



GELDROP - 2020

**Actualisatie van de notitie Geldrop 2017
Verplaatsing en schaalvergroting Lidl
(7 november 2017)**

Adviesbureau Kardol
Adviseurs distributie-planologie

Inleiding

Na het opstellen van de notitie in 2017 is een koopstromenonderzoek alsmede een nieuwe versie van de Omzetkengetallen beschikbaar gekomen.

Onderhavige actualisatie maakt derhalve gebruik van deze recente rapportages.

Het betreft: (1) Metropoolregio Eindhoven, koopstromen in de MRE, gemeente Geldrop-Mierlo, 2019 en (2) Omzetkengetallen 2018 (www.retailinsiders.nl).

De nieuwe Lidl-vestiging

De huidige Lidl-vestiging in winkelcentrum De Coevering heeft een omvang van 800 m² w.v.o. Deze vestiging wordt verplaatst naar een nieuw project op de hoek van de Nuenenseweg/Wielewaal te Geldrop. De nieuwe Lidl-vestiging krijgt een omvang van 2.073 m² b.v.o.

In de praktijk is de verhouding b.v.o. (bedrijfsvloeroppervlakte) en w.v.o. (winkelvloeroppervlakte) bij supermarkten zeer wisselend.

Gangbaar is de 'theoretische rekenregel' met de verhouding 100:80 maar veel is afhankelijk van onder meer de omvang van de supermarkt, de formule, de laad- en losmogelijkheden en de specifieke lokale omstandigheden. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van een omvang van de nieuwe Lidl-vestiging van 1.400 m² w.v.o. wat neerkomt op een verhouding van ca. 100:68.

Dit is zeker niet ongebruikelijk daar meerdere supermarkten een dergelijke verhouding kennen. Zo kennen diverse nieuwe Lidl-vestigingen een dergelijke verhouding.

Ook in Geldrop streeft Lidl naar een relatief ruime opslagruimte voor het aanhouden van een grote voorraad waardoor de frequentie van de bevoorrading (vrachtwagenbewegingen) kan worden geminimaliseerd. Wanneer alsnog wordt uitgegaan van de theoretische rekenregel van 100:80 dan resulteert een omvang van de nieuwe Lidl-vestiging van ca. 1.658 m² w.v.o. Bij de berekening van de distributieve ruimte zal met beide verhoudingen gerekend worden.

De huidige (supermarkt)bestemming van het Lidl-pand in het winkelcentrum De Coevering zal niet worden gewijzigd. Wanneer Lidl dit pand zal verlaten is niet uitgesloten dat aldaar een nieuwe supermarkt zich zal vestigen. Echter, dit is wel hoogst onwaarschijnlijk.

De supermarktbranche wordt al jaren gekenmerkt door een forse schaalvergroting. Een moderne supermarkt (op wijkniveau) heeft al snel een oppervlakte van ca. 1.200 m² w.v.o. nodig om voldoende comfort en assortimenten te kunnen aanbieden en daardoor enigszins rendabel te functioneren. Dit is ook precies de reden waarom Lidl uitkijkt naar een nieuwe grotere vestiging.

De distributieve ruimte voor de supermarktsector in Geldrop in 2020

Inwonertal kern Geldrop 2020	ca. 29.250
Bestedingen per inwoner (zie Omzetkengetallen 2018)	€ 2.164,-
Bestedingspotentieel	ca. € 63,3 mln.
Lokale koopkrachtbinding (zie koopstromen MRE)	ca. 87,5%
Gebonden lokale bestedingen	ca. € 55,4 mln.
Koopkrachttoevoeiing (als aandeel van de omzet)	ca. 25%
Totale geraamde omzet	ca. € 73,8 mln.
Landelijke normvloerproductiviteit (zie Omzetkengetallen 2018)	€ 8.328,- per m ²
Huidige gemiddelde vloerproductiviteit in Geldrop op ca. 8.000 m ²	ca. € 9.230,-
Distributieve ruimte	ca. 875 m ² w.v.o.

Toelichting bevolkingsprognose

Voor de gemeente Geldrop-Mierlo wordt voor het jaar 2020 uitgegaan van een bevolkingstoename van ca. 791 inwoners ten opzichte van het jaar 2015. Totaal zal de verwachte bevolkingsomvang van de *gemeente* Geldrop-Mierlo in het jaar 2020 ca. 39.670 inwoners tellen. Dit is een indicatie van het inwonertal in 2020. Mogelijk worden meer woningen in de kern Geldrop toegevoegd en kan het aantal inwoners derhalve nog hoger uitpakken.

Er is momenteel geen concrete raming van het inwonertal voor de kern Geldrop anno 2020. Voorzichtigheidshalve wordt het inwoneraantal in het primaire verzorgingsgebied van de Lidl (de kern Geldrop) in 2020 geraamd op ca. 29.250 inwoners.

Toelichting bestedingen per hoofd

De gemiddelde supermarktbesteding per hoofd (Omzetkengetallen 2018, € 2.149,-) is voor de inwoners van de kern Geldrop in positieve zin aangepast met 0,7%. Het gemiddeld besteedbare inkomen in Geldrop ligt 2,6% boven het landelijk gemiddelde.

Toelichting lokale koopkrachtbinding

In het koopstromenonderzoek Metropoolregio Eindhoven wordt de koopkrachtbinding in de gemeente Geldrop-Mierlo van de sector dagelijkse goederen weergegeven. Deze bedraagt ca. 81%. Dit gemeentelijke koopkrachtbindingspercentage zal per kern verschillen. Gezien het aanzienlijk aantrekkelijker aanbod aan consumentverzorgende voorzieningen in de kern Geldrop (bijvoorbeeld het horecaplein in het centrumgebied) mag worden verwacht dat de binding in de kern Geldrop hoger uitvalt dan die in Mierlo.

De koopkrachtbinding voor de supermarktsector is een afgeleide van de binding in de sector dagelijkse goederen. Gezien het feit dat alle beschikbare supermarktformules (van discount tot full service) in Geldrop aanwezig zijn wordt verwacht dat de koopkrachtbinding vanuit de kern Geldrop op de in Geldrop gevestigde supermarkten ca. 85% tot 90% bedraagt (gerekend wordt met 87,5%). Gezien de relatief beperkte afstand naar Eindhoven wordt met name een zekere afvloeiing naar de supermarkten aldaar verondersteld. Zie ook het koopstromenonderzoek MRE (afvloeiing dagelijkse sector, tabel 1a, pag. 17).

Huidig supermarktaanbod in de kern Geldrop

In de kern Geldrop zijn op dit moment 7 supermarkten gevestigd met in totaal ca. 8.000 m² w.v.o. Zoals eerder vermeld zijn alle supermarktformules aanwezig.

Toevloeiing van koopkracht

In het koopstromenonderzoek Metropoolregio Eindhoven is de toevloeiing van koopkracht in de sector dagelijkse goederen voor de gemeente Geldrop-Mierlo berekend ruim 20% (figuur 14, pag. 18). Wanneer naar de herkomst van de bestedingen in de dagelijkse sector in het centrum van Geldrop wordt gekeken blijkt dat 24% van buiten de gemeente komt (zie 3a, pag. 19). Rekening houdend met bovenstaande gegevens wordt de toevloeiing naar de supermarkten in de kern Geldrop geraamd op 25%. Dit is dan inclusief de toevloeiing vanuit de kern Mierlo. De toevloeiing vanuit Mierlo zal naar verwachting aanzienlijk zijn gezien de beperkte afstand en het kleinere en minder aantrekkelijker supermarktaanbod aldaar ten opzichte van het supermarktaanbod in Geldrop.

Huidige situatie supermarktsector in de kern Geldrop

Conclusie

Op dit moment bestaat er in de kern Geldrop distributieve ruimte om het supermarktaanbod uit te breiden met ca. 875 m² w.v.o. De gemiddelde omzet per m² w.v.o. ligt ruim 10% boven het landelijk gemiddelde.

De behoefte, in de vorm van de beoogde verplaatsing/uitbreiding van de Lidl-vestiging, is hiermee aangetoond.

De toekomstige distributieve ruimte voor supermarkten in de kern Geldrop in 2025

Voor het aangeven van de toekomstige distributieve ruimte voor supermarkten in de kern Geldrop zal gewerkt worden met een tweetal varianten:

In variant 1 wordt verondersteld dat de achter te laten vestiging van Lidl in winkelcentrum De Coevering niet zal worden ingevuld door een andere supermarkt. In dit geval zal het supermarktaanbod in de kern Geldrop in aantal vestigingen gelijk blijven en – afhankelijk van de te gebruiken b.v.o.:w.v.o.-verhouding – in omvang toenemen met 600 tot 858 m² w.v.o. Het totale supermarktaanbod in de kern Geldrop bedraagt dan 8.600 (a) tot 8.858 (b) m² w.v.o. wat dan verdeeld is over 7 vestigingen.

Verondersteld wordt dat in dit geval de koopkrachtbinding en de koopkrachttoevloeiing niet of nauwelijks zullen veranderen. Ook zijn alle overige kengetallen stationair gehouden.

Variant 1

Inwonertal kern Geldrop 2025	ca. 29.250
Bestedingen per inwoner (zie Omzetkengetallen 2018)	€ 2.164,-
Bestedingspotentieel	ca. € 63,3 mln.
Lokale koopkrachtbinding (zie koopstromen MRE)	ca. 87,5%
Gebonden lokale bestedingen	ca. € 55,4 mln.
Koopkrachttoevloeiing (als aandeel van de omzet)	ca. 25%
Totale geraamde omzet	ca. € 73,8 mln.
Landelijke normvloerproductiviteit (zie Omzetkengetallen 2018)	€ 8.328,- per m ²
a) Toekomstige gemiddelde vloerproductiviteit in Geldrop op ca. 8.600 m ²	ca. € 8.580,-
b) Toekomstige gemiddelde vloerproductiviteit in Geldrop op ca. 8.858 m ²	ca. € 8.330,-
a) Distributieve ruimte	ca. 275 m ² w.v.o.
b) Distributieve ruimte	ca. 2 m ² w.v.o.

Toelichting

In deze variant zal geen sprake zijn van enig effect op de lokale supermarktstructuur.

Alle in de toekomst aanwezige 7 supermarkten zullen naar behoren – op of boven het landelijk gemiddeld niveau – functioneren.

De in 2020 berekende distributieve ruimte is (ruim) toereikend om de toename van het supermarktaanbod – als gevolg van de komst van de nieuwe Lidl-vestiging op de hoek Nuenenseweg/Wielewaal - probleemloos te kunnen laten plaatsvinden.

In variant 2 zal worden verondersteld dat in het door Lidl te verlaten pand in De Coevering (800 m² w.v.o.) alsnog een supermarkt zal worden gevestigd.

In deze variant neemt het supermarktaanbod in de kern Geldrop toe met – afhankelijk van de te gebruiken b.v.o.:w.v.o.-verhouding – ca. 1.400 tot 1.658 m² w.v.o.

Het totale supermarktaanbod in de kern Geldrop bedraagt dan 9.400 (c) tot 9.658 (d) m² w.v.o. verdeelt over 8 vestigingen.

Voor de duidelijkheid wordt nogmaals vermeld dat in het ontwerpbestemmingsplan uitgegaan wordt van 1.400 m² w.v.o.

De uitbreiding van het supermarktaanbod zal nu wel van invloed zijn op de koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiingspercentages.

Geraamd wordt dat zowel de koopkrachtbinding als de toevloeiing als gevolg van een andere supermarktformule in de Coevering en een nieuwe Lidl-vestiging op de hoek Nuenenseweg/Wielewaal licht zal toenemen; de lokale koopkrachtbinding met 2,5% en de toevloeiing met 1%.

Alle overige kengetallen zijn wederom stationair gehouden.

Variant 2

Inwonertal kern Geldrop 2025	ca. 29.250
Bestedingen per inwoner (zie Omzetkengetallen 2018)	€ 2.164,-
Bestedingspotentieel	ca. € 63,3 mln.
Lokale koopkrachtbinding (zie koopstromen MRE)	ca. 90%
Gebonden lokale bestedingen	ca. € 57,0 mln.
Koopkrachttoevloeiing (als aandeel van de omzet)	ca. 26%
Totale geraamde omzet	ca. € 77,0 mln.
Landelijke normvloerproductiviteit (zie Omzetkengetallen 2018)	€ 8.328,- per m ²
c) Toekomstige gemiddelde vloerproductiviteit in Geldrop op ca. 9.400 m ²	ca. € 8.191,-
d) Toekomstige gemiddelde vloerproductiviteit in Geldrop op ca. 9.658 m ²	ca. € 7.973,-
c) Distributieve ruimte	ca. - 155 m ² w.v.o.
d) Distributieve ruimte	ca. - 413 m ² w.v.o.

Toelichting

In variant 2 is sprake van een beperkt tekort aan distributieve ruimte van 155 m² oplopend tot maximaal 413 m² w.v.o. De resulterende gemiddelde vloerproductiviteit voor alle in de toekomst aanwezige 8 supermarkten bevinden zich ten opzichte van het landelijk gemiddelde op respectievelijk 98% en 96%. Het effect op de distributieve structuur is daarmee verwaarloosbaar klein.

Toekomstige situatie supermarktsector in Geldrop

Conclusies

Wanneer het door Lidl achter te laten pand in De Coevering niet wordt ingevuld door een andere supermarkt (variant 1) en het supermarktaanbod in de kern Geldrop derhalve wordt uitgebreid met 600 m² tot maximaal 858 m² w.v.o., is de distributieve ruimte (ruim) voldoende om deze uitbreiding probleemloos te laten plaatsvinden. Een effect op de bestaande distributieve structuur in Geldrop zal naar verwachting niet waarneembaar zijn.

Wanneer het door Lidl achter te laten pand in De Coevering wel wordt ingevuld door een andere supermarkt (variant 2) en het supermarktaanbod in de kern Geldrop derhalve wordt uitgebreid met 1.400 m² tot maximaal 1.658 m² w.v.o. resulteert een zodanig klein tekort aan distributieve ruimte dat ook dan kan worden verondersteld dat het effect op het functioneren van de distributieve structuur in de kern Geldrop niet of nauwelijks aanwezig zal zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling op de hoek van de Nuenenseweg/Wielewaal in Geldrop, waar de nieuwe Lidl-vestiging onderdeel van uitmaakt, kan worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het primaire verzorgingsgebied van de nieuwe Lidl-vestiging is de kern Geldrop; het overgrote deel van de beoogde omzet is afkomstig uit de kern Geldrop.

De behoefte aan extra supermarktmeters is in verschillende varianten voor nu en in de toekomst aangegeven. Aangetoond is dat de distributieve ruimte binnen de kern Geldrop toereikend is en dat de kans op leegstand dan wel structuurverstoringen elders binnen het primaire verzorgingsgebied niet aanwezig is.

Immers, zelfs in de maximale variant is sprake van een gemiddelde omzet per m² w.v.o. die voor alle dan aanwezige supermarkten in Geldrop slechts enkele procenten (max. 4%) onder het landelijk gemiddelde ligt.

Uitbreiding van de Lidl op de huidige locatie (De Coevering) is fysiek niet mogelijk. Harde plannen om elders in het primaire verzorgingsgebied het supermarktaanbod uit te breiden zijn niet bekend.

Het gemeentelijk beleid inzake supermarkten

Het vigerende gemeentelijke beleid, opgesteld in maart 2015, is gebaseerd op een rapportage van BRO (Visie op de supermarktstructuur gemeente Geldrop-Mierlo, 4 maart 2015).

Adviesbureau BRO heeft de toenmalige analyse van de supermarktsector moeten baseren op koopstroomgegevens uit 2009. Recentere gegevens waren niet voorhanden.

De detailhandel, met daarbinnen met name de supermarktsector, is een zeer dynamische sector. Vele factoren die van invloed zijn op het functioneren van de sector zijn constant in beweging en aan forse veranderingen onderhevig. Ten opzichte van 2009 is veel veranderd; naast het inwoneraantal en de hoogte van de bestedingen is met name het ruimtelijk koopgedrag van consumenten ten opzichte van de situatie in 2009 sterk veranderd.

Het huidige vigerende gemeentelijke beleid – gebaseerd op koopstroomgegevens uit 2009 - is terughoudend als het gaat om de toevoeging van nieuwe supermarktmeters in de gemeente Geldrop-Mierlo.

Echter, gezien het huidig functioneren van de supermarktsector in de kern Geldrop, gebaseerd op recentere gegevens, is distributieve ruimte aanwezig om de supermarktsector uit te breiden. Wanneer – zoals in het onderhavige geval - recentere gegevens tot nieuwe inzichten leiden ligt het voor de hand om daar rekening mee te houden.

Het gemeentelijk beleid, zeker als het betrekking heeft op een dynamische sector, kan nooit onveranderlijk 'in beton gegoten zijn' maar dient zodanig flexibel te zijn dat met recentere gegevens goed onderbouwde ontwikkelingen mogelijk moeten zijn. Wellicht overbodig om te vermelden dat het aanbeveling verdient om op basis van de hier gepresenteerde nieuwe inzichten aangaande het functioneren van de supermarktsector in de kern Geldrop het beleid ten aanzien van de supermarktsector in de gemeente Geldrop-Mierlo te actualiseren.

Colofon

Titel rapport	Geldrop 2020 – Actualisatie distributieve notitie 2017
Opdrachtgever	De heer Nick de Geus, Tonnaer
Uitgevoerd door	Adviesburo Kardol, adviseurs winkelplanologie
Projectteam	S.H. Kardol, N. Kardol en F. Toonk
Datum	13 januari 2020
Status	Definitieve rapportage
Trefwoorden	Geldrop / Lidl / verplaatsing en schaalvergroting / actualisatie distributieve notitie
Aantal blz.	8
Nummer document	tem.129.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.