

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Oude IJsselstreek
T.a.v. de heer R. Alofs, Afdeling Beleid
Postbus 42
7080 AA Gendringen

Hengelo (Gld.), 23 mei 2013

Betreft: Ulft - Supermarkt Veldstraat - effectenrapportage
Kenmerk: ucp.107.docx.

Geachte heer Alofs,

Op 6 mei jl. heeft de gemeente Oude IJsselstreek ons bureau opdracht gegeven voor het uitvoeren van een actuele kwalitatieve en kwantitatieve toets van de supermarkt- en dagelijkse sector in Ulft. In deze brief treft u onze rapportage aan. Het fundament voor deze effectenrapportage wordt gevormd door een viertal belangrijke distributieve aspecten:

- aan welke ruimtelijke en functionele voorwaarden dient een toekomstbestendige supermarktfiguur in het centrum van Ulft te voldoen?
- voldoen de nieuwe supermarktplannen in het centrum van Ulft aan de basiseisen voor een efficiënte supermarktfiguur (omvang/spreiding/segmentering)?
- in welke mate kunnen de centrumwinkels in Ulft profiteren van de komst van de nieuwe supermarkt aan de Veldstraat?
- welke lokale distributieve effecten levert de komst van de supermarkt aan de Veldstraat op (supermarktsector en dagelijkse sector)?

Kortom, in deze distributieve brief zal inzicht gegeven worden in de distributieve effecten van de komst van een supermarkt aan de Veldstraat op het functioneren van de dagelijkse winkelstructuur in Ulft.

Achtergrond

Vanaf 2003 is door de gemeente Oude IJsselstreek in nauwe samenwerking met VolkerWessels Vastgoed b.v. (voorheen Planoform Vastgoedontwikkeling b.v.) én de Ulftse Ondernemersvereniging De Hanze ingezet op een gefaseerde ingrijpende verbeterslag van het centrumwinkelgebied van Ulft. Het fundament voor dit winkelverbeterplan wordt gevormd door het door de gemeenteraad op 22 maart 2007 vastgestelde structuurplan "Centrum Ulft", waarin o.a. is voorzien in een gefaseerde uitbreiding van het winkelvolumen in het centrumgebied van Ulft. De eerste fase van dit winkelverbeterplan, de herontwikkeling van het gebied 'de Smeltkroes' tot een attractief winkelgebied in het hart van het centrumgebied, is reeds uitgevoerd. Thans is het volgende onderdeel van het winkelverbeterplan aan de orde, het winkelplan aan de oostzijde van het centrumgebied, alwaar een nieuwe supermarktruimte nabij het Kennedyplein zal worden gerealiseerd.

De laatste ingrijpende winkelverbeterslag voor het centrumgebied zal plaats gaan vinden aan de westzijde van het centrumgebied, waar onder andere voor de aldaar gevestigde beide supermarkten een nieuwe toekomstgerichte winkelsetting zal worden gecreëerd. Nadat het winkelverbeterplan volledig is uitgevoerd zal het centrumwinkelgebied van Ulf zich kenmerken door een uitgebalanceerd compact winkelgebied, waarbij sprake is van de strategische situering van de 'winkeltrekkers', met supermarkten in twee gelijkwaardige winkelpolen aan de westzijde en oostzijde van het centrumgebied (het haltermodel).

Het signalement van de supermarktsector in Ulf

Het totale aanbod in de supermarktsector in de kern Ulf omvat thans ongeveer 2.900 m² w.v.o.¹, verdeeld over een drietal supermarktvestigingen.

Figuur 1. Ulf * 2013 Supermarkt Veldstraat - effectenrapportage Inventarisatie supermarktaanbod in Ulf²		
Formule	Adres	Winkelomvang
Aldi	Middelgraaf	ca. 600 m ² w.v.o.
C1000	Middelgraaf	ca. 1.400 m ² w.v.o.
Lidl	Kerkstraat	ca. 900 m ² w.v.o.

Tot voor kort was er in Ulf een viertal supermarkten gevestigd. Echter, de 4^e supermarkt, de Super de Boer-vestiging aan de Ir. Sassenstraat (met een oppervlakte van ca. 890 m² w.v.o.), is tijdens het overnameproces van de Super de Boer-formule naar de Jumbo-organisatie definitief gesloten. In het direct aangrenzende Gendringen is, aan de Grotestraat, een Coop-supermarkt gevestigd met een oppervlakte van ca. 1.200 m² w.v.o. Opvallend is dat de drie supermarkten in Ulf niet over een toekomstbestendige *winkelmaat* beschikken. Het vastgestelde structuurplan "Centrum Ulf", biedt voor deze supermarkten perspectieven op een schaalvergrotingsslag. De Ulfse supermarktfiguur, bezien vanuit de ruimtelijke ligging, laat zien dat het huidige supermarktaanbod in Ulf thans in het centrumgebied is gesitueerd, waar een tweetal supermarkten in het westelijke deel van het centrum zijn gevestigd (de Aldi en de C1000) en de 3^e supermarkt (de Lidl) min of meer in het geografisch hart van het centrumgebied is gesitueerd. De noordoostzijde van het centrumgebied ontbeert, sinds het recente vertrek van de Super de Boer, een belangrijke consumententrekker in de vorm van een supermarkt. Hervestiging van een supermarkt op deze locatie ligt, gezien de huidige ruimtelijke supermarkttrends, niet meer voor de hand, vooral vanwege de incurante winkelmaat van deze plek.

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 gemiddeld 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. De drie supermarkten in Ulf (Aldi, C1000 en Lidl) vervullen, naast de specifieke lokale verzorgende boodschappenfunctie, tevens een belangrijke bovenlokale en zelfs een sub-regionale taak. Met name de C1000 in Ulf is dominant en beschikt over een grote reikwijdte die zelfs verder strekt dan de onmiddellijke omgeving van Ulf.

Bij het beoordelen van het huidig functioneren van de drie supermarkten in Ulf ontstaat het volgende beeld (zie figuur 2), waarbij is uitgegaan van een lokaal bestedingspotentieel in de supermarktsector in Ulf van (afgerond) ca. 20,0 mln.³ (zie figuur 2).

Figuur 2. Ulf * 2013 Supermarkt Veldstraat - effectenrapportage Indicatie huidig functioneren supermarkten Ulf⁴		
Formule / winkelmaat	Binding / toevloeiing	Vloerproductiviteit
Aldi - ca. 600 m ² w.v.o.	ca. 93% & 35%, marktaandeel ca. 22%	ca. € 10.545,-
C1000 - ca. 1.400 m ² w.v.o.	ca. 93% & 35%, marktaandeel ca. 58%	ca. € 11.931,-
Lidl - ca. 900 m ² w.v.o.	ca. 93% & 35%, marktaandeel ca. 20%	ca. € 6.400,-

¹ w.v.o.: winkelvloeroppervlakte; de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte

² bron: De Supermarktgid (OPN april 2013), ter plaatse gecontroleerd

³ o.b.v. gecorrigeerde bestedingen supermarktsector (bron: HBD – 2012)

⁴ inschatting *gemiddelde* omzetten en marktverhoudingen

Twee van de drie Ulftse supermarkten leveren een vloerprestatie die beduidend hoger ligt (+ 18 tot 28%) dan de landelijke norm (ad € 8.737,20 - HBD – 2012).

De supermarktplannen

Het nieuwe Centrumplan voor Ulft betreft de uitvoering van een ingrijpende gebiedsontwikkeling in het centrum van Ulft. In deze gebiedsontwikkeling vormt een verbeterde setting van de centrumwinkels een belangrijk onderdeel. Wat het supermarktonderdeel betreft gaat het hier in de eerste plaats om het 'op maat brengen' van de C1000 (straks waarschijnlijk Jumbo-supermarkt) en de Aldi-supermarkt. Voor de C1000-supermarkt, gevestigd in het winkelcentrum 'De Blenk' aan de westelijke kant van het centrumgebied, zal worden ingezet op een nieuwe winkelmaat van ca. 2.400 à 2.500 m² b.v.o.⁵, een exacte winkelmaat (w.v.o.) is nog niet bekend. Voor de Aldi-supermarkt, eveneens gesitueerd in het winkelcentrum 'De Blenk', zal worden ingezet op een schaalvergrotingsslag van ca. 200 à 300 m² w.v.o. Aan de oostzijde van het centrumgebied van Ulft zal straks de 'oude supermarktfiguur' worden hersteld met de realisatie van een nieuwe supermarkt aan de Veldstraat. Deze supermarkt zal, qua winkelomvang, vrijwel gelijkwaardig zijn aan de straks vergrote servicesupermarkt in het winkelcentrum De Blenk. Uiteindelijk zal de nieuwe supermarktfiguur voor het gehele centrumgebied vorm worden gegeven door een strategische ligging van de vier supermarkten binnen het haltermode, waardoor de kleinere winkels rondom deze supermarkten direct kunnen profiteren van de 'traffic' die de supermarkten genereren.

Het demografisch signalement

Inwonertal

De gemeente Oude IJsselstreek bestaat uit vijftien woongebieden, met een totale bevolkingsomvang van ca. 39.776 personen per 1 januari 2013.

Figuur 3. Ulft * 2013 Supermarkt Veldstraat - effectenrapportage Bevolkingsomvang gemeente Oude IJsselstreek⁶	
Woonbuurt	Inwoners
Bontebrug	170
Breedenbroek	944
Etten	1.888
Gendringen	4.558
Heelweg	1.032
Megchelen	1.051
Netterden	472
Silvolde	5.503
Sinderen	939
Terborg	4.621
Ulft	10.500
Varsselder	757
Vasseveld	6.024
Voorst	233
Westendorp	1.082
Elders in OIJ	2
Totaal	39.776

Ten opzichte van 2009 is er, gemeentebreed, sprake van een zeer lichte afname van de bevolkingsomvang in de hele gemeente (2009: ca. 40.010 inwoners)⁷. Het woongebied Ulft telde, per 1 januari 2013, ca. 10.500 inwoners, de laatste jaren is er sprake van een min of meer stationaire bevolkingsomvang.

Bevolkingskarakteristiek

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

⁵ b.v.o.: bedrijfsvloeroppervlakte - bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte

⁶ bron: gemeente Oude IJsselstreek (2013)

⁷ bron: CBS - 2012

Figuur 4. Uift * 2013 Supermarkt Veldstraat - effectenrapportage Bevolkingskarakteristiek Uift			
Kenmerken bevolking	Uift	Nederland	Afwijking t.o.v. Nederland
Leeftijdsoopbouw			
% 0 - 14 jaar	19%	18%	6,0%
% 15 - 24 jaar	11%	12%	- 8,0%
% 25 - 44 jaar	25%	27%	- 7,0%
% 45 - 65 jaar	30%	28%	7,0%
% > 65 jaar	15%	15%	0,0%
Gem. leeftijd	39,0 jr.	39,8 jr.	- 2,0%
Kenmerken huishoudens			
% Huishoudens met kinderen	41%	34%	20,6%
Huishoudensgrootte	2,49	2,2	13,0%
% Eenpersoonshuishoudens	26%	36%	- 27,8%
% huishoudens zonder kinderen	34%	30%	13,3%
% Allochtonen	7%	11%	- 36,4%

Woningbouwprogramma

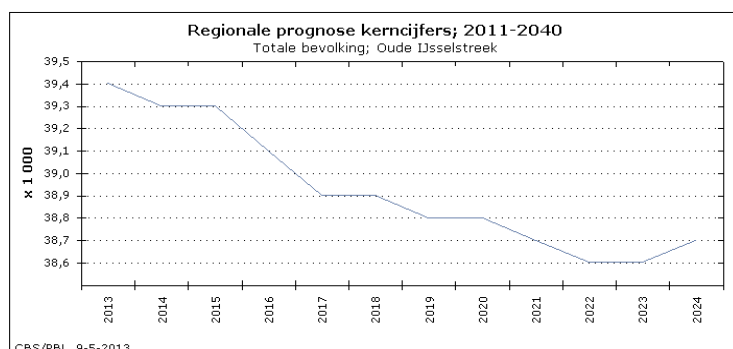
De gemeente Oude IJsselstreek kent over de laatste jaren een wisselende woningbouwproductie, waarbij het jaar 2009 een duidelijke uitschieter was. De laatste zeven jaren bedroeg de gemiddelde opleveringsproductie ongeveer 137 woningen per jaar. In geheel Oost-Gelderland dient thans rekening gehouden te worden met bevolkingskrimp. Daarom hebben de Achterhoekse gemeenten in de nieuwe regionale woonvisie de woningbouwplannen van ruim 14.000 woningen teruggebracht naar 5.900 woningen voor de periode 2010-2019. Voor de gemeente Oude IJsselstreek betekent dit nog een netto toevoeging van 685 woningen tot 2020. Voor de kern Uift staan er, volgens de gemeente Oude IJsselstreek, bruto nog 390 woningen op de planning. Daarnaast kent Uift een behoorlijke slooppoging. Dit betekent dat er tot 2020 nog maximaal 160 woningen zullen worden gerealiseerd. De prognoses van het 'Primos'⁸ gaan, voor de periode van 2010 tot 2020, uit van de toevoeging van ongeveer 550 woningen tot het jaar 2020, waarvan het grootste deel zal worden gebouwd in de periode tot 2015.

Figuur 5. Uift * 2013 Supermarkt Veldstraat - effectenrapportage Woningvoorraad (Primos)⁹ Prognose woningvoorraad gemeente Oude IJsselstreek op 1 januari	
2010	16.264
2015	16.622
2020	16.815

Bevolkingsontwikkeling

Zowel de CBS-gegevens als de Primos-prognoses geven, ten aanzien van de verwachte bevolkingsontwikkeling van de gemeente Oude IJsselstreek, een enigszins ongunstig beeld te zien. Het CBS laat, richting het jaar 2020, een gestage bevolkingsreductie zien van per saldo ca. 700 inwoners. Nadien, in de richting van 2024, zal er sprake kunnen zijn van een zeer lichte bevolkingstoename.

Ook de 'Primos-prognoses' gaan, tot het jaar 2020, uit van een lichte afname van de bevolkingsomvang (zie hiernavolgende figuur 6).



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)

Figuur 6. Ulf * 2013 Supermarkt Veldstraat - effectenrapportage Bevolkingsprognose (Primos)¹⁰	
Prognose totaal inwoners gemeente Oude IJsselstreek op 1 januari	
2010	39.897
2015	39.460
2020	38.955

De distributieve toetsing

Bij de distributieve toetsing rond de toevoeging van een supermarkt aan de Veldstraat in Ulf 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 Ulf: ca. 10.500 inwoners (anno 2013)¹²;
- raming toekomstig inwonertal van de kern Ulf: ca. 10.500 inwoners (horizon 2018);
- gecorrigeerd bestedingscijfer¹³ supermarktsector ad. € 1.901,23;
- gecorrigeerd bestedingscijfer voor de dagelijkse sector ad. € 2.186,42;
- aanwezig supermarktaanbod Ulf - ca. 2.900 m² w.v.o.;
- aanwezig winkelaanbod in de gehele dagelijkse sector – 21 winkels met ca. 4.361 m² w.v.o.¹⁴;
- bestedingsvolume supermarktsector kern Ulf per 2013 op ca. € 28,8 mln.;
- bestedingsvolume dagelijkse sector kern Ulf per 2013 op ca. € 28,8 mln.;
- fixatie huidige koopkrachtbinding supermarktsector ca. 93% en toevloeiing op ca. 35%¹⁵;
- fixatie huidige koopkrachtbinding dagelijkse sector ca. 93% en toevloeiing op ca. 35%;
- normvloerproductiviteit¹⁶ supermarktsector € 8.737,20¹⁷;
- normvloerproductiviteit dagelijkse sector € 7.657,20¹⁸;
- supermarktfiguur 2018: toevoeging van een nieuwe fullservice supermarkt aan de Veldstraat van ca. 1.900 m² w.v.o.¹⁹, de uitbreiding C1000/Jumbo (De Blenk) met ca. 520 m² w.v.o., schaalvergroting Aldi (De Blenk) met ca. 200 m² w.v.o. (het betreft hier een totale toevoeging van ca. 2.620 m² w.v.o.);
- het bestedingscijfer en de normvloerproductiviteit worden in beide sectoren voor 2018 stationair gehouden;
- geraamde toekomstige koopkrachtbinding in de dagelijkse sector én de supermarktsector wordt gefixeerd op ca. 98% (peildatum 2018);
- geraamde toekomstige koopkrachttoevloeiing in de dagelijkse sector én de supermarktsector wordt gefixeerd op ca. 40% (peildatum 2018).

De huidige distributieve situatie in de supermarktsector

De drie *supermarkten* in Ulf (met een totale oppervlakte van ca. 2.900 m² w.v.o.) realiseren een gezamenlijke jaarlijkse omzet van ca. € 28,6 mln. (afgerond). Dit geraamde omzetcijfer wordt, bij een aanbod van ca. 2.900 m² w.v.o., vertaald in een vloerproductiviteit van ca. € 9.862,- (afgerond). Aan de hand van de normvloerproductiviteit van € 8.737,50 (supermarktsector - HBD - 2012) bevindt de

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

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

¹² voor de analyses wordt alleen uitgegaan van de kern Ulf, dit voor een goede vergelijking met een eerdere rapportage van MKB Reva

¹³ het gemiddeld besteedbaar inkomen van de gemeente Oude IJsselstreek ligt met € 13.500,- ca. 8,8% onder het landelijk gemiddelde van € 14.800,- (CBS-cijfers 2010). De inkomenselasticiteit voor de dagelijkse sector is 0,25% (voor de gemeente Oude IJsselstreek is dit een bijstelling van 2,2%). Er vindt een aanpassing in negatieve zin plaats

¹⁴ bron: Locatus databestand (mei 2013)

¹⁵ toevloeiing afkomstig uit het overige deel van de gemeente Oude IJsselstreek, grensoverschrijdende boodschappen + toeristische bestedingen

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

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

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

¹⁹ bron: VolkerWessels Vastgoed b.v. – mei 2013

gemiddelde gerealiseerde vloerproductiviteit zich ca. 12% boven de 'HBD-norm'. Met andere woorden: *op dit moment overstijgt de 'vraagzijde' de 'aanbodzijde' in forse mate.*

De distributieve figuur in de supermarktsector 2013 & 2018

Door een confrontatie van de 'vraagzijde' en de 'aanbodzijde' ontstaat er een beeld van de eventuele distributieve uitbreidingsruimte in de supermarktsector in Uift. Voor de nabije toekomst wordt er, uitgaande van peildatum 2018, rekening gehouden met een min of meer stationaire bevolkingsomvang van de kern Uift. Verwacht wordt dat door de uitbreiding van de winkelmetrage in de supermarktsector (de toevoeging van een supermarkt aan de Veldstraat en de schaalvergrotingen van de C1000/Jumbo en de Aldi) de lokale koopkrachtbinding zal toenemen tot ca. 98% en de koopkrachttoevloeiing zal toenemen tot ca. 40%.

Figuur 7. Uift * 2013 Supermarkt Veldstraat - effectenrapportage Distributieve analyse supermarktsector 2013 & 2018		
	2013	2018
Inwonertal kern Uift	ca. 10.500	ca. 10.500
Bestedingen per inwoner (supermarktsector)	€ 1.901,23	€ 1.901,23
Omzetpotentieel	ca. € 20,0 mln.	ca. € 20,0 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 93%	ca. 98%
Gebonden omzet	ca. € 18,6 mln.	ca. € 19,6 mln.
Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)	ca. 35%	ca. 40%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 28,6 mln.	ca. € 32,6 mln.
Gevestigd aantal m ² w.v.o.	ca. 2.900 m ²	ca. 5.520 m ²
Vloerproductiviteit	ca. € 9.862,-	ca. € 5.905,-

Toelichting

Op dit moment functioneert de supermarktsector zeer goed, de vloerprestaties liggen boven de landelijke norm. Dit duidt op een te kleine winkelomvang in deze sector, ofwel een ruimtelijk enigszins incourant supermarktaanbod. In de nieuwe situatie zullen, bij een ruimtelijke versterking van het aanbod, de koopkrachtbinding én toevloeiing gaan stijgen door een aantrekkelijker en completer aanbod. Dit zal leiden tot een toename van de distributieve mogelijkheden. Echter, dit zal niet leiden tot een distributief evenwicht indien alle supermarktplannen worden uitgevoerd. De distributieve ruimte zal worden overschreden met de uitbreiding van de C1000 (straks waarschijnlijk Jumbo), uitbreiding van de Aldi én de toevoeging van een fullservice supermarkt. Vooralsnog zijn er niet meer mogelijkheden in de lokale en regionale markt. Bij de voorgenomen wijzigingen zal, ondanks de verdere stijging van de lokale binding en bovenlokale toevloeiing, de 'aanbodzijde' de 'vraagzijde' geleidelijk gaan overstijgen, hetgeen zal gaan leiden tot lagere vloerprestaties. Deze geraamde afname van de vloerproductiviteit is een gemiddelde, in de praktijk kan dit door de marktwerking per supermarkt een ander beeld gaan opleveren.

De distributieve figuur in de dagelijkse sector 2013 & 2018

Ook voor de totale dagelijkse sector wordt een berekening gemaakt voor de distributieve mogelijkheden. Door de toename van de aantrekkingskracht van de supermarktsector zal de gehele dagelijkse sector ook haar binding en toevloeiing zien stijgen. De lokale koopkrachtbinding zal toenemen tot ca. 98% en de koopkrachttoevloeiing zal eveneens toenemen tot ca. 40%. Voor de toekomst zal rekening worden gehouden met de stijging van het aantal vierkante meters tot 6.981 m² w.v.o. (dit is de huidige metrage plus de toevoegingen in de supermarktsector van ca. 2.620 m²).

Figuur 8. Uift * 2013 Supermarkt Veldstraat - effectenrapportage Distributieve analyse dagelijkse sector 2013 & 2018		
	2013	2018
Inwonertal kern Uift	ca. 10.500	ca. 10.500
Bestedingen per inwoner (dagelijkse sector)	€ 2.186,42	€ 2.186,42
Omzetpotentieel	ca. € 23,0 mln.	ca. € 23,0 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 93%	ca. 98%
Gebonden omzet	ca. € 21,4 mln.	ca. € 22,5 mln.
Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)	ca. 35%	ca. 40%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 32,9 mln.	ca. € 37,6 mln.
Gevestigd aantal m ² w.v.o. ²⁰	ca. 4.361 m ²	ca. 6.981 m ²
Vloerproductiviteit	ca. € 7.544,-	ca. € 5.386,-

²⁰ bron: Locatus-bestanden (mei 2013)

Toelichting

Anno 2013 ligt de vloerproductiviteit in de dagelijkse sector van de kern Ulf iets onder de landelijke cijfers. Dit beeld zal na de toevoeging van ca. 2.620 m² w.v.o. gaan veranderen. Ook in deze sector overstijgt straks het 'aanbod de 'vraag'. Dit zal geleidelijk leiden tot daling van de omzet per vierkante meter winkelruimte. Doordat de omzetmogelijkheden over meer winkelmeters worden verdeeld is de verwachte daling minder groot dan in de supermarktsector. Ook hierbij geldt dat sommige winkels minder effecten zullen ondervinden dan andere winkels.

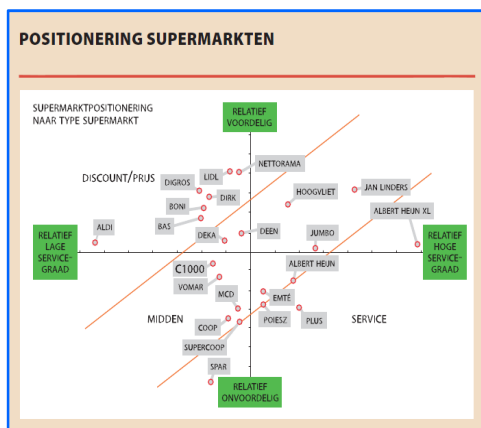
De vragen

Hoe kan de huidige supermarktfiguur van Ulf omschreven worden?

Op het huidige supermarktlandschap van Ulf is het nodige aan te merken. De winkelmaten van de supermarkten zijn niet toekomstbestendig en het zijn te volle winkels waar de supermarktbezoeker te weinig circulatieruimte wordt geboden. Kortom, het winkelbeeld van de Ulfse supermarkten is eigenlijk niet meer van deze tijd. Daarbij komt dat, wat de spreiding van de supermarkten over het gehele centrum betreft, het oostelijk deel van het centrumgebied er wel heel bekaaid vanaf komt. Destijds was er nog een supermarkt aan de noordoostelijk kant van het centrumgebied aanwezig, de laatste jaren moet het noordoostelijk deel van Ulf een winkeltrekker in de vorm van een supermarkt ontberen. Kortom, de huidige supermarktfiguur van Ulf is inefficiënt én onvoldoende strategisch verspreid over het gebied.

Wat is voor de nieuwe winkelfiguur in het centrum van Ulf het meest ideale supermarktmodel?

Vanuit ruimtelijk perspectief gezien is, bij het Centrumplan voor Ulf, gekozen voor een slimme, maar vooral efficiënte supermarktfiguur. In dit model, dat min of meer beschouwd kan worden als een 'haltermodel', zijn drie van de vier supermarkten aan de uiteinden van het winkelgebied gesitueerd. Dit



winkelmodel draagt er toe bij dat de overige winkel- en aanvullende functies optimaal kunnen profiteren van de trekkracht van de strategische verspreide supermarkten. De straks grote Jumbo in het westelijk deel van het centrumgebied (De Blenk) zal, tezamen met de aldaar gevestigde vergrote Aldi, veel traffic generen voor de omliggende winkels in De Blenk. De nieuwe servicesupermarkt aan de Veldstraat zal voor de voorzieningen aan de oostzijde van het centrumgebied (met name het oostelijk deel van de Kerkstraat, het Kennedyplein en een deel van de Deurvorststraat) ruim voldoende trekkracht gaan genereren. De vierde supermarkt ten slotte is strategisch gevestigd in het centrale deel van het centrumwinkelgebied, aan de Kerkstraat. De winkels rond de passage aldaar profiteren

van de traffic van deze winkel. Kortom, in de nieuwe supermarktfiguur voor Ulf, die thans met de komst van de servicesupermarkt aan de Veldstraat ontstaat, zijn vrijwel alle winkelfuncties in het centrumgebied van Ulf vrij direct aangesloten op een supermarkt.

Hoe kan de marktpositie van het Ulfse food-areaal het best beschreven worden?

De foodwinkels in Ulf hebben een grote aantrekkingskracht op de regio. Met name de supermarkten hebben een bovenlokale functie. In feite geldt voor de Ulfse foodwinkels dat de gehele gemeente het marktgebied is. Deze specifieke bovenlokale verzorgende functie wordt vooral geïllustreerd door een grote koopkrachttoevloeiing van buiten de kern Ulf. Deze 'vreemde koopkracht' zal, net zoals de lokale binding, bij de beoogde verbetering van het aanbod gaan stijgen. Immers, de reikwijdte van met name het supermarktaanbod wordt groter, na de schaalvergrotingen én toevoeging. Toch zijn er ook grenzen aan de regionale groei. Ook andere kernen zoals Gendringen, Terborg en Varsseveld hebben hun eigen dagelijkse winkelaanbod, in eerste plaats oriënteren de inwoners zich wat betreft de dagelijkse boodschappen 'dicht bij huis'. De functie van het foodwinkelaanbod in Ulf laat zich het beste omschrijven als een boodschappencentrum voor de 'bulk-' of 'weekendboodschappen'.

Past de toevoeging van een servicesupermarkt in Ulf, qua segmentering, in de supermarktfiguur?

Op dit moment bestaat het supermarktaanbod in Ulf uit drie supermarkten, twee harddiscountsupermarkten (Aldi en Lidl) en een supermarktformule (C1000) die zich in het midden van de markt bevindt (bron: GfK - 2012). In de nabije toekomst zal de C1000-supermarkt, qua formule, waarschijnlijk gaan switchen naar de Jumbo-formule. Ook deze formule bevindt zich in het midden van het positioneringsspectrum. De nieuwe supermarkt voor Ulf wordt een Albert Heijn-supermarkt. Deze

serviceformule bevindt zich op de rand van het middensegment en het servicesegment. In het algemeen wordt deze formule als een fullservice supermarkt omschreven. Met de komst van een Albert Heijn in Uift is er sprake van een nieuw en aanvullend supermarktsegment, die zich deels zal onderscheiden ten opzichte van het reeds aanwezige aanbod.

Aan welke voorwaarden dient een toekomstbestendige supermarktfiguur in het centrum van Uift te voldoen?

In de toekomst zijn er vier supermarkten. De toekomstbestendigheid van het aanbod betreft met name de ruimtelijk-functionele condities. Het belangrijkste criterium hierbij is de winkelmaat. Met de voorgenomen gefaseerde uitbreiding / schaalvergrotingen ontstaat er naast een compleet aanbod, zoals hiervoor is beschreven, ook een supermarktaanbod met courante winkelmaten. Zowel de Albert Heijn als de Jumbo zullen straks rond de 1.900 m² w.v.o. bedragen, een efficiënte winkelmethode voor bovenlokaal functionerende supermarkten. De beide harddiscounters (Aldi en Lidl) beschikken straks met rond de 900 à 1.000 m² w.v.o. ook over een voor hun formule toegesneden winkelmaat.

Kortom, qua winkelmaten is er straks sprake van een toekomstbestendige supermarktsector in Uift. Andere ruimtelijke condities zoals de bereikbaarheid voor alle verkeerssoorten, de toegankelijkheid van de supermarkten en het gratis parkeren kunnen voor de vier supermarkten ook als ruim voldoende tot goed worden bestempeld.

Wat zijn de functionele effecten van de toevoeging van een supermarkt aan de Veldstraat op het winkelbestand in het centrum van Uift?

Door de komst van een fullservice supermarkt aan de oostzijde van het centrumgebied van Uift wordt de oude situatie in dat deel van het centrumgebied weer hersteld, en zullen de winkels aan de oostzijde van het centrumgebied (Kennedyplein en Deurvorststraat) straks beschikken over een winkeltrekker, die een extra stroom winkelbezoekers in de orde van grootte van meer dan 8.000 wekelijkse bezoekers zal genereren. Deze extra bezoekersstroom zal straks ongetwijfeld voor veel winkels, zeker voor de rondom deze nieuwe supermarkt gevestigde winkels in de dagelijkse sector, een substantiële omzetplus gaan opleveren (voorzichtige raming binnen een bandbreedte van 15 à 25%).

Wat zijn de effecten van de toevoeging van een supermarkt in de Veldstraat op het functioneren van het supermarktaanbod in Uift?

De komst van een nieuwe supermarkt naar Uift geeft een tweeledig beeld te zien. Zoals bovengeschetst is er sprake van een aantrekkelijke aanvulling wat betreft het toe te voegen supermarktsegment. Anderzijds is er, bij de combinatie van de toevoeging én gefaseerde uitbreiding in de supermarktsector, sprake van een overschrijding van de distributieve ruimte in de nieuwe supermarktfiguur. Op zich is dat geen vreemd verschijnsel, in veel situaties elders is bij het realiseren van nieuwe winkelmeters (zowel bij schaalvergrotingen als bij een toevoeging) in de supermarktsector zeker in de beginfase sprake van een distributieve overstijging. Zoals in de analyses is aangegeven, is er op dit moment sprake van een redelijk hoge vloerproductiviteit, de 'vraag' overstijgt het 'aanbod'. Na de gefaseerde uitbreidingen (de schaalvergrotingen van de gevestigde aanbieders) en toevoeging van een supermarkt zal de vloerproductiviteit de komende jaren geleidelijk gaan afnemen. Dit betekent dat de aanwezige supermarkten rekening dienen te houden met een lagere gemiddelde vloerprestatie dan thans wordt behaald, die overigens in de praktijk per supermarkt een verschillend beeld zal gaan opleveren. Gezien de te verwachte prestaties zal dit echter niet leiden tot een structurele verstoring van de supermarktstructuur, noch zal er sprake zijn van een bedreigende situatie in de continuïteit van de winkelvoorzieningen. Integendeel, er zal sprake zijn van een toenemende binding op de bestedingen, doordat de bevolking uit Uift en omgeving straks zal beschikken over een modern en aantrekkelijk supermarktaanbod.

Waarom een winkelmaat voor de nieuwe supermarkt van ca. 1.900 m² w.v.o.?

In de afgelopen jaren is het aandeel van de supermarkt in de totale bestedingen aan voedings- en genotmiddelen sterk toegenomen, dit overigens ten koste van (food) speciaalzaken. Schaalvergroting en meer aandacht voor het 'versassortiment' (met relatief hoge marges) in supermarkten zijn hiervan de oorzaak. Daarbij komt dat het gemiddelde winkelvloeroppervlak van winkels in Nederland de laatste jaren fors is toegenomen. Dit geldt zeker voor de supermarkten, waar 'het gevecht' om de consument, die uit een steeds breder assortiment wil kunnen kiezen, een belangrijke oorzaak is van deze trend. Een volwaardige servicesupermarkt dient tegenwoordig over een minimale winkelomvang te beschikken van ca. 1.500 à 1.900 m² w.v.o. Bij nieuwe vestigingen wordt reeds door supermarktorganisaties voor de grotere verzorgingsgebieden, bijvoorbeeld in stedelijke gebieden met lokaal en bovenlokaal functionerende supermarkten, ingezet op een minimale winkelmaat van 2.000 à

2.500 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 ($\geq$ 1.500 m² w.v.o.). In het licht van de thans bekende supermarkttrends kan de door de gemeente Oude IJsselstreek gekozen winkelmaat voor de beide servicesupermarkten op De Blenk en aan de Veldstraat (ca. 1.800 à 1.900 m² w.v.o.) beoordeeld worden als een beheerste, maar vooral zorgvuldige keuze, waarbij deze plannen ruimschoots voldoen aan de basiseisen voor een efficiënte supermarktfiguur.

*Waarom niet inzetten op de terugkomst van een supermarkt op de voormalige
Super de Boer-locatie aan de Ir. Sassenstraat?*

De voormalige locatie van de Super de Boer-supermarkt aan de Ir. Sassenstraat is geen courante winkelplek meer voor een supermarkt. De winkelmaat is niet meer toekomstbestendig en een deel van de overige ruimtelijke condities is niet meer courant. Bovendien kan de traffic die een supermarkt aan de Ir. Sassenstraat genereert niet ten goede komen aan andere winkels, hetgeen aan de Veldstraat ontegenzeggelijk wel het geval is. Juist een supermarkt aan de Veldstraat zal een sterke ondersteunende werking hebben op de (winkel)voorzieningen aan de oostelijke zijde van het centrum van Uift, rond het Kennedyplein en Deurvorststraat en de Kerkstraat.

Vertrouwend u met deze brief op een voldoende wijze te hebben geïnformeerd,
met vriendelijke groet,
Drs. A.J. Kardol
ADVIESBURO KARDOL