verplaatsing en schaalvergroting van de plaatselijke EMTÉ-supermarkt en enkele andere winkels, zoals de Zeeman-vestiging en verschillende kleinere winkels. De totale nieuwe winkelmetrage zal ca. 4.350 m² gaan bedragen. De nieuwe winkelmaat van de EMTÉ-supermarkt zal ca. 1.600 m² b.v.o.¹ gaan bedragen.



Het aanbod in de gehele dagelijkse sector²

Het huidige winkelaanbod in de dagelijkse sector³ in Putte omvat 12 vestigingen met een gezamenlijke oppervlakte van 3.354 m² w.v.o.⁴. In totaal is er per 1.000 inwoners maar liefst

¹ b.v.o.: bedrijfsvloeroppervlakte - bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte

² bron: Locatus-databestand (juli 2013)

³ dagelijkse sector: supermarkten en *speciaalwinkels in de dagelijkse sector* (slagerij, bakkerij, groentezaak, vishandel, kaaszaak, tabakszaak en drogisterij)

⁴ w.v.o.: winkelvloeroppervlakte; de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte

ca. 903 m² w.v.o. beschikbaar. Dit ligt fors hoger dan het landelijk gemiddelde. Gemiddeld is er in Nederland ca. 343 m² w.v.o. per 1.000 inwoners aanwezig in de dagelijkse sector. Dit grote aantal beschikbare vierkante meters winkelruimte per inwoner duidt op een sterke bovenlokale functie voor het huidige dagelijkse winkelaanbod. Dat wil zeggen dat ook veel inwoners van buiten de kern Putte gebruik maken van de dagelijkse winkels in Putte (met name het 'grensoverschrijdend boodschappen doen').

Er is sprake van een opvallend grote gemiddelde winkelmaat. De gemiddelde winkelmaat is in Putte 280 m² w.v.o. (landelijk is dit 204 m² w.v.o.).

Van het totaal aantal winkelmeters in de dagelijkse sector behoort ca. 2.560 m² w.v.o. tot de supermarktsector, verdeeld over een tweetal supermarkten. De overige 794 m² w.v.o. wordt gebruikt voor de overige winkels in de dagelijkse sector. Dit overige winkelbestand, in totaal 10 winkels, bestaat uit kleinschalig (vers)speciaalaanbod en twee drogisten.

Het signalement van de supermarktsector

Het supermarktaanbod in de kern Putte wordt gevormd door twee supermarkten met 2.560 m² w.v.o. Het betreft twee full-service supermarkten.

Figuur 1. Putte (NB) * 2013 Winkelverbeterplan Tervoplein - effectenrapportage Inventarisatie supermarktaanbod in Putte⁵		
Plaats / formule	Adres	Winkelomvang
Putte		
Albert Heijn	Antwerpsestraat	ca. 1.300 m ² w.v.o
EMTÉ	Antwerpsestraat	ca. 1.260 m ² w.v.o

In het Belgische deel van het woongebied Putte is ook een supermarkt gevestigd, een AD Delhaize van ca. 1.200 m² w.v.o.



Putte (B): AD Delhaize



Putte (NL): Albert Heijn

Putte is een grensdorp, de directe concurrentie is dan ook gelegen in Nederland en België. De volgende concurrentie kan genoemd worden:

Nederland:

- Ossendrecht: Aldi en EMTÉ,
- Hoogerheide: Albert Heijn (2x), Aldi, C1000/Jumbo,
- Huijbergen: Spar.

België:

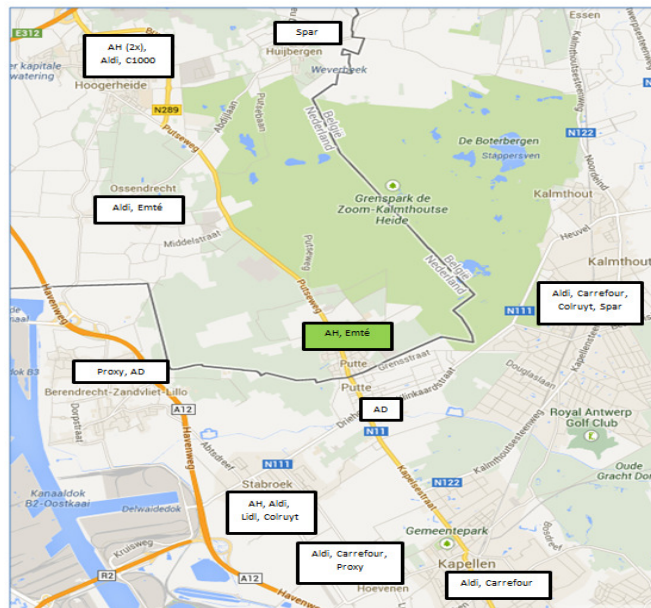
- Putte: Delhaize,
- Stabroek: Albert Heijn, Aldi, Colruyt, Lidl,
- Kapellen: Aldi en Carrefour,

⁵ bron: De Supermarktgids (OPN - juli 2013), ter plaatse gecontroleerd

- Hoevenen: Aldi, Proxy en Carrefour,
- Kalmthout: Aldi, Carrefour, Colruyt, Spar,
- Berendrecht: Delhaize.

Het functioneren van de supermarktsector

De supermarktaankopen kunnen ruwweg verdeeld worden in de 'dagelijkse versaankopen' en de 'weekendaankopen'. De dagelijkse boodschappen in de supermarktsector omvatten ongeveer 25 à 30% van alle supermarktaankopen. Over het algemeen worden deze dagelijkse supermarktaankopen dicht bij huis (bijvoorbeeld in het eigen dorp of de eigen buurt) gedaan, terwijl de weekendaankopen voor een deel over een grotere afstand worden gedaan bij de wat grotere supermarkten. Zoals is aangegeven functioneert het winkelaanbod in Putte niet alleen voor de kern zelf. Beide supermarkten in Putte vervullen een bovenlokale en zelfs grensoverschrijdende functie.



De trends in de foodsector

De 'vraagzijde'

Het huidige kooppatroon van de consument (de 'vraagzijde') is voortdurend aan veranderingen onderhevig. Dit leidt er vooral toe dat de consument enerzijds kritischer wordt op de producten die men koopt, maar anderzijds dat ook de factor 'prijs' steeds belangrijker wordt. Ook stelt de consument steeds meer eisen aan factoren zoals ambiance, attractiviteit en veiligheid. Daarnaast is de consument, qua winkelaanbod, steeds meer gewend geraakt aan grotere keuzemogelijkheden, aankoopconcentratie per bezoektrip en stelt men hogere eisen aan bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten en een logische winkelrouting, maar ook aspecten zoals de boodschappenwinkels op korte afstand van de woonplek ('nabijheid & gemak').

De 'aanbodzijde'

De 'aanbodzijde' (de detailhandel) speelt nadrukkelijk in op de wensen van de 'vraagzijde'. Factoren zoals segmentatie naar doelgroep, keuzerijkdom, schaalgrootte en diversiteit worden, binnen een aantrekkelijke winkelambiance en gecombineerd met een optimale bereikbaarheid (en parkeren), steeds dominanter. Daarbij speelt de gehele detailhandel steeds nadrukkelijker in op de mogelijkheden voor internetaankopen / pickup-points en praktische bezorgsystemen.

De supermarkttrends

In de afgelopen jaren is het aandeel van de supermarkt in de totale bestedingen aan voedings- en genotmiddelen sterk toegenomen ten koste van (food) speciaalzaken. Schaalvergroting en meer aandacht voor het 'versassortiment' (met relatief hoge marges) in supermarkten zijn hiervan de oorzaak. Het gemiddelde winkelvloeroppervlak van winkels in Nederland is de laatste jaren fors toegenomen. Dit geldt zeker voor de supermarkten, waar 'het gevecht' om de consument, die uit een steeds breder assortiment wil kunnen kiezen. Een volwaardige servicesupermarkt op dorpsniveau dient tegenwoordig over een minimale winkelomvang te beschikken van ca. 1.000 à 1.200 m² w.v.o. Bij nieuwe vestigingen wordt reeds door enkele supermarktorganisaties voor de grotere verzorgingsgebieden, bijvoorbeeld in stedelijke gebieden met lokaal en bovenlokaal functionerende supermarkten, ingezet op een minimale winkelmaat van 2.000 m² w.v.o. Voor de komende tien jaar wordt

(landelijk) verwacht dat er sprake zal zijn van een verdere geleidelijke afname van de kleinschalige supermarkten (tussen 600 en de 900 m² w.v.o.), gecombineerd met een toename van het aantal grotere supermarkten (≥ 1.500 m² w.v.o.).

De supermarktplannen

De EMTÉ in Putte zal in de nieuwe plannen 1.600 m² b.v.o. worden, dit is 1.280 m² w.v.o. De omvang van deze supermarkt bedraagt op dit moment ca. 1.260 m² w.v.o. Dit betekent dat in het nieuwe winkelplan voor het Tervoplein deze supermarkt slechts met 20 m² w.v.o. wordt uitgebreid. Behalve de plannen op het Tervoplein zijn er in de gemeente Woensdrecht geen andere supermarktontwikkelingen bekend.

In de Belgische gemeente Stabroek zijn op dit moment geen wijzigingen in de supermarktsector bekend. De gemeente Kapellen heeft aangegeven dat de Aldi in de kern Kapellen, die zich nu met ca. 626 m² w.v.o. in een woonwijk bevindt, zal gaan realloceren naar de Kapelsestraat. Op deze nieuwe plek, direct buiten het centrum, zal deze Aldi een winkelmaat verkrijgen van ca. 1.182 m² w.v.o.

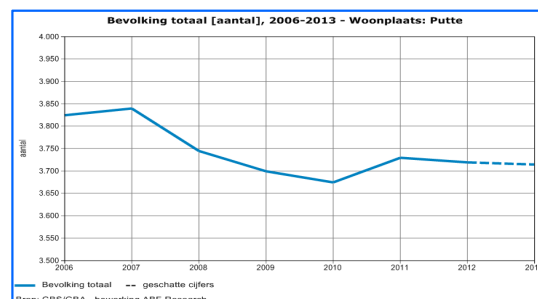
Het demografisch signalement

Inwonertal

De gemeente Woensdrecht bestaat uit vijf woongebieden, met een totale bevolkingsomvang van ca. 21.648 personen per 1 januari 2013.

Figuur 2. Putte (NB) * 2013 Winkelverbeterplan Tervoplein - effectenrapportage Bevolkingsomvang gemeente Woensdrecht⁶	
Woonbuurt	Inwoners
Hoogerheide	9.024
Huijbergen	2.137
Ossendrecht	5.273
Putte	3.715
Woensdrecht	1.498
Totaal	21.648

Ten opzichte van 2009 is er sprake van een nagenoeg stabiele bevolkingsomvang in de gehele gemeente (2009: ca. 21.700 inwoners)⁷. Het primaire verzorgingsgebied is de kern Putte met per 2013 3.715 inwoners. Het aantal inwoners van de kern Putte is de laatste zeven jaar afgenomen, de laatste twee jaar is de bevolkingsomvang echter min of meer stabiel.



Het Belgische deel van het woongebied Putte (onderdeel van de gemeenten Kapellen en Stabroek) heeft rond de 6.000 inwoners.

Bevolkingskarakteristiek

Het dorp Putte vertoont een iets oudere bevolkingssamenstelling dan gemiddeld, met name de leeftijdsgroepen '45 – 65 jaar' en '65 jaar en ouder' zijn oververtegenwoordigd. De leeftijdscategorieën '0 – 14 jaar', '15 – 24 jaar' en '25 – 44 jaar' zijn, ten opzichte van het landelijk gemiddelde, ondervertegenwoordigd. De gemiddelde huishoudensgrootte in het dorp Putte wijkt in positieve zin af van het landelijk gemiddelde, hetgeen eveneens geldt voor het percentage huishoudens zonder kinderen. Het percentage eenpersoonshuishoudens en huishoudens met kinderen ligt onder het landelijk gemiddelde.

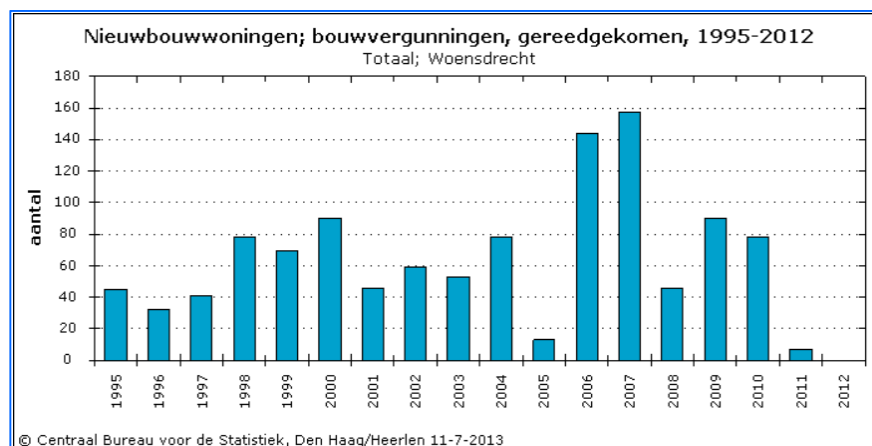
⁶ bron: gemeente Woensdrecht ('Woensdrecht in cijfers' 2013)

⁷ bron: CBS 2012

Figuur 3. Putte (NB) * 2013 Winkelverbeterplan Tervoplein - effectenrapportage Bevolkingskarakteristiek Putte			
Kenmerken bevolking	Putte	Nederland	Afwijking t.o.v. Nederland
Leeftijdsopbouw			
% 0 - 14 jaar	14%	18%	- 22,0%
% 15 - 24 jaar	10%	12%	- 17,0%
% 25 - 44 jaar	23%	27%	- 15,0%
% 45 - 65 jaar	32%	28%	14,0%
% > 65 jaar	21%	15%	40,0%
Gem. leeftijd	43,2 jr.	39,8 jr.	9,0%
Kenmerken huishoudens			
% Huishoudens met kinderen	33%	34%	- 2,9%
Huishoudensgrootte	2,26	2,2	2,9%
% Eenpersoonshuishoudens	28%	36%	- 22,2%
% Huishoudens zonder kinderen	39%	30%	30,0%
% Allochtonen	2%	11%	- 81,8%

Woningbouwprogramma

De gemeente Woensdrecht kent over de laatste jaren een wisselende woningbouw-productie, waarbij het jaar 2007 een uitschieter was met 157 woningen. De laatste vijf jaren bedroeg de gemiddelde opleveringsproductie ongeveer 76 woningen per jaar.



De gemeentelijke planning is dat tussen 2011 en 2015 er in de gehele gemeente Woensdrecht per saldo 238 woningen worden toegevoegd. Specifiek voor de periode 2013-2015 zijn dit er nog ca. 188 woningen. In Putte worden nog 11 woningen toegevoegd (datum van realisatie nog onbekend). Daarnaast zijn er nog de woningen op het Tervoplein (aantal volgens woningbouwprogramma nog niet bekend).

De prognoses van het 'Primos'⁸ gaan, voor de periode van 2010 tot 2020, uit van de toevoeging van 367 woningen tot het jaar 2020, waarvan worden gebouwd in de periode tot 2015 ca. 100 woningen.

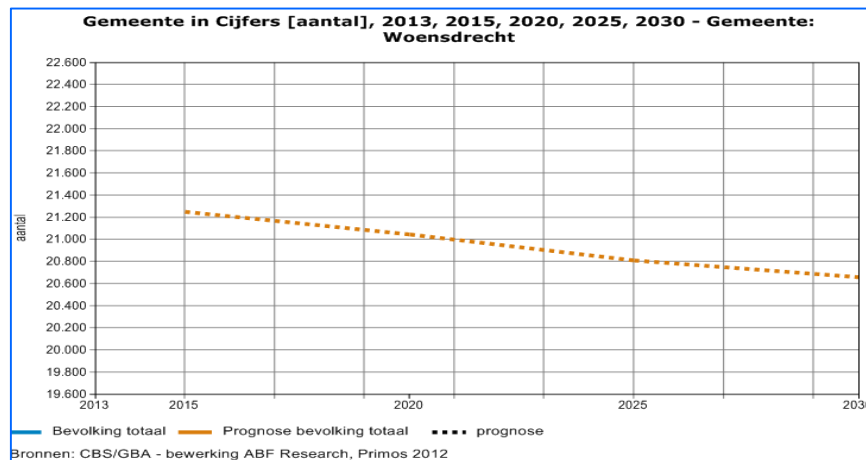
Figuur 4. Putte (NB) * 2013 Winkelverbeterplan Tervoplein - effectenrapportage Woningvoorraad (Primos)⁹	
Prognose woningvoorraad gemeente Woensdrecht op 1 januari	
2010	9.060
2015	9.161
2020	9.427

⁸ ABF Research monitort de woningmarkt en verzorgt woningbehoefte-onderzoeken, bevolkingsprognoses, migratieanalyses of marktverkenning. Daarnaast stelt ABF scenario's en woonvisies op en berekent zij de financiële aspecten van projecten en beleid. Op basis van de te verwachten bevolkingsontwikkeling worden scholen gepland, voorzieningen aangelegd, woningen gebouwd, etc. Om deze reden stelt ABF Research elk jaar een Primos-prognose op. Deze prognose voorspelt voor alle gemeenten in Nederland de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens (<http://www.abfresearch.nl/>)

⁹ bron: ABF Research – Primos-prognose (2011)

Bevolkingsontwikkeling

De gemeente Woensdrecht gaat uit van een lichte afname van het aantal inwoners de komende vijftien jaar (Bron: Woensdrecht in cijfers.nl). Van ongeveer 21.253 inwoners in het jaar 2015 naar ca. 21.046 inwoners in het jaar 2020. Daarna zet de daling, naar verwachting, zich voort.



De CBS-gegevens geven, ten aanzien van de verwachte bevolkingsontwikkeling van de gemeente Woensdrecht, een enigszins ongunstig beeld te zien. Het CBS laat, richting het jaar 2020, een gestage bevolkingsreductie zien van per saldo ca. 1.200 inwoners naar 20.200 inwoners.

Ook de 'Primos-prognoses' gaan, tot het jaar 2020, uit van een afname van de gemeentelijke bevolkingsomvang met ongeveer 500 inwoners in tien jaar.

Figuur 5. Putte (NB) * 2013 Winkelverbeterplan Tervoplein - effectenrapportage Bevolkingsprognose (Primos)¹⁰	
Prognose totaal inwoners gemeente Woensdrecht op 1 januari	
2010	21.635
2015	21.296
2020	21.139

Voor de analyse met als horizon 2020 wordt uitgegaan van de cijfers van de gemeentelijke website, waar het toekomstige inwonertal wordt gefixeerd op 21.046 inwoners, een afname van ca. 2,5% ten opzichte van de meest recente bevolkingsgegevens.

Er zijn geen gedetailleerde bevolkingsprognoses beschikbaar op het niveau van de kern Putte. Naar verwachting zal ook hier het inwonertal gaan afnemen. Indien ook wordt uitgegaan van minus ca. 2,5% komt het aantal inwoners voor de kern Putte in het jaar 2020 uit op afgerond 3.622 inwoners.

De distributieve toetsing

Bij de distributieve toetsing rond de verplaatsing en schaalvergroting van de EMTÉ in Putte wordt uitgegaan van de navolgende distributieve ingrediënten:

- omdat supermarkten nog steeds een meer belangrijke aankoopplaats voor levensmiddelen worden en de foodspeciaalzaken nog ieder jaar marktaandeel t.o.v. de supermarkten verliezen, is in deze distributieve toetsing gekozen voor een verbijzondering van de supermarktsector binnen de gehele dagelijkse sector¹¹. Op deze wijze wordt, rekenkundig bezien, de distributieve ruimte voor de speciaalwinkels veiliggesteld;
- huidig inwonertal van de kern Putte: ca. 3.715 inwoners (anno 2013);

¹⁰ bron: ABF Research – Primos-prognose (2011)

¹¹ speciaalwinkels in de dagelijkse sector o.a. slagerij, bakkerij, groentezaak, vishandel, kaaszaak, tabakszaak, drogisterij

- raming toekomstig inwonertal van de kern Putte: ca. 3.622 inwoners (horizon 2020);
- het gecorrigeerde bestedingscijfer¹² voor de supermarktsector ad € 1.947,89 (ongecorrigeerd € 1.944,-);
- het gecorrigeerde bestedingscijfer voor de dagelijkse sector ad € 2.456,50 (ongecorrigeerd € 2.451,60);
- aanwezig supermarktaanbod in Putte - ca. 2.560 m² w.v.o.;
- aanwezig winkelaanbod in de gehele dagelijkse sector – 12 winkels met ca. 3.354 m² w.v.o.¹³;
- bestedingsvolume supermarktsector kern Putte per 2013 op ca. € 7,2 mln.;
- bestedingsvolume dagelijkse sector kern Putte per 2013 op ca. € 9,1 mln.;
- fixatie huidige koopkrachtbinding supermarktsector ca. 80% en een zeer forse toevloeiing op ca. 73%¹⁴;
- fixatie huidige koopkrachtbinding voor de gehele dagelijkse sector ca. 80% en toevloeiing op ca. 70%;
- de toevloeiing in de gehele dagelijkse sector ligt iets lager dan in de supermarktsector, aangezien de supermarkten een grotere reikwijdte hebben¹⁵;
- normvloerproductiviteit¹⁶ supermarktsector € 8.737,20¹⁷;
- normvloerproductiviteit dagelijkse sector € 7.657,20¹⁸;
- supermarktfiguur 2020: schaalvergroting EMTÉ met ca. 20 m² w.v.o.;
- het bestedingscijfer en de normvloerproductiviteit worden in beide sectoren voor 2020 stationair gehouden;
- geraamde toekomstige koopkrachtbinding in de supermarktsector én de dagelijkse sector wordt stationair gehouden en is gefixeerd ca. 81% (peildatum 2020);
- geraamde toekomstige koopkrachttoevloeiing in de dagelijkse sector én de supermarktsector wordt gefixeerd op respectievelijk 73 en 70% (peildatum 2020), percentueel gezien blijft de toevloeiing gelijk, echter deze stijgt wel, absoluut gezien, als aandeel van de koopkrachtbinding.

De huidige distributieve situatie in de supermarktsector

De *supermarkten* in Putte (met een totale oppervlakte van ca. 2.560 m² w.v.o.) realiseren een gezamenlijke jaarlijkse omzet van ca. € 21,4 mln. (afgerond). Dit geraamde omzetcijfer wordt, bij een aanbod van ca. 2.560 m² w.v.o., vertaald in een vloerproductiviteit van ca. € 8.375,- (afgerond). Aan de hand van de normvloerproductiviteit van € 8.737,20 (supermarktsector - HBD - 2012) bevindt de gemiddelde gerealiseerde vloerproductiviteit zich ca. 4,5% *onder* de 'HBD-norm'. Met andere woorden: *op dit moment overstijgt de 'aanbodzijde' de 'vraagzijde' in lichte mate.*

De distributieve figuur in de supermarktsector 2013 & 2020

Door een confrontatie van de 'vraagzijde' en de 'aanbodzijde' ontstaat er een beeld van de eventuele distributieve uitbreidingsruimte in de supermarktsector in Putte, na de realisatie van het winkelverbeterplan voor het Tervoplein. Voor de nabije toekomst wordt er, uitgaande van peildatum 2020, rekening gehouden met een afname van de bevolkingsomvang van de kern Putte. Verwacht wordt dat door de zeer beperkte uitbreiding van de winkelmetrage in de supermarktsector (de beoogde schaalvergroting van de EMTÉ) de lokale koopkrachtbinding licht zal toenemen en de koopkrachttoevloeiing zal stabiliseren. In deze analyse zijn, voor het

¹² het gemiddeld besteedbaar inkomen van de gemeente Woensdrecht ligt met € 14.900,- ca. 0,7% boven het landelijk gemiddelde van € 14.800,- (CBS-cijfers 2010). De inkomenselasticiteit voor de dagelijkse sector is 0,25% (voor de gemeente Woensdrecht is dit een bijstelling van 0,2%). Er vindt een aanpassing in positieve zin plaats

¹³ bron: Locatus databestand (juli 2013)

¹⁴ toevloeiing afkomstig uit het overige deel van de gemeente Woensdrecht + de grensoverschrijdende boodschappen + toeristische bestedingen

¹⁵ de verwachting is dat met name een groot deel van de Belgische bezoekers alleen de supermarkten in Putte bezoeken

¹⁶ vloerproductiviteit: omzet per vierkante meter w.v.o. (per jaar)

¹⁷ bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, augustus 2012, HBD

¹⁸ bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, augustus 2012, HBD

jaar 2020, het bestedingscijfer (de vraagzijde) en het vloerproductiviteitscijfer (de gemiddelde omzet per winkelmeter) stationair gehouden.

Figuur 6. Putte (NB) * 2013 Winkelverbeterplan Tervoplein - effectenrapportage Distributieve analyse supermarktsector 2013 & 2020¹⁹		
	2013	2020
Inwonertal kern Putte (NB)	ca. 3.715	ca. 3.622
Bestedingen per inwoner (supermarktsector)	€ 1.947,89	€ 1.947,89
Omzetpotentieel	ca. € 7,2 mln.	ca. € 7,0 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 80%	ca. 81%
Gebonden omzet	ca. € 5,8 mln.	ca. € 5,7 mln.
Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)	ca. 73%	ca. 73%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 21,4 mln.	ca. € 21,2 mln.
Gevestigd aantal m ² w.v.o.	ca. 2.560 m ²	ca. 2.580 m ²
Vloerproductiviteit	ca. € 8.375,-	ca. € 8.204,-

Toelichting

Op dit moment levert de supermarktsector in Putte een goede prestatie, er is sprake van een hoge binding en zeer hoge toevloeiing. De afgelopen jaren zijn er voor het supermarktlandschap in en rond Putte de nodige veranderingen opgetreden. De plaatselijke Eurospar is qua formule geswitcht naar de EMTÉ-formule en er is een tweede Albert Heijn direct naast het eigen marktgebied toegevoegd. Beide ontwikkelingen hebben invloed gehad op de distributieve verhoudingen in het dorp Putte. Per saldo heeft dit geresulteerd in de huidige binding en toevloeiing. De vloerprestaties in de supermarktsector liggen iets onder de landelijke HBD-norm (- 2,5%). Op dit moment is er in de supermarktsector een distributieve ruimte voor 2.454 m² w.v.o., de 'aanbodzijde' ligt thans een fractie boven de 'vraagzijde'.

De lokale binding zal in de toekomst licht kunnen toenemen. Ondanks dat er slechts een minieme uitbreiding van de EMTÉ plaatsvindt, wordt het winkelhart van Putte wel substantieel versterkt en gemoderniseerd. Per saldo zal de distributieve ruimte niet toenemen, dit heeft vooral te maken met de verwachte afname van de bevolking op termijn.

Na de uitbreiding van de EMTÉ in de nieuwe setting van het Tervoplein zal de vloerproductiviteit licht gaan afnemen (minus 2%). De balans tussen de 'vraag' en het 'aanbod' blijft wel redelijk in evenwicht. Er vindt geen distributieve verstoring plaats.

De distributieve figuur in de dagelijkse sector 2013 & 2020

Ook voor de totale dagelijkse sector wordt een berekening gemaakt om zodoende de distributieve mogelijkheden in kaart te brengen. De lokale koopkrachtbinding zal, door het winkelverbeterplan aan het Tervoplein, licht gaan stijgen naar ca. 81% en de koopkrachttoevloeiing zal stationair blijven op ca. 70%. Voor de toekomst zal rekening worden gehouden met de stijging van het aantal vierkante meters winkelruimte tot 3.374 m² w.v.o. In deze analyse zijn, voor het jaar 2020, het bestedingscijfer (de vraagzijde) en het vloerproductiviteitscijfer (de gemiddelde omzet per winkelmeter) stationair gehouden.

Figuur 7. Putte (NB) * 2013 Winkelverbeterplan Tervoplein - effectenrapportage Distributieve analyse dagelijkse sector 2013 & 2020²⁰		
	2013	2020
Inwonertal kern Putte (NB)	ca. 3.715	ca. 3.622
Bestedingen per inwoner (dagelijkse sector)	€ 2.456,50	€ 2.456,50
Omzetpotentieel	ca. € 9,1 mln.	ca. € 8,9 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 80%	ca. 81%
Gebonden omzet	ca. € 7,3 mln.	ca. € 7,2 mln.
Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)	ca. 70%	ca. 70%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 24,3 mln.	ca. € 24,0 mln.
Gevestigd aantal m ² w.v.o. ²¹	ca. 3.354 m ²	ca. 3.374 m ²
Vloerproductiviteit	ca. € 7.256,-	ca. € 7.120,-

¹⁹ cijfers afgerond

²⁰ cijfers afgerond

²¹ bron: Locatus-bestanden (juli 2013)

Toelichting

Anno 2013 ligt de vloerproductiviteit in de gehele dagelijkse sector van de kern Putte ongeveer 5% onder de landelijke HBD-norm van € 7.657,20. Na de bescheiden toevoeging van winkelruimte in het nieuwe Tervoplein zal deze distributieve situatie nagenoeg niet veranderen. De vloerproductiviteit zal weliswaar nog zeer licht afnemen, dit heeft echter te maken met de mogelijke afname van het aantal inwoners. De vloerproductiviteit in het jaar 2020 zal ca. 2% onder het huidige niveau komen te liggen. De balans tussen de 'vraag' en het 'aanbod' in de gehele dagelijkse sector blijft redelijk in evenwicht. Er vindt geen distributieve verstoring in deze sector plaats.

De vragen

Hoe kan de winkelmarktfiguur van Putte omschreven worden?

Het dorp Putte is gelegen aan twee delen van de grens. Het winkelbestand van Putte is ook in beide landen gevestigd. Aan de Nederlandse kant van de grens zijn twaalf winkels in de dagelijkse sector aanwezig, waaronder twee supermarkten. Beide supermarkten zijn full-servicesupermarkten, andere supermarktsegmenten ontbreken in de kern maar zijn wel in de omgeving ruim vertegenwoordigd. Het winkelaanbod in het Nederlandse Putte vervult niet alleen een rol voor de eigen bevolking. Maar er is sprake van een zeer grote aantrekkingskracht op consumenten van buiten de kern, waarbij het grensoverschrijdend boodschappen doen én de toeristische bestedingen het fundament vormen van het functioneren van dit ruim bemeten winkelaanbod. De winkels van Putte zijn grotendeels in het centrum rondom de Antwerpsestraat gelegen. De functionele samenhang binnen het centrumwinkelgebied is niet optimaal, o.a. door de verscholen ligging van het sterk gedateerde Tervoplein.

Hoe kan de huidige marktpositie van de supermarkten in Putte omschreven worden?

De marktpositie van de twee supermarkten en het overige dagelijkse winkelaanbod in Putte is bijzonder riant. Meer dan 70% van de bestedingen komt van buiten de kern, een typisch fenomeen dat in meerdere grensplaatsen wordt waargenomen. Het merendeel van deze 'vreemde koopkracht' is afkomstig van de Belgische consumenten (grensoverschrijdend boodschappen doen). Juist dit grensoverschrijdende kooptoerisme vormt een belangrijke basis voor het functioneren van de dagelijkse detailhandel van Putte. Dit maakt het winkelbestand ook kwetsbaar. Immers, de winkels zijn gevoelig voor veranderingen buiten het eigen marktgebied. Het is van groot belang om het eigen winkelbestand modern en compleet te houden, om blijvend te kunnen inspelen op de wensen van de (bovenlokale en buitenlandse) consument.

Hoe kunnen de huidige ruimtelijke condities van het Tervoplein worden beoordeeld?

De ruimtelijke condities van het huidige Tervoplein zijn thans verre van optimaal. Het is een gedateerd winkelgebied met een matige uitstraling. Er is buiten het parkeerterrein geen aantrekkelijke openbare ruimte voor de winkelbezoeker. De samenhang tussen de winkels is, mede door de zwakke ruimtelijke situatie, niet voldoende vormgegeven. Het winkelgebied ligt verscholen ten opzichte van de doorgaande weg (de Antwerpsestraat). De verbinding tussen het winkelgebied en de Antwerpsestraat is een donkere en smalle onderdoorgang, een bezoekers onvriendelijk gebied. Door de ligging op een binnenterrein zijn de zichtbaarheid, toegankelijkheid en ontsluiting van het oude Tervoplein niet optimaal.

Het Tervoplein in de huidige setting kent ook enkele positieve aspecten. Positief is bijvoorbeeld de ligging van dit winkelcentrum binnen Putte, maar ook ten opzichte van de regio. De ruime gratis parkeerfaciliteiten direct bij de entrees van de winkels kunnen ook als positief worden bestempeld. De bereikbaarheid van het parkeerterrein is goed door de ligging nabij de Antwerpsestraat.

Hoe kan het nieuwe winkelplan voor het Tervoplein beoordeeld worden?

In de nieuwe situatie wordt de donkere en bezoeker onvriendelijke onderdoorgang naar de Antwerpsestraat verwijderd. Er ontstaat mede daardoor een directe betrokkenheid bij deze

belangrijke doorgaande straat. Dit bevordert de zichtbaarheid, toegankelijkheid en ontsluiting van het nieuwe winkelgebied Tervoplein. Dat is niet alleen goed voor het functioneren van het nieuwe winkelcentrum Tervoplein, maar ook voor het totale winkelaanbod in het centrumgebied van Putte. De winkels aan het Tervoplein komen straks weer naast elkaar te liggen, waardoor meer direct geprofiteerd kan worden van de trekkracht van de supermarkt. De bereikbaarheids- en parkeersituatie blijven goed. Kortom, de ruimtelijke situatie op het Tervoplein wordt, door het winkelverbeterplan, weer toekomstbestendig gemaakt. Er ontstaat straks een modern winkelcentrum dat ruime positieve effecten zal opleveren voor de aldaar gevestigde winkels alsmede voor de gehele centrumstructuur.

Welke lokale distributieve effecten levert de uitbreiding van de EMTÉ-supermarkt op (supermarktsector én dagelijkse sector)?

De supermarkten in Putte functioneren goed. De vloerproductiviteit ligt ongeveer gelijk aan de landelijke norm. De plannen voor de EMTÉ-supermarkt in de nieuwe setting op het Tervoplein hebben nauwelijks effecten op de gemiddelde vloerprestaties. Negatieve effecten van de nieuwe supermarktfiguur op het Tervoplein zijn dan ook niet te verwachten. Wel is er echter voor de totale winkelstructuur een licht positief distributief effect te verwachten. Doordat er sprake is van een modernisering van het winkelgebied Tervoplein in combinatie met het realiseren van een verbeterde en aantrekkelijke verbinding met de overige winkels aan de Antwerpsestraat, zal de lokale koopkrachtbinding alsmede de regionale toevloeiing (als onderdeel van de lokale binding) licht kunnen toenemen. De aantrekkingskracht op de consument zal derhalve licht worden verhoogd.



Wat zijn de directe effecten van het winkelplan Tervoplein voor de winkelstructuur in Putte?

De verbeterplannen voor het Tervoplein zullen leiden tot een functionele versterking van de gehele winkelstructuur van Putte. Immers, dit noordelijke deel van het centrumgebied is momenteel zwak en heeft weinig aansluiting op de rest van de winkels in het centrum. Met het nieuwe winkelplan ontstaat er een meer extravert karakter en komt het Tervoplein letterlijk naar de Antwerpsestraat. Hiermee kan een grote impuls aan het centrum van Putte worden gegeven. De consument wordt straks een moderner en attractiever winkelaanbod geboden.

Waarom dient de toekomstige supermarktstructuur van Putte te voldoen?

De huidige supermarktsector van Putte bestaat uit twee supermarkten in het full-service segment. Beide supermarkten hebben thans ongeveer dezelfde schaalgrootte. Deze situatie zal in de toekomst niet veranderen. De ruimtelijke condities van beide supermarkten zullen in de nieuwe situatie meer gelijk en courant zijn. Wat wel gaat veranderen is dat door de

nieuwe 'opening' van het Tervoplein de EMTÉ meer zijn rol als trekker voor de omliggende winkels (ook aan de Antwerpsestraat) kan gaan vervullen. Hierbij zal ook een positieve wisselwerking van het aanbod op het nieuwe Tervoplein ontstaan.

Tot slot

Het dagelijkse winkelaanbod in Putte heeft een stevige marktpositie in Putte en de omliggende regio. Opvallend is de zeer grote toevloeiing van bestedingen uit België naar de winkels in dit Nederlandse deel van Putte. Het Tervoplein vormt, qua omvang en aanbod, een belangrijk deel van het centrum van Putte. Dit gedateerde winkelgebied is echter verscholen gelegen ten opzichte van het overige centrumgebied van Putte. Het huidige Tervoplein is gedateerd en vanuit winkeloogpunt niet meer aantrekkelijk. In de huidige gedateerde setting kan het onvoldoende trekkracht opbrengen. Met de ingrijpende winkelverbeterslag van het Tervoplein krijgt het gehele winkelareaal van Putte een positieve impuls. De verbeterplannen voor het Tervoplein behelzen nauwelijks winkeluitbreiding, primair wordt ingezet op een winkelverbeterslag, gecombineerd met een aantrekkelijke verbinding met de Antwerpsestraat. Gezien de slechts zeer beperkte uitbreiding van de EMTÉ is geen enkel negatief distributief effect te verwachten. Weliswaar zal de vloerproductiviteit straks zeer licht gaan dalen, dit heeft vooral te maken met het feit dat het inwonertal mogelijk zal afnemen. Distributief gezien zal er een lichte stijging plaatsvinden van de kooporiëntatie. Kortom, met de plannen voor het Tervoplein zal de ruimtelijk-functionele winkelstructuur niet alleen van het plein, maar van het hele centrum van Putte worden verbeterd. Enige distributieve verstoring als gevolg van het winkelverbeterplan voor het Tervoplein wordt niet voorzien.

Vertrouwend u met deze brief op een voldoende wijze te hebben geïnformeerd,
met vriendelijke groet,

Drs. A.J. Kardol

ADVIESBURO KARDOL