

**ACTUALISATIE DISTRIBUTIE-PLANOLOGISCH ONDERZOEK
T.B.V. DE SUPERMARKTBRANCHE**



In opdracht van
Gemeente Bernheze

juni 2010



MKB Reva
Stationsstraat 80
postbus 10090
7301 GB Apeldoorn

T 055 578 72 51
E info@mkbreva.nl
I www.mkbreva.nl

© Copyright MKB Reva 2010

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook en evenmin in een retrieval systeem worden opgeslagen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van MKB Reva te Apeldoorn.

Hoewel de in dit rapport vermelde gegevens met de grootst mogelijke nauwkeurigheid zijn opgesteld, aanvaarden wij voor de juistheid hiervan en eventuele wijzigingen hierin geen aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en op welke grond dan ook.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Nistelrode en zijn centrumgebied	5
2.1	Ligging	5
2.2	Detailhandel en overige centrumvoorzieningen	5
2.3	De centrum- en detailhandelsstructuur	6
3	Draagvlakanalyse	9
3.1	Huidige situatie	9
3.2	Na versterking	10
4	Conclusies	12

1 INLEIDING

In Nistelrode worden momenteel plannen gemaakt voor een herontwikkeling van de locatie van de voormalige gemeentewerf in combinatie met het Nestelre gebouw. Hier staat een multifunctionele ruimte met o.a. een podiumfunctie gepland, maar mogelijk ook een supermarkt en enkele andere winkels. Of er mogelijkheden bestaan voor detailhandel op deze locatie moet blijken uit onderzoek. Nistelrode beschikt over een distributie-planologisch onderzoek (dpo) van MKB Reva uit 2002. Gezien de tijd die sindsdien verstreken is en de veranderingen die hebben plaats gevonden, kan dit dpo niet meer als actueel worden beschouwd. Hierdoor is het niet de gewenste informatiebron c.q. onderbouwing voor de beoogde ontwikkelingen op de locatie gemeentewerf/Nistelre gebouw. De gemeente Bernheze heeft daarom MKB Reva opdracht gegeven om het rapport uit 2002 te actualiseren, gericht op de supermarktbranche.

Werkwijze

Ten behoeve van deze actualisatie is de draagvlakanalyse uit 2002 (hoofdstuk 6 in het rapport) opnieuw uitgevoerd met behulp van actuele variabelen. Het accent ligt hierbij op de foodsector, en in het bijzonder de supermarktbranche. De geactualiseerde draagvlakanalyse geeft inzicht in het optimale winkeloppervlak voor de supermarktbranche. Afgezet tegen het huidige aanbod wordt de uitbreidingsruimte in de branche zichtbaar.

Naast deze cijfermatige kant is in de voorliggende actualisatie ook aandacht besteed aan de gevolgen van eventuele detailhandel op de betreffende locatie op de bestaande centrum- / c.q. detailhandelsstructuur in Nistelrode.

De rapportage is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk twee bevat een beschrijving van de locatie van de voormalige gemeentewerf en het Nestelre gebouw en van de huidige ruimtelijke (detailhandels)structuur in het centrum van Nistelrode. In hoofdstuk drie is de geactualiseerde draagvlakanalyse weergegeven. Hoofdstuk vier sluit het rapport af met conclusies, waarbij in wordt gegaan op de mogelijkheden voor een supermarkt op de betreffende locatie en de gevolgen voor de bestaande detailhandelsstructuur.

2 NISTELRODE EN ZIJN CENTRUMGEBIED

2.1 Ligging

Nistelrode maakt deel uit van de gemeente Bernheze, gelegen in Noord-Brabant ten oosten van 's-Hertogenbosch. Nistelrode is in grootte de derde kern van de gemeente, die in totaal 29.655 inwoners telde per 1-1-2010.

Inwoneraantal gemeente Bernheze

Kern	Inwoners
Heesch	12.701
Heeswijk-Dinther	8.103
Loosbroek	1.246
Nistelrode	6.002
Vinkel	60
Vorstenbosch	1.543
Totaal	29.655

Bron: gemeente Bernheze, 2010

Het centrum van Nistelrode strekt zich uit langs de Laar, de noord-zuid as door het dorp, ruwweg tussen de kruising met de Heuvelstraat in het noorden en het Raadhuisplein in het zuiden.

De beoogde herontwikkelingslocatie bevindt zich aan de Parkstraat, nabij de kruising met de Laar. De locatie ligt tegenover het Raadhuisplein aan de zuidwestkant van het centrum van Nistelrode.

2.2 Detailhandel en overige centrumvoorzieningen

Nistelrode beschikt met bijna 22.000 m² verkoopvloeroppervlak (vvo) detailhandel over een zeer ruim winkelaanbod voor een plaats van 6.000 inwoners. Van deze 22.000 m² vvo kan ruim 1.000 m² tot de foodsector worden gerekend en bijna 21.000 m² vvo tot de non-foodsector (Bron cijfers: Locatus Benchmark Verkenner, 2010).

In dit winkelbestand valt een aantal zeer grote winkels op. De modezaak Van Tilburg, met 10.000 m² gelegen in het centrum, is een (boven)regionale trekker en uniek voor een plaats als Nistelrode. Deze winkel heeft een aanzuigende werking, waar ook andere winkels van kunnen profiteren.

Daarnaast zijn er twee grotere winkels buiten het centrum gelegen: Ros Paardensport op het bedrijfsterrein en Tuincentrum Lips, gelegen ten noorden van het centrum. Verder valt op dat Nistelrode over een relatief groot aantal winkels op het gebied van doe-het-zelf en woning-inrichting beschikt (o.a. sanitair, verf/behang, meubelen, keukens, badkamers en zonwering; in totaal 12 winkels). Ook deze winkels zijn grotendeels buiten het centrum gelegen, wat begrijpelijk is met het oog op het doelgerichte bezoeks-motief.

Nistelrode beschikt over ca. tien horecavestigingen. De belangrijkste concentratie is te vinden op en in de directe omgeving van het Raadhuisplein.

De detailhandel in Nistelrode heeft in de eerste plaats een verzorgende functie voor de inwoners van Nistelrode. Een aantal winkels heeft echter een bovenlokale aantrekkingskracht, waarbij modezaak Van Tilburg het meest in het oog springt.

Uit het onderzoek uit 2002 bleek dat op foodgebied Heesch de belangrijkste concurrent was, gevolgd door Uden. Op non-foodgebied bleken de inwoners van Nistelrode – naast de oriëntatie op de eigen winkels – sterk gericht te zijn op de winkels in Uden, en in mindere mate op die in Oss en Heesch.

2.3 De centrum- en detailhandelsstructuur

Uitgestrekte structuur

Het centrum van Nistelrode is sterk uitgestrekt. Dit heeft te maken met de verspreide ligging van de winkels en overige centrumvoorzieningen. Op diverse plaatsen worden de commerciële functies onderbroken door andere functies, zoals wonen. De Laar is de centrale as in het centrum en het winkelgebied strekt zich langs de Laar uit tussen het Raadhuisplein in het zuiden en de Jumbo supermarkt in het noorden. Hiermee kan gesproken worden van een tweepolenstructuur, al functioneert deze niet optimaal door de uitgestrektheid en de vele niet-commerciële onderbrekingen in de verbindende as.



In het algemeen wordt een dergelijke uitgestrekte structuur als nadelig voor de centrumvoorzieningen beschouwd. In compacte centrumgebieden, waar de winkels en overige voorzieningen in elkaars nabijheid zijn gesitueerd, is het beter mogelijk synergie tussen de diverse winkels en voorzieningen tot stand te brengen. Zo kunnen ze van de trekkracht van de ander profiteren. In een niet-compact centrumgebied is deze synergie moeilijker tot stand te brengen. Dit heeft er onder meer mee te maken dat de consument niet in één oogopslag alle voorzieningen kan zien of ze vanuit één punt (bijv. waar de consument zijn auto parkeert) eenvoudig kan bereiken.

Boodschappenfunctie

De belangrijkste functie in de meeste dorpscentra die qua omvang vergelijkbaar zijn met Nistelrode is de boodschappenfunctie. De supermarkt(en) is/zijn de grootste klantentrekker(s) en de overige winkels voor de dagelijkse boodschappen liggen in de nabijheid van de supermarkt, zodat ze van de passantenstromen die de supermarkt aantrekt, kunnen profiteren. Bij andere winkels die zich richten op dagelijkse boodschappen kan gedacht worden aan foodspeciaalzaken (slager, bakker, groenteboer, etc.), drogisten, bloemisten en in grotere dorpscentra textielsuipers en winkels voor huishoudelijke artikelen. Door de aanwezigheid van de regionale trekker Van Tilburg valt het centrum van Nistelrode qua branchering



uit de toon bij andere dorpscentra. Toch is zeker voor de eigen inwoners de boodschappenfunctie een zeer belangrijke functie.

Juist ten aanzien van deze boodschappenfunctie kan gesteld worden dat deze nagenoeg ontbreekt c.q. onzichtbaar is in het centrum van Nistelrode. Het dorp beschikt over één supermarkt die aan de rand van het centrum gelegen is. De zichtbaarheid van deze supermarkt is beperkt, aangezien deze met zijn rug richting Laar is gesitueerd en de entree en parkeergelegenheid aan de achterzijde heeft. Dit beperkt het tot stand brengen van synergie met de overige winkels.

Van de overige winkels gericht op de dagelijkse boodschappen zijn alleen de twee drogisten in het centrumgebied gevestigd. Dit is des te meer opvallend omdat Nistelrode toch over een redelijk compleet aanbod voor de dagelijkse boodschappen beschikt: een bakker, een slager, twee groenteboeren, twee bloemisten en een huishoudelijke artikelenzaak.

De twee bloemisten, een groenteboer en de huishoudelijke artikelenzaak liggen in feite solitair aan de noordzijde van het centrum. De bakker, de slager en de tweede groenteboer liggen – weliswaar in elkaars nabijheid – ten zuidoosten van het centrum.

Een dergelijke verspreide ligging werkt in de hand dat consumenten naar andere plaatsen uitwijken, waar deze winkels wel in elkaars nabijheid liggen. Immers, juist bij boodschappen doen zijn gemak, doelmatigheid en 'one-stop-shopping' belangrijke factoren.

Van Tilburg

De modezaak Van Tilburg ligt centraal in het centrum-/winkelgebied en is onmiskenbaar een trekker voor het centrum van Nistelrode. In dit opzicht wijkt Nistelrode af van dorpscentra van vergelijkbare grootte, die doorgaans alleen de supermarkten als trekker hebben. Door zijn ligging is Van Tilburg een extra concentratiepunt in de genoemde polenstructuur. De aanzuigende werking van Van Tilburg maakt de directe omgeving aantrekkelijk voor andere centrumvoorzieningen.



Dorpshart

Een aspect dat steeds belangrijker wordt in het functioneren van winkelgebieden, stads- en dorpscentra is het eigen karakter. De consument is steeds mobieler en beter geïnformeerd en is hierdoor niet meer automatisch gebonden aan het dichtstbijzijnde winkelgebied. In de concurrentie tussen winkelgebieden/ centra gaat het steeds meer om onderscheidend vermogen en authenticiteit.



Op dit vlak springt Nistelrode er goed uit. Met het Raadhuisplein beschikt Nistelrode over een echt dorpshart dat als rustpunt/ verblijfspunt fungeert. Rond het Raadhuisplein komt het dorpskarakter goed tot zijn recht door de aanwezigheid van historische bebouwing en de groenstructuur. De functionele invulling – diverse horecazaken zijn rond het plein gelegen – versterkt dit. Een dergelijk verblijfsplein draagt bij aan een aangename sfeer in het centrum, wat positieve effecten heeft voor de detailhandel en overige centrumvoorzieningen.

Wel is MKB Reva van mening dat de detailhandel te weinig profiteert van dit sterke punt. De verspreide ligging van de winkels – zeker de winkels die een boodschappenfunctie hebben – draagt er aan bij dat ze niet profiteren van de kwaliteiten van het dorpshart.

Locatie Nestelre gebouw/ voormalige gemeentewerf

De beoogde herontwikkelingslocatie ligt in het centrumgebied van Nistelrode. Ze is gelegen aan de centrale as en in de nabijheid van het Raadhuisplein. Dit maakt de locatie op het eerste gezicht geschikt voor detailhandel. Bij een goede situering van de supermarkt, is het goed mogelijk dat er een synergie wordt gecreëerd met de winkels langs de Laar en het dorpshart rond het Raadhuisplein. Een supermarkt op deze locatie – mits goed gesitueerd – versterkt de aantrekkingskracht van het centrum van Nistelrode. Het zorgt voor meer passanten, wat de directe omgeving aantrekkelijk maakt als vestigingslocatie voor overige bedrijvigheid.



3 DRAAGVLAKANALYSE

Dit hoofdstuk bevat de berekening van de markt-ruimte voor de supermarktbranche in Nistelrode. De berekening zal worden uitgevoerd voor zowel de huidige situatie als na versterking van de supermarktbranche.

De berekening zal gemaakt worden aan de hand van de volgende variabelen:

- a. ➤ omvang verzorgingsgebied
- b. ➤ bestedingen en gemiddeld inkomen
- c. ➤ koopkrachtbinding
- d. ➤ koopkrachttoevloeiing
- e. ➤ omzetnorm/vloerproductiviteit

3.1 Huidige situatie

Ad a. Omvang verzorgingsgebied

Het primaire verzorgingsgebied van de detailhandel in Nistelrode bestaat uit de kern Nistelrode. Nistelrode telde 6.002 inwoners per 1/1/2010 (bron: gemeente Bernheze, 2010).

Ad b. Bestedingen / gemiddeld inkomen

Het gemiddelde bestedingsbedrag aan levensmiddelen bedroeg in 2008 € 2.220 per hoofd van de bevolking (bron: Hoofdbedrijfschap Detailhandel, 2010). Het gaat hier om toonbankbestedingen, dat wil zeggen de bestedingen die door de consument worden gedaan in winkels. In de supermarkten werd gemiddeld € 1.879 per hoofd besteed. Het inkomensniveau is echter van invloed op de hoogte van de bestedingen. Voor de foodsector geldt een inkomenselasticiteit van 0,25 (1% meer/minder inkomen betekent 0,25% meer/minder bestedingen).

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking ligt in de gemeente Bernheze een fractie (< 1%) onder het landelijke gemiddelde (bron: CBS 2010). Gezien de beperkte afwijking van het landelijk gemiddelde wordt geen correctie op het bestedingsniveau toegepast en worden de landelijke gemiddelden voor de bestedingen aangehouden.

Ad c. Koopkrachtbinding

De koopkrachtbinding is de mate waarin de inwoners van het primaire verzorgingsgebied hun aankopen doen in de winkels in Nistelrode.

In 2002 is middels een koopstromenonderzoek vastgesteld dat de koopkrachtbinding in de foodsector 85% bedroeg. Destijds was er nog sprake van twee supermarkten in Nistelrode, te weten Jumbo en Edah. Inmiddels is alleen de Jumbo over. MKB Reva verwacht dat hierdoor de koopkrachtbinding is gedaald. De keuze aan supermarkten is immers afgenomen. Ervaringscijfers van andere plaatsen laten zien dat in een dergelijke situatie de koopkrachtbinding maximaal 70-75% bedraagt. De precieze hoogte is onder meer afhankelijk van de supermarktformule, de omvang van de supermarkt en de overige levensmiddelenwinkels.

In deze draagvlakanalyse wordt een koopkrachtbinding van 72% gehanteerd.

Ad d. Koopkrachttoevloeiing

De koopkrachttoevloeiing is het aandeel van de omzet dat afkomstig is van buiten het primaire verzorgingsgebied. In 2002 bedroeg de koopkrachttoevloeiing 9%. Dit percentage is destijds vastgesteld op basis van onderzoek onder ondernemers en consumenten. MKB Reva verwacht dat dit percentage zich momenteel op hetzelfde niveau bevindt.

Ad e. Omzetnorm/vloerproductiviteit

De gemiddelde vloerproductiviteit in de foodsector bedroeg in 2008 € 6.700/m² vvo. Voor de supermarktbran-

che lag deze op € 7.600/m² vvo (bron: Hoofdbedrijfschap Detailhandel, 2010). De vloerproductiviteit wordt door verschillende aspecten beïnvloed, waaronder de huisvestingslasten, de gehanteerde formule en de omvang van de winkel. In landelijke gebieden ligt de vloerproductiviteit doorgaans iets onder het landelijk gemiddelde. Aangezien gespecificeerde gegevens hierover niet beschikbaar zijn, wordt vooralsnog vastgehouden aan het landelijke gemiddelde.

Met deze variabelen kan de volgende berekening worden gemaakt:

Draagvlakanalyse huidige situatie		
	Foodsector	Supermarktbranche
Omvang verzorgingsgebied	6.002 inw.	6.002 inw.
Bestedingen per hoofd	€ 2.220	€ 1.879
Koopkrachtbinding	72%	72%
Koopkrachttoevoeiing	9%	9%
Potentieel aanwezige omzet	€ 10,5 miljoen	€ 8,9 miljoen
Vloerproductiviteit	€ 6.700/m ²	€ 7.600/m ²
Haalbaar vvo	1.570 m ²	1.175 m ²
Huidig vvo	1.045 m ²	810 m ²

Bovenstaande tabel laat zien dat in de huidige situatie er in de foodsector als geheel bijna 1.600 m² vvo haalbaar is en in de supermarktbranche bijna 1.200 m² vvo. Dit betekent een uitbreidingsruimte van 400-500 m² vvo.

3.2 Na versterking

Toevoeging van een supermarkt in Nistelrode zal gevolgen hebben voor de kooporiëntatie van de consumenten. Om een goede berekening van de marktmogelijkheden na versterking te maken, worden de koopkrachtbinding en -toevoeiing opnieuw ingeschat. De omvang van het verzorgingsgebied en het bestedingsniveau zullen niet geraakt worden door toevoeging van de supermarkt en worden dus constant gehouden ten opzichte van de huidige situatie.

Koopkrachtbinding

Door toevoeging van een tweede supermarkt kan de koopkrachtbinding naar verwachting het niveau van 2002 (85%) weer bereiken. Ervaringscijfers laten zien dat in vergelijkbare dorpscentra met twee supermarkten de koopkrachtbinding hoger kan uitvallen en 90-92% kan bedragen.

Een dergelijk niveau is haalbaar als er sprake is van twee complementaire supermarkten en een goede inbedding van beide supermarkten in de ruimtelijke structuur.

Een koopkrachtbinding van 92% wordt haalbaar geacht voor Nistelrode.

Koopkrachttoevloeiing

Gemiddeld bedraagt de koopkrachttoevloeiing in centra als Nistelrode in de foodsector 15% (Bolt: Winkelvoorzieningen op waarde geschat, 2003). Met twee complementaire supermarkten zou een dit percentage ook in Nistelrode haalbaar moeten zijn.

De nieuw ingeschatte variabelen hebben de volgende gevolgen voor de berekening van de marktruimte.

Draagvlakanalyse na versterking

	Foodsector	Supermarktbranche
Omvang verzorgingsgebied	6.002 inw.	6.002 inw.
Bestedingen per hoofd	€ 2.220	€ 1.879
Koopkrachtbinding	92%	92%
Koopkrachttoevloeiing	15%	15%
Potentieel aanwezige omzet	€ 14,4 miljoen	€ 12,2 miljoen
Vloerproductiviteit	€ 6.700/m ²	€ 7.600/m ²
Haalbaar vvo	2.150 m ²	1.600 m ²
Huidig vvo	1.045 m ²	810 m ²

De bovenstaande berekening van de marktruimte in de foodsector en de supermarktbranche na versterking, laat zien dat er een aanzienlijke uitbreidingsruimte ligt. In de foodsector als geheel bedraagt deze ca. 1.100 m² vvo. Wanneer alleen naar de supermarktbranche gekeken wordt, is de uitbreidingsruimte ca. 800 m² vvo.

Vanwege de beperkte mogelijkheden die een dorpscentrum biedt voor foodspecialzaken (een te klein verzorgingsgebied) kan ervan worden uitgegaan dat de supermarktbranche ook een deel van de mogelijkheden van de foodspecialzaken kan invullen. Er ligt in Nistelrode voor de supermarktbranche derhalve een uitbreidingsruimte van ca. 1.000 m² vvo.

4 CONCLUSIES

In deze conclusies wordt ingegaan op de wenselijkheid van toevoeging van een supermarkt in Nistelrode, zoals beoogd in het plan voor herontwikkeling van de voormalige gemeentewerf in combinatie met het Nestelre gebouw. Naast conclusies worden ook enkele aanbevelingen gedaan die meegenomen kunnen worden in de verdere planvorming.

- › Uit de draagvlakanalyse komt naar voren dat er een aanzienlijke uitbreidingsruimte ligt in de foodsector, en dan met name de supermarktbranche. In de huidige situatie is een beperkte uitbreidingsruimte al aanwezig, maar door toevoeging van een tweede supermarkt wordt de kooporiëntatie op Nistelrode versterkt, waardoor de uitbreidingsruimte nog groter wordt (ca. 1.000 m² vvo).
- › Toch is het bij een uitbreidingsruimte van deze omvang niet vanzelfsprekend dat een supermarkt kan worden toegevoegd.
- › Bij de vraag of toevoeging van een supermarkt wenselijk is, zullen daarom ruimtelijke argumenten doorslaggevend dienen te zijn.
- › De huidige ruimtelijke structuur van de detailhandel wordt gekenmerkt door een zeer verspreide ligging van de winkels, vooral van de winkels die op de dagelijkse boodschappen zijn gericht. Dit is een negatief aspect, omdat dergelijke winkels doorgaans profiteren van de onderlinge nabijheid.
- › Verder is er sprake van slechts een beperkte relatie tussen de detailhandel (vooral voor dagelijkse boodschappen) en het dorpshart met zijn authentieke kenmerken c.q. karakter. Een dergelijke herkenbare en authentieke omgeving wordt in het algemeen gezien als positief voor het functioneren van de detailhandel en is een onderscheidende element in de concurrentie met andere plaatsen/ winkelgebieden.
- › De herontwikkelingslocatie van de voormalige gemeentewerf en het Nestelre gebouw ligt centraal in het centrum van Nistelrode, tussen de diverse trekkers in het centrum (het Raadhuisplein, Van Tilburg en de Jumbo supermarkt).
- › Ontwikkeling van deze locatie voor winkels/centrumvoorzieningen (waaronder een supermarkt) kan een positieve bijdrage leveren aan de detailhandels- en centrumstructuur. Een dergelijke ontwikkeling zorgt immers voor meer aantrekkingskracht en dus meer loop in dit centrale deel van het centrum en maakt het gebied aantrekkelijk voor andere, aanverwante bedrijvigheid.
- › Gezien deze positieve effecten op de ruimtelijke structuur van het centrum staat MKB Reva positief tegenover de toevoeging van een supermarkt op deze locatie.
- › Met het oog op de beperkte marktruimte is wel een goede segmentering van de supermarkt belangrijk. De supermarkten dienen complementair aan elkaar te zijn. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan de combinatie van een full service supermarkt en een discounter.
- › In de verdere planvorming is het van belang niet de fout te maken als bij de huidige Jumbo. De winkel is afgekeerd van het winkelgebied en heeft de ingang

aan de achterzijde. Hierdoor wordt de synergie met de andere winkels sterk beperkt. Voor de nieuwe supermarktlocatie is een goede zichtbaarheid en bereikbaarheid vanaf de Laar dus gewenst om een zo optimale synergie met de rest van het winkelgebied/ centrum te kunnen realiseren.

- » Een goede commerciële invulling op deze locatie kan een aanjager zijn voor winkelconcentratie in Nistelrode. Een dergelijke concentratie is vrijwel noodzakelijk voor een goed functionerend dorpscentrum op langere termijn.
- » Een moeilijk punt in dergelijke processen van winkelconcentratie wordt gevormd door de eigendomsverhoudingen. Door positief mee te denken over een functieverandering voor de achterblijvende winkelpanden, kan de gemeente een voorwaardenscheppend c.q. flankerend beleid voeren. In dorpscentra als Nistelrode kan dit het verschil maken of een verplaatsing wel of niet (financieel) aantrekkelijk is voor een ondernemer en een winkelconcentratie haalbaar.

