

OCHTEN MCD LADDERONDERBOUWING VERPLAATSING

4 OKTOBER 2022



OCHTEN MCD LADDERONDERBOUWING VERPLAATSING

4 OKTOBER 2022

Status:
definitief concept

Datum:
4 oktober 2022

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
BSP-Amsterdam@sweco.nl

Team Winkelen
Drs. Femke Wokke
Floor Planken MSc

Voor meer informatie: Drs. Femke Wokke, femke.wokke@sweco.nl

Review:
Dr. Aart Jan van Duren

In opdracht van:
Barents Krans

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 52100488
Referentie: 52100488_BarentsKrans Ochten

INLEIDING EN SAMENVATTING	7
1 CONTEXTANALYSE	10
1.1 LOCATIE EN PROJECTOMSCHRIJVING	
1.2 VRAAG EN AANBOD	
1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
1.4 KOOPSTROMENONDERZOEK	
1.5 BELEIDSKADER	
2 BEHOEFTE EN EFFECTEN UITBREIDING PLUS	23
2.1 KWANTITATIEVE ONDERBOUWING	
2.2 KWALITATIEVE ONDERBOUWING	
2.3 EFFECTEN	
2.4 CONCLUSIE	
BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST	
BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD EN DICHTHEDEN	
BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE BEREKENING	

INLEIDING EN SAMENVATTING

De ondernemer van de huidige MCD aan het Dokter M. van Drielplein 1 in Ochten heeft de wens om de huidige supermarkt uit te breiden. Dit kan echter niet op de huidige locatie, dus zal de supermarkt bij uitbreiding over korte afstand verplaatsen naar het Dokter M. van Drielplein 2. Dit om het comfort van de bezoekers te waarborgen, het assortiment te verbreden en het magazijn te vergroten. De nadruk van de uitbreiding (en verplaatsing) ligt op de optimalisatie van de winkel. Ook het vergroten van het versaanbod is een belangrijk element om tot een toekomstbestendige winkel te komen. Op deze manier wenst de ondernemer de ontmoetingsfunctie voor de kern Ochten en het dorpshart van de kern verder te versterken. Kortom: om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige vraag is de ondernemer voornemens de winkel uit te breiden. Na uitbreiding en verplaatsing zal de winkel verder gaan als een Boon's Markt.

De ondernemer is voornemens om de winkel uit te breiden met 284 m² wvo (ca. 420 m² bvo). Om dit mogelijk te maken zal de winkel verplaatsen van het Dokter M. van Drielplein 1 naar het Dokter M. van Drielplein 2. Voordat de ontwikkeling gerealiseerd kan worden is er ten behoeve van het bestemmingsplan een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Naast behoefte en effecten analyses wordt het plan ook tegen gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid en aan andere voor de wetgever relevante zaken gehouden (jurisprudentie Raad van State inzake duurzame ontwikrichting en effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat). Barentskrants heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd de uitbreiding en verplaatsing van de supermarkt aan het Dokter M. van Drielplein aan de Ladder te onderbouwen.

In het voorliggende rapport staan de volgende vragen centraal:

- **Behoefte.** Wat is de behoefte (kwantitatief en ruimtelijk kwalitatief) aan de uitbreiding van de huidige MCD (toekomstige Boon's Markt) aan het Dokter M. van Drielplein met 284 m² wvo (420 m² bvo) in Ochten?
- **Effecten.** Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op het functioneren van het (dagelijks) aanbod en de winkelstructuur elders in de gemeente op de leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat?

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

MCD is toe aan kwaliteitsimpuls om toekomstbestendig te blijven en het dorpshart van Ochten te versterken.

- De MCD is gevestigd aan het Dokter M. van Drielplein 1 in Ochten waar het een primair verzorgingsgebied bedient van ca. 6.300 inwoners, en een totaal verzorgingsgebied van ca. 12.400 inwoners.

- De uitbreiding en verplaatsing van de MCD met 284 m² wvo en formulewijziging naar Boon's Markt kan worden gezien als een kwaliteitsimpuls van het supermarktaanbod in Ochten en het versterken van het dorpshart. Om toekomstbestendig te blijven en daardoor indirect de leefbaarheid en het woonplezier in het omliggende gebied te waarborgen is deze uitbreiding te motiveren.
- Om de uitbreiding van de supermarkt en het magazijn mogelijk te maken verplaatst de supermarkt naar het Dokter M. van Drielplein 2 in Ochten. Daarnaast zal na de uitbreiding de winkel niet langer een MCD zijn maar verder gaan als een Boon's Markt

Gewenste uitbreiding MCD zowel kwantitatief als kwalitatief te verantwoorden.

- Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er op basis van dichtheden voldoende uitbreidingsruimte is in de toekomst tegen de achtergrond van een groeiende bevolking. Op basis van de distributieve berekening is deze uitbreidingsruimte er niet, mede doordat een toekomstige uitbreiding van Plus vd Pol in Kesteren als harde plancapaciteit dient te worden aangemerkt.
- Er zijn ook verschillende ruimtelijk-kwalitatieve argumenten voor de uitbreiding van de MCD (toekomstige Boon's Markt). Er is sprake van een optimalisering en geen directe schaalsprong. Daarnaast vervult de supermarkt een belangrijke sociale ontmoetingsfunctie en kan de supermarkt met meer fysieke ruimte beter inspringen op het veranderende koopgedrag van de consumenten, met name veroorzaakt door de toename van online verkopen en maaltijdgemak.
- De supermarkt is daarnaast een van de belangrijkste trekkers in het dorpshart van Ochten. De uitbreiding en verplaatsing zal het dorpshart versterken door de verbeterde uitstraling van het gehele plein en een toekomstbestendig en complementair supermarktaanbod.

Geen negatieve effecten, uitbreidingswens te motiveren.

- De uitbreiding van de supermarkt heeft geen verdringingseffect op het bestaande aanbod. Er is namelijk sprake van een uitbreiding van de supermarkt, en niet van nieuwvestiging. Met de uitbreiding worden de meters ingezet om de klanten beter in hun behoeften te voorzien. De uitbreidingsmeters kennen daarom een gemiddeld lagere vloerproductiviteit. In praktijk zal dan ook slechts sprake zijn van beperkte omzeteffecten waarvan ALDI Ochten door zijn nabijheid het grootste effect zal opmerken. Het beperkte omzetverlies heeft geen invloed op het toekomstperspectief van supermarkten binnen Ochten en de gemeente Neder-Betuwe.
- De uitbreiding brengt geen negatieve effecten in het kader van leegstand en aantasting van het woon-, en leef- en ondernemersklimaat met zich mee.

- Voorwaarde is wel dat het huidige pand van MCD wordt gevuld met een (maatschappelijke) publieksvoorziening (niet zijnde supermarkt).

1 CONTEXTANALYSE

1.1 LOCATIE EN PROJECTOMSCHRIJVING

LOCATIE >>

De projectlocatie is gelegen in het centrum van Ochten. Momenteel is de MCD gevestigd aan het Dokter M. van Drielplein 1. De wens is om de supermarkt te verplaatsen naar het Dokter M. van Drielplein 2 en de Lambartus van Ingenstraat 2 in Ochten, die worden samengevoegd. De kern Ochten is onderdeel van de gemeente Neder Betuwe-(provincie Gelderland). Naast de huidige MCD is er in het centrum nog een ALDI gevestigd en een beperkt aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse winkels.



FIGUUR 1 OCHTEN IN DE REGIO

Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

PROJECTOMSCHRIJVING >>

Huidige situatie

In de huidige situatie is de MCD gelegen aan het Dokter M. van Drielplein 1 in Ochten. De winkel heeft een winkelvloeroppervlakte van 800 m² wvo en is gedateerd. Het Dokter M. van Drielplein heeft een functie als parkeerplein en er staan op dinsdag, donderdag, vrijdag en zaterdag diverse marktkramen. De huidige uitstraling van het plein en de openbare ruimte is ondermaats. In hetzelfde pand als MCD is momenteel ook een kledingwinkel gevestigd. Verder is aan het Dokter

M. van Drielplein ook een moderne ALDI supermarkt gevestigd die in 2018 is gemoderniseerd en heropend, de eerste stap in modernisering van de gehele omgeving.



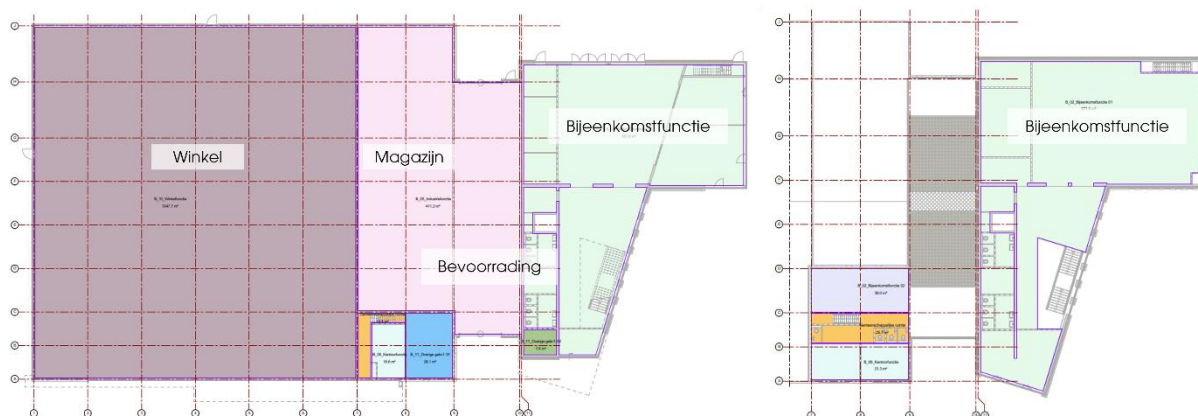
FIGUUR 2 BOVEN: HUIDIGE SITUATIE MET DE MCD GELEGEN AAN HET DOKTER M. VAN DRIELPLEIN; ONDER: VOORAANZICHT VAN DE NIEUWE BOON'S MARKT AAN HET DOKTER M. VAN DRIELPLEIN

Bron: Bureau Stedelijke Planning; Mees Ruimte & Milieu

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de MCD verplaatst naar de andere zijde van het Dokter M. van Drielplein, en komt deze recht tegenover de ALDI te liggen op de locatie van het huidige dorps huis. Naast de verplaatsing zal de supermarkt ook worden uitgebreid, met een toevoeging van 284 m² wvo (420 m² bvo) naar 1.084 m² wvo (2.370 m² bvo). De nieuwe supermarkt zal onder de vlag van Boon's Markt worden geëxploiteerd. Zo'n 330 m² van de nieuwe supermarkt is ingeruimd voor het magazijn, kantoor en techniek. Op de verdieping zal ca. 110 m² worden ingevuld met sociale ruimtes als kantine, overige kantoren, toiletten en lockers. Ook zal bij de realisatie van de nieuwe winkel een overdekte bevoorradingsstraat van 150 m² worden gerealiseerd waardoor laden en lossen veiliger verloopt en minder (verkeers)overlast veroorzaakt. Ook de bijeenkomstfunctie van het huidige dorps huis komt terug in de plannen waardoor het bruto vloeroppervlak van de winkel relatief groot is ten opzichte van het winkelvloeroppervlak¹. De realisatie van de nieuwe Boon's Markt zal niet alleen zorgen voor minder overlast en een veiligere situatie met het laden en lossen van goederen, maar ook een kwaliteitsimpuls betekenen voor het gehele Dokter M. van Drielplein en daarmee het dorps hart van Ochten.

¹ Deze meters worden in de berekening van de indicatieve marktruimte niet meegenomen. De marktruimte focust zich enkel op het metrage in winkelvloeroppervlak, de meters in bruto vloeroppervlak zijn hierin niet maatgevend.



FIGUUR 3 PLATTEGROND VAN DE NIEUWE BOON'S MARKT AAN HET DOKTER M. VAN DRIELPLEIN

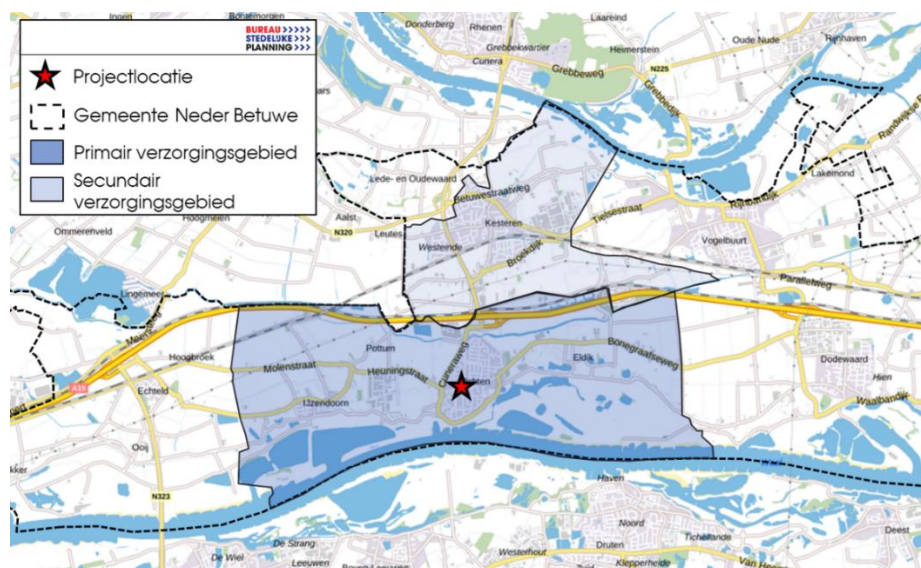
Bron: Mees Ruimte & Milieu

1.2 VRAAG EN AANBOD

VERZORGINGSGEBIED >>

Het verzorgingsgebied wordt opgedeeld in een primair en een secundair verzorgingsgebied.

- **Primair verzorgingsgebied.** Het primaire verzorgingsgebied bestaat uit de CBS-buurtten Ochten, Verspreiden Huizen Ochten, IJzendoorn, Verspreide Huizen IJzendoorn en Pottensestraat en Groenestraat en omgeving, allemaal gelegen in de gemeente Neder-Betuwe. In het primaire verzorgingsgebied wonen 6.265 inwoners.
- **Secundaire verzorgingsgebied.** Het secundaire verzorgingsgebied bestaat uit de CBS-buurtten Kesteren, Verspreide Huizen Kesteren en Verspreide Huizen Poldergebied, allemaal gelegen in de gemeente Neder-Betuwe. In het secundaire verzorgingsgebied zijn 6.145 mensen woonachtig.
- **Totale verzorgingsgebied.** Het totale verzorgingsgebied telt 12.410 inwoners. De inwoners zullen voornamelijk gericht zijn op de supermarkten in het eigen verzorgingsgebied, echter zullen de inwoners uit het secundaire verzorgingsgebied ook gericht zijn op het supermarktaanbod, in Lienden en Opheusden, gelegen buiten het verzorgingsgebied.



FIGUUR 4 VERZORGINGSGEBIED MCD OCHTEN

Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

KENMERKEN VERZORGINGSGEBIED >>

- De leeftijdsopbouw in het primaire verzorgingsgebied wordt gekenmerkt door een grotere groep 0 tot 25-jarigen (20% en 13% t.o.v. 16% en 12%) dan gemiddeld. Ook in het secundaire verzorgingsgebied is dit het geval (22% en 14%). Daar tegenover staat dat het aandeel 45 tot 65-jarigen en 65+ in zowel in het primaire als het secundaire verzorgingsgebied lager dan gemiddeld is in Nederland.
- Gemiddeld genomen zijn de huishoudens in zowel het primaire (2,6) als in het secundaire (2,8) verzorgingsgebied groter dan het landelijk gemiddelde (2,1). Dit in combinatie met het grote aandeel 0 tot 25-jarigen betekent dat er veel (jonge) gezinnen in het verzorgingsgebied wonen.
- Het inkomensniveau in het verzorgingsgebied ligt ruim onder het landelijk gemiddelde van € 27.000. In het primaire verzorgingsgebied bedraagt het gemiddelde inkomen € 23.900 (-11,8%). In het secundaire verzorgingsgebied ligt het gemiddelde inkomen per inwoner eveneens onder het landelijk gemiddelde, € 24.000 (-11,3%).

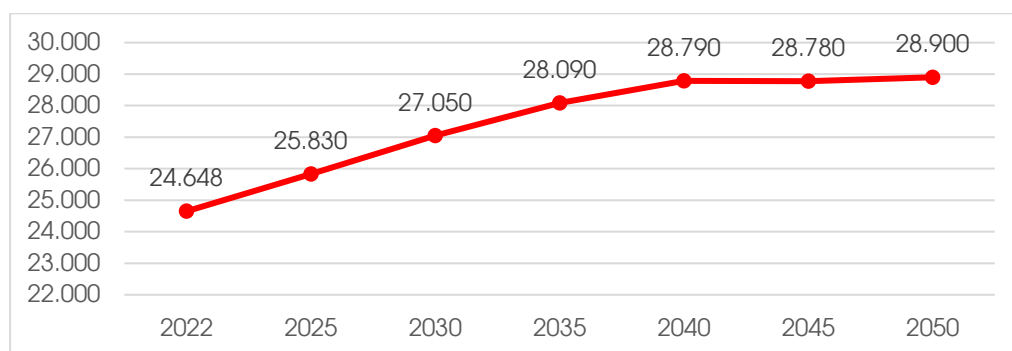
GEGEVENS VERZORGINGSGEBIED	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	GEM. INK. PER INW.
Primair verzorgingsgebied	6.265	20%	13%	23%	25%	19%	2,6	€ 23.900
Secundair verzorgingsgebied	6.145	22%	14%	24%	24%	16%	2,8	€ 24.000
Totaal verzorgingsgebied	12.410	21%	14%	24%	24%	18%	2,7	€ 24.000
<i>Neder Betuwe</i>	<i>24.648</i>	<i>21%</i>	<i>14%</i>	<i>23%</i>	<i>25%</i>	<i>17%</i>	<i>2,6</i>	<i>€ 23.500</i>
Nederland		16%	12%	25%	28%	20%	2,1	€ 27.100

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN VERZORGINGSGEBIED

Bron: CBS Statline 2021; inkomen betreft 2019 (meest recente cijfers)

BEVOLKINGSPROGNOSE EN WONINGBOUWPLANNEN >>

- De komende jaren zal het inwoneraantal van de gemeente Neder-Betuwe groeien. De verwachting is dat er in 2030 ca. 27.050 mensen in de gemeente woonachtig zijn. Deze groei zal zich doorzetten tot 2040, waarna het zal afvlakken.
- Naast enkele zachte woningbouwplannen zijn er in het verzorgingsgebied momenteel twee woningbouwproject bekend:
 - De Triangel in Ochten (gelegen in het primaire verzorgingsgebied). In dit project worden 84 woningen en appartementen gerealiseerd.
 - Casterhoven in Kesteren (gelegen in het secundaire verzorgingsgebied). Dit project omvat de realisatie van ca. 650 woningen gelegen in het zuiden van Kesteren.
- Wanneer de bevolkingsprognose van Primos wordt geprojecteerd op het verzorgingsgebied blijkt dat er tot 2032 een groei van 11,4% zal plaatsvinden in de gemeente. Voor het primaire verzorgingsgebied betekent dit dat er in 2032 ca. 6.980 inwoners woonachtig zijn. In het secundaire verzorgingsgebied zullen ca. 6.240 inwoners wonen. Dit maakt dat het totale verzorgingsgebied in 2032 ca. 13.220 inwoners zal tellen.

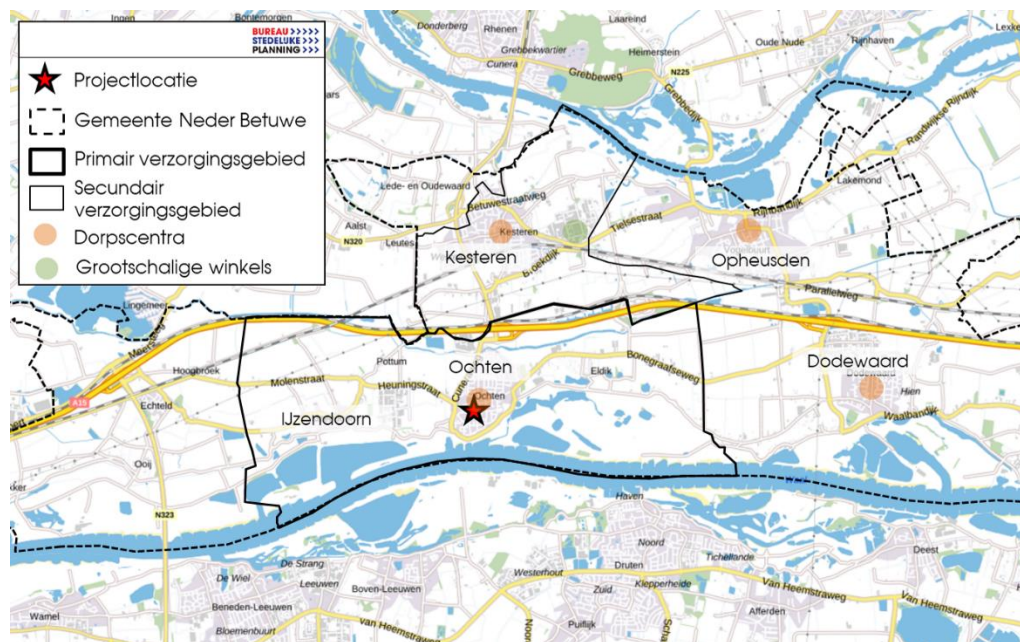


FIGUUR 5 BEVOLKINGSPROGNOSE GEMEENTE NEDER BETUWE

Bron: Primos 2022

DETAILHANDELS- EN SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

De gemeente Neder-Betuwe kent een detailhandelsstructuur die is opgebouwd uit vier reguliere winkelgebieden en een concentratie van grootschalige winkels. De vier geconcentreerde winkelgebieden zijn in de kernen van de vier grootste dorpen van de gemeente, Opheusden, Kesteren, Ochten en Dodewaard, gelegen. Hiervan is het centrum van Opheusden het grootste centrum in de gemeente, gevolgd door Ochten, Kesteren en Dodewaard. De concentratie van grootschalige winkels is gelegen op bedrijventerrein Het Panhuis nabij Kesteren, hier zijn met name winkels met een aanbod voor wonen en de tuin te vinden.



FIGUUR 6 DETAILHANDELSSTRUCTUUR GEMEENTE NEDER BETUWE

Bron: Detailhandelsstructuurvisie Neder Betuwe; BRT Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

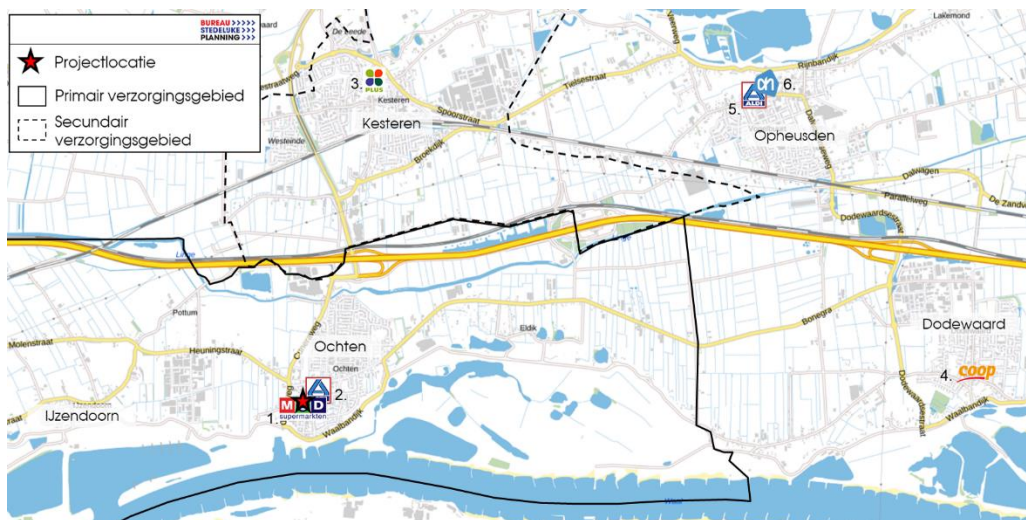
In het verzorgingsgebied zijn naast de MCD nog twee andere supermarkten gevestigd. Hiervan is er een gelegen in het primaire verzorgingsgebied en de tweede in het secundaire verzorgingsgebied.

- **ALDI Ochten** is net als de MCD gelegen aan het Dokter M. van Drielplein. De ALDI is de grootste supermarkt in het verzorgingsgebied en is gelegen naast de huidige MCD, waarbij ze parkeergelegenheid delen. De ALDI is in 2018 verbouwd en heropend naar het nieuwste concept met veel aandacht voor duurzaamheid. Laden en lossen gebeurt via een dok aan de zijde van de Molendam.
- **PLUS Van de Pol** is gelegen in het hernieuwde dorpscentrum van Kesteren en is de enige supermarkt in de plaats. De PLUS is in 2018 geopend aan de Stationsstraat in een nieuw pand van ca. 900 m² wvo. Het gehele plein is herontwikkeld waarbij het parkeren en openbare ruimte van hoog niveau zijn. Aan het plein is ook horeca, een huisartsenpraktijk en een apotheek gevestigd. Naar de toekomst is er uitbreiding van de winkel voorzien. In totaal zal de winkel na uitbreiding een metrage van 1.320 m² wvo omvatten.



FIGUUR 7 LINKS: PLUS VAN DE POL IN KESTEREN; RECHTS: ALDI OCHTEN AAN HET DOKTER M. VAN DRIELPLEIN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

De andere dorpscentra in de gemeente Neder-Betuwe kennen allebei hun eigen supermarktaanbod, met een ALDI (1.058 m² wvo) en Albert Heijn (1.207 m² wvo) in Opheusden en een Coop (1.275 m² wvo) in Dodewaard.



FIGUUR 8 SUPERMARKTAANBOD VERZORGINGSGBIED EN OMGEVING
Bron: Supermarktgidsonline; BRT Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

RELEVANTE SUPERMARKTONTWIKKELINGEN >>

In het verzorgingsgebied en de directe omgeving spelen momenteel twee ontwikkelingen:

- Door de fusie van PLUS en Coop zal op den duur ook de winkel in Dodewaard omgebouwd worden naar een vestiging van PLUS.
- De PLUS in Kesteren is recentelijk verbouwd en in april 2018 is de nieuwe winkel geopend. De winkel is vergroot en gemoderniseerd, daarnaast is er in de toekomst ruimte om de supermarkt verder uit te breiden mocht hier behoefte aan zijn. De uitbreiding van de winkel is al voorzien in het bestemmingsplan.

- Plus van de Pol heeft de mogelijkheid om zijn winkel van 900 m² wvo uit te breiden naar een winkel met een metrage van in totaal 1.320 m² wvo.

1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Detailhandel is een branche die altijd aan ontwikkelingen onderhevig is, denk momenteel bijvoorbeeld aan de toename van online en de effecten op de fysieke winkelstructuur. In deze paragraaf behandelen we de belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het supermarktlandschap.

DE BELANGRIJKSTE TRENDS IN BEELD >>

De vraag naar detailhandel en andere commerciële voorzieningen is in ontwikkeling. Onderstaand zijn een aantal belangrijke trends voor de dagelijkse sector weergegeven:

 FOOD WINT AAN BELANG Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag.	 SUPERMARKTEN PROFITEREN Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een assortiment dat aansloot bij de behoeften van de klant (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste concepten een inhaalslag en groeit de omzet in de fysieke supermarkt nog steeds.
 VERSSPECIAALZAKEN ONDER DRUK Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen wordt gedaan in de supermarkt. Supermarkten besteden daarnaast steeds meer aandacht aan hun versafdelingen. Het gevolg:	 SCHAALVERGROTING Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² wvo te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende

	versspeciaalzaken staan al jarenlang onder druk. Onder invloed van de coronacrisis beleefden de versspeciaalzaken een ervaring.		supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).
			
	SLUITINGEN EN FAILLISEMENTEN ZETTEN CENTRA ONDER DRUK Het detailhandelslandschap verandert. Met name de niet-dagelijkse detailhandel staat onder druk. Verschillende formules sluiten (veel van hun) vestigingen, denk recent aan Zeeman en Steps. Anderen gaan failliet. De meeste klappen vallen in het middensegment. De afgelopen jaren gingen formules als Didi, Intertoys, Kijkshop, Charles Vögele, MS Mode, Scapino en Miss Etam failliet.		GROTE IMPACT E-COMMERCE In de Randstad en Noord-Brabant wordt ca 6% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. Een verdere groei zal niet uitblijven, ook lokale supermarkten moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze bedienen met bijvoorbeeld een goede webshop. Vooralsnog groeit ook de omzet in de fysieke supermarkt waardoor de invloed van online in omzet perspectief nog niet gevoeld wordt.

1.4 KOOPSTROMENONDERZOEK

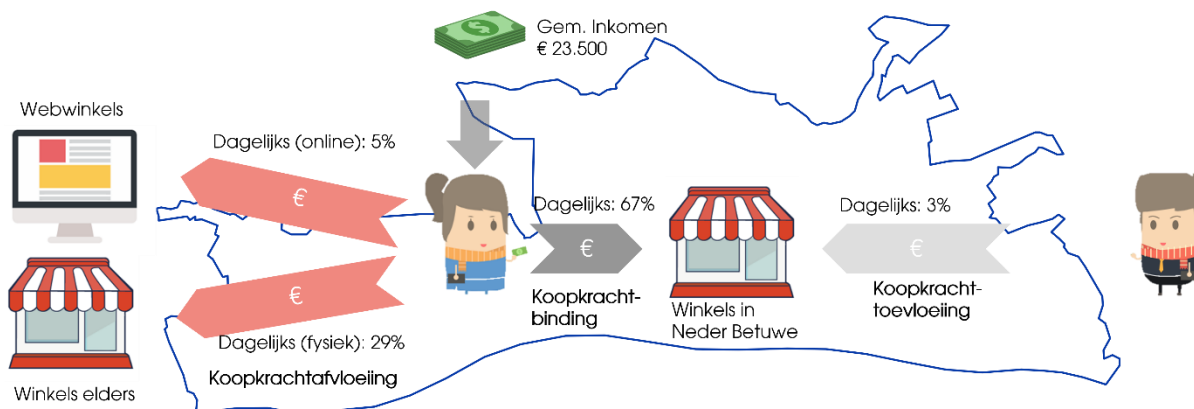
Koopstromenonderzoek geeft inzicht in het functioneren van het winkelaanbod in een bepaald winkelgebied, een gemeente of een kern. Voor de regio Rivierenland en daarbinnen de gemeente Neder-Betuwe, en de kern Ochten is het meest recente koopstromenonderzoek in 2021 uitgevoerd als onderdeel van het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant. Hieruit blijkt dat voor de dagelijkse voorzieningen de koopkrachtbinding² in de gehele gemeente onder de gemiddelde koopkrachtbinding van vergelijkbare gemeenten in de benchmark ligt (67% ten opzichte van 70%). De koopkrachtafvloeiing³ is te verdelen over de fysieke en de online afvloeiing. De fysieke afvloeiing in de gemeente ligt op 29%, de online afvloeiing ligt op 5%. In vergelijking met de benchmark blijkt dat de fysieke afvloeiing in de gemeente hoger ligt (25% in de benchmark), de online afvloeiing in de benchmark is gelijk aan die van de gemeente Neder Betuwe.

Naast de koopkrachtbinding en -afvloeiing uit de eigen gemeente is er ook sprake van koopkrachttoevloeiing, dit is het aandeel van de omzet die van buiten de eigen

² Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels die in dat gebied zijn gevestigd.

³ Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

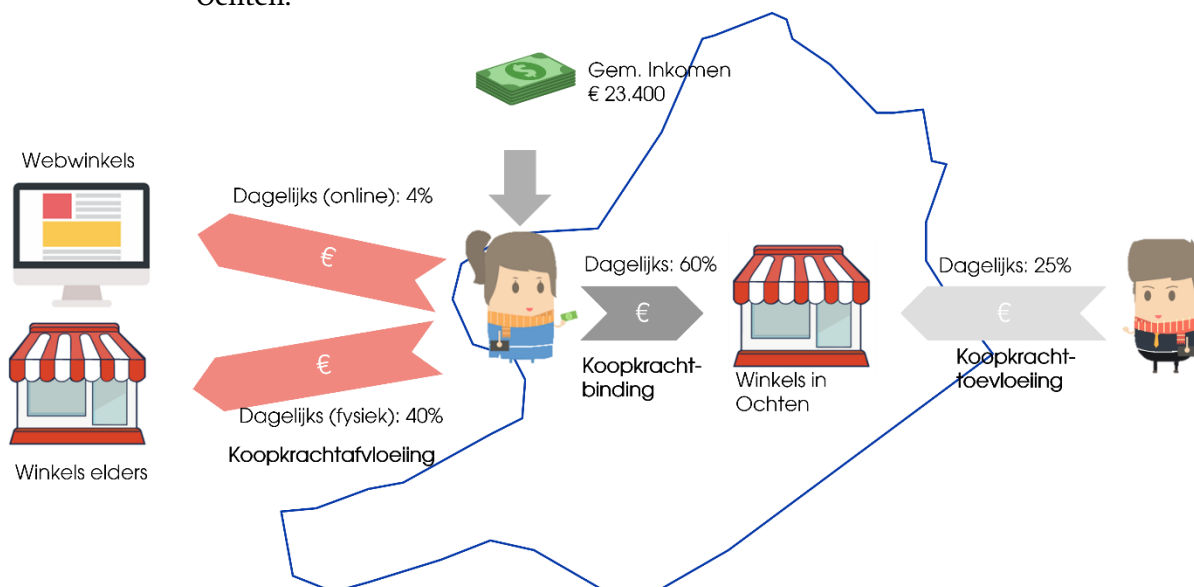
gemeente afkomstig is. In de gemeente Neder-Betuwe ligt de toevloeiing op 3%. De toevloeiing in de gemeente ligt lager dan die van de benchmark gemeenten, in de benchmark gemeenten ligt de toevloeiing namelijk op 11%.



FIGUUR 9 OVERZICHT KOOPSTROMEN GEMEENTE NEDER BETUWE

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Wanneer op kernniveau wordt gekeken dan ligt de koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector in de kern Ochten lager dan in de gehele gemeente Neder-Betuwe (60% ten opzichte van 67%). Dit betekent dat van iedere euro die door inwoners van Ochten wordt besteed in de dagelijkse sector 60 cent terecht komt bij winkels in Ochten zelf. Ook de afvloeiing ligt in de kern Ochten hoger dan in de gemeente als geheel, de fysieke afvloeiing van de dagelijkse sector in de kern ligt op 40% ten opzichte van 29% in de gemeente. De online afvloeiing in de kern ligt wel lager dan in de gemeente (4% ten opzichte van 5%). De toevloeiing naar de kern Ochten is echter hoger dan die van de gemeente Neder Betuwe, op 25%. Dit betekent dat in Ochten 25% van de dagelijkse omzet afkomstig is van inwoners van buiten de kern Ochten.



FIGUUR 10 OVERZICHT KOOPSTROMEN OCHTEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning

1.5 BELEIDSKADER

RIJKSBELEID >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt:

Arikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Bij de uitbreiding van winkels zoals deze voor ligt kan een Ladderplicht gelden. Hiervoor ligt de minimumgrens echter op 500 m² bvo. In dit geval gaat het om een uitbreiding kleiner dan 500 m² en is het niet verplicht om de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te motiveren. Echter kan de toets wel gebruikt worden als onderbouwing bij het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan.

PROVINCIAAL BELEID – OMGEVINGSVISIE GELDERLAND (2014) >>

De omgevingsvisie van de provincie Gelderland stelt twee hoofddoelen waaraan de overige doelen voor de provincie worden opgehangen. Deze hoofddoelen zijn:

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Voor de detailhandel in de provincie betekent dit dat sterke steden gecreëerd worden en een vitaal platteland waarbij het platteland een eigen economische kracht heeft.

REGIONAAL BELEID – REGIONALE DETAILHANDELSTRUCTUURVISIE RIVIERENLAND (2014) >>

Het regionale beleid is samengevat in de regionale detailhandelstructuurvisie Rivierenland. Hieruit komt naar voren dat om een goed detailhandelsaanbod te hebben het van belang is om keuzes te maken. Voor centrumgebieden zitten de belangrijkste keuzes hem in:

- Inspelen op de stabilisatie (of krimp) in de recreatieve detailhandelsbestedingen in de regio

- Nieuwe vestigingen kunnen alleen landen in de bestaande centrumgebieden
- Het niet toestaan van nieuwe winkelgebieden buiten de bestaande winkelstructuur van de regio.
- Nieuwe initiatieven in centrumgebieden met een omvang van meer dan 2.000 m² wvo worden regionaal getoetst.
- Bestaande winkelgebieden kunnen geen schaalsprong maken door een te grote toevoeging van winkelvloeroppervlak
- Gemeentes bepalen zelf welke winkelgebieden in de toekomst levensvatbaar zijn.

De regio heeft ook beleid opgesteld voor dagelijkse winkelvoorzieningen. Voornamelijk in de kleinere kernen staat het dagelijkse aanbod onder druk, in de grotere kernen dient hier rekening mee te worden gehouden. De belangrijkste beleidspunten voor de dagelijkse winkelvoorziening zijn:

- Het uitplaatsen van supermarkten weg van de kern naar een locatie buiten de winkelstructuur is niet toegestaan;
- Binnen de regio is het niet toegestaan een supermarkt met een metrage groter dan 2.500 m² wvo te realiseren;
- Nieuwe vestigingen dienen te landen in de bestaande structuur en onderbouwd te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- Bij elk initiatief voor verplaatsing of uitbreiding dient een ruimtelijke effectstudie te worden uitgevoerd.

GEMEENTELIJK BELEID – DETAILHANDELSSTRUCTUURVISIE NEDER-BETUWE (2016) >>

In de detailhandelsstructuurvisie van de gemeente Neder-Betuwe worden drie beleidsambities uitgesproken. Deze ambities gaan over het behoud van de basisvoorzieningen in de grotere kernen, het hebben van een goed ondernemersklimaat en een goed woon- en leefklimaat in de gemeente. Naast deze beleidsambities wordt er ook per kern gekeken naar het detailhandelsbeleid. Voor Ochten betekent dit dat wordt ingezet op:

- Het behoud van het boodschappenaanbod;
- Concentratie van nieuwe winkelinitiatieven aan het Dokter M. van Drielplein;
- Transformatie van panden buiten het concentratiegebied;
- Goede bereikbaarheid van en parkeren in het hele centrum;
- Nieuwe invulling voor het supermarktpand dat de MCD zal verlaten;
- Aantrekkelijke uitstraling achterkant van de supermarkt;
- Samenwerking tussen de ondernemers.

Deze aandachtspunten voor het centrum van Ochten laten zien dat het van belang is dat het huidige supermarktaanbod behouden blijft en dat de supermarkten die al gevestigd zijn in het centrum zich kunnen ontwikkelen om toekomstbestendig te zijn. Echter is uitbreiding van het aanbod door vestiging van een nieuw toetredende supermarkt door het gebrek aan marktruimte niet gewenst.

BESTEMMINGSPLAN >>

In het vigerende bestemmingsplan van de nieuwe locatie van de supermarkt is de bestemming gemengd. Onder deze bestemming is het mogelijk om het perceel te gebruiken voor horeca, maatschappelijke doeleinden en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit betekent dat er een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is voordat de voorgenomen ontwikkeling plaats kan vinden. Aan de hand van een goede onderbouwing van behoefte en effecten kan dit middels een (ladder)onderbouwing worden vergund door het bevoegd gezag (college). Deze rapportage zal daarom als onderbouwing bij de planprocedure worden ingevoegd.

CONCLUSIE BELEID >>

Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid erkennen het belang van supermarkten voor kernen en dorpen. Supermarkten zijn belangrijke dragers in de kleinere centrumgebieden en met het afnemende aanbod in kleinere kernen is het van belang dat de grotere kernen een voldoende aanbod hebben om ook de inwoners rondom te voorzien in hun behoeften. Wel dient er voorzichtig te worden omgegaan met de locatie en het formaat van supermarkten. Uitbreiding of verplaatsing van een supermarkt dient onderbouwd te worden waarbij ook de effecten op de structuur in beeld worden gebracht. Voor de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig, waarbij voorliggende rapportage een onderbouwing van de behoeften en effecten van uitbreiding en verplaatsing van MCD in Ochten omvat.

2 BEHOEFTE EN EFFECTEN UITBREIDING PLUS

In dit hoofdstuk zetten we het initiatief af tegen de ruimtelijke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarnaast analyseren we de effecten van de uitbreiding op de ruimtelijke- en detailhandelsstructuur van Ochten en omgeving.

2.1 KWANTITATIEVE ONDERBOUWING

Om de kwantitatieve behoefte van de beoogde ontwikkeling te becijferen wordt gekeken naar de supermarktdichtheid (zie Bijlage 2) in het verzorgingsgebied en is een distributieve berekening (DPO) gemaakt (zie 0).

- **Er is kwantitatieve behoefte op basis van dichtheden.** De supermarktdichtheid van het primaire verzorgingsgebied (aantal supermarktmeters per inwoner) betreft 0,29 m² wvo per inwoner. Dit is hoger dan het landelijk gemiddelde van 0,27 m² wvo per inwoner. Voor het gehele verzorgingsgebied is de huidige dichtheid lager met 0,25 m² wvo per inwoner. Om tot een gelijke dichtheid te komen als het Nederlands gemiddelde is er in het totale verzorgingsgebied 200 m² wvo uitbreidingsruimte aanwezig. Tegen de achtergrond van de groeiende bevolking richting 2032 zal de uitbreidingsruimte op basis van dichtheden in het totale verzorgingsgebied toenemen tot 419 m² wvo. De geplande uitbreiding van 284 m² wvo past binnen de uitbreidingsruimte van het gehele verzorgingsgebied.
- **Er onvoldoende kwantitatieve behoefte in de toekomst op basis van de distributieve berekening (DPO).** De uitkomsten van de DPO-berekeningen (zie Bijlage) laten met de huidige kooporiëntaties een indicatieve negatieve marktruimte zien voor zowel het primaire als het totale verzorgingsgebied van respectievelijk -615 m² wvo en -831 m² wvo. In het totale verzorgingsgebied is er sprake van een negatieve marktruimte van -408 m² wvo. Tegen de achtergrond van een groeiend draagvlak zal de negatieve marktruimte afnemen in 2032. In het totale verzorgingsgebied is in 2032 sprake van een negatieve marktruimte van -61 m² wvo, dit maakt dat er in de toekomst onvoldoende marktruimte is in het totale verzorgingsgebied voor de geprojecteerde toevoeging van 284 m² wvo. Het meerekenen van de toekomstige uitbreidingsruimte van Plus vd Pol in Kesteren als harde plancapaciteit ligt hieraan ten grondslag.
- **Ambitieniveau binding en toevloeiing door impuls boodschappenaanbod Ochten.** In het DPO is ingezet op een zogenaamd ambitieniveau wat betreft koopkrachtbinding en – toevloeiing. We kunnen veronderstellen dat bij een modern complementair supermarktaanbod dat bestaat uit een Boon's Markt en de huidige Aldi zowel de koopkrachtbinding als -toevloeiing in Ochten zullen toenemen omdat Ochten een aantrekkelijker plek wordt

voor inwoners binnen en buiten de kern om de boodschappen te doen. Hierdoor ontstaat indicatieve uitbreidingsruimte van het huidige aanbod wat een beperkte uitbreiding motiveert.

CONCLUSIE KWANTITATIEVE ONDERBOUWING >>

Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er enkel op basis van dichtheden voldoende marktruimte zal ontstaan in 2032 om de uitbreiding van de huidige MCD te verantwoorden. Op basis van de distributieve berekening is deze indicatieve marktruimte er binnen het gehele verzorgingsgebied naar de toekomst toe niet, dit omdat de toekomstige uitbreidingsruimte van Plus vd Pol reeds is meegenomen in het aanbod.

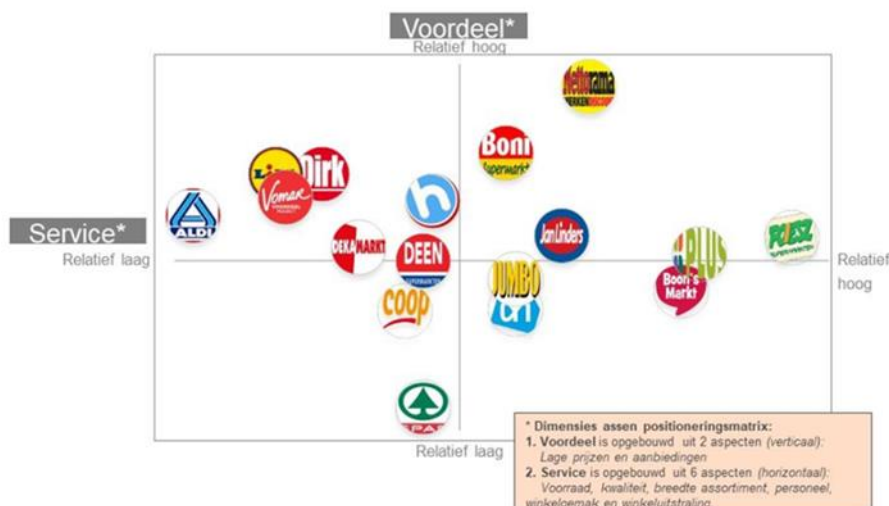
2.2 KWALITATIEVE ONDERBOUWING

Er zijn naast kwantitatieve argumenten ook diverse kwalitatieve motieven voor de beperkte uitbreiding:

- **Uitbreiding/verplaatsing gericht op optimalisatie, geen sprake van schaalsprong.** Bij de gewenste uitbreiding en verplaatsing van de huidige MCD zal het winkelloppervlak beperkt toenemen met 284 m² wvo (420 m² bvo). De uitbreiding en verplaatsing heeft daarmee als doel de huidige winkel te optimaliseren zodat de klant meer comfort ervaart. Het doel van de uitbreiding en transformatie naar Boon's Markt is dus niet om een andere functie binnen de (dagelijkse) winkelstructuur in te nemen.
- **Behouden van voorzieningenniveau.** Supermarkten fungeren als dragers van winkelgebieden waarbij ook omliggend aanbod profiteert van traffic die een supermarkt genereert. Een toekomstbestendige supermarkt is daarbij van positieve invloed op het algehele voorzieningenniveau in Ochten en in de gemeente Neder-Betuwe.
- **Richting moderne maat.** De uitbreiding is in lijn met de landelijke trend van schaalvergroting van supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. De coronacrisis zorgt ervoor dat klanten steeds meer waarde hechten aan fysieke ruimte tijdens het boodschappen doen. De verwachting is dat mensen gewend raken aan de ruime opzet van deze winkels en hier wellicht deels aan vast zullen houden. Het huidige metrage van MCD voldoet daarmee niet aan de wensen van de huidige consument.
 - Een groter en ruimer opgezette winkel zorgt voor meer comfort voor de klant. Er is meer ruimte voor beweging, bredere gangpaden, lagere schappen (meer overzicht en transparantie) en services voor de consument (bijvoorbeeld toiletten) en personeel (bijvoorbeeld trainingsruimte).
 - (Specifieke) assortimentsuitbreiding. Grote(re) supermarkten bieden uiteraard ook meer assortiment. Naast standaardproducten is er vooral

meer ruimte voor (vers)beleving, bijzondere producten (bijvoorbeeld streek- of seizoensproducten of gericht op bepaalde doelgroepen) en acties.

- **Kwalitatieve impuls pand en omgeving.** De nieuwbouw zorgt voor een moderne uitstraling van het pand en een impuls voor het dorpshart. Dit zorgt voor een kwaliteitsimpuls dat ook afstraalt op de directe omgeving.
- **Positief effect voor ontmoeting.** Naast een verzorgende functie hebben de supermarkten ook een sociale functie voor de buurtbewoners. De huidige MCD supermarkt heeft samen met Aldi en de marktkramen een belangrijke centrale ontmoetingsfunctie binnen de kern. Investeren in een aantrekkelijke openbare ruimte en dagelijks aanbod, net zoals in het nabijgelegen Kesteren is gedaan, is noodzakelijk om deze ontmoetingsfunctie te behouden en te versterken.
- **Boon's Markt en Aldi complementaire supermarktaanbod in Ochten.** De combinatie van supermarkten vanuit een ander segment maakt het aanbod binnen een verzorgingsgebied aantrekkelijk. Onderstaand is de positionering van de grootste supermarktformules in Nederland in het Supermarktrapport van GFK 2020 weergegeven. Hieruit blijkt dat Boon's Markt qua service- en prijsniveau in het tegenovergestelde kwadrant van Aldi opereert waardoor er sprake is van aanvullend aanbod. Boon's Markt is een service supermarkt met veel lokaal aanbod, terwijl Aldi een discount supermarkt is die zich onderscheidt op prijs. Klanten en inwoners profiteren van de complementariteit.



FIGUUR 11 POSITIONERINGSMATRIX SUPERMARKTEN OP VOORDEEL EN SERVICE

Bron: GFK Supermarktrapport 2020

2.3 EFFECTEN

In deze paragraaf staan de ruimtelijk-economische effecten van de voorgenomen uitbreiding en verplaatsing van de huidige MCD in Ochten.

ECONOMISCHE IMPULS >>

Feitelijke effectuering van de planologische uitbreiding van de supermarktbestemming zorgt voor een economische impuls in de vorm van:

- **Tijdelijke effecten.** Gedurende de effectuering ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten.
- **Structurele effecten.** De uitbreiding van het aantal supermarktmeters en verplaatsing van de winkel ten opzichte van de huidige situatie brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatie, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben.

UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de eerder genoemde (kwantitatieve) economische effecten, zijn er ook andere effecten die lastig te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn de zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn:

- **Sociale functie voor het dorp.** (Dagelijkse) winkelveorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De ontwikkeling, waarbij uitbreiding en verplaatsing van de huidige MCD plaatsvindt, kan deze functie versterken.
- **Versterking vestigingsklimaat Dokter M. van Drielplein.** Een aantrekkelijke supermarkt (zowel fysiek als functioneel) die aan de moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee aan het concurrentieprofiel van het gebied.
- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders aantrekken. Dit geldt met name voor het centrum van Ochten, de directe omgeving van de projectlocatie.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar het gebied daarbuiten.

EFFECT OP BESTAANDE SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

Uiteraard heeft een uitbreiding van een supermarkt naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. Het zal immers mogelijk ook gepaard gaan met omzetverlies van andere supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het

verdringingseffect. Doordat een supermarkt voornamelijk een claim is op de dagelijkse bestedingen, treft het vooral het bestaande supermarktaanbod.

De mate van verdringing voor individuele supermarkten en winkelgebieden hangt vooral af van:

	Overlap in formule en functie: Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. In het onderzoeksgebied zijn alle typen supermarkten aanwezig tussen discount en full-service, waarbij naast Aldi ook full-service supermarkten actief in hetzelfde segment zoals PLUS in Kesteren en Albert Heijn en Jumbo in omliggende plaatsen een gering omzeteffect merken.
	Uitbreiding dan wel nieuwvesting: In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwvesting betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig. In dit geval gaat het om een uitbreiding en verplaatsing van een bestaande vestiging. Hierdoor zal het effect relatief beperkt zijn.
	Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot vestiging: Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de desbetreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reis (hier: loop)afstand is het effect vaak verwaarloosbaar.
	Het functioneren van de betreffende supermarkt: Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvesting, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule. Zoals gesteld gaat het hier om een uitbreiding van een bestaande vestiging waarbij we geen indicatie hebben dat er supermarkten in omliggende plaatsen aanwezig zijn die momenteel slecht functioneren.

OMZETCLAIM UITBREIDING MCD >>

De voorgenomen uitbreiding en verplaatsing van de huidige MCD in Ochten behelst een toevoeging van 284 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.381 per m² wvo⁴ betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 2,4 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzet van circa € 46.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het primaire verzorgingsgebied gaat het om een additionele claim van 15,5%⁵. In het totale verzorgingsgebied ligt de additionele claim lager, op 9,0%⁶. Belangrijke nuance hierbij is: dat er sprake is van een uitbreiding en verplaatsing van de supermarkt en niet van een nieuwvesting. Hierdoor worden de meters deels ingezet om de

⁴ Omzetkengetallen 2021

⁵ Bestaande wvo = 1.831 m² wvo, extra wvo = 284 m² wvo – Berekening: 284/1.831 = 15,5%

⁶ Bestaande wvo = 3.151 m² wvo, extra wvo = 284 m² wvo – Berekening: 284/3.151 = 10,4%

klanten beter in hun behoeften te voorzien. De uitbreidingsmeters kennen daarom een gemiddeld lagere vloerproductiviteit (ook wel de wet van de afnemende meeropbrengsten).

Uit ervaring bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft⁷ van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners van het onderzoeksgebied (€ 2,4 miljoen) te traceren is als omzetverlies bij het nu gevestigde supermarktaanbod in het onderzoeksgebied. Het theoretische verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 1,2 miljoen op jaarbasis⁸.

Geprojecteerd op het totale supermarktaanbod van 3.151 m² wvo is er sprake van een theoretisch maximaal verdringingseffect van 4,5%⁹. Dit effect zal zich voornamelijk richten op de naastgelegen ALDI en zich verder verspreiden over de PLUS in Kesteren en full-service supermarkten in omliggende plaatsen. Door deze spreiding over een groot geografisch gebied zal het effect nauwelijks worden opgemerkt.

LEEGSTAND >>

De gemiddelde winkelleegstand in Ochten bedraagt 5,2% van de winkelvloeroppervlakte.¹⁰ Dat is fors lager dan het landelijk gemiddelde van 7,6%¹¹.

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetderving leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenszone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

Een indicatieve omzetverdringing van 4,5% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal 71 m² wvo¹². Omdat het gaat om een uitbreiding en verplaatsing van een al gevestigde supermarkt wordt het effect voor het grootste deel teniet gedaan. De uitbreiding van de huidige MCD zal daarom zeker geen structuurverstorende werking hebben of 'duurzame ontwrichting'

⁷ De ander helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het onderzoeksgebied, van andere type aanbieders en kanalen en van marktverruiming

⁸ Berekening $0,5 * 2,3 \text{ miljoen} = 1,1 \text{ miljoen}$

⁹ Berekening: $\text{€ } 1,1 \text{ miljoen} / (3.151 \text{ m}^2 \text{ wvo} * \text{€ } 8.381 \text{ gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten}) = 4,5\%$

¹⁰ KSO 2021

¹¹ Locatus 2021

¹² Berekening $0,5 * 4,5\% * 3.151 = 71 \text{ m}^2 \text{ wvo}$

veroorzaken. Hierbij gaan we er wel vanuit dat het huidige MCD pand wordt gevuld met detailhandel (niet zijnde supermarkt).

WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort niet alleen dat het plan niet zal leiden tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt daarnaast als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijks/geregelde inkopen kunnen doen. Zoals hierboven is uitgelegd verwachten we niet dat de uitbreiding leidt tot uitval van huidig aanbod, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. De uitbreiding van de huidige MCD zal er juist voor zorgen dat de inwoners van het verzorgingsgebied in de nabijheid van hun woning ruimere mogelijkheden hebben om dagelijkse boodschappen te doen. Als de huidige MCD (in de toekomst Boon's Markt) met een toekomstbestendige winkel in Ochten gevestigd blijft, hebben de overige voorzieningen in de directe omgeving ook een grotere overlevingskans waardoor mogelijke leegstand juist wordt tegengegaan. De uitbreiding van MCD/Boon's Markt zal daardoor geen structuurverstorende werking hebben of 'duurzame ontwrichting' veroorzaken.

2.4 CONCLUSIE

- De verplaatsing en uitbreiding van de huidige MCD in het dorpshart van Ochten naar een Boon's Markt aan hetzelfde plein kan worden gezien als een kwaliteitsimpuls en versterking van het dorpshart van Ochten. De uitbreiding met 284 m² wvo is te motiveren om de toekomstbestendigheid van het dorpshart en daardoor indirect de leefbaarheid en het woonplezier in Ochten te waarborgen.
- Van een functiesprong zal met de uitbreiding geen sprake zijn. De uitbreiding zal ervoor zorgen dat de consument beter bediend kan worden, het versaanbod vergroot kan worden en het magazijn beter zal functioneren. Daarnaast zorgt de inpandige bevoorradingsstraat voor een veiliger verloop van laden en lossen en minder (verkeers)overlast.
- De kwantitatieve analyse wijst uit dat er in de huidige situatie in de kern Ochten geen uitbreidingsruimte is. Echter wanneer naar de toekomst wordt gekeken zal er tegen de achtergrond van een groeiend aantal inwoners in het verzorgingsgebied en een ambitieniveau (tot 2032) dat bereikt wordt door de versterking van het dorpshart voldoende ruimte zijn voor de uitbreiding.

- De uitbreiding brengt geen negatieve effecten in het kader van verdringing van het bestaande supermarktaanbod, leegstand en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat met zich mee. De ontwikkeling zorgt voor een positieve economische impuls voor de voorzieningen rondom het Dokter M. van Drielplein en de rest van Ochten.
- Voorwaarde is wel dat het huidige pand van MCD wordt gevuld met een publieksvoorziening (niet zijnde supermarkt) Waarbij naast retail (detailhandel, horeca, diensten) ook kansen zijn voor een maatschappelijke functie.

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

Bruto verkoopvloeroppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het verzorgingsgebied) met het bestand aanbod gemaakt.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevoeling

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet generen. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD EN DICHTHEDEN

	FORMULE	ADRES	PLAATS	M ² WVO	AFSTAND IN M	KASSA'S	OPMERKINGEN
1.	MCD	Dokter M. van Drielplein 1	Ochten	800	-	5	Projectlocatie, winkel wordt na realisatie project een Boon's Markt
2.	ALDI	Dokter M. van Drielplein 3	Ochten	1.031	20	Nb.	
3.	PLUS	Stationsstraat 1	Kesteren	897	3.700	7	Harde plancapaciteit om winkel uit te breiden naar 1.320 m ² wvo
TOTAAL VERZORGINGSGEBIED				2.728			
TOTAAL VERZORGINGSGEBIED (INCL PLANCAPACITEIT)				3.151			
4.	Coop	Molenpad 1	Dodewaard	1.275	7.300	6	Gelegen buiten verzorgingsgebied, wordt op termijn PLUS
5.	ALDI	Hamsestraat 16	Opheusden	1.058	7.200	Nb.	Gelegen buiten verzorgingsgebied
6.	Albert Heijn	Swaenenstate 4	Opheusden	1.207	7.300	10	Gelegen buiten verzorgingsgebied

TABEL 2 SUPERMARKTAANBOD
Bron: Supermarktgids online, juli 2022

	SUPERMARKTDICHTHEID 2022	SUPERMARKTDICHTHEID 2032 (BIJ GELIJK AANBOD)
Primair verzorgingsgebied	0,29	0,26
Totaal verzorgingsgebied	0,25	0,24

TABEL 3 SUPERMARKTDICHTHEID VERZORGINGSGEBIEDEN
Bron: Supermarktgids juli 2022; CBS Statline 2021; Primos 2022

	MARKTRUIMTE 2022	MARKTRUIMTE 2032 (BIJ GELIJK AANBOD)
Primair verzorgingsgebied	-140 ¹³	54 ¹⁴
Totaal verzorgingsgebied	200 ¹⁵	419 ¹⁶

TABEL 4 MARKTRUIMTE SUPERMARKTMETERS OP BASIS VAN DICHTHEDEN

Bron: Supermarktgids juli 2022; CBS Statline 2021; Primos 2022

¹³ Berekening = (aantal inwoners * landelijke dichtheid) – huidige aanbod = (6.265 * 0,27) * 1.831¹⁴ Berekening = (aantal inwoners * landelijke dichtheid) – huidige aanbod = (6.981 * 0,27) * 1.831¹⁵ Berekening = (aantal inwoners * landelijke dichtheid) – huidige aanbod = (12.410 * 0,27) * 3.151¹⁶ Berekening = (aantal inwoners * landelijke dichtheid) – huidige aanbod = (13.223 * 0,27) * 3.151

BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE BEREKENING

Bij de distributieve berekening voor het onderzoeksgebied zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Inwoners.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal van 6.265 inwoners in het primaire verzorgingsgebied in 2022. Op basis van de bevolkingsprognose van Primos (2022) zal het primaire verzorgingsgebied in 2032 6.981 inwoners kennen. Voor het totale verzorgingsgebied ligt het inwoneraantal momenteel op 12.410, dit zal doorgroeien naar 13.223 inwoners in 2032.
- **Bestedingen per hoofd.** De bestedingen zijn gebaseerd op de Omzetkengetallen 2021 (Panteia en INretail). Per jaar besteedt een gemiddelde Nederlander € 2.135 in fysieke supermarkten. Het inkomen in zowel het primaire als totale verzorgingsgebied ligt lager dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag lager ligt. De bestedingen zijn gecorrigeerd naar het gemiddeld 11,8% lagere inkomen in het primaire verzorgingsgebied en 11,6% lagere inkomen in het totale verzorgingsgebied (met een prijselasticiteit van 0,4). De bestedingen worden constant verondersteld.
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van het verzorgingsgebied voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in het verzorgingsgebied. Op basis van de verdiepende koopstromen 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachtbinding op 58%. De bestedingscijfers gelden enkel voor fysieke winkels waardoor de koopkrachtbinding ook gecorrigeerd wordt naar binding aan fysieke winkels. De fysieke koopkrachtbinding is 60% (de online afvloeiing is 4%),¹⁷ We veronderstellen dat door de versterking van het dorpshart van Ochten de koopkrachtbinding aan fysieke dagelijkse winkels zal toenemen naar een ambitieniveau van 70% in 2032.
- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in het verzorgingsgebied dat afkomstig is van inwoners buiten het verzorgingsgebied op basis van de verdiepende Koopstromen 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachttoevloeiing op 25%. We veronderstellen dat door de versterking van het dorpshart van Ochten de koopkrachttoevloeiing zal toenemen naar een ambitieniveau van 30% in 2032.
- **Gemiddelde vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit betreft de winkelomzet per m² wvo. Deze zijn eveneens gebaseerd op de Omzetkengetallen 2021. Voor supermarkten betreft het 5-jaarsgemiddelde van de gemiddelde vloerproductiviteit € 8.381 per m² wvo per jaar.

¹⁷ $59 / (100\% - 4\%) = 0,60$

- **Gevestigd aanbod.** Het huidig aantal supermarktmeters in het primaire verzorgingsgebied betreft 1.831 m² wvo. In het totale verzorgingsgebied bedraagt het aantal supermarktmeters 3.151 m² wvo hierbij is de harde plancapaciteit van Plus van de Pol meegenomen.

PARAMETER	HUIDIGE SITUATIE (2022)		2032	
	Totaal verzorgingsgebied	Primair verzorgingsgebied	Totaal verzorgingsgebied	Primair verzorgingsgebied
Inwoners	12.410	6.265	13.223	6.981
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.135	€ 2.135	€ 2.135	€ 2.135
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 26	€ 13	€ 28	€ 15
Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie	€ 24	€ 13	€ 26	€ 14
Koopkrachtbinding	60%	60%	70%	70%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 15	€ 8	€ 18	€ 10
Koopkrachttoevoeiing	25%	25%	30%	30%
Omzet door toevoeiing in € mln.	€ 5	€ 3	€ 8	€ 4
Totale bestedingen in € mln.	€ 19	€ 10	€ 26	€ 14
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 8.381	€ 8.381	€ 8.381	€ 8.381
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 6.171	€ 5.568	€ 8.219	€ 7.755
Haalbaar aanbod in m ² wvo	2.320	1.217	3.090	1.694
Supermarktaanbod in m ² wvo huidige situatie	2.728	1.831	2.728	1.831
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-831	-615	-61	-137

TABEL 5 FUNCTIONEREN SUPERMARKTAANBOD VERZORGINGSGEBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE
Bron: Bureau Stedelijke Planning