

Bureau Witpaard B.V.
T.a.v. de heer J. Drenth
Postbus 1158
8001 BD ZWOLLE

Hengelo (Gld.), 16 mei 2013

Betreft: Opheusden – verplaatsing Aldi - effectenrapportage
Kenmerk: wpz.011.docx.

Geachte heer Drenth,

U heeft ons opdracht gegeven voor het uitvoeren van een effectenrapportage om de distributieve achtergronden in kaart te brengen bij de verplaatsing en schaalvergroting van de Aldi in Opheusden. De gemeente Neder-Betuwe heeft, ter voorbereiding van haar besluitvorming over de verplaatsing en schaalvergroting van de Aldi-discountsupermarkt in Opheusden, aangegeven dat er een onderbouwing dient te zijn waarin distributief wordt aangetoond dat het verantwoord is om de Aldi op een nieuwe locatie te vestigen zonder dat dit ten koste gaat van de bestaande winkelstructuur in Opheusden en de rest van de gemeente Neder-Betuwe.



Opheusden: huidige Aldi locatie



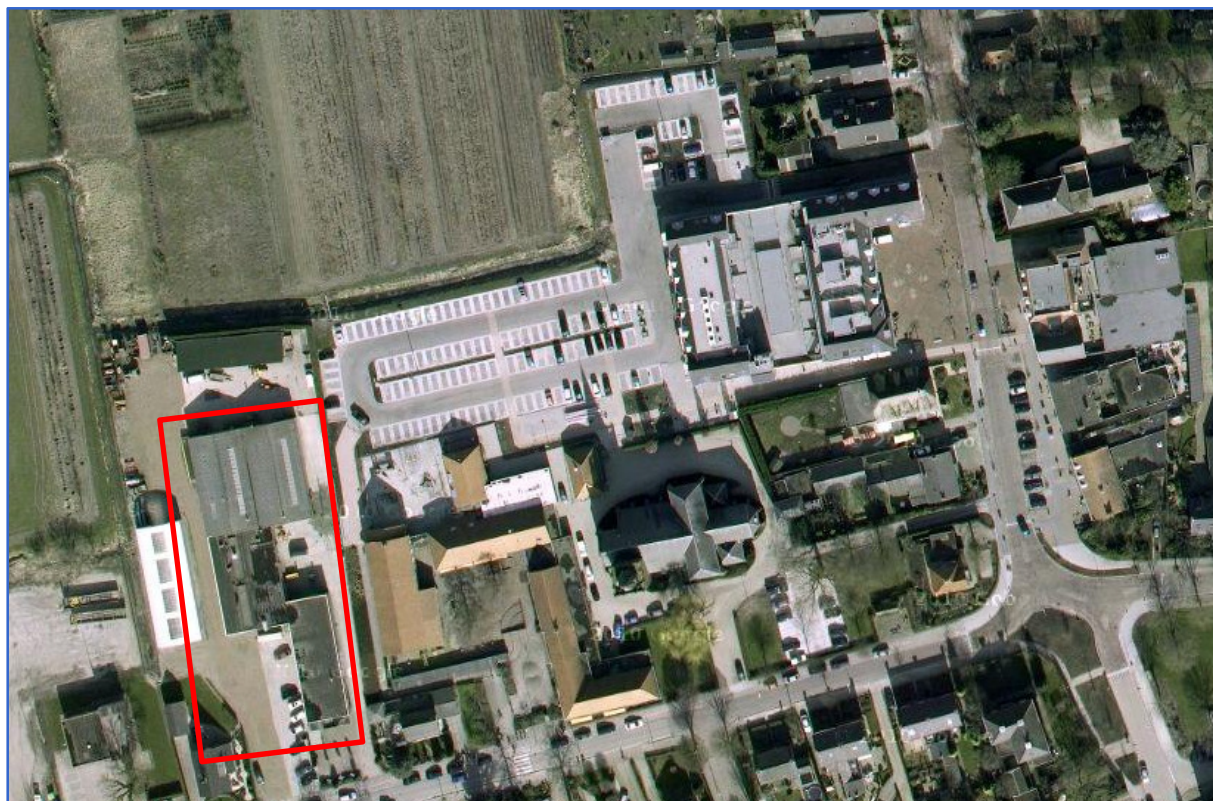
Opheusden: projectlocatie Damcon

Achtergrond

Castella Vastgoed B.V. onderzoekt de mogelijkheden voor de realisatie van een Aldi-supermarkt aan de Hamsestraat in Opheusden in de gemeente Neder-Betuwe. Er wordt ingezet op een supermarktruimte van ca. 1.275 m² b.v.o.¹. De Aldi wordt verplaatst naar de

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

andere kant van het parkeerterrein van de C1000, naar de locatie 'Damcon'. Bij deze nieuwe Aldi wordt ca. 395 m² b.v.o. toegevoegd voor dagwinkels. Het is thans nog niet bekend hoe deze nieuwe winkelmeters worden ingevuld.



Opheusden: nieuwe Aldi locatie

Hoewel niet exact bekend, wordt aangenomen dat de Aldi-organisatie opteert voor een winkelvestiging met een netto-winkeloppervlakte van ca. 900 à 1.000 m² w.v.o.².

Het signalement van de supermarktsector

Het dagelijkse winkelaanbod is gesitueerd in vier van de zes kernen van de gemeente Neder-Betuwe (Dodewaard, Kesteren, Ochten en Opheusden). Het totale aanbod in de supermarktsector in de gehele gemeente Neder-Betuwe omvat ongeveer 5.000 m² w.v.o. verdeeld over zes vestigingen. Er is een tweetal supermarktvestigingen in Opheusden gesitueerd (de Aldi en de C1000).

Figuur 1. Opheusden * 2013 Verplaatsing Aldi - effectenrapportage Inventarisatie supermarktaanbod in de gemeente Neder-Betuwe³		
Plaats / formule	Adres	Winkelomvang
Dodewaard		
Coop	Molenpad	ca. 1.275 m ² w.v.o.
Kesteren		
Spar	Hoofdstraat	ca. 518 m ² w.v.o.
Opheusden		
Aldi	Dorpsstraat	ca. 700 m ² w.v.o.
C1000	Swaenestate	ca. 1.207 m ² w.v.o.
Ochten		
Aldi	Molendam	ca. 500 m ² w.v.o.
MCD	Dr. M. van Drielplein	ca. 800 m ² w.v.o.

² w.v.o.: winkelvloeroppervlakte; de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte

³ bron: De Supermarktids (april 2013), ter plaatse gecontroleerd

Het functioneren van de supermarktsector

De supermarktaankopen kunnen ruwweg verdeeld worden in de 'dagelijkse vers aankopen' en de 'weekendaankopen'. De dagelijkse boodschappen in de supermarktsector omvatten ongeveer 25 à 30% van alle supermarktaankopen. Over het algemeen worden deze dagelijkse supermarktaankopen dicht bij huis (bijvoorbeeld in het eigen dorp of de eigen buurt) gedaan, terwijl de weekendaankopen voor een deel over een grotere afstand worden gedaan bij de wat grotere supermarkten. Binnen de supermarktsector wordt grofweg 15% van de supermarktaankopen besteed bij harddiscountsupermarkten zoals Aldi en Lidl.



Er is onderscheid te maken tussen het functioneren van de verschillende supermarkten. De SPAR in Kesteren en de Coop in Dodewaard hebben vooral een lokale functie. Het supermarktaanbod in Ochten en Opheusden heeft, mede door de aanwezigheid van de beide discounters, tevens een bovenlokale functie, dat wil zeggen dat er ook koopkrachttoevloeiing is vanuit andere omliggende kernen.

Figuur 2. Opheusden * 2013 Verplaatsing Aldi - effectenrapportage Indicatie huidige functioneren supermarkten Neder-Betuwe⁴		
Plaats / formule	Lokaal bestedingspotentieel⁵	Raming binding / toevloeiing
Dodewaard / Coop	Dodewaard - ca. € 8,4 mln.	58% & 2%
Kesteren / SPAR	Kesteren - ca. € 9,9 mln.	29% & 1%
Ochten / MCD	Ochten - ca. € 8,8 mln.	90% & 24%, marktaandeel 50%
Ochten / Aldi	Ochten - ca. € 8,8 mln.	90% & 24%, marktaandeel 50%
Opheusden / Aldi	Opheusden - ca. € 11,3 mln.	95% & 40%, marktaandeel 35%
Opheusden / C1000	Opheusden - ca. € 11,3 mln.	95% & 40%, marktaandeel 65%

De supermarkten in Opheusden (de Aldi en de C1000) vervullen, naast de specifieke lokale verzorgende boodschappenfunctie, tevens een belangrijke bovenlokale taak voor de andere dorpen in de gemeente. Binnen de gehele gemeente Neder-Betuwe is met name de C1000 in Opheusden marktdominant en beschikt over een grote reikwijdte.

⁴ inschatting gemiddelde omzetten en marktverhoudingen

⁵ o.b.v. gecorrigeerde bestedingen supermarktsector € 1.881,36 (bron: HBD – 2012)

De supermarktplannen

De volgende supermarktplannen zijn bekend voor de gemeente Neder-Betuwe⁶:

- De schaalvergroting en verplaatsing van de Aldi in *Ochten*. De Aldi wordt verplaatst naar het Van Drielplein, naast de MCD. De nieuwe Aldi krijgt een winkelmaat van 1.314 m² b.v.o.
- De C1000 te *Opheusden* zal, qua formule, straks switchen naar de Albert Heijn-formule.
- In het kader van de realisatie van de winkelconcentratie in het centrum van *Kesteren*, is er de verplaatsing en uitbreiding van de SPAR in Kesteren. De SPAR-supermarkt aan de Hoofdstraat wordt straks verplaatst naar de locatie 'Autobedrijf Spaan'. Op deze plek wordt dan de PLUS-supermarkt gevestigd met een oppervlakte van ca. 1.400 m² b.v.o. (en de SPAR wordt gesloten).
- Er zijn geen supermarktontwikkelingen voor *Dodewaard* bekend.



Ochten: Van Drielplein-toekomstige plek Aldi



Lienden: impressie projectplan Houthandel-locatie

Voor het nabijgelegen *Lienden* (gemeente Buren) heeft de Raad van de gemeente Buren in november 2012 gekozen voor het winkelplan op de locatie van de Houthandel. Dit betekent o.a. dat met dit winkelplan wordt ingezet op de toevoeging van een Aldi-discountsupermarkt (ca. 800 m² w.v.o. en mogelijk een beperkte inpandige uitbreiding van de C1000 (straks Jumbo). De opleveringsdatum van het nieuwe winkelplan in Lienden is nog niet bekend. Het eerder gepresenteerde winkelplan 'De Poort van Lienden', vrijwel direct gesitueerd aan de Provincialeweg, is daarmee komen te vervallen⁷.

Het demografisch signalement Inwonertal

De gehele gemeente Neder-Betuwe bestaat uit zes woongebieden, met een totale bevolkingsomvang van ca. 22.617 personen per 1 januari 2013.

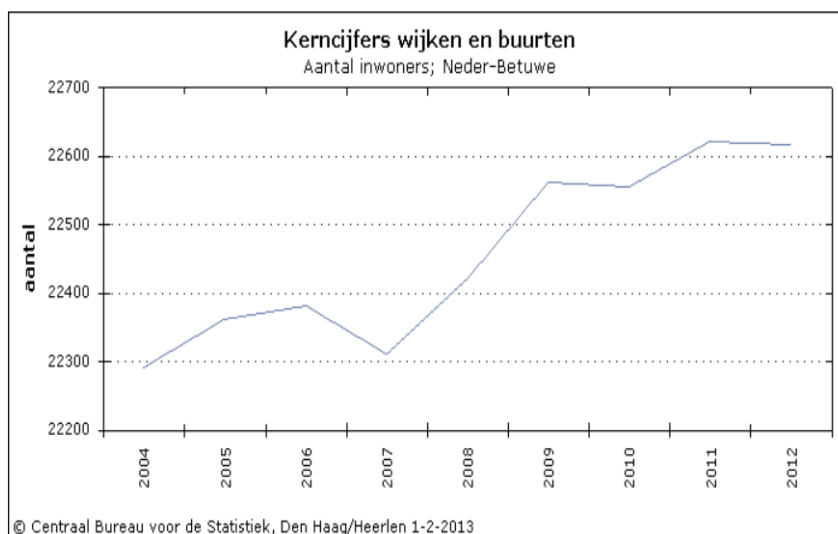
Figuur 3. Opheusden * 2013 Verplaatsing Aldi - effectenrapportage Bevolkingsomvang gemeente Neder-Betuwe⁸	
Woonbuurt	Inwoners
Dodewaard	4.473
Echteld	1.139
Kesteren	5.249
Opheusden	5.999
Ochten	4.663
IJzendoorn	1.094
Totaal	22.617

⁶ bron: gemeente Neder-Betuwe (januari 2013)

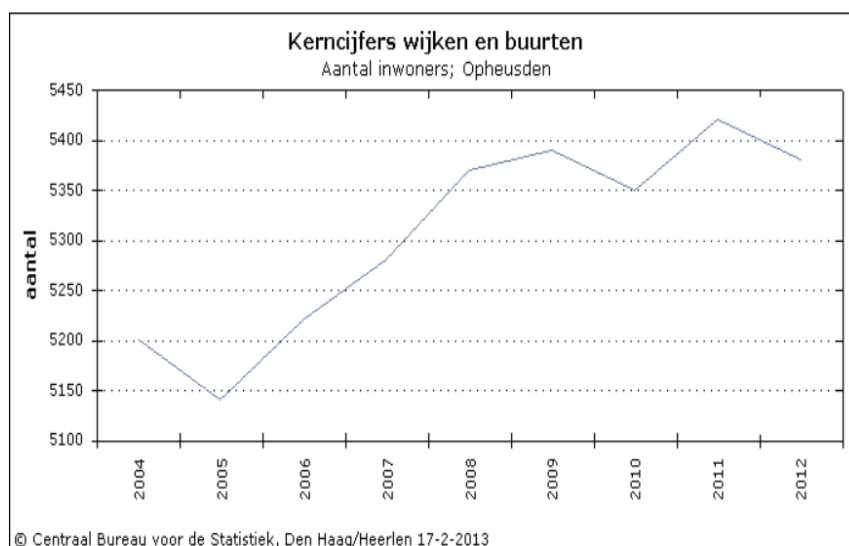
⁷ bron: gemeente Buren (januari 2013)

⁸ bron: gemeente Neder-Betuwe (2013)

Ten opzichte van 2004 is er sprake van een lichte toename van de bevolkingsomvang in de gehele gemeente met ca. 325 inwoners⁹.



Het woongebied Opheusden telde, per 1 januari 2013, ca. 5.999 inwoners. Hiervan zijn er ca. 5.380 personen in de kern woonachtig. De laatste acht jaar is het inwonertal van het dorp Opheusden licht toegenomen met ca. 180 personen.



Bevolkingskarakteristiek

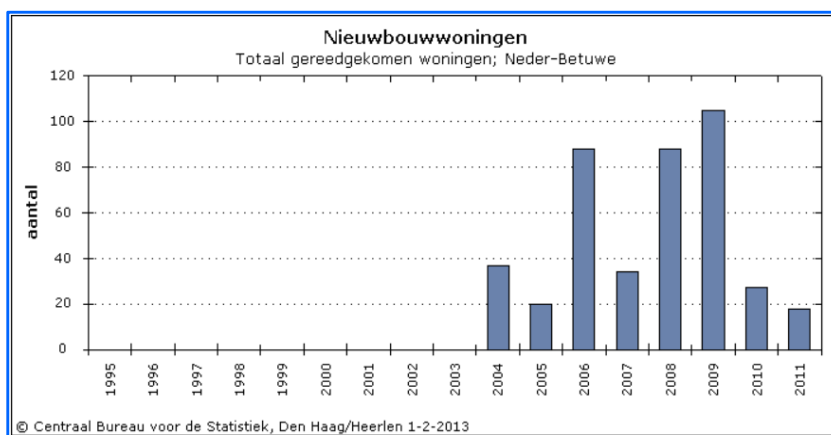
Het dorp Opheusden vertoont een iets jongere bevolkingssamenstelling dan gemiddeld, met name de leeftijdsgroepen '0 – 14 jaar' en '15 – 24 jaar' zijn oververtegenwoordigd. De leeftijdscategorieën '25 – 44 jaar', '45 – 65 jaar' en '65 jaar en ouder' zijn ten opzichte van het landelijk gemiddelde ondervertegenwoordigd.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

⁹ bron: CBS (2012)

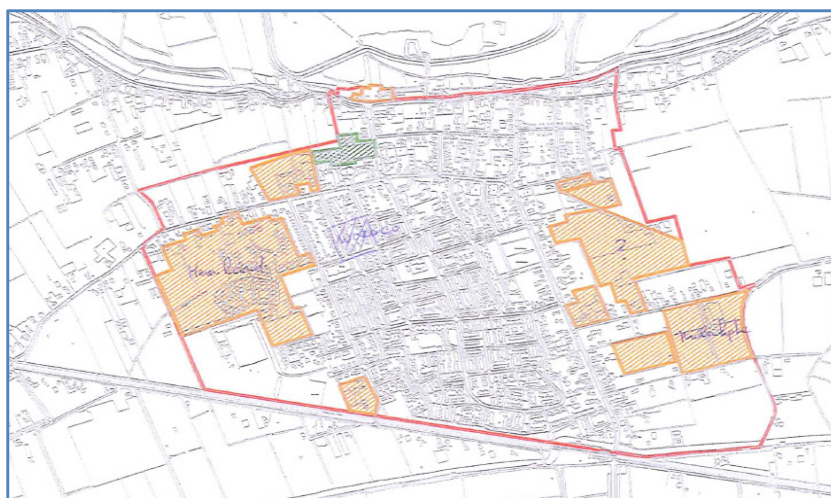
Figuur 4. Opheusden * 2013 Verplaatsing Aldi - effectenrapportage Bevolkingskarakteristiek			
Kenmerken bevolking	Opheusden	Nederland	Afwijking t.o.v. Nederland
% 0 - 14 jaar	24%	18%	33,0%
% 15 - 24 jaar	17%	12%	42,0%
% 25 - 44 jaar	23%	27%	- 15,0%
% 45 - 65 jaar	25%	28%	- 11,0%
% > 65 jaar	11%	15%	- 27,0%
Gem. leeftijd	34,3 jr.	39,8 jr.	- 14,0%
% Huishoudens met kinderen	51%	34%	50,0%
Huishoudensgrootte	3,0	2,2	38,2%
% Eenpersoonshuishoudens	23%	36%	- 36,1%
% huishoudens zonder kinderen	26%	30%	- 13,3%
% Allochtonen	2%	11%	- 81,8%

Woningbouwprogramma

De gemeente Neder-Betuwe kent over de laatste acht jaar een wisselende woningbouwproductie, waarbij de jaren 2006, 2008 en 2009 uitschieters waren (respectievelijk 88, 88 en 105 woningen). De laatste vijf jaren bedroeg de gemiddelde opleveringsproductie ongeveer 52 woningen per jaar.



Het woningbouwprogramma van de gemeente Neder-Betuwe omvat¹⁰, vanaf 2013 tot en met 2019, een toevoeging van ca. 1.128 woningen. In de periode 2011-2019 worden er ca. 84 woningen gesloopt (het is niet bekend hoeveel reeds gesloopt zijn), derhalve is er sprake van een netto-toevoeging van ca. 1.044 woningen. De grootste woningbouwlocatie is Casterhoven in Kesteren met 490 woningen in deze periode en de Triangel in Ochten.



Woningbouwlocaties Opheusden

¹⁰ Plancapaciteit Neder-Betuwe 2012 (bron: gemeente Neder-Betuwe - 2013)

Specifiek voor Opheusden worden in het project 'Ooievaarstraat / Kempkeslaan' thans nog ca. 46 woningen gebouwd (minus ca. 55 sloop voor het gehele project van 77 woningen). Daarnaast worden er het project 'Herenland 2 t/m 4' nog 34 woningen gebouwd en tot en met het jaar 2019 in het deelgebied 'Herenland 5' nog ca. 60 woningen.

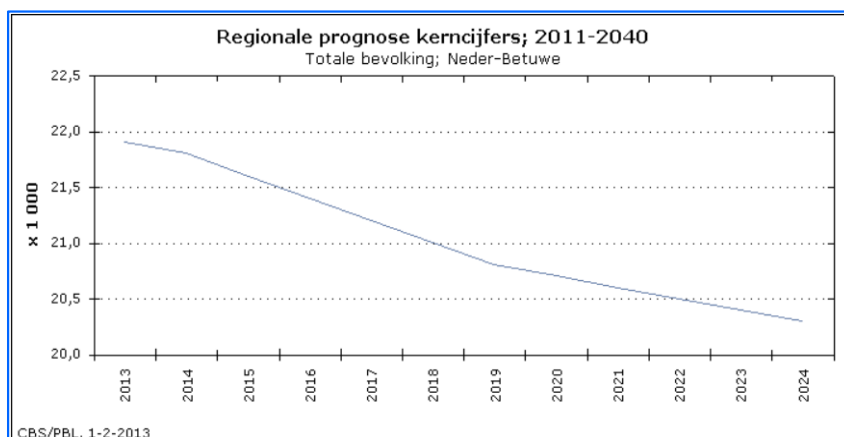
In totaal worden er in Opheusden ca. 140 woningen toegevoegd de komende 7 jaar. Dit zal leiden tot een lichte toename van de bevolkingsomvang.

De prognoses van het 'Primos'¹¹ gaan, voor de periode van 2010 tot 2020, uit van de toevoeging van 534 woningen tot het jaar 2020, waarvan het grootste deel zal worden gebouwd in de periode tot 2015.

Figuur 5. Opheusden * 2013 Verplaatsing Aldi - effectenrapportage Woningvoorraad (Primos)¹²	
Prognose woningvoorraad gemeente Neder-Betuwe op 1 januari	
2010	7.757
2015	8.189
2020	8.291

Bevolkingsontwikkeling

De CBS-cijfers laten, ten aanzien van de verwachte bevolkingsontwikkeling van de gemeente Neder-Betuwe, een enigszins ongunstig beeld zien. Het CBS laat, richting het jaar 2020, een gestage bevolkingsreductie zien van per saldo ca. 1.200 inwoners.



De 'Primos-prognoses' gaan, tot het jaar 2020, echter uit van een toename van de bevolkingsomvang met ongeveer 518 inwoners t.o.v. 2013.

Figuur 6. Opheusden * 2013 Verplaatsing Aldi - effectenrapportage Bevolkingsprognose (Primos)¹³	
Prognose totaal inwoners gemeente Neder-Betuwe op 1 januari	
2010	22.553
2015	23.341
2020	23.135

¹¹ 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/>)

¹² bron: ABF Research – Primos-prognose (2011)

¹³ bron: ABF Research – Primos-prognose (2011)

De distributieve toetsing

Bij de distributieve toetsing rond de toevoeging van een Aldi-supermarkt in Opheusden wordt uitgegaan van de navolgende distributieve gegevens:

- omdat supermarkten nog steeds een belangrijker 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 sector¹⁴. Op deze wijze wordt, rekenkundig bezien, de distributieve ruimte voor de speciaalwinkels veiliggesteld;
- er wordt uitgegaan van het woongebied Opheusden;
- huidig inwonertal van de kern Opheusden: ca. 5.999 inwoners (anno 2013);
- fixatie toekomstig inwonertal van het dorp Opheusden: ca. 6.070 inwoners (horizon 2017);
- gecorrigeerd bestedingscijfer¹⁵ supermarktsector € 1.881,36;
- aanwezig supermarktaanbod Opheusden - ca. 1.907 m² w.v.o.;
- bestedingsvolume supermarktsector dorp Opheusden per 2013 op ca. € 11,3 mln.;
- gezamenlijke omzet supermarktaanbod in Opheusden per 2013 op ca. € 17,9 mln.;
- huidige koopkrachtbinding ca. 95%;
- huidige koopkrachttoevloeiing ca. 40%¹⁶;
- normvloerproductiviteit¹⁷ supermarktsector € 8.737,20¹⁸;
- rekening houdend met de genoemde supermarktplannen in Opheusden: verplaatsing en uitbreiding Aldi naar 1.000 m² w.v.o. (+ 300 m² w.v.o.);
- geraamde toekomstige koopkrachtbinding ca. 96%;
- geraamde toekomstige koopkrachttoevloeiing ca. 42,5%¹⁹.

De huidige distributieve situatie in de supermarktsector

De twee *supermarkten* in Opheusden (met een totale oppervlakte van ca. 1.907 m² w.v.o.) hebben een gezamenlijke jaarlijkse omzet van ca. € 17,9 mln. (afgerond). Dit geraamde omzetcijfer wordt, bij een aanbod van ca. 1.907 m² w.v.o., vertaald in een vloerproductiviteit van ca. € 9.370,- (afgerond). Aan de hand van de normvloerproductiviteit van € 8.737,20,- (supermarktsector - HBD - 2012) bevindt de gemiddelde gerealiseerde vloerproductiviteit zich ca. 7,5% boven de 'HBD-norm'. Er ligt op dit moment een druk op de supermarktsector, aangezien de vraag groter is dan het aanbod.

De distributieve figuur supermarktsector 2013 & 2015

Door een confrontatie van de 'vraagzijde' en de 'aanbodzijde' ontstaat er een beeld van de eventuele distributieve uitbreidingsruimte in de supermarktsector in de kern Opheusden. Uitgaande van peildatum 2017, wordt rekening gehouden met een verwachte zeer lichte bevolkingstoename.

De toevoeging van ca. 300 m² w.v.o. én de komst van de AH zal leiden tot een verandering van de distributieve situatie. Gezien de reeds hoge binding en toevloeiing is er slechts een beperkte groei mogelijk.

De koopkrachtbinding zal zeer licht toenemen, daarbij dient tevens rekening gehouden te worden met een lichte verhoging van de koopkrachttoevloeiing. In deze analyse is, voor het jaar 2017, het bestedingscijfer (de vraagzijde) stationair gehouden.

¹⁴ *speciaalwinkels in de dagelijkse sector*: o.a. slagerij, bakkerij, groentezaak, vishandel, kaaszaak, tabakszaak, drogisterij

¹⁵ het gemiddeld besteedbaar inkomen van de gemeente Neder-Betuwe ligt met € 12.900,- ca. 12,8% onder het landelijk gemiddelde van € 14.800,- (CBS-cijfers 2010). De inkomenselasticiteit voor de dagelijkse sector is 0,25% (voor de gemeente Neder-Betuwe is dit een bijstelling van 3,2%). Er vindt een aanpassing in negatieve zin plaats

¹⁶ toevloeiing afkomstig uit het overige deel van de gemeente Neder-Betuwe

¹⁷ vloerproductiviteit: omzet per vierkante meter w.v.o. (per jaar)

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

¹⁹ toevloeiing afkomstig uit het overige deel van de gemeente Neder-Betuwe

Figuur 7. Opheusden * 2013 Verplaatsing Aldi - effectenrapportage Distributieve analyse supermarktsector 2013 & 2017		
	2013	2017
Inwonertal Opheusden	ca. 5.999	ca. 6.070
Bestedingen per inwoner (supermarktsector)	€ 1.881,36	€ 1.881,36
Omzetpotentieel	ca. € 11,3 mln.	ca. € 11,4 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 95%	ca. 96%
Gebonden omzet	ca. € 10,7 mln.	ca. € 11,0 mln.
Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)	ca. 40%	ca. 42,5%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 17,9 mln.	ca. € 19,1 mln.
Gevestigd aantal m ² w.v.o.	ca. 1.907 m ²	ca. 2.207 m ²
Vloerproductiviteit	ca. € 9.370,-	ca. € 8.639,-

Toelichting

Rekening houdend met de supermarktplannen in Ochten en Lienden en de reeds hoge binding en toevloeiing zullen de kooporiëntaties in Opheusden slechts licht kunnen toenemen. De Aldi zal op dit moment door de kleine winkelmaat een relatief hoge vloerproductiviteit hebben, die zal straks gaan dalen in de nieuwe situatie.

In de toekomst ontstaat er een geheel nieuwe situatie in de regionale discountsector met de vergrootte Aldi-vestigingen in Opheusden en Ochten én een derde Aldi in Lienden. Dat zal gaan betekenen dat de discountbestedingen in het gebied van de gemeente Neder-Betuwe en het oostelijk deel van de gemeente Buren moeten worden verdeeld over een drietal discountsupermarkten. De toename van de binding en de toevloeiing zal dan ook slechts beperkt zijn. Dit zal gaan leiden tot een afname van de gemiddelde vloerproductiviteit in de supermarktsector (verwachting reductie van ca. 8%). Echter, de vloerproductiviteit komt daarmee slechts iets onder de landelijke norm te liggen.

De markttechnische effecten bij de schaalvergroting van de Aldi

In deze paragraaf wordt een indicatie gegeven van de markttechnische effecten bij de toevoeging van ca. 300 m² w.v.o. in de supermarktsector in Opheusden.

Bij de becijfering van de distributieve figuur supermarktsector anno 2017 is geconstateerd dat, bij de uitvoering van de supermarktplannen in Opheusden, de gemiddelde vloerprestatie van de supermarkten in Opheusden beneden de norm zal uitkomen. Dit is te herleiden tot de Aldi die haar huidige hoge omzet per vierkante meter zal zien dalen.

Gemeentebreed zullen er de komende jaren meer meters in de supermarktsector worden toegevoegd. Het gaat hier om uitbreiding van de andere Aldi in Ochten en de uitbreiding van de SPAR/PLUS in Kesteren. In totaal wordt er verdeeld over een drietal supermarkten ca. 1.482 m² w.v.o. toegevoegd in de gemeentelijke supermarktsector. Door de diversiteit aan extra meters én formulewijzigingen zullen er marktverschuivingen ontstaan binnen de supermarktsector.

De volgende effecten worden in de nieuwe situatie naar verwachting teweeggebracht:

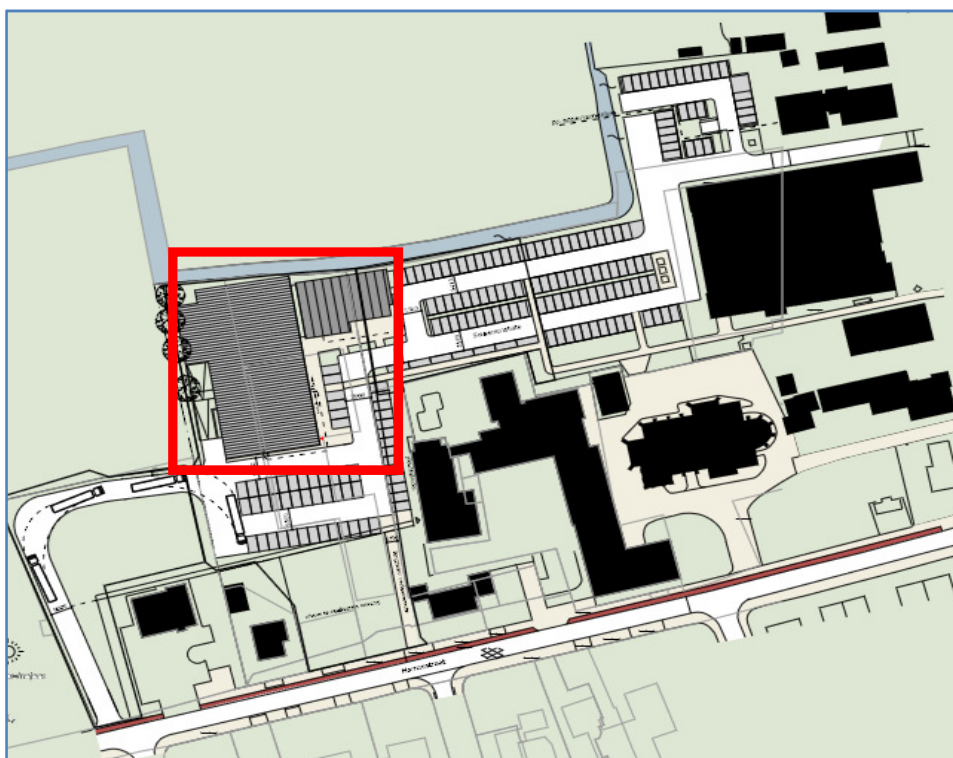
- de omzet van de Aldi in Opheusden zal toenemen met een omzetvolume van ca. € 0,6 mln. per jaar (+ ca. 10%);
- de C1000 Opheusden zal in de nieuwe situatie, als Albert Heijn, de omzet zeer licht zien toenemen;
- de Aldi in Ochten zal de omzet met eveneens ca. 10% zien toenemen, de omzet van de MCD in Ochten zal stabiliseren;
- de SPAR (in de toekomst PLUS) in Kesteren zal haar omzet fors zien toenemen (toename lokale binding);
- doordat een groot deel van de meters wordt toegevoegd in de discountsector (ca. 800 m² w.v.o.), zullen de andere supermarktsegmenten relatief weinig hinder gaan ondervinden;
- de koopkrachtafvloeiing in de supermarktsector naar 'elders' (buiten de gemeente Neder-Betuwe) die thans nog plaatsvindt zal gaan afnemen.

De vragen

Ter afronding van deze distributieve effectenrapportage wordt in deze brief hiernavolgend een zevental vragen behandeld.

1. *Wat zijn de effecten van de verplaatsing en schaalvergroting van de Aldi in Opheusden op het winkelbestand van Opheusden?*

Het winkelareaal in Opheusden kent een zeer verspreide ligging, waarbij het grootste deel van het winkelaanbod langs de Burgemeester Lodderstraat is gevestigd. De Aldi is momenteel gelegen in een klein winkelstripje met een Etos en een ijzerwarenaak en tegenover het complex van de C1000 waar onder andere een slagerij is gesitueerd.

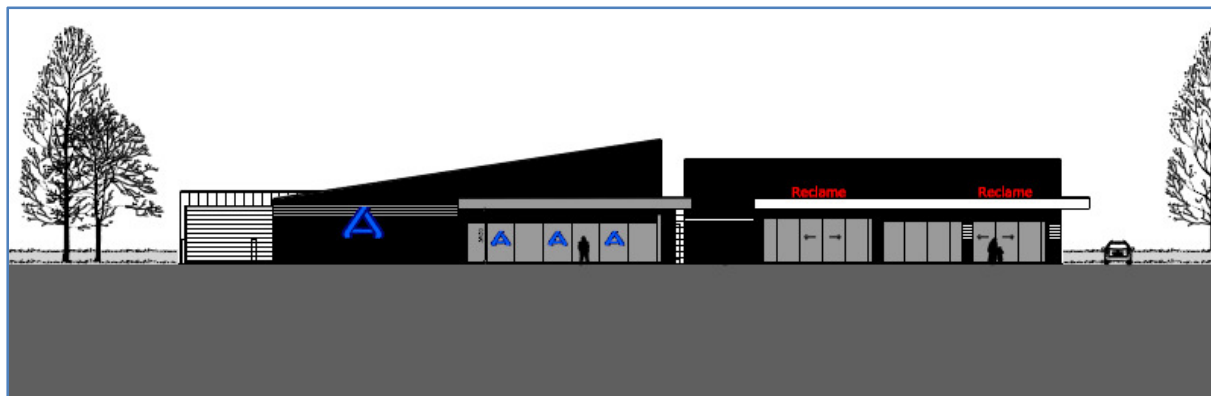


Opheusden: ligging nieuwe Aldi + dagwinkels

Met de verplaatsing van de Aldi naar de Damcon-locatie ontstaat er een sterk supermarktcluster in Opheusden. Het nadeel hiervan is dat de andere kleinere winkels in het dorp hiervan niet direct van kunnen profiteren. Maar het grote voordeel voor de consument is het gemak ten aanzien van het supermarktbezoek. Gezien het feit dat de supermarkten nu al zo dicht tegen elkaar aanliggen en de uitbreiding beperkt is, zal dit geen grote gevolgen hebben voor het functioneren van de andere winkels. Een omzetreductie van andere dagwinkels in Opheusden (zoals de bakkers) ligt dan ook niet voor de hand.

2. *Wat zijn de effecten van de verplaatsing en schaalvergroting van de Aldi in Opheusden op het functioneren van de C1000 (en straks AH-supermarkt) in Opheusden?*

De Aldi in Opheusden is momenteel gelegen op korte afstand van de C1000 in Opheusden. De C1000 ligt echter met 'de rug naar de weg'. Toch bestaat er thans al enige interactie aangezien een deel van de klanten van de Aldi parkeren op het parkeerterrein bij de C1000. Opvallend is dat in de nieuwe situatie de Aldi hemelsbreed verderweg komt te liggen, echter er is wel een gezamenlijke ligging aan het parkeerterrein. Daarnaast ontstaat er een zichtrelatie. Er ontstaat meer gezamenlijke trekkracht op de consument. Het combinatiebezoek aan beide winkels wordt gemakkelijker. De C1000 zal door deze verplaatsing niet veel meer omzet gaan genereren. De hele verplaatsing en schaalvergroting zal met name voor de Aldi-klant meer gemak opleveren (ruimere winkel en meer parkeren).



3. Wat zijn de effecten van de verplaatsing en schaalvergroting van de Aldi in Opheusden op het functioneren van het supermarktaanbod in de gemeente Neder-Betuwe?

De plannen van Aldi in Opheusden zullen nauwelijks negatieve effecten opleveren voor het functioneren van het (toekomstige) supermarktaanbod in de gemeente Neder-Betuwe. De uitbreiding van de Aldi in Opheusden bedraagt maximaal 300 m² w.v.o., een bescheiden metrage gezien de totale metrage in de supermarktsector in de gemeente. Daarnaast zal de vloerproductiviteit van de Aldi omlaag gaan, hetgeen betekent dat de omzettoename geen gelijke tred zal houden met de toename van de winkelmetrage. Voor een groot deel is een dergelijke uitbreiding dan ook bedoeld om de interne circulatieproblemen in de Aldi-supermarkt op te lossen. Distributief gezien zullen er weinig veranderingen optreden in de gemeente Neder-Betuwe. Zoals gezegd, zullen de lokale binding en de toevloeiing uit andere delen van de gemeente slechts in lichte mate toenemen. De eventuele marktverschuivingen zullen met name in het discountaanbod gaan plaatsvinden, de marktverdringing richting andere supermarktsegmenten zal relatief beperkt zijn. Er zal door de extra meters in het discountaanbod wel meer concurrentie tussen de Aldi's gaan plaatsvinden.

4. Welke verbetermaatregelen zouden gecombineerd moeten worden met de verplaatsing en schaalvergroting van de Aldi in Opheusden?

De huidige plannen bezien behoeven er geen extra verbetermaatregelen getroffen te worden. De ruimtelijke condities van en rond het nieuwe complex van de Aldi zijn goed. Er komt een ruim parkeerareaal, een modern gebouw, een goede toegankelijkheid (twee toegangswegen) én een separate afwikkeling van de expeditie.

5. Hoe zou het herinvullingsprogramma voor de vrijkomende Aldi-locatie aangepakt moeten worden?

Gezien de ligging van de huidige Aldi gaat de voorkeur voor de herinvulling uit naar het behoud van de winkelfunctie (nota bene de interactie met andere direct aanwezig winkels). De herinvulling van het vrijkomende Aldi-pand zou bij voorkeur via een 'vierstappenplan' (in de geadviseerde prioriteitsvolgorde) aangepakt kunnen worden:

1. zijn er lokaal gevestigde winkels die verplaatsingswensen hebben?
2. zijn er lokaal gevestigde winkels die verplaatsings- en/of uitbreidingswensen hebben?
3. voor welke nieuwe (aanvullende) winkelbranche is dit vrijkomende pand geschikt?
4. welke mogelijkheden zijn er voor dit winkelpand voor eventuele andere commerciële functies (kantoor en/of dienstverlening, kleinschalige bedrijfshuisvesting)?



6. Wat is het meest voor de hand liggend hergebruik van het huidige Aldi-pand aan de Dorpsstraat?

Opheusden kent een gevarieerd aanbod aan winkelbranches. Dit geldt zowel voor de dagelijkse als niet-dagelijkse sector. Behalve de beide supermarkten zijn er brood- & banketwinkels, slagerij en de drogist, maar ook een modezaak en woonwinkel. Vanwege de beperkte omvang van het marktgebied (nog net geen 6.000 inwoners) is het van belang om te voorkomen dat er bij de invulling van het vrijkomende Aldi-pand doublures in het aanbod gaan optreden. Met het toevoegen van nieuwe winkels zal dan ook voorzichtig dienen te worden omgegaan. Juist gezien deze beperkte omvang van de lokale markt zal het ook heel lastig zijn om nieuwe branches toe te voegen.

7. Biedt het nieuwe winkelmodel rond de Aldi en de C1000 nieuwe kansen voor lokale winkeliers?

In feite biedt de verplaatsing en schaalvergroting van de Aldi in Opheusden een unieke kans om de verspreid liggende winkels in dit dorp te hergroeperen rond de beide supermarkten. Er is straks een kleine 1.000 m² strategisch gelegen winkelruimte (de nieuwe dagwinkels bij de Aldi én de herinvulling van de 'oude' Aldi) waar wekelijks minimaal 10.000 winkelbezoekers komen. Verplaatsing van een in Opheusden perifeer gelegen kleinere winkel naar het 'nieuwe winkelhart' kan voor potentiële verplaatsers aantrekkelijke omzetspectieven opleveren.

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

Drs. A.J. Kardol
ADVIESBURO KARDOL