

Adviesburo Kardol
adviseurs distributie-planologie

OUD-BEIJERLAND * 2008

**WINKELSTUDIE
SUPERMARKTSECTOR**



TOEVOEGING SUPERMARKT IN POORTWIJK

Adviesburo Kardol
adviseurs distributie-planologie
De Heurne 9
postbus 16
7255 ZG Hengelo (gld)
tel. (0575) 46 33 98
fax (0575) 46 37 24
e-mail: adviesburo-kardol@bit.nl

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK	PAG.
1. INLEIDING	3
2. BESCHRIJVING SUPERMARKTSECTOR	4
3. ACHTERGRONDEN DISTRIBUTIEVE ANALYSE	8
3.1. INLEIDING	8
3.2. VERZORGINGSGEBIED	8
3.3. ORIËNTATIE KOOPIKRACHT	10
3.4. BESTEDINGSCIJFER	11
4. DISTRIBUTIEVE ANALYSE VAN DE SUPERMARKTSECTOR	11
5. SUPERMARKTTRENDS	13
6. EFFECTENRAPPORTAGE	13
6.1. OUD-BEIJERLAND	13
6.2. DE REGIO	14
6.3. POSITIE OUD-BEIJERLAND IN DE REGIO	17
6.4. TOEDELING WINKELMETERS	19
7. SLOTBESCHOUWING	21
BIJLAGEN	

1. INLEIDING

In opdracht van de Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oud-Beijerland, heeft Adviesburo Kardol een distributieve effectenrapportage voor de supermarktsector in Oud-Beijerland en omgeving opgesteld.

Aanleiding voor het uitvoeren van deze winkelstudie is de wens om een extra supermarkt in de nieuwste wijk van Oud-Beijerland, Poortwijk III, te realiseren. Het is de bedoeling dat in de wijk Poortwijk (III) te Oud-Beijerland binnen afzienbare tijd een supermarkt wordt gevestigd aan de rand van de wijk bij de Kwakscheweg (zie onderstaande plattegrond).



Projectlocatie Kwakscheweg (bron: gemeente Oud-Beijerland)

Met Agrimarkt BV heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten voor een onderzoek naar de realisatie van een Agrimarkt op de beoogde locatie. Onderdeel van dit onderzoek is een stedenbouwkundig ontwerp. Dit ontwerp gaat uit van een supermarkt van ca. 2.100 m² b.v.o. Agrimarkt heeft de wens in combinatie met deze supermarkt een 'Agriland' (tuin & dier, ca. 1.100 m² b.v.o.) en een zelftankstation aan dit complex toe te voegen. De voorgenomen oppervlakte in het stedenbouwkundig ontwerp is uitgangspunt voor voorliggende distributief planologische studie. Een toekomstige bouwaanvraag voor een supermarkt in Poortwijk III wordt getoetst aan het voorliggend gemeentelijk distributieve beleid. Ergo, het DPO is de beleidsmatige legitimatie voor extra supermarkt oppervlak in Oud-Beijerland. Het college zal na vaststelling van dit DPO een besluit nemen over een vervolg op de intentieovereenkomst met Agrimarkt BV.

De vraag is nu wat de effecten zijn van de komst van de beoogde supermarkt in Poortwijk op het functioneren van het winkelaanbod in de dagelijkse sector in heel Oud-Beijerland en haar directe regio. Hierbij wordt nadrukkelijk ook gekeken naar de relatie tussen de omvang van de wijk en de omvang van de supermarkt aan de Kwakscheweg.

In deze rapportage komen de volgende onderdelen aan de orde:

1. Beschrijving van de samenstelling van het huidige winkelaanbod *en* toekomstige wijzigingen m.b.t. het winkelaanbod in de dagelijkse- en supermarktsector. Nadrukkelijk wordt gekeken naar de functie van deze supermarkt en de afbakening van het primaire als secundaire verzorgingsgebied.
2. Beschrijving supermarkttrends (o.a. maatvoering supermarkten en kritische ruimtelijke condities), hierbij aandacht voor de 'vraag-' en de 'aanbodzijde'.
3. Analyse van de huidige en toekomstige distributieve situatie in de dagelijkse- en supermarktsector in de regio Oud-Beijerland (horizon 2012 en/of bij voltooiing van Poortwijk).
4. Het inzichtelijk maken van de distributieve effecten bij de toevoeging van een extra supermarkt in de supermarktsector in Oud-Beijerland en eventuele andere wijzigingen.
5. Advies m.b.t. de wenselijke supermarktstructuur, de verantwoorde winkelmaat en een eventuele verdeelsleutel van de beschikbare distributieve ruimte, qua winkelmeters in de supermarktsector.

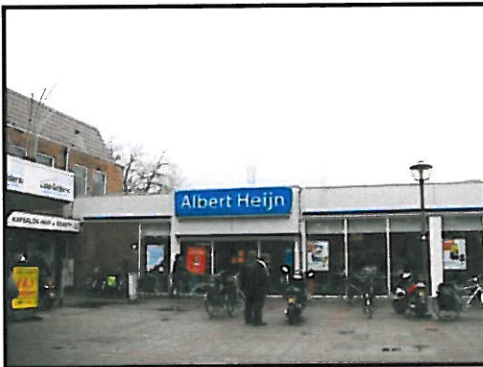
Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de supermarktstructuur in Oud-Beijerland. In hoofdstuk drie komen de achtergrondcijfers van de distributieve analyse aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt een uiteenzetting van de huidige en toekomstige distributieve situatie in de supermarkt- en dagelijkse sector weergegeven. Hoofdstuk 5 bevat enkele achtergronden van de dynamiek in de supermarktwereld, gevolgd door de distributieve effectenrapportage voor de supermarktsector (hoofdstuk 6). Tenslotte is in hoofdstuk 7 de slotbeschouwing weergegeven.

2. BESCHRIJVING SUPERMARKTSECTOR

Inventarisatie winkel- en supermarktaanbod

In Oud-Beijerland zijn op dit moment 5 supermarkten gevestigd. Deze supermarkten zijn redelijk goed verdeeld over de plaats, geografisch gezien. In het centrum is een grote Bas van der Heijden gesitueerd. Aan de oostkant van het centrum is een solitaire Lidl gevestigd.

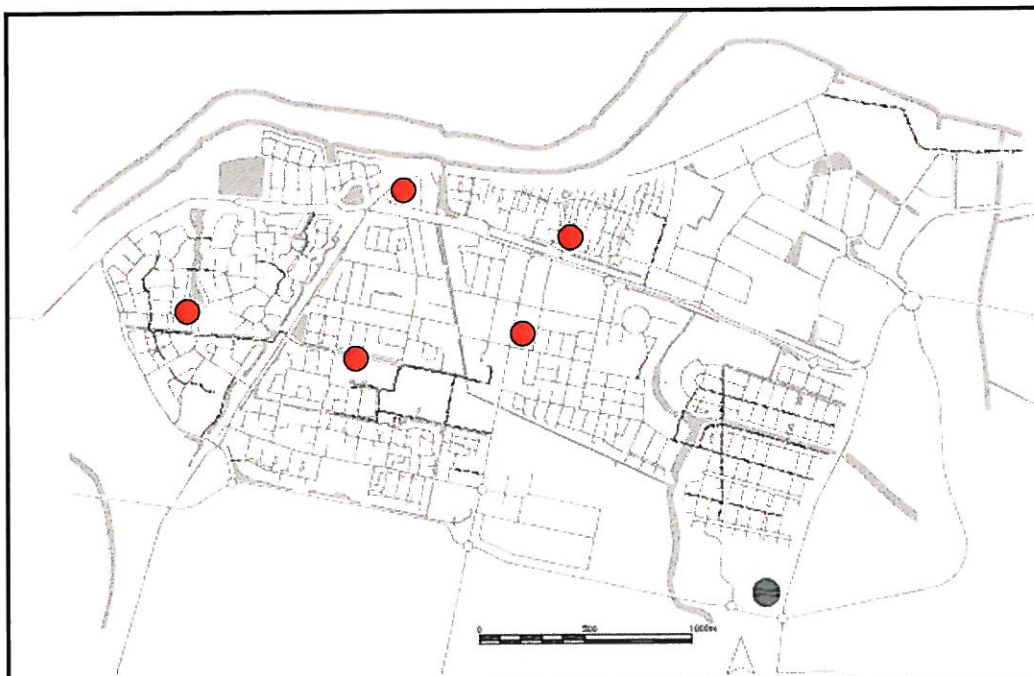


Oud-Beijerland: AH Beijerse Hof



Oud-Beijerland: Bas van der Heijden Centrum

Aan de westkant van de kern is, in de wijk Zoomwijk, een Aldi in een gedateerde winkelstrip gevestigd. Aan de zuidkant is de grootste supermarkt, de AH in een compleet wijkwinkelcentrum gesitueerd. En tot slot is er in de wijk Croonenburghwijk een solitaire C1000 aanwezig. Op dit moment is er in de wijk Poortwijk geen supermarkt- of winkelaanbod aanwezig.



Ligging supermarkten Oud-Beijerland (in rood) en (in zwart) projectlocatie

Momenteel zijn alle supermarktsegmenten vertegenwoordigd, een servicesupermarkt, twee prijssupermarkten en een tweetal discounters.

In totaal is er ca. 5.373 m² v.v.o. aanwezig, waarvan ca. 1.398 m² v.v.o. in het centrum. De supermarktsector is hiermee een belangrijk onderdeel van de dagelijkse sector. Het dagelijks winkelaanbod bestaat uit supermarkten, drogisterijen en versspeciaalaanbod. In totaal is de omvang van de dagelijkse sector ca. 8.043 m² winkelvloeroppervlakte (w.v.o.) (bron Locatus 2007). Per 1.000 inwoners is er derhalve 333 m² w.v.o. beschikbaar. Dit ligt onder het aantal in vergelijkbare plaatsen¹. De supermarktsector neemt binnen de totale dagelijkse sector slechts 67% in beslag op dit moment, veel lager dan in andere plaatsen. Er is een opvallend groot aantal speciaalzaken, waaronder meerdere bakkers, slagerijen en drogisten.



Oud-Beijerland: Lidl



Oud-Beijerland: Aldi

In de hiernavolgende tabel zijn de supermarkten in de kern Oud-Beijerland opgenomen.

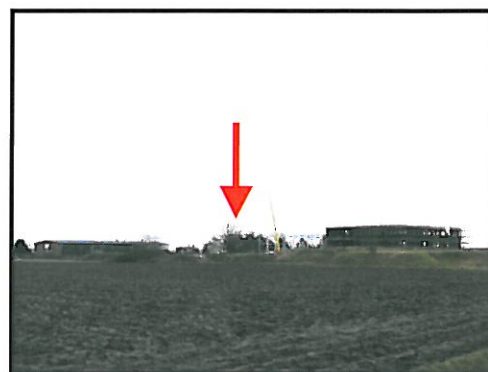
Tabel 1.: Oud-Beijerland * 2008			
Winkelstudie supermarktsector			
Inventarisatie supermarktaanbod anno januari 2008			
Locatie	Formule	Typering / ligging	Aantal m ² v.v.o. *)
Beijersehof	AH	Fullservice, wijk	1.712 m ²
Molenaar	Aldi	Discounter, buurt	621 m ²
Vierwiekenplein	Bas vd Heijden	Soft-discount, centrum	1.398 m ²
G.v.Egmondstr.	C1000	Prijs, buurt	852 m ²
De Vries Broekm.In	Lidl	Discounter, buurt	790 m ²
Totaal			5.373 m ²

*) Bron Locatus 2007

Binnen het supermarktareaal beschikken slechts twee supermarkten over een winkelmaat van 1.000 m² v.v.o. of meer, met de AH als grootste supermarkt met ca. 1.712 m² v.v.o. Dit is echter wel te verklaren door de aanwezigheid van twee discountsupermarkten. De C1000 heeft echter te maken met een te kleine winkelmaat. De C1000 is in 2007 wel geheel gerestyled, echter zonder een schaalvergroting door te voeren.



Oud-Beijerland: C1000



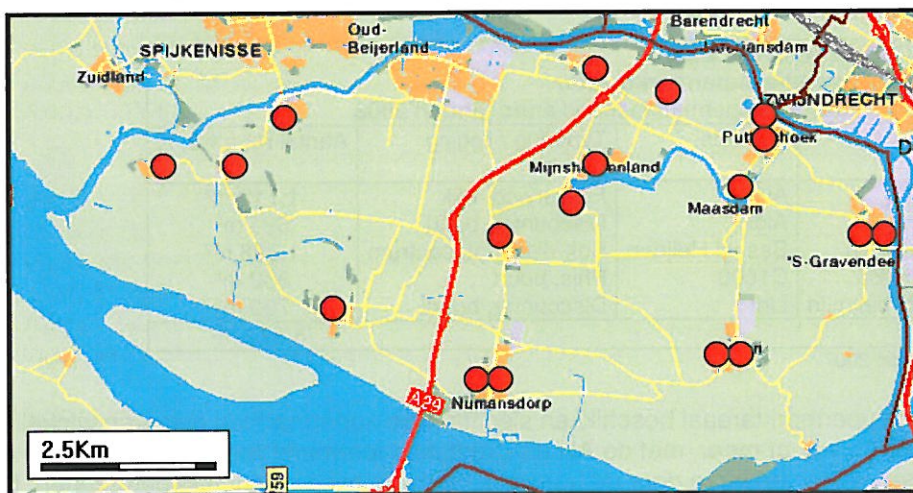
Oud-Beijerland: projectlocatie

¹ De vergelijkbaarheid betreft vooral het aantal inwoners, deze vergelijking betreft een indicatie, onder andere door de mogelijke verschillen wat het aantal kernen, concurrentie, ligging nabij grotere plaats betreft, etc.

Naast het supermarktaanbod in de kern Oud-Beijerland is het aanbod in de omliggende gemeenten relatief kleinschalig. Opvallend is alleen een aanbieder als de Nettorama, een winkel van 1.500 m² v.v.o. op het industrieterrein in een klein dorpje Blaaksedijk. Met name Puttershoek heeft een modern winkelaanbod met twee supermarkten.

Naast de gemeente Oud-Beijerland zijn er in de Hoeksche Waard vier andere gemeenten:

Tabel 2.: Oud-Beijerland * 2008 Winkelstudie supermarktsector Hoeksche Waard supermarktaanbod anno 2008		
Gemeente	Plaats	Formule
Korendijk	Nieuw Beijerland	PLUS
	Zuid Beijerland	AH
	Piershil	Spar
	Goudswaard	CoopCompact
Binnenmaas	Heinenoord	Spar
	Blaaksedijk	Nettorama
	Mijnsheerenland	PLUS
	Westmaas	Spar
	Maasdam	Spar
	Puttershoek	PLUS & Super de Boer
	's-Gravendeel	AH & C1000
Cromstrijen	Klaaswaal	PLUS
	Numansdorp	AH & PLUS
Strijen	Strijen	AH & C1000



Hoeksche Waard: kernen met supermarkten



Blaaksedijk: Nettorama



Heinenoord: Spar

Wijzigingen supermarktaanbod

De plannen voor Poortwijk betreffen een supermarkt van 2.100 m² b.v.o. in combinatie met een tuin- & dierwinkel en een tankstation. Deze winkelmaat betreft de aanvraag van de supermarktorganisatie. De supermarkt zal in dit geval een verkoopvloeroppervlakte

van ca. 1.785 m² v.v.o. krijgen. Het wordt hiermee de grootste supermarkt van Oud-Beijerland. In deze rapportage zal tevens worden ingezoomd op de ideale maatvoering voor een supermarkt op deze locatie.

De supermarkt komt te liggen aan de Kwakscheweg, aan de rand van Oud-Beijerland. De locatie is goed bereikbaar, niet alleen vanuit de wijk Poortwijk en de rest van Oud-Beijerland, maar ook vanuit de regio. De nieuwe supermarkt zal geen onderdeel vormen van een winkelcentrum met dagelijkse functies, wel worden enkele andere functies toegevoegd, zoals de niet-dagelijkse tuin- en dierwinkel en een school/sporthal. De nieuwe supermarkt betreft tevens een formule die nog niet in de Hoeksche Waard aanwezig is, derhalve geen doublure qua formule. Het betreft een formule behorend tot het prijssegment.

Met deze zesde supermarkt ontstaat er een goede geografische spreiding van supermarkten over de plaats. De afgelopen jaren waren de inwoners van de wijk Poortwijk aangewezen op andere wijken en supermarkten.



Oud-Beijerland: projectlocatie Poortwijk



Ontwikkeling naast de projectlocatie

In Oud-Beijerland zullen, behalve de komst een nieuwe supermarkt, geen andere wijzigingen in de supermarktsector optreden in de zin van toevoeging. Wel zijn er plannen en voornemens bij de gevestigde supermarkten:

- De Bas van der Heijden zal een bescheiden schaalvergroting doorvoeren van 204 m² v.v.o.
- Daarnaast heeft de C1000 een wens tot re-allocatie aan de Beneden Oostdijk van max. 1.600 tot 2.000 m² b.v.o. De plannen hiervoor zijn op zijn vroegst over drie jaar gereed.
- De Aldi heeft voor winkelcentrum Zoomwijk een klein herstructureringsplan ingediend. Dit behelst de toevoeging van de ruimten van de kapsalon en de afhaalpizzeria bij de supermarkt. Deze ondernemers worden verplaatst naar leegstaande units in het centrum. Daarnaast zal er een kleinschalige uitbreiding van 55 m² plaatsvinden. De Aldi zal vergroten van 790 naar 950 m² b.v.o.
- De AH heeft geen concrete uitbreidingsplannen, wel loopt er al enige tijd een reconstructieplan van het totale winkelcentrum Beijerse Hof. Mogelijk zal dit na 2010 pas plaatsvinden.
- De Lidl heeft in 2006 een uitbreiding ter plaatse van 30 m² b.v.o. doorgevoerd.

Bij de gemeenten in de regio zijn er op dit moment ook enkele wijzigingen in de zin van toevoegingen en/of schaalvergrotingen bekend.

- in Heijenoord (Binnenmaas) zal in de plint van een nieuw zorgcomplex ca. 520 m² b.v.o. (ca. 440 m² w.v.o.) aan detailhandel worden toegevoegd, waaronder een supermarkt van 400 m² b.v.o. (ca. 340 m² w.v.o.);
- in Mijnsheerenland (Binnenmaas) zal een uitbreiding plaatsvinden van de gevestigde PLUS-supermarkt, nu ca. 600 m² w.v.o. (de mate van uitbreiding is nog niet bekend);
- in de onderzoeksfase: Strijen (gemeente Strijen), toevoeging discountsupermarkt (800 m² b.v.o. / ca. 680 m² w.v.o.) en uitbreiding gevestigde aanbod (ca. 600 m² b.v.o./ 510 m² w.v.o.).

In totaal zijn er op dit moment in de gemeente Binnenmaas en Strijen 'harde' en 'zachte' plannen voor in totaal minimaal 1.530 m² w.v.o. in de supermarktsector.

De termen 'harde' en 'zachte' plannen verwijzen naar de fase in het traject, waarin een project zich bevindt. Betreft dit een uitgewerkt bouwplan of wens tot komst van een supermarkt. Dit heeft onder andere effecten op concrete zaken als de precieze afmeting, welke formule, etc.



Westmaas: Spar



Klaaswaal: Plus

Samenvatting supermarktsector

Aan de hand van de ter plaatse uitgevoerde observatie en inventarisatie kunnen de navolgende opmerkingen gemaakt worden:

- Oud-Beijerland heeft op dit moment 5 supermarkten.
- Er is sprake van een redelijke geografische spreiding, wel is opvallend dat er geen supermarkt aan de oostkant van de plaats, in Poortwijk, is gevestigd.
- De AH en Bas van der Heijden hebben een moderne winkelmaat, maar de overige supermarkten hebben een niet-courante winkelmaat.
- Er is sprake van een zeer ruime dagelijkse sector met name in het centrum (op de dijken) is sprake van een divers versspeciaal- en drogisterijaanbod.
- In de regio is sprake van een ruim supermarktaanbod, in nagenoeg alle kernen is een supermarkt.
- Wel is er in de regio een bijzonder kleinschalig aanbod, op enkele uitzonderingen na is het aanbod ver onder de 1.000 m² v.v.o.
- Uitgezonderd een kleinschalige toevoeging bij de Bas van der Heijden (ca. 240 m²) zijn er geen andere wijzigingen te verwachten in de supermarktsector in Oud-Beijerland.
- In de regio zijn er op dit moment in enkele kernen veranderingen te verwachten, te weten Strijen, Heinenoord en Mijnsheerenland.

3. ACHTERGRONDEN DISTRIBUTIEVE ANALYSE

3.1. INLEIDING

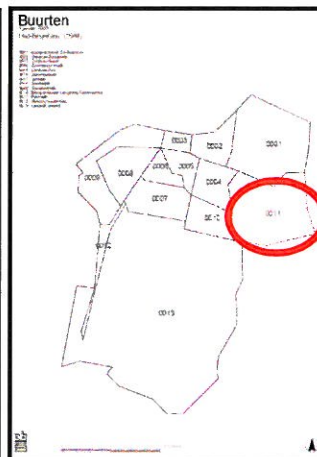
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op enkele achtergronden van de distributieve figuur, zoals de demografische situatie en de oriëntatie van de koopkracht in Oud-Beijerland.

3.2. VERZORGINGSGBIED

De gemeente Oud-Beijerland telde per 1-1-2007 in totaal 24.150 inwoners. Het nog niet vastgestelde cijfer voor 2008 is 23.837, een lichte daling. Er is geen recente onderverdeling naar wijken bekend. De laatst bekende cijfers betreffen 2005, toen had de wijk Poortwijk 3.520 inwoners. Op dit moment wonen er naar schatting 3.750 inwoners in de wijk.

Tabel 9.1
Bevolking naar geslacht en leeftijd, 2005
Wjk- en buurtindeling

		Inwoners		
		totaal	mannen	vrouwen
code	naam	abs.	abs.	abs.
0584	Oud-Beijerland	23 780	11 670	12 110
058400	Wijk 00	23 780	11 670	12 110
05840001	Bedrijventerrein De Bosschen	130	60	70
05840002	Oosterse Gorzenwijk	1 920	940	970
05840003	Centrum-Noord	220	100	120
05840004	Croonenburghwijk	3 050	1 450	1 610
05840005	Centrum-Zuid	1 530	730	800
05840006	Zeeheldenwijk	2 100	1 010	1 090
05840007	Zuidwijk	3 600	1 760	1 850
05840008	Zoornwijk	5 540	2 720	2 820
05840009	Spuioeverwijk	1 640	850	800
05840010	Bedrijventerrein Langeweg Rembrandtstr.	10	0	0
05840011	Poortwijk	3 520	1 780	1 730
05840012	Zinkweg buurtschap	380	200	160
05840013	Landelijk gebied	140	70	70



Bron: gemeente Oud-Beijerland.

Poortwijk is de meest recente uitbreidingswijk van Oud-Beijerland. Het is een wijk met in hoofdzaak grondgebonden koopwoningen en ook een aantal appartementengebouwen. De wijk is ruim opgezet met ruime kavels en brede straten. In Poortwijk is een aantal voorzieningen zoals een kinderopvang, een kerk en een medisch centrum met huisartsen, fysiotherapie en tandarts. Poortwijk is nog niet af, de derde fase is nog in ontwikkeling. Poortwijk III is de derde fase van de uitbreidingslocatie Poortwijk. In deze fase is naast woningen ruimte gereserveerd voor een basisschool, een middelbare school en een supermarkt. Ook wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn om een zorgsteunpunt in de wijk te realiseren.

De wijk Poortwijk aan de zuidoostkant van Oud-Beijerland is duidelijk een nieuwe en jonge wijk. De gemiddelde leeftijd is met 32,5 zeer laag, bijna 17% onder het landelijk gemiddelde. Dit is met name herleidbaar tot het grote aandeel 0- tot 14-jarigen (23%), ca. 25% boven het landelijk gemiddelde en de groep 25-44 jarigen die met 41% ruim 41% boven het landelijk gemiddelde ligt. Het betreft vooral jonge gezinnen met kinderen (45%). Dit aandeel huishoudens met kinderen ligt 27% boven de landelijke cijfers.

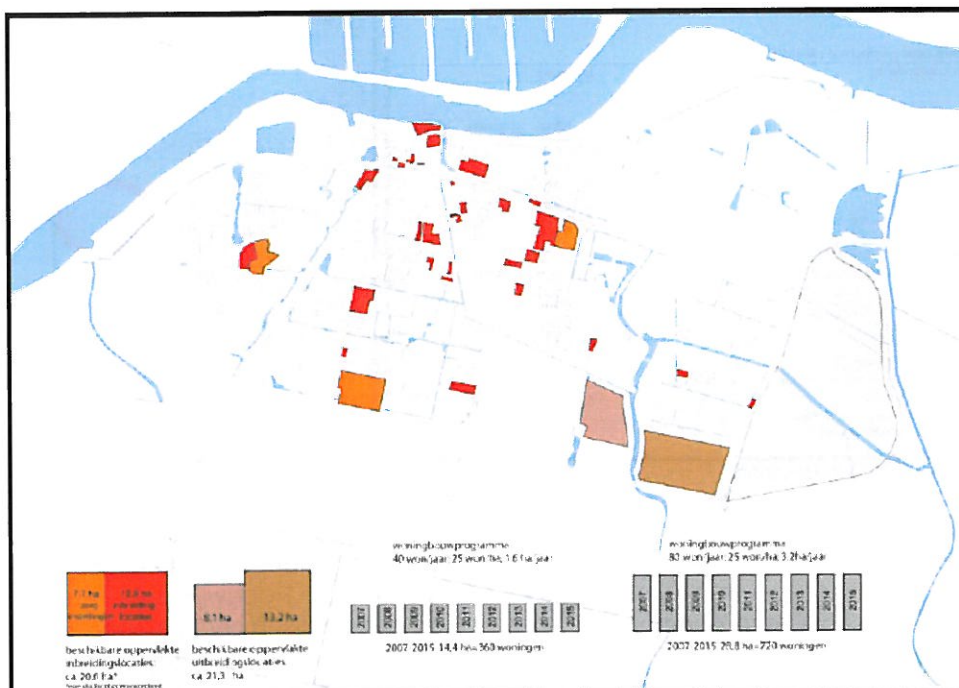
Het aantal 65-plussers is daarentegen opvallend laag, met een aandeel van 6% ligt dit bijna 58% (!) onder het landelijke gemiddelde. De gemiddelde huishoudensgrootte is ook redelijk hoog gelegen op 2,5 t.o.v. 2,3 landelijk. Het aantal allochtonen ligt daarentegen laag met 3% (t.o.v. 9% landelijk). Kortom, de samenstelling van de bevolking in het primaire marktgebied wijkt sterk af van landelijke cijfers. Er is sprake van veel jonge gezinnen.

Woningbouwplannen

Er is een duidelijk verschil tussen de woningbouwbehoefte (volgens de gemeentelijke woonvisie ca. 125 woningen per jaar) en de provinciale contingenten voor Oud-Beijerland en de Hoeksche Waard. In de periode 2005-2014 kunnen in Oud-Beijerland ca. 854 woningen worden gerealiseerd, dit komt overeen met een gemiddelde van 85,4 woningen per jaar.

Vooralsnog wordt in de woonvisie uitgegaan van de woningbouwproductie die volgt uit de geplande bouwprojecten. Dit betekent een gemiddelde productie van 95,6 woningen per jaar. Omdat het echter in hoofdzaak inbreidingslocaties zijn met soms complexe problemen is een zekere vertraging en planuitval te verwachten. Naar verwachting zal het daadwerkelijk aantal woningen dat opgeleverd wordt in deze periode lager liggen.

De grootste woningbouwlocatie in Oud-Beijerland is op dit moment de wijk Poortwijk III. De eerste fase van Poortwijk met in totaal circa 670 woningen is gebouwd tussen 1995 en 1998. De laatste fase betreft Poortwijk III met ca. 250 woningen.



Bron: Visie Dorpsontwikkeling 2007

Prognose Poortwijk en Oud-Beijerland

De gemeente gaat uit van een stijging van 700 à 800 inwoners voor het inwonertal van de wijk Poortwijk, na voltooiing van Poortwijk III. Voor het DPO zal worden uitgegaan van 4.500 inwoners. Heel Oud-Beijerland zal anno 2015 ca. 25.577 inwoners bedragen.

De bevolkingsprognose voor dit DPO is opgesteld aan de hand van de gemeentelijke Woonvisie (definitief april 2008). De gemeente Oud-Beijerland beschouwt deze woonvisie als leidraad bij het opstellen van de gemeentelijke bevolkingsprognose en derhalve de basis voor het bepalen van het draagvlak de komende jaren.

3.3. ORIËNTATIE KOOPKRACHT

De meest recente koopkrachtbindingscijfers dateren uit 2004, het betreft het Koopstromenonderzoek Randstad uit 2004 (Goudappel Coffeng), waar Oud-Beijerland een onderdeel van was.

In de gehele dagelijkse sector van Oud-Beijerland was er sprake van een binding van 97% en een koopkrachttoevloeiing voor de dagelijkse sector van circa 23 à 25%. Binnen de dagelijkse sector heeft Oud-Beijerland een zeer stevige positie in de Hoeksche Waard (een binding van respectievelijk 20%). Met name het centrum heeft een sterke positie met een toevloeiing van 35% van buiten de gemeente.

Specifiek voor de supermarktsector zal dit beeld niet veel verschillen, door het ontbreken van discounters elders in de Hoeksche Waard zal de aantrekkingskracht zeer groot zijn. Daarnaast zijn er sterke spelers als de Bas van der Heijden en de AH met een grote positie.

Ten aanzien van de huidige distributieve situatie in Oud-Beijerland kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- in de kern Oud-Beijerland is er sprake van een goede binding in de supermarktsector;
- daarnaast is er ook een grote functie voor de regio van het dagelijkse aanbod.

3.4. BESTEDINGSCIJFER

De supermarkten realiseerden in 2006 precies 4% meer omzet dan in 2005, dit na een twee jaar lange periode waarin de omzet stabiel bleef. De totale bestedingen in de supermarkten in Nederland waren in 2006 € 29,6 miljard. Hiervan is ruim de helft (ca. € 16,9 miljard) de groep verse voedingsmiddelen. De rest van de bestedingen zijn in de genotmiddelen en non-food. In totaal verloopt ca. 80% van alle bestedingen in de groep voedingsmiddelen via het verkoopkanaal supermarkten. Overige bestedingen verlopen via verkoopkanalen als de versspeciaalzaken, de ambulante handel, de groothandel (Makro, Sligro), slijterij en tabaksspeciaalzaken. Het landelijke bestedingscijfer voor de supermarktsector ligt op ca. € 1.763,32 per jaar (bron HBD, 2007, cijfer supermarktbestedingen gedeeld door aantal inwoners totaal Nederland).

Voor de niet-dagelijkse sector bedragen de bestedingen circa € 2.380,- per jaar. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner Oud-Beijerland (€ 12.800,-) ligt ca. 5% boven het gemiddelde in Nederland (€ 12.200,-), reden voor aanpassing van de bestedingscijfers. Doorgaans worden voor elk procent dat het besteedbare inkomen onder het landelijk gemiddelde ligt de bestedingen in de dagelijkse sector met 0,25% gecorrigeerd. Dit leidt tot een bestedingscijfer voor de supermarktsector van € 1.785,36 per jaar voor Oud-Beijerland.

In de analyses wordt uitgegaan van een uitsplitsing naar de branche 'supermarkten'. Hiermee wordt de meest zuivere distributieve ruimte aangegeven, die niet ten koste gaat van de overige branches in de dagelijkse sector (met name de versspeciaalwinkels). Gezien het forse aanbod van dagelijkse speciaalzaken in Oud-Beijerland en de wens tot behoud daarvan, zal duidelijk een goede afstemming moeten worden gemaakt binnen de totale dagelijkse sector.

De detailhandelsbestedingen in de dagelijkse sector bedragen circa € 2.161²,- per hoofd van de bevolking (op basis van het Jaarboek Detailhandel 2006 en 2007, Den Haag, HBD), per jaar. Na correctie van de cijfers zal voor de gemeente Oud-Beijerland worden uitgegaan van de volgende bestedingscijfers voor de dagelijkse sector : € 2.133,99.

4. DISTRIBUTIEVE ANALYSE VAN DE SUPERMARKTSECTOR

Allereerst volgt een analyse van de huidige situatie in de supermarktsector in de kern Oud-Beijerland. De vraag is wat de huidige uitbreidingsruimte is. Vervolgens zal een beeld worden geschetst van de distributieve mogelijkheden voor toevoeging van een extra supermarkt bij voltooiing van de wijk Poortwijk.

De huidige distributieve situatie in de supermarktsector in Oud-Beijerland, anno 2008, is in de hiernavolgende tabel 3 weergegeven.

Tabel 3. : Oud-Beijerland * 2008 Winkelstudie supermarktsector Distributieve analyse supermarktsector (anno 2008)	
Inwonertal Oud-Beijerland totaal (per 1-1-2008)*)	ca. 23.837
Bestedingen per inwoner	€ 1.763,32
Omzetpotentieel	ca. € 42,0 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 97%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 40,8 mln.
Koopkrachttoevoering (gemiddeld)	ca. 23 à 25%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 52,9 à € 54,4 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit **)	ca. € 7.680,-
Economische ruimte m ² v.v.o.	ca. 6.895 à 7.078 m ²
Gevestigd aantal m ² v.v.o. anno 2008 ***)	ca. 5.373 m ²
Uitbreidingsruimte m ² v.v.o.	ca. 1.522 à 1.705 m ²
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. ****)	ca. 1.790 à 2.006 m ²

*) huidig inwonertal **) HBD-norm

) Locatus *) uitgaande van een verhouding v.v.o./b.v.o. = 85/100

² Consumptieve bestedingen over 2005 plus 4% stijging uitgaven.

In de huidige distributieve situatie in de supermarktsector in de kern Oud-Beijerland is er sprake van een substantiële uitbreidingsruimte van rond de 30%.

In de hiernavolgende tabel 4 wordt uitgegaan van een distributieve situatie (anno 2012, ervan uitgaande dat Poortwijk dan volledig is gerealiseerd), waarbij een winkelmodel voor de totale supermarktsector is opgesteld, rekeninghoudend met een stijging van het aantal inwoners in Oud-Beijerland.

Tabel 4.: Oud-Beijerland * 2008 Winkelstudie supermarktsector Distributieve analyse supermarktsector (horizon 2012)	
Inwonertal Oud-Beijerland (raming 2012)*)	ca. 24.943
Bestedingen per inwoner	€ 1.763,32
Omzetpotentieel	ca. € 44,0 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 98%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 43,1 mln.
Koopkrachttoevoeiing (gemiddeld)	ca. 24 à 25%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 56,7 à 57,5 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit **)	ca. € 7.680,-
Economische ruimte m ² v.v.o.	ca. 7.385 à 7.483 m ²
Gevestigd aantal m ² v.v.o. ***)	ca. 5.373 m ²
Uitbreidingsruimte m ² v.v.o.	ca. 2.012 à 2.110 m ²
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. ****)	ca. 2.367 à 2.483 m ²

*) op basis van gemeentelijk woningbouwprogramma **) HBD-norm
) anno nu **) uitgaande van een verhouding v.v.o./b.v.o. = 85/100

In 2012 is er nog steeds forse uitbreidingsruimte, ten opzichte van het huidige aanbod. Dit heeft te maken met een drietal aspecten:

1. Toegenomen inwonertal van de gemeente Oud-Beijerland.
2. Zeer lichte toename van de lokale binding door de aanwezigheid van een extra supermarkt, verdere toename is overigens niet aannemelijk gezien de blijvende afvloeiing naar o.a. de Nettorama in Blaaksedijk.
3. Lichte toename zowel absoluut als percentueel van de toevoeiing uit de regio. Dit heeft met name te maken met een extra aanbieder op een strategische plek en met een nieuwe formule.

De maximale uitbreidingsruimte zal deels toe worden gedeeld aan de gevestigde supermarkten. De Bas van der Heijden, Aldi, en C1000 hebben uitbreidingswensen. Het betreft in totaal ca. 1.069 m² v.v.o.

Overigens zal er naast de huidige wensen ook nog ruimte kunnen worden gereserveerd voor de AH.

De distributieve ruimte betreft immers tot en met 2012. In feite kan worden vastgesteld dat er niet voldoende distributieve ruimte is voor een supermarkt in Poortwijk III van 1.785 m² v.v.o. én de al aangevraagde 1.069 m² v.v.o., van diverse gevestigde aanbieders.

In de detailhandelsvisie van 2004 was reeds rekening gehouden met de komst van een nieuwe supermarkt. Destijds werd er overigens wel uitgegaan van een kleinere winkelmaat en toen waren ook de uitbreidingswensen van de gevestigde aanbieders nog niet bekend.

Na de berekeningen van de supermarktsector zal tot slot in het kort worden ingegaan op de totale dagelijkse sector.

Met name gezien het krachtige versspeciaalaanbod in Oud-Beijerland is er voor gekozen om de toevoeiing van de supermarkt te toetsen aan alleen de supermarktsector, immers voorkomen moet worden dat het huidige speciaalaanbod wordt aangetast.

Voor een compleet beeld volgt onderstaand de verhoudingen binnen de dagelijkse sector.

Tabel 5.: Oud-Beijerland * 2008 Winkelstudie supermarktsector Distributieve analyse dagelijkse sector (horizon 2012)	
Inwonertal Oud-Beijerland (raming 2012)*)	ca. 24.943
Bestedingen per inwoner	€ 2.133,99
Omzetpotentieel	ca. € 53,2 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 98%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 52,2 mln.
Koopkrachttoevoeiing (gemiddeld)	ca. 24 à 25%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 68,6 à 69,6 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit **)	ca. € 6.500,-
Economische ruimte m ² v.v.o.	ca. 10.559 à 10.700 m ²
Gevestigd aantal m ² v.v.o. ***)	ca. 8.043 m ²
Uitbreidingsruimte m ² v.v.o.	ca. 2.516 à 2.657 m ²
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. ****)	ca. 2.960 à 3.126 m ²

*) op basis van gemeentelijk woningbouwprogramma **) HBD-norm, bewerkt

) anno nu *) uitgaande van een verhouding v.v.o./b.v.o. = 85/100

Ook in de totale dagelijkse sector is ruime uitbreidingsruimte. Met name gezien de kleinschaligheid in bijv. de drogisterijsector, is er naast kansen voor de uitbreiding van de supermarktsector ook ruimte voor overige aanbieders in de dagelijkse sector. Dit zal overigens met name de schaalvergroting van gevestigde aanbieders betreffen.

5. SUPERMARKTTRENDS

Altijd al was er een grote dynamiek in de supermarktsector, maar zeker met de prijzenoorlog vanaf 2003 zijn de ontwikkelingen nog meer op scherp komen te staan. Dit betreft zowel interne ontwikkelingen op het gebied van efficiency, arbeidsplaatsen en beleving, maar ook extern die direct met de klant en de vraag van deze consument hebben te maken. De consument heeft behoefte aan veel keuzemogelijkheden, zoals qua assortiment als qua prijs en let meer op gezondheidstrends.

Al vele jaren is er sprake van een voortgaande schaalvergroting in de supermarktsector. Meer nog dan in andere winkelsectoren is de behoefte in de supermarktsector aan meer vierkante meter winkelruimte manifest. Opvallend is dat de vraag naar meer winkelmetrage niet alleen wordt benut voor verbreding en verdieping van het assortiment, maar ook de (voor de winkelbezoeker noodzakelijke) interne circulatieruimte en presentatieruimte voor producten wordt steeds meer vergroot.

Was de winkelmaat van een servicesupermarkt met ca. 800 à 1.000 m² v.v.o. enige jaren geleden nog als een courante winkelmaat te beschouwen, thans wordt een minimale winkelmaat van ca. 1.100 m² v.v.o. voor een servicesupermarkt als ondergrens beschouwd.

Dit geldt vooral voor servicesupermarkten in stedelijke gebieden. Naar de toekomst gezien zal de basiswinkelmaat voor een moderne fullservicesupermarkt in stedelijke gebieden geleidelijk gefixeerd kunnen worden in de richting van ca. 1.600 à 1.800 m² v.v.o. (ca. 1.800 à 2.100 m² b.v.o.), afhankelijk van de specifieke verzorgende functie.

6. EFFECTENRAPPORTAGE

6.1. OUD-BEIJERLAND

Zoals in hoofdstuk 4 is aangegeven zijn de distributieve mogelijkheden tot uitbreiding in Oud-Beijerland, in de supermarktsector in totaal maximaal ca. 2.110 m² v.v.o. in het jaar 2012. Deze ruimte is ruim voldoende voor de uitbreiding van de Bas van der Heijden én de toevoeging van een nieuwe supermarkt. Eventuele distributieve effecten zijn dan ook in Oud-Beijerland niet te verwachten. Door de aanwezigheid van voldoende distributieve ruimte is er geen aantasting van de huidige supermarkt of dagelijkse winkelstructuur te verwachten.

Dit staat los van eventuele verschuivingen binnen het concurrentieprofiel van de supermarktsector. Door de komst van een nieuwe aanbieder kunnen er marktverschuivingen plaatsvinden tussen verschillende marktpartijen. Sommige

aanbieders zouden omzet kunnen verliezen. Dit kan echter tot de marktwerking worden gerekend en staat los van de zorgvuldige toets die de gemeente Oud-Beijerland uitvoert.

Wel kan nadrukkelijk worden vermeld dat het hier om de toevoeging van een nieuwe aanbieder op een nieuwe winkellocatie gaat. Gewaakt moet worden dat ook andere winkels en winkelgebieden onvoldoende kansen krijgen om voldoende slagkracht op langere termijn te kunnen opbrengen. Een expliciet voorbeeld hiervan is het Beijerse Hof. Enkele jaren geleden is reeds de gedateerde uitstraling van dit winkelgebied geconstateerd. Het is noodzaak om als gemeente een voorttrekkende rol te vervullen richting de ondernemers en met name de eigenaresse om het traject van herontwikkeling vlot te trekken. Juist de toevoeging van een nieuwe aanbieder kan een goede aanleiding zijn om ook in andere delen van de winkelstructuur te gaan investeren.

Los van de distributieve toets zal de gemeente dan ook voldoende evenwicht moeten aanbieden in haar winkelstructuur, met courante winkelmaten en moderne winkels en winkelgebieden elders in Oud-Beijerland. Kortom, ook al zijn er distributief geen grote problemen wat onevenwichtigheid betreft te verwachten, gestreefd zal moeten worden naar een distributieve en functionele evenwichtigheid binnen de winkelstructuur.

6.2. DE REGIO

Naast de effecten op de lokale aanbodstructuur, zal in de rapportage ook naar de eventuele effecten van de extra aanbieder in Oud-Beijerland op de regio worden gekeken. De gemeente Oud-Beijerland ligt aan de noordwestkant van de Hoeksche Waard. In totaal wonen er ruim 85.000 inwoners in dit gebied. Met name door de aanwezigheid van de discounters en de Bas van der Heijden, het ruime niet-dagelijkse aanbod en de afwezigheid van andere grote plaatsen in de Hoeksche Waard vervult Oud-Beijerland een belangrijke rol in het aankooppatroon van de 'Hoeksche Waarder'. Zeker door de ligging van de projectlocatie op de rand van de plaats, is de regionale bereikbaarheid goed. De nieuwe aanbieder wordt daarbij groter dan al het andere aanbod in de regio.

Ook bij de effectenbepaling van de nieuwe aanbieder op de regio zal worden gekeken naar enerzijds de eventuele distributieve verschuivingen en anderzijds naar de functionele effecten.

Om met het laatste te beginnen, de andere aanbieders in de directe omgeving in een straal van max. 10 km zijn winkels als de Spar (Heinenoord, Westmaas, Piershil) en PLUS (Nieuw-Beijerland, Klaaswaal en Mijnsheerenland). Het zijn winkels met veelal uitsluitend een dorpsverzorgende functie, of hooguit een functie voor het dorp ernaast. De ruimtelijke condities zijn veelal niet optimaal. Dit geldt met name voor kleine supermarkten in Piershil (matig vindbaar en decentraal gelegen), Westmaas (smalle dijk, geen parkeren) en Heinenoord (matig bereikbaar). Opvallend is overigens wel dat er sprake is van verzorgde supermarkten in alle omliggende kernen, met een ruim assortiment en basis versaanbod.

Te allen tijde blijkt dat de schaalvergroting en toevoeging van aanbieders in grotere plaatsen zijn effecten kan hebben op kleinschalige aanbieders in de dorpen. Echter, nadrukkelijk speelt hierbij de veerkracht van de ondernemer, investeringsniveau en zaken als het inspelen op het eigen verzorgingsgebied.

Onderstaand een indicatie van de distributieve verhoudingen in de supermarktsector in de Hoeksche Waard.

De gehanteerde koopkrachtbinding en toevloeiingscijfers zijn gerelateerd aan het koopstromenonderzoek van Goudappel Coffeng uit 2004.

Tabel 6. : Oud-Beijerland * 2008 Winkelstudie supermarktsector Distributieve analyse supermarktsector Hoeksche Waard (anno 2007/2008)	
Inwonertal Hoeksche Waard totaal (per 1-1-2007)*)	ca. 85.627
Bestedingen per inwoner	€ 1.763,32
Omzetpotentieel	ca. € 150,1 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 95%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 143,4 mln.
Koopkrachttoevoeiing (gemiddeld)	ca. 3%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 147,9 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit **)	ca. € 7.680,-
Economische ruimte m ² v.v.o.	ca. 19.255 m ²
Gevestigd aantal m ² v.v.o. anno 2008 ***)	ca. 19.211 m ²
Uitbreidingsruimte m ² v.v.o.	ca. 44 m ²
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. ****)	ca. 52 m ²

*) nog geen recente inwonertallen beschikbaar **) HBD-norm

) Supermarktgidis *) uitgaande van een verhouding v.v.o./b.v.o. = 85/100

Op dit moment is er sprake van een nagenoeg evenwichtige distributieve situatie in de supermarktsector. Dit wil zeggen dat er vrijwel geen uitbreidingsruimte aanwezig is in de regio. Aangezien er sprake is van uitbreidingsruimte in Oud-Beijerland betekent dit dat de supermarktmeters niet optimaal zijn verdeeld over de Hoeksche Waard en dat er door een deel van de supermarkten een lagere vloerproductiviteit wordt gerealiseerd. Eenvoudig gezegd zijn de meters niet goed verdeeld over de regio. In verhouding is er in Oud-Beijerland een grotere vraag dan in minder druk bevolkte delen van de regio, waar veelal nog wel supermarkten aanwezig zijn. Dit heeft deels te maken met het functioneren van het aanbod. In sommige delen van de regio zal een lagere omzet per vierkante meter worden gerealiseerd, maar is wel nog een supermarkt. Het draagvlak voor veel dorpssupermarkten is zeer beperkt. In Oud-Beijerland is er juist sprake van een hogere vloerproductiviteit, er staat meer druk op de supermarktsector.

Voor de toekomst vindt er echter een woningbouwprogramma plaats, gericht op minimaal de eigen woningbouwbehoefte voor de Hoeksche Waard, max. 3.250 woningen voor de hele regio tot 2020. Grofweg wil dit zeggen 228 woningen per jaar. Dit wil zeggen dat het aantal inwoners in de regio groeit naar 87.900 in 2012. Uitgaande van dit cijfer neemt de uitbreidingsruimte toe richting de 555 m² v.v.o.



Nieuw-Beijerland: PLUS



Piershil: Spar

Kortom, geconcludeerd kan worden dat gezien vanuit het perspectief van heel de Hoeksche Waard er geen distributieve ruimte is voor toevoeging van de nieuwe supermarkt. De toevoeging zou kunnen leiden tot marktverschuivingen. Onderstaand een kort inzicht in deze situatie.

Om dit inzichtelijk te maken wordt nader ingezoomd op het functioneren van de supermarktsector nu én met de extra supermarktmeters.

Tabel 7.: Oud-Beijerland * 2008 Winkelstudie supermarktsector Functioneren supermarktsector 2007/2008 (huidige situatie)	
Omzetmogelijkheden supermarktsector 2007/2008	max. € 147,9mln.
Gevestigd aanbod supermarktsector	19.211 m ² v.v.o.
Huidige vloerproductiviteit	€ 7.698,-
Normvloerproductiviteit	€ 7.680,-
Percentage boven/onder normvloerproductiviteit	ca. 0%

Op dit moment is er geen uitbreidingsruimte en de vloerproductiviteit is nagenoeg gelijk aan de norm in de regio. Er zijn - en dat is het normale patroon bij marktwerking - altijd supermarkten die ver boven (zoals een discounter Aldi) en supermarkten die onder deze landelijke norm functioneren (dorpsupermarkten).

Het functioneren van de supermarktsector zal veranderen door de toevoeging van 1.785 m² v.v.o. (2.100 m² b.v.o.). Hierbij wordt uitgegaan van de situatie in 2012 mét een toename van het aantal inwoners (indicatie woningbouwprogramma). Hierin zijn de uitbreidingen van gevestigde aanbieders niet meegenomen. Het betreft hier vooral het effect van een extra aanbieder.

Tabel 8.: Oud-Beijerland * 2008 Winkelstudie supermarktsector Functioneren supermarktsector 2012, na toevoeging extra supermarktmeters	
Omzetmogelijkheden supermarktsector 2012	max. € 151,8mln.
Gevestigd aanbod supermarktsector	20.996 m ² v.v.o.
Toekomstige vloerproductiviteit	€ 7.230,-
Normvloerproductiviteit	€ 7.680,-
Percentage onder normvloerproductiviteit	ca. 5,5%

Na toevoeging van de extra supermarktmeters van de nieuwe supermarkt zoals die voor de toekomst zijn benoemd, zal de vloerproductiviteit onder de landelijke normvloerproductiviteit liggen. De 20.996 m² v.v.o. is alleen inclusief de nieuwe supermarkt, hierbij zijn de extra meters voor reeds gevestigde supermarkten in Oud-Beijerland niet meegenomen.

Er is sprake van een relatief beperkte afwijking van de landelijke normcijfers, dit wil echter niet zeggen dat de regionale supermarktstructuur wordt aangetast. In de praktijk kan het echter wel leiden tot meer concurrentie tussen de verschillende aanbieders en dit zal bij sommige supermarkten tot omzetverlies kunnen leiden. Met name supermarkten die momenteel geen goede en rendabele exploitatie hebben, zullen met een grote extra regionale speler het lastig krijgen. Hier is echter het dilemma tussen de toenemende concurrentieverhoudingen en de noodzaak tot toevoeging van meters voor een bepaald verzorgingsgebied. Zoals aangegeven is dit meteen het verschil tussen de distributieve ruimte in Oud-Beijerland en de regio en speelt de vraag of de supermarkt goed over de regio / bevolkingsgebieden is verdeeld.

De toekomstige omzetclaim van de supermarkten in de Hoeksche Waard zal boven het aanwezige bestedingspotentieel uitstijgen. Het volgende beeld kan worden geschetst:

Tabel 9.: Oud-Beijerland * 2008 Winkelstudie supermarktsector Omzetclaim supermarkten / marktverschuiving Anno 2012	
Omzetclaim nieuwe "supermarktmeters" ca. 20.996 m ² v.v.o. *)	€ 161,2 mln.
Omzetspotentieel supermarktsector 2012	€ 151,8 mln.
Te verwachten marktverschuiving supermarktsector	€ 9,5 mln.

*) Bestaand aanbod + plannen (schaalvergrotingen én nieuwe aanbieders)

Uit deze tabel blijkt dat met het totaal van 20.996 m² v.v.o. aan supermarktmeters er een *overstijging* zal plaatsvinden van het omzetspotentieel door de omzetclaim in de supermarktsector. Dit betekent een marktverschuiving van ca. € 9,5 mln. in de hele regio. Doordat de supermarkten in Oud-Beijerland klanten vanuit de hele regio trekken, is de verwachting dat de effecten en marktverschuivingen over de hele regio zullen worden

verdeeld, ook in Oud-Beijerland zelf. Nogmaals, met de gewenste uitbreidingen van de gevestigde aanbieders zal deze marktverschuiving groter worden.

Een groot deel van de kleinschalige dorpsupermarkten zoals de diverse Spar-winkels zoals in Piershil of Heinenoord hebben op dit moment reeds een dorpsverzorgende en derhalve aanvullende functie. Deze zullen weliswaar effect van een nieuwe aanbieder ondervinden, maar dit zal relatief beperkt zijn. Immers, de klanten uit deze dorpen gaan voor een groot deel van hun boodschappen reeds naar Oud-Beijerland en zullen mogelijk van supermarkt wisselen.

Met name de supermarkten in de dorpen die geen optimale ruimtelijke condities hebben, of een incurante winkelmaat, zullen mogelijk negatieve effecten ondervinden van de nieuwe aanbieder in Oud-Beijerland. Gezien de omvang van de marktverschuiving in relatie tot de totale omzetmogelijkheden is er echter sprake van verdeling van de "pijn".

Kortom, distributief gezien is er in Oud-Beijerland een ruime uitbreidingsruimte, echter in de regio is er juist een teveel aan meters. Dit kan worden verklaard door het gegeven dat er sprake is van 'scheve verhoudingen'. De komst van extra aanbod of een versterking van het aanbod in Oud-Beijerland zal regionale effecten kunnen sorteren. De extra meters zullen echter met name invloed hebben op winkels met niet optimale ruimtelijke condities én op winkels met ondernemers die onvoldoende op hun eigen kracht (de dorpsverzorgende functie en gemak) inspelen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er op dit moment ook reeds een forse toevloeiing vanuit de regio naar Oud-Beijerland is.

6.3. POSITIE OUD-BEIJERLAND IN DE REGIO

De nieuwe supermarkt in Oud-Beijerland zal een gunstige ligging hebben aan doorgaande wegen en ook vanuit de regio goed bereikbaar zijn. Uiteraard zal dit altijd enige impact hebben op andere supermarkten zowel in Oud-Beijerland als in de regio. Nieuw aanbod leidt in enigerlei mate tot marktverschuivingen. In het DPO wordt niet in gegaan op deze *ruimtelijke* vraagstukken. Het is vooral een toets op basis van de distributieve mogelijkheden (en onmogelijkheden) en of de marktverschuivingen onwenselijk zijn, qua omvang. Uiteindelijk is het van belang dat er een goede winkelstructuur voor de consument ontstaat met een voldoende ruim aanbod. Zoals in de rapportage van de supermarktsector reeds is aangegeven zijn er distributief voldoende mogelijkheden.

Nadrukkelijk wordt in het DPO niet ingegaan op *concurrentieoverwegingen*. Een distributie-planologisch onderzoek gaat uit van een toets van de evenwichtigheid tussen de 'vraag' en het 'aanbod'. Hierbij wordt *niet* gekeken naar formules en het functioneren van winkels, maar er is sprake van gemiddelden. De reden is het feit dat de overheid niet wil sturen in de markt. Basis hierbij is dat er geen sprake zal moeten zijn van ontwrichting van de winkelstructuur. De eventuele gevolgen van de nieuwe supermarkt op de solitaire Nettorama in Heinenoord/Blaaksedijk is derhalve een kwestie van concurrentie en marktverhoudingen.

De basis van een goede winkelstructuur voor de gemeente Oud-Beijerland betekent een *evenwichtige* winkelstructuur. Dit houdt in een balans tussen de 'vraag' en het 'aanbod'. Hierbij dient ook geanticipeerd te worden op toekomstige ontwikkeling aan vraag- en aanbodzijde. Bij deze structuuropbouw wordt zowel gekeken naar kwalitatieve aspecten (welke segmenten, geografische spreiding over de gemeente, courante winkelmaten, etc.), maar ook naar de kwantitatieve aspecten: is er voldoende ruimte voor de toevoeging van een nieuwe aanbieder en is er ook ruimte voor schaalvergroting / modernisering van gevestigde aanbieders.

De winkelstructuur van Oud-Beijerland staat echter niet op zichzelf. Juist door het van oudsher complete aanbod (dagelijks en niet-dagelijks) is er sprake van substantiële toevloeiing van koopkracht.

De aanwezigheid van grotere winkeltrekkers is met name verklaarbaar door het grote primaire draagvlak in Oud-Beijerland. Binnen de Hoeksche Waard is Oud-Beijerland de grootste kern, qua omvang. De aanwezigheid van een groot aanbod gaat hand in hand

met trekkracht op de omgeving. De consument laat zich wat dat betreft niet leiden door bestuurlijke grenzen.

Dit heeft er mee te maken dat consumenten uit kleinere kernen en dorpen een kooppatroon hebben dat uit twee delen bestaat. Enerzijds de primaire aankopen (vers) en anderzijds de bulkaankopen (nadruk droge kruidenierswaren). Juist het tweede deel van de aankopen wordt bij voorkeur in grotere supermarkten gedaan. Voor de eerste wendt men zich tot de dorpssupermarkt/dichtstbijzijnde supermarkt (nabijheid & gemak).

Bij een grote impuls in de winkelstructuur van Oud-Beijerland zal er een afstemming met de omliggende regio dienen te worden gemaakt. Immers, de distributieve figuur van Oud-Beijerland is geen eiland op zich. De regionale winkelstructuur bestaat uit één grotere hoofdkern, qua winkelvoorzieningen, en voor het overige kleinere winkelkernen. De overige gemeenten op de Hoeksche Waard hebben een relatief kleinschalig winkelaanbod, met een relatief beperkt draagvlak, per kern.

Er zal een afstemming dienen te worden gemaakt tussen enerzijds een compleet mogelijk aanbod met ruime branchering en grootschalige aanbieders voor de consument in de hele regio en anderzijds de leefbare kernen met een basiswinkelvoorziening.

Het behoud van met name supermarkten (veelal de laatste winkels in dorpen) is van belang voor het vitaal en leefbaar blijven voor dorpen. Anderzijds zullen er bij voldoende distributieve ruimte ook geen concessies aan een modern aanbod aan een grotere woonkern als Oud-Beijerland moeten worden gedaan. Dit wil zeggen dat, als er voldoende distributieve ruimte is, een extra aanbieder kan worden toegevoegd. Elke nieuwe aanbieder zal leiden tot enige vorm van verschuivingen. Deze verschuivingen kunnen mogelijk ook ten koste gaan van kleinere aanbieders.

Op de Hoeksche Waard doet zich bij een nader bestuderen van de winkelstructuur én de distributieve figuur een bijzondere situatie voor.

Anno 2008 is er voldoende ruimte voor versterking van de supermarktsector in de gemeente Oud-Beijerland, deze distributieve ruimte zal echter verder toenemen richting 2012.

Distributief gezien is er dan ook geen enkel beletsel voor de plannen van de extra supermarkt in Poortwijk.

Kijkend vanuit de hele Hoeksche Waard is er anno 2008 nagenoeg geen uitbreidingsruimte. Hieraan kan niet anders dan de conclusie worden getrokken dat er sprake is van een situatie waarbij de meters *niet goed zijn verdeeld* over de Hoeksche Waard. Op dit moment is er, uitgaande van de huidige distributieve situatie, een grotere 'vraag' dan 'aanbod' in Oud-Beijerland. Dit wil zeggen dat er in andere delen van de regio een teveel aan meters is in verhouding tot de 'vraag'. Zeker in landelijke gebieden kan er sprake zijn van een ander aanbod- en vraagpatroon, qua bewinkeling.

De versterking en modernisering van het aanbod in Oud-Beijerland is van belang, zowel vanuit de eigen bevolking geredeneerd, als ook voor de regionale functie. Immers, zoals aangegeven vervult het winkelapparaat van Oud-Beijerland een functie voor de regio. Oud-Beijerland is de enige winkelkern op de Hoeksche Waard die een compleet en courant dagelijks- en niet-dagelijks winkelaanbod kan bieden, juist door de omvang van het primaire verzorgingsgebied.

Wat betreft de kleinschalige aanbieders in de dorpen kan het volgende worden opgemerkt.

De berekening in een DPO gaat uit van een landelijke normvloerproductiviteit. De kwestie van de verdeling van distributieve ruimte over de hele Hoeksche waard kan deels te maken hebben met het feit dat dorpssupermarkten veelal een lagere omzet per vierkante meter realiseren. Hier kan en wordt in een DPO geen rekening mee gehouden.

Een dorpssupermarkt of winkel in een kleine kern heeft, zoals eerder aangegeven, een aanvullende rol. Bij het behoud van een supermarkt in een kleine kern is het wel van belang om vast te stellen dat er economisch gezien mogelijkheden zijn voor de kleinschalige aanbieders. Met andere woorden is het behoud van een supermarkt nog rendabel. Zeker bij een beperkte afstand tot een grotere winkelkern is het soms niet meer mogelijk om een supermarkt in een kleine kern te behouden, aangezien teveel

consumenten naar grotere supermarkten elders gaan, met een ruimer assortiment. Het behoud van een dorpsbasisvoorziening zal niet 'koste wat kost' moeten geschieden.

De toekomst van een supermarkt of andere dorpswinkel hangt overigens zeker niet alleen af van de concurrentie of distributieve ruimte. Door middel van de factor service, klantvriendelijkheid, bekendheid met klant en het gemak kan de dorpswinkel zich onderscheiden.

6.4. TOEDELING WINKELMETERS

De wijk Poortwijk

Bij het ontwikkelen van een nieuwe supermarkt zijn er twee overwegingen, enerzijds hoe past de supermarkt binnen de winkelstructuur en anderzijds de noodzakelijke winkelmaat. De aanvraag betreft ca. 2.100 m² b.v.o. (1.785 m² v.v.o.). In principe betreft het opnemen van een supermarkt in de wijk Poortwijk een buurtverzorgende functie. Het is echter commercieel gezien vaak onmogelijk om een nieuwe kleinschalige supermarkt te ontwikkelen, zeker ook om een supermarkt voldoende kans te geven in een reeds verdeelde markt. Dit is de reden om in te zetten op een grotere winkelmaat. In de aanzet tot het detailhandelsbeleid van 2004 is derhalve een metrage van max. 1.500 à 1.600 m² b.v.o opgenomen.

Op basis van het aantal inwoners zou een supermarkt voor de wijk Poortwijk (tussen de 3.500 en 5.000 / Locatus) op basis van het landelijk gemiddelde maximaal 1.202 m² v.v.o. kunnen bedragen. Hierbij wordt uitgegaan van de gehele levensmiddelenbranche, aangezien er geen kleinschalig speciaal aanbod in deze wijk zal worden gevestigd.

Toedelingsmodel

Op dit moment zijn er 5 supermarkten in Oud-Beijerland. De komende jaren is er een aantal veranderingen te verwachten in de supermarktsector. De uitbreidingsruimte anno 2012 bedraagt ca. 2.100 m² v.v.o. De wensen van de gevestigde aanbieders én de gevraagde metrage van de voorgenomen supermarkt in Poortwijk III van 1.785 m² v.v.o overstijgen echter de distributieve ruimte over 4 jaar. Voor de AH is eveneens een reservering gemaakt voor de komende jaren.

De overstijging van de distributieve ruimte bedraagt ca. 984 m² v.v.o. Dit wil zeggen dat er een keuze gemaakt moet worden om te komen tot een verantwoorde verdeling van de beschikbare winkelmetrage. Deze verantwoorde toedeling is niet alleen noodzakelijk voor een evenwichtige winkelstructuur in Oud-Beijerland, maar zeker ook voor de regio. Door de scheve verdeling van het aanwezige aanbod in de regio ontstaat er al een situatie dat met de extra meters van een nieuwe supermarkt het zwaartepunt meer bij Oud-Beijerland komt te liggen. Door de reeds onevenwichtige distributieve situatie (vraag – aanbod) in de regio zal bij een grotere toevoeging in Oud-Beijerland er een te grote druk op het kleinschalig aanbod in de regio komen. Naast een sturing qua aantal meters zal er ook naar een verdeling in de tijd (fasering) dienen te worden gekeken.

Tabel 10.: Oud-Beijerland * 2008 Winkelstudie supermarktsector Toedelingsmodel					
Wijk	Formule	Aantal m ² v.v.o.*) Anno 2007	Reservering v.v.o.	Uiteindelijke gewenste maat v.v.o.	Maximale uitbreiding
Zuidwijk	AH	1.712 m ²	200 m ²	1.900 m ²	Na 2010
Zoomwijk	Aldi	621 m ²	187 m ²	800 m ²	187 m²
Centrum Noord	Bas vd Heijden	1.398 m ²	204 m ²	1.602 m ²	204 m²
Croonenburghwijk	C1000	852 m ²	678 m ²	1.530 m ²	Na 2011
Oosterse Gorzen	Lidl	790 m ²	-	790 m ²	-
Poortwijk	Agrimark ³	-	1.785 m ²	1.785 m ²	1.700
Totaal		5.373 m ²	3.054 m ²	8.427 m ²	--

*) Bron Locatus 2007

³ In onderzoeksfase.

De uitbreidingswensen van Aldi en Bas van der Heijden betreffen wensen voor de korte termijn. In totaal betreft het 387 m² v.v.o. Hiervoor is voldoende distributieve ruimte aanwezig. De uitbreiding van AH en C1000 speelt pas na 2010/2011. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de C1000 een verplaatsing inhoudt, en dat de verplaatsing van de C1000 binnen de eigen wijk zal plaatsvinden, maar een forse toevoeging betekent. Er is hier een zorgvuldige planologische aanpak gewenst (het 'wegbestemmen' van de huidige supermarktfunctie op de oude locatie), een tweede supermarkt in deze wijk (Croonenburg/Oost/Evenbuiten) is niet gewenst. Aangezien er na 2012 weer nieuwe distributieve ruimte zal ontstaan door extra woningbouw, zijn er voor deze twee supermarkten (AH en C1000) nieuwe mogelijkheden. Door deze fasering is er minder druk op de supermarktsector in de kern zelf, maar ook in de regio. Deze ruimte zal echter wel voor AH en C1000 dienen te worden gereserveerd. Op basis van de geadviseerde toedeling zal er in korte tijd een distributieve frictie ontstaan (periode 2011 / 2013). Dit is echter van tijdelijke aard, geleidelijk zal, door de toename van de bevolkingsomvang, de geschetste beperkte distributieve overschrijding gereduceerd worden.

Tot slot de nieuwe supermarkt in Poortwijk.

Zoals gezegd zal er een zorgvuldige afweging tussen de door de supermarktorganisatie gewenste *en* de distributief verantwoorde winkelmaat moeten worden gemaakt.

In het verleden (2004) is door het bureau een winkelmaat aangegeven van rond de maximaal 1.500 à 1.600 m² b.v.o. Dit geldt nog steeds.

Met een supermarktoppervlakte van deze omvang kan een, naar de toekomst gezien, courante supermarktmaat worden gerealiseerd die, qua toe te voegen metrage, uiteindelijk past binnen de becijferde lokale distributieve verhoudingen.

7. SLOTBESCHOUWING

In deze rapportage is ingegaan op de komst van een extra supermarkt in Oud-Beijerland, in de wijk Poortwijk. De gemeente heeft in onderzoek of een Agrimarkt van 1785 m² v.v.o. (2.100 m² b.v.o.) aan de Kwakscheweg aan de zuidkant van de kern kan worden gerealiseerd.

Op dit moment zijn er 5 supermarkten in Oud-Beijerland, allen redelijk verspreid over de kern. Alleen aan de oostkant in de wijk Poortwijk ontbreekt tot nu toe een dagelijkse winkelvoorziening. De 5 supermarkten hebben niet alleen een functie voor Oud-Beijerland zelf, maar voor een groot deel van de Hoeksche Waard. Dit is met name te herleiden tot de aanwezigheid van discounters in Oud-Beijerland en een compleet overig winkelaanbod.

In de rest van de Hoeksche Waard is er deels sprake van een kleinschalig supermarktaanbod in de dorpen, en in enkele plaatsen zoals Puttershoek, Strijen en Numansdorp is er een completer aanbod. Opvallend is de Nettorama in de Witte Boerderij in Blaaksedijk. De komende jaren zijn er weinig wijzigingen in het supermarkt-areaal te verwachten. Naast de plannen voor een nieuwe supermarkt in Poortwijk, zijn er, diverse wensen tot uitbreiding. Dit betreft de Bas van der Heijden, Aldi en C1000. In totaal gaat het om ca. 1.069 m² v.v.o.

Aan de hand van de distributieve aspecten, zoals genoemd in dit rapport, kan het volgende worden geconcludeerd:

- distributief gezien is er op dit moment een ruime uitbreidingsruimte in de supermarktsector in Oud-Beijerland van ca. 1.500 à 1.700 m² v.v.o.;
- deze uitbreidingsruimte zal verder toenemen richting 2012 door woningbouwprogramma's (ca. 2.000 à 2.100);
- hiermee is er niet voldoende distributieve ruimte voor de voorgenomen toevoeging van de Agrimarkt alsmede de uitbreidingen van gevestigde aanbieders;
- in totaal is er een overstijging van ca. 984 m² v.v.o.;
- daarnaast resteert wel voldoende ruimte binnen de totale dagelijkse sector voor uitbreidingswensen van het kleinschalig aanbod;
- binnen heel de Hoeksche Waard is er op dit moment sprake van een evenwichtige distributieve situatie, en een kleine uitbreidingsruimte richting 2012;
- er is echter geen sprake van een situatie dat er binnen de hele regio geen ruimte is voor de komst van een extra supermarkt;
- in feite is er sprake van een onevenwichtige verdeling van de supermarkten over de Hoeksche Waard;
- de aanwezige meters in de regio zijn in feite niet optimaal verdeeld, in Oud-Beijerland is er een tekort en mogelijk op andere plaatsen te veel meters;
- geconcludeerd kan worden dat er binnen Oud-Beijerland geen distributieve effecten zullen optreden bij de komst van een nieuwe supermarkt, echter met de uitbreiding van een tweetal aanbieders op korte termijn ontstaat er een tijdelijke overstijging van de "vraag";
- dit staat overigens los van concurrentie-effecten en verschuivingen in de markt zelf;
- met een grote en moderne aanbieder zullen andere aanbieders onder druk komen te staan;
- in dit licht is het dan ook belangrijk om, voor een evenwichtige functionele structuur, de noodzakelijke ruimtelijke en functionele impulsen te geven;
- Oud-Beijerland heeft tot nu toe een zorgvuldig beleid gevoerd met betrekking tot winkelstructuur;
- er is op dit moment een goede verdeling van de supermarkten;
- om klaar te zijn voor de toekomst is het noodzakelijk om de aanwezige distributieve ruimte zorgvuldig te benutten;
- echter, het onder druk zetten van de winkelstructuur door het toevoegen van teveel meters is ongewenst, niet alleen voor Oud-Beijerland, maar zeker voor de regio;
- alleen de komst van een extra aanbieder in Oud-Beijerland zal al kunnen leiden tot marktverschuivingen in de regio;
- deze extra omzetclaim zal echter over een groot gebied worden verspreid;
- de effecten op individuele winkels hangt af van de slagkracht van de winkel (ruimtelijke condities) en de veerkrachtigheid van ondernemers;

- met name de dorpssupermarkten in de kleine kernen hebben reeds een aanvullende functie en zullen relatief beperkt effecten van de extra aanbieder ondervinden;
- er zal met name meer concurrentie in Oud-Beijerland zelf en met grotere prijsaanbieders in de regio plaatsvinden;
- zoals aangegeven zal een extra aanbieder effecten hebben op de regio, echter met de toevoeging van nog eens 1.069 m² v.v.o. voor bestaande aanbieders zal deze druk nog groter worden;
- het is noodzakelijk een toedelingsmodel op te stellen voor gevestigde en nieuwe aanbieders;
- hierbij geldt niet alleen het aantal meters maar ook de termijn waarop de meters worden toegevoegd;
- aangezien de meters voor de C1000 én de reservering voor de uitbreiding van de AH pas na 2010-2011 plaatsvinden, is er op dit moment distributieve ruimte voor de plannen van de overige gevestigde aanbieders en de komst van een supermarkt in Poortwijk III met een oppervlakte van 2.100 m² b.v.o.;
- gezien de beschikbare meters en de primaire functie voor de wijk Poortwijk wordt aangeraden om deze winkel zoals reeds in het detailhandelsbeleid is opgenomen maximaal tussen de 1.500 en 1.600 m² b.v.o. te maken;
- opgemerkt dient te worden dat bij toevoeging van extra meters in Oud-Beijerland dit consequenties voor de structuur in de regio zal hebben;
- de plannen voor toevoegingen de komende jaren zullen dan ook nadrukkelijk met de regio gecommuniceerd dienen te worden zodat deze daar met hun ondernemers op in kunnen spelen;
- tussen 2011 en 2013 zal er een onevenwichtige distributieve situatie ontstaan in de supermarktsector;
- met de reserveringsruimte voor C1000 en AH ontstaat er dan tijdelijk een teveel aan meters, echter door een verdere toename van de bevolking zal dit langzaam recht worden getrokken. Als deze bevolkingsgroei stagneert of omslaat in een afname, moeten deze uitbreidingen heroverwogen worden;
- verdere toevoeging van aanbieders of uitbreidingen zullen pas weer mogelijk zijn als er opnieuw distributieve ruimte ontstaat.

In feite zijn er voor Oud-Beijerland voldoende uitbreidingsmogelijkheden, maar er treden regionaal distributieve verschillen op. Dit staat los van de distributieve figuur, want hierbij wordt immers al rekening gehouden met de binding en de toevloeiing. Uiteindelijk is het noodzakelijk om een goed winkelpakket in de Hoeksche Waard aan te bieden met enerzijds een ruim niet-dagelijks aanbod (centrumbranches) en moderne supermarkten in verschillende marktsegmenten in Oud-Beijerland én het basiswinkelaanbod in de kleinste kernen. Daartussen bevinden zich nog de middelgrote kernen als Numansdorp, Puttershoek en 's-Gravendeel.

Bij de hele materie rondom de toevoeging van een extra supermarkt in Oud-Beijerland speelt ook de kwestie van de marktverdringing. In een distributief onderzoek wordt nadrukkelijk niet naar concurrentieverhoudingen gekeken. Op het moment dat er in Oud-Beijerland voldoende ruimte is voor toevoeging zal dat mogelijk gevolgen kunnen hebben voor andere winkels, echter dit zal niet leiden tot een structuurontwrichting. Juist de aantasting van de winkelstructuur is een belangrijke graadmeter en daarvan is hier geen sprake.

Samenhang binnen de regionale winkelstructuur is en blijft van belang. Echter, het mag bij voldoende distributieve ruimte in Oud-Beijerland geen belemmering zijn voor toevoeging van winkelmeters, zeker gezien de bijzondere winkelfunctie die Oud-Beijerland van oudsher vervult op het eiland. Daarbij komt dat, indien Oud-Beijerland blijvend een voldoende en compleet winkelaanbod aan de (regionale) consument kan bieden, de bevolking niet van het eiland hoeft te gaan om elders aankopen te gaan doen.

Kortom, distributief gezien zijn er enkele belemmeringen voor de toevoeging van een supermarkt in Poortwijk. Er zal zorgvuldig moeten worden gekeken welke uitbreidingen en toevoegingen plaatsvinden. Het is noodzakelijk dat ook de gevestigde aanbieders (supermarkten en overig dagelijks aanbod) zich voldoende kunnen ontwikkelen. Passend binnen de distributieve figuur van de komende jaren

zal deze supermarktmaat moeten worden gelimiteerd op 1.600 en max. 1.700 m² v.v.o.

De komst van een supermarkt aan de Kwakscheweg (de Agrimarkt) zal leiden tot verschuivingen in de lokale en regionale markt zelf, echter deze zijn, vanuit de structuurgedachte, niet ingrijpend.

Voor Oud-Beijerland zelf betekent het vooral extra concurrentie waarvoor, vanuit distributief perspectief gezien, ruimte beschikbaar zal zijn. Dit komt ook tegelijk met investeringen en uitbreidingen bij andere supermarkten in de kern.

Wat de regio betreft zullen de effecten van deze toevoeging zich uitstrekken over een groot gebied en over vele supermarktvestigingen. Weliswaar is er, distributief gezien, sprake van een lichte overschrijding in de regio, dit zal echter niet leiden tot een directe aantasting van de gehele winkelstructuur in de regio. Van belang is dat er momenteel een scheve verdeling is qua ligging van supermarktmeters in de regio. Oud-Beijerland heeft een sterke functie voor de regio die de komende jaren zal toenemen.

Met de nieuwe supermarkt en de vergroting van het gevestigde supermarktaanbod, nu en over enkele jaren, zal de totale winkelstructuur worden versterkt in Oud-Beijerland.

BIJLAGEN

BEGRIPPENLIJST

V.v.o.	:	verkoopvloeroppervlakte; de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte.
B.v.o.	:	bedrijfsvloeroppervlakte; bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte.
Vloerproductiviteit	:	omzet per vierkante meter v.v.o. (per jaar/per week).
Kooporiëntatie	:	de mate waarin de consument uit een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op een bepaald winkelgebied.
Koopkrachtbinding	:	de mate waarin de consumenten binnen een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels binnen dat gebied.
Koopkrachttoevloeiing	:	(i.c. 'Vreemde koopkracht') de mate waarin de consumenten buiten een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels binnen dit (onderzoeks)gebied.
Koopkrachtafvloeiing	:	de mate waarin de consumenten binnen een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun aankopen zijn gericht op winkels buiten dat gebied.

BIJLAGE I

BRONNEN

Ten behoeve van de bepaling van de distributieve mogelijkheden in Oud-Beijerland zijn de volgende bronnen geraadpleegd en uitgangspunten gehanteerd:

- De cijfers met betrekking tot het detailhandelsaanbod in de gemeente Oud-Beijerland zijn ontleend aan Locatus-gegevens en door middel van een observatie ter plaatse geverifieerd.
- De gehanteerde bestedingscijfers en vloerproductiviteitscijfers zijn gebaseerd op het HBD Jaarboek Detailhandel 2007. Genoemde cijfers en vloerproductiviteiten zijn, tenzij anders is vermeld, in euro's, op jaarbasis weergegeven en inclusief b.t.w., prijspeil 2007.
- Demografische gegevens en woningbouwprogramma zijn afkomstig van de gemeente Oud-Beijerland.
- Informatie over uitbreidingen en toevoegingen in de supermarktsector zijn eveneens afkomstig van de gemeente Oud-Beijerland en van de andere gemeenten in de Hoeksche Waard.
- De trekkracht van overige aanbieders in de gemeente is in de analyses meegenomen.

BIJLAGE II

VERANTWOORDING

Titel	OUD-BEIJERLAND * 2008 WINKELSTUDIE SUPERMARKTSECTOR
Opdrachtgever	Gemeente Oud-Beijerland De heer G. Nijenstein
Uitgevoerd door	Adviesburo Kardol
Auteur	Drs. A.J. Kardol
Doc. nr.	Oudb.083.doc
Datum	6 november 2008
Status	Eindrapportage
Opmerking :	Een verkenning naar de distributieve mogelijkheden voor de uitbreiding van het supermarktareaal in Oud-Beijerland.
Aantal blz.	27
Informatie	Adviesburo Kardol De Heurne 9 postbus 16 7255 ZG Hengelo Gld tel. 0575 46 33 98 fax. 0575 46 37 24 e-mail adviesburo-kardol@bit.nl

BIJLAGE III

