



Kesteren – 2022

Schaalvergroting PLUS-supermarkt

DPO en Laddertoets



Adviesbureau Kardol
Adviseurs distributie-planologie

Inleiding

Via de heer ir. Arjan van der Mispel (Buro SRO) heeft Bouwbedrijf J.G. Timmer B.V. opdracht gegeven voor de uitvoering van een DPO-toets + 'Ladderonderbouwing' ten behoeve van de beoogde uitbreiding van de PLUS-supermarkt te Kesteren.

Onderzoeksvraag

Onderzoeksvraag

Ladderonderbouwing schaalvergroting PLUS-supermarkt te Kesteren – nieuwe winkelmaat ca. 1.320 m² w.v.o.¹

Achtergrond

Eind 2020 is aan de gemeente Neder-Betuwe het principe-verzoek voorgelegd om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de PLUS-supermarkt Van der Pol in het dorp Kesteren. Het project omvat naast de uitbreiding van de PLUS-supermarkt tevens de realisatie van enkele appartementen.

Deze PLUS-supermarkt is gevestigd aan de Stationsstraat 1 te Kesteren. De huidige omvang van de vestiging bedraagt ca. 860 m² winkelvloeroppervlakte (w.v.o.). De voorgenomen uitbreiding zal ca. 460 m² w.v.o. gaan bedragen waarmee de totale oppervlakte van de supermarkt op ca. 1.320 m² w.v.o. zal uitkomen.

Het supermarktaanbod in het dorp Kesteren

In Kesteren is op dit moment één supermarkt gevestigd: de PLUS-supermarkt Van der Pol aan de Stationsstraat. Een supermarktvestiging is van groot belang voor de leefbaarheid in een kleinere kern: zowel vanuit sociaal-maatschappelijke als vanuit economisch oogpunt. De supermarkt in dit type wat kleinere verzorgingsgebieden kan gezien worden als de belangrijkste trekker van consumenten waar de overige plaatselijke (winkel)voorzieningen van kunnen profiteren.

Supermarkttrends

In de supermarktbranche is de laatste decennia sprake van schaalvergrotingen. Moderne full-service supermarkten met een volledig en aantrekkelijk assortiment (ca. 12.000 tot 15.000 artikelen) dienen al gauw over een toekomstbestendige maatvoering te beschikken dat ligt tussen de ca. 1.000 en ca. 1.500 m² w.v.o. Met de uitbreiding van de PLUS-supermarkt tot ca. 1.320 m² w.v.o. voldoet de vestiging aan deze eis en wordt de leefbaarheid in de kern Kesteren voor de toekomst voor een belangrijk deel gewaarborgd.

¹ w.v.o.: het winkelvloeroppervlak van een winkelunit dat voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen

De moderne consumententrends

De beoogde schaalvergroting van PLUS-supermarkt Van der Pol tot ca. 1.320 m² w.v.o. sluit direct aan op de actuele consumententrends. De moderne full-service supermarkten spelen sterk in op een directe combinatie van *foodretail* (het aanbieden van producten) en *foodservice* (het bereiden van maaltijden voor de consumenten). Daarbij wordt door de innovatieve ondernemer steeds meer ingezet op verlenging van de bezoekduur in een supermarkt. Door deze ontwikkelingen wordt de scheiding in de moderne supermarkt van functies en assortimenten/branches steeds meer vervaagd ('blurring'). Dit alles vereist steeds meer ruimte in de moderne full-service supermarkt, onder andere ook voor méér presentatieruimte en méér 'interne circulatieruimte' voor de winkelbezoeker (méér bewegingsruimte *in* de winkel voor de klant).

Marktruimteberekening voor PLUS te Kesteren

Vooraf

Voor het berekenen van de marktruimte zal (na afbakening van het verzorgingsgebied) gebruik worden gemaakt van het huidige en toekomstige inwoneraantal, gemiddelde supermarktbestedingen en huidige en toekomstige koopkrachtbinding en -toevloeiing.

Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied van de PLUS-supermarkt betreft de kern Kesteren. Het overgrote merendeel van de omzet van deze PLUS zal door inwoners van de kern Kesteren worden gerealiseerd. Ook in de overige kernen van de gemeente Neder-Betuwe zijn enkele supermarkten gevestigd. In 2017 waren dat er 6, waaronder enkele kleinschalige vestigingen. Verwacht wordt dat de toevloeiing van koopkracht vanuit de overige kernen, mede gezien de afstand, beperkt zal zijn.

Inwoneraantal

De kern Kesteren telde op 1.1.2022 (website gemeente) ca. 6.853 inwoners. In het recent vastgestelde Programma Wonen 2022-2030 (Gemeente Neder-Betuwe; 'Wonen voor iedereen') wordt melding gemaakt van 437 nieuwbouw woningen in Kesteren. Voor de komende jaren tot 2030 wordt rekening gehouden met een groei van het inwoneraantal met ca. 1.000 inwoners tot circa 7.850 inwoners in 2030.

Gemiddelde supermarktbestedingen

Voor het bepalen van de gemiddelde supermarktbestedingen per hoofd van de bevolking wordt gebruik gemaakt van de publicatie Omzetkengetallen 2020 (www.retailinsiders.nl). In deze publicatie is tevens de gemiddelde omzet per m² w.v.o. voor supermarkten (de vloerproductiviteit) terug te vinden.

De gemiddelde supermarktbesteding per hoofd van de bevolking bedraagt voor Nederland € 2.128,-. Het gemiddeld inkomen in de kern Kesteren ligt ca. 15% lager (CBS 2019). De gemiddelde supermarktbesteding (inkomenselasticiteit van 0,4%) wordt derhalve negatief aangepast met 6% en komt dan voor de kern Kesteren uit op ca. € 2.000,-. Voor de toekomst (2030) worden de supermarktbestedingen constant gehouden. De gemiddelde omzet per m² w.v.o. voor de supermarkten in Nederland (de normatieve vloerproductiviteit) bedraagt € 8.269,- (Omzetkengetallen 2020; vijfjaargemiddelde); ook die wordt voor 2030 constant gehouden.

Koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing

Voor de gemeente Neder-Betuwe en de daarbinnen gelegen kernen zijn zeer recente koopstroomgegevens beschikbaar (bron: www.kso.nl 2021). Voor de gemeente Neder-Betuwe en voor het centrum van Kesteren zijn gegevens beschikbaar (factsheets). Zoals eerder opgemerkt omvat het verzorgingsgebied van de PLUS-

supermarkt de kern Kesteren zodat voor de berekening van de distributieve ruimte met name gebruik zal worden gemaakt van de gegevens betreffende het centrum van Kesteren.

Koopstroomgegevens zijn beschikbaar voor de inwoners van de gemeente Neder-Betuwe. Voor de inwoners van Kesteren zal een raming van de kooporientaties worden gemaakt gebruikmakend van de gerealiseerde omzet in de dagelijkse goederensector in het centrum van Kesteren, te weten ca. € 8,8 miljoen (zie kso 2021, factsheet Kesteren centrum). Deze gerealiseerde omzet is voor ca. 95% afkomstig van inwoners uit de gemeente Neder-Betuwe en ca. 5% van consumenten woonachtig buiten de gemeente Neder-Betuwe. Om tot een berekening van de distributieve ruimte voor de supermarktbranche in Kesteren te komen wordt aangenomen (gangbaar uitgangspunt dat door vrijwel alle adviesbureaus wordt gehanteerd) dat ca. 80% van de gerealiseerde omzet in de sector dagelijkse goederen bij de supermarktbranche terechtkomt. Dit komt dan voor Kesteren neer op ca. € 7,0 miljoen.

De distributieve berekening

Kesteren – Distributieve toets schaalvergroting PLUS-supermarkt ²		
Item	2022	2030
Inwonertal kern Kesteren	ca. 6.853	ca. 7.850,-
Besteding per inwoner (gecorrigeerd)	€ 2.000,-	€ 2.000,-
Bestedingspotentieel	ca. € 13,7 mln.	ca. € 15,7 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 49%	ca. 70%
Gebonden lokale bestedingen	ca. 6,8 mln.	€ 11,0 mln.
Koopkrachttoevoeling (als aandeel van de omzet)	ca. 5%	ca. 10%
Totale omzetmogelijkheden	ca. 7,1 mln.	ca. € 12,2 mln.
Landelijke normvloerproductiviteit	€ 8.269,-	€ 8.269,-
Haalbare winkelomvang (m ² w.v.o.)	ca. 860 m ²	ca. 1.475 m ²
Winkelomvang PLUS-supermarkt (m ² w.v.o.) - 2022	ca. 860 m ²	ca. 1.320 m ²
Becijferde resterende marktruimte m ² w.v.o. (supermarktsector)	ca. 0 m ²	ca. 155 m ²

Toelichting op de distributieve berekening

De koopkrachtbinding voor de PLUS-supermarkt is in de huidige situatie op ca. 49% geraamd. Dit is refererend aan de gerealiseerde binding in de sector dagelijkse goederen (supermarkten, food speciaalzaken en persoonlijke verzorging) in de gemeente Neder-Betuwe (ca. 66% en voor de benchmark 70%) een relatief lage binding. De verklaring hiervoor ligt in het feit dat het huidige supermarktaanbod in Kesteren beperkt is: slechts 1 supermarkt met een relatief kleine omvang. De afvloeiing naar buiten Kesteren gevestigde supermarkten is derhalve groot. Naar verwachting zullen de in Kesteren woonachtige consumenten regelmatig supermarkten in met name Rhenen bezoeken (op geringe afstand zijn in Rhenen diverse landelijk bekende supermarkten aanwezig). Na de uitbreiding van de PLUS-supermarkt beschikt het dorp Kesteren over een nieuwe, grotere, moderne en aantrekkelijke supermarkt. Geraamd wordt dat de koopkrachtbinding voor de gemoderniseerde supermarkt in 2030 zal zijn toegenomen naar ca. 70% en de

² bron: Omzetkengetallen 2020 – www.retailinsiders.nl (juli 2021)

toevloeiing naar ca. 10%. Inclusief de uitbreiding van de PLUS-supermarkt zal, naar verwachting, in 2030 nog een distributieve ruimte aanwezig zijn van circa 155 m² w.v.o.

De Ladder voor duurzame verstedelijking

Vooraf

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De systematiek is sinds juli 2017 vereenvoudigd. Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte (de vraag/marktruimte) te worden vastgesteld en de effecten op de leegstand; er mag geen onaanvaardbare situatie ontstaan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Effecten op de winkelleegstand

De effecten van de geplande supermarkuitbreiding op de distributieve structuur in de gemeente Neder-Betuwe zullen nauwelijks merkbaar zijn. Naar verwachting zal in Kesteren met name de afvloeiing van supermarktbestedingen naar Rhenen afnemen. Binnen de gemeente Neder-Betuwe zullen, als gevolg van de supermarkuitbreiding in Kesteren, geen bedrijfsbeëindigingen optreden; de leegstand zal daardoor niet toenemen.

Samenvattende conclusies

1. In het dorp Kesteren is de aanwezigheid van een moderne supermarkt van zeer groot belang voor de leefbaarheid. Teneinde de leefbaarheid ook voor de komende jaren te waarborgen is een goed functionerende aantrekkelijke supermarkt – met een omvang die comfortabel winkelen mogelijk maakt met een zo compleet mogelijk assortiment - van zeer groot belang. De maatvoering voor een moderne supermarkt in een kleine kern ligt tussen ca. 1.000 en 1.500 m² w.v.o.
2. De Ladderonderbouwing: de behoefte (marktruimte) voor de uitbreiding van de PLUS-supermarkt is aangetoond.
3. Er zullen als gevolg van de uitbreiding van de PLUS-supermarkt geen effecten op de winkelleegstand in Kesteren of in andere kernen binnen de gemeente Neder-Betuwe optreden. De huidige en toekomstige geraamde omzet van de PLUS-supermarkt is toereikend om de voorgenomen uitbreiding zonder leegstand of andere structuur verstorende economische effecten te realiseren.

Colofon

Titel rapport	Kesteren 2022 – PLUS-supermarkt – DPO + Laddertoets
Type onderzoek	DPO + Laddertoets (in verband met schaalvergroting)
Opdrachtgevers	Bouwbedrijf J.G. Timmer B.V. (via ir. Arjan van der Mispel - Buro SRO)
Uitgevoerd door	Adviesburo Kardol, adviseurs winkelplanologie
Projectteam	Drs. P.I.A.M Manning en N. Kardol
Datum	7 maart 2022
Status	Definitieve rapportage
Aantal blz.	6
Nummer document	src.289.docx.ev2
Informatie	Adviesburo Kardol , De Heurne 9, 7255 CK Hengelo Gld., tel. 0575 46 33 98 / e-mail info@adviesburokardol.nl

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron wordt vermeld

Disclaimer

Deze rapportage bevat informatie die met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld en wordt onderhouden. Desondanks kan Adviesburo Kardol geen garantie geven dat de beschikbare informatie volledig en/of juist is. Adviesburo Kardol aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor de eventuele gevolgen, zoals schade of gederfde winst op welke wijze dan ook als gevolg van het gebruik, het vertrouwen of op acties ondernomen naar aanleiding van informatie in deze rapportage.