

**Advies : Ruimtelijk-functionele onderbouwing uitbreiding EMTÉ supermarkt Weststad te Kapelle**

Datum : 13 maart 2014  
Opdrachtgever : Sligro Food Group Nederland BV  
Ter attentie van : De heer S. van Dijk  
Projectnummer : 211x07000  
  
Opgesteld door : E. van der velden  
i.a.a. : J. Rietbergen

---

### **Inleiding**

Supermarkt EMTÉ wenst de winkel in Kapelle uit te breiden. De gemeente wil medewerking verlenen door aanpassing van het bestemmingsplan door vergroting van het bouwvlak voor centrumvoorzieningen in combinatie met een concrete omgevingsvergunning voor uitbreiding van de supermarkt. Voorliggende notitie gaat in op de mogelijke effecten van deze uitbreiding op de detailhandelsstructuur in de gemeente Kapelle.

### **Context en ontwikkelingen gemeente Kapelle**

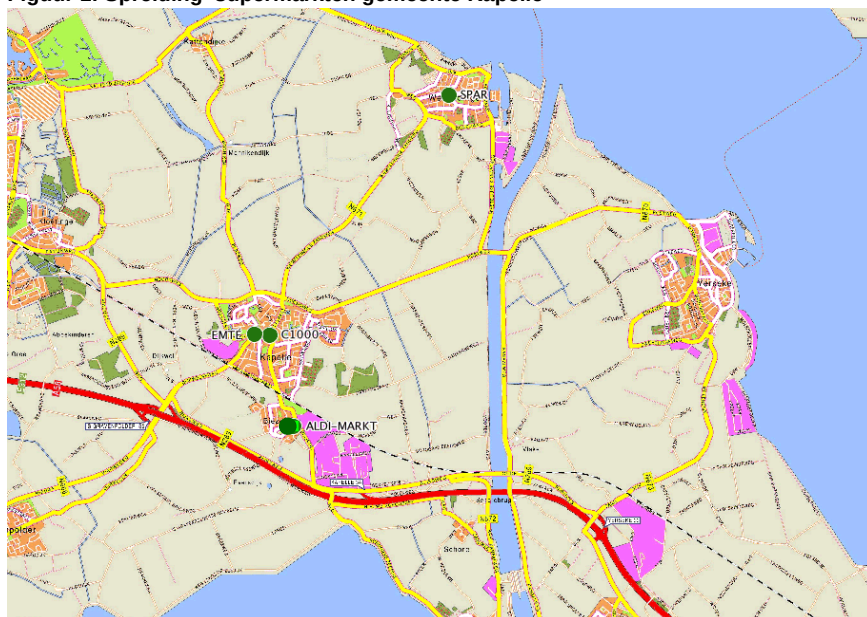
De gemeente Kapelle ligt centraal op Zuid-Beveland ten oosten van Goes. Het draagvlak is ruim 12.400 inwoners en de kern Kapelle is het grootst. Opvallend is het relatief groot aantal jongeren in de gemeente. Dit hangt samen met een kleinere groep inwoners in de leeftijd 65 jaar en ouder. Op lange termijn (2025) zal de gemeente Kapelle naar verwachting een bevolkingsgroei kennen (12.900 inwoners). Uitbreiding van de jachthaven van Wemeldinge en het aanleggen en verbeteren van voorzieningen voor de duiksport in de Oosterschelde zijn toeristische impulsen voor de gemeente. Het ondernemersbestand in de gemeente is in vergelijking met de rest van de provincie een stuk jonger. Opvolgingsproblemen zijn hier minder aan de orde.

### **Noodzaak en reden uitbreiden supermarkt**

#### **Kapelle bovenlokaal verzorgende functie**

De gemeente Kappelle bestaat uit vier kernen: Kapelle, Wemeldinge, Biezeling en Schore. De gemeente Kapelle beschikt over vier supermarkten. Hiervan zijn er twee in de kern Kapelle gevestigd en één in de kernen Biezeling en Wemeldinge. De supermarkten in Kapelle zijn in het centrum gesitueerd. Daarmee vervullen ze zowel een belangrijke centrumfunctie als een belangrijke bovenlokale functie. In de figuur op de volgende pagina is de spreiding van de supermarkten in de gemeente Kapelle weergegeven.

**Figuur 1: Spreiding supermarkten gemeente Kapelle**



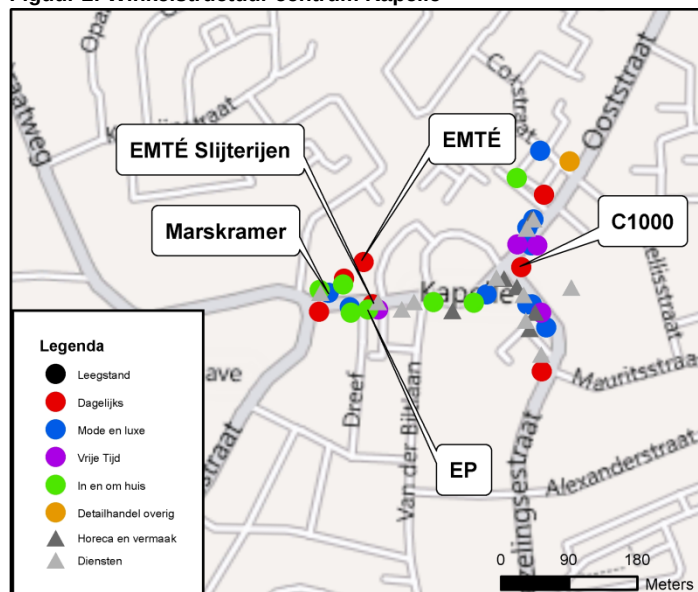
### **Uitbreiding ten behoeve van meer efficiënte inrichting winkel**

De centrumsupermarkten EMTÉ en C1000 hebben beide een omvang van circa 900 m<sup>2</sup> vwo. De EMTÉ wil de supermarkt aan de Weststraat 2 uitbreiden ten behoeve van een meer efficiënte inrichting van de winkel. De nieuwe inrichting van de winkel zal beter recht doen aan de formule voor inrichting van de supermarkten zoals EMTÉ die voorstaat. Tot het najaar van 2010 was een Golf-formule gevestigd in het pand van de huidige EMTÉ. Middels de ombouw van Golf naar EMTÉ is de supermarkt gemoderniseerd. Dit is echter niet gepaard gegaan met een uitbreiding van het winkelloppervlak. EMTÉ kan haar assortiment in de winkel met een omvang van 900 m<sup>2</sup> vwo niet presenteren zoals gebruikelijk is voor deze formule. Er is momenteel te weinig ruimte om de EMTÉ-formule volledig tot haar recht te laten komen. De supermarkt mist bijvoorbeeld een versplein door het ruimtegebrek. EMTÉ heeft nu plannen ontwikkeld waarbij de winkel met ca. 214 m<sup>2</sup> bvo wordt uitgebreid. Het bestaande pand wordt aan twee zijden uitgebreid. De noordzijde wordt hoofdzakelijk aangewend voor de uitbreiding van de winkelvloer en het oppervlak bedraagt circa 100 m<sup>2</sup> bvo. Aan de zuidwestzijde bedraagt het oppervlak van de uitbreiding circa 114 m<sup>2</sup> bvo. Dit deel van de uitbreiding wordt aangewend voor magazijn. Het magazijn van de huidige winkel is nu te klein en wordt derhalve gelijktijdig met de winkeluitbreiding vergroot.

### **Waarborging positie centrum Kapelle**

Gezien de belangrijke verzorgingsfunctie bestaat er draagvlak om de bestaande supermarkt uit te breiden. Een uitbreiding van de bestaande supermarkt is van belang om de positie van het centrum van de kern Kapelle naar de toekomst te waarborgen. In figuur 2 is de winkelstructuur van het centrum van de kern Kapelle weergegeven. Het centrum kent een tweepolige structuur met aan beide uiteinden de supermarkten als belangrijke trekker. Beide centrumsupermarkten vervullen een belangrijke positie voor het centrum.

**Figuur 2: Winkelstructuur centrum Kapelle**



### Schaalvergroting

Schaalvergroting speelt in op de behoefte van de consument aan keuzemogelijkheden, comfort en beleving. De vernieuwing van supermarkten wordt dan ook vaak gebruikt om meer comfort te bieden aan de consument middels een ruimere opzet van de winkel en een betere en attractievere productpresentatie. Voor een rendabel functioneren is ook een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne supermarkten met een dergelijk verzorgingsgebied hebben doorgaans een omvang van circa 1.000 - 1.250 m<sup>2</sup> vwo. EMTÉ zit daar met 915 m<sup>2</sup> vwo net onder.

Geconcludeerd kan worden dat de supermarkt ondergemiddeld is naar de huidige maatstaven voor moderne supermarkten. De supermarkt vervult momenteel samen met C1000 dé trekfunctie die gewenst is in een centrum van dergelijke omvang. Het behouden van deze trekfunctie is belangrijk om de positie van het centrum te kunnen waarborgen. De trekkracht van de supermarkten heeft immers ook gevolgen voor het functioneren van de overige winkels. Met het uitbreiden van de EMTÉ krijgt de supermarkt meer ruimte om in te spelen op de behoefte van de consument. Door de extra ruimte die gecreëerd wordt kan de supermarktplattegrond zo worden ingericht dat de consument meer comfort wordt geboden middels bredere gangen en een meer logische looproute door de winkel. Daarnaast worden de keuzemogelijkheden voor de consument vergroot door het kunnen bieden van een ruimer assortiment en een betere productpresentatie. Met name door de komst van het versplein zal de nieuwe inrichting beter recht doen aan de formule zoals Sligro die voorstaat. De EMTÉ-formule zal daardoor ook beter herkenbaar zijn voor de consument.

### Effecten van de uitbreiding

De consument is bereid steeds verder te reizen om te winkelen en boodschappen te doen. Mede hierdoor is een daling van de binding aan de eigen woonplaats zichtbaar. Onderzoek heeft uitgewezen dat met name in de centra waar geen vernieuwing of revitalisering van het aanbod heeft plaatsgevonden, de daling het grootst is. Kwaliteitsverbetering en aanbodversterking zijn noodzakelijk om het centrum aantrekkelijk te houden. Bij niets doen zal de aantrekkingskracht van het centrum verder afnemen, waardoor de koopstromen naar Kapelle (verder) zullen afkalven.

Binnen de in eerste instantie op boodschappen doen gerichte winkelcentra nemen de supermarkten een centrale rol in. Supermarkten zijn door hun omvang en breedte van het assortiment veruit de belangrijkste publiekstrekkingen voor deze centra. Een doorsnee-supermarkt van 1.000 à 1.250 m<sup>2</sup> wvo trekt ca. 12.000 bezoekers per week. De andere dagelijkse artikelenwinkels, maar zeker ook de andere aanwezige winkels en voorzieningen, profiteren van de trekkracht van de supermarkten omdat de consument het bezoek aan een supermarkt vaak combineert met het bezoek aan winkels met ander aanbod. Onderzoek toont aan dat in deze centra ca. 70% van de bezoekers in eerste instantie voor supermarktbezoek komt en hiervan combineert bijna de helft (45%) het bezoek ook met andere winkels<sup>1</sup>.

De uitbreiding van de EMTÉ supermarkt zal als gevolg van een efficiëntere winkelinrichting (een ruimer assortiment en meer comfort) een bijdrage leveren aan de aantrekkingskracht van het centrum. Als gevolg hiervan mag verwacht worden dat de huidige koopstromen naar het centrum behouden blijven. Vergroting van de koopstromen wordt echter niet verwacht. Dit heeft te maken met de omvang van de uitbreiding. Niet verwacht wordt dat als gevolg van de winkeluitbreiding het aantal klanten zal toenemen. Met de ombouw van de winkel in 2010 lag dit wel in de lijn der verwachting. Dit heeft vervolgens ook positieve effecten voor de nabijgelegen winkels.

Tot slot willen we opmerken dat de winkeluitbreiding, net zoals de rest van de supermarkt, een centrumbestemming zal krijgen. In theorie houdt dit in dat de uitbreiding van 214 m<sup>2</sup> naast het supermarkt-assortiment gevuld zou kunnen worden met andere winkels, zoals bijvoorbeeld een bakker of een slager. Deze 'shop-in-shop' gedachte ligt echter niet voor de hand vanwege de beperkte ruimte. Daarnaast zou EMTÉ in moeten stemmen met de vestiging. Het zou maximaal 1 of 2 winkels betreffen waardoor de effecten zeer beperkt zullen zijn. Mocht deze situatie zich toch voordoen zal dit niet leiden tot duurzame ontwrichting.

Het effect van de vernieuwing en vergroting van de EMTÉ op de structuur van het boodschappenaanbod in de gemeente Kapelle zal beperkt zijn. Het geringe effect is met name het gevolg van het feit dat het gaat om feitelijk geringe (winkel en magazijn) uitbreiding van een bestaande, goed functionerende winkel.

## **Conclusie**

Navolgend worden de verschillende punten ter onderbouwing van de beoogde uitbreiding kort opgesomd:

- De EM-TÉ heeft een belangrijke bovenlokale functie en daarmee draagvlak voor de uitbreiding.
- De huidige omvang van de EMTÉ supermarkt is ondergemiddeld naar de huidige maatstaven van moderne supermarkten met een dergelijk verzorgingsgebied (circa 1.000 - 1.250 m<sup>2</sup> wvo).
- De uitbreiding geeft de EMTÉ ruimte om in te spelen op de behoefte van de consument (bredere gangen, logische looproute, ruimer assortiment en een betere productpresentatie).
- De uitbreiding ten behoeve van een meer efficiëntere inrichting van de winkel doet beter recht aan de formule zoals Sligro die voorstaat (ontbreken versplein en opstelling gangpaden). De winkel wordt daardoor ook beter herkenbaar voor de consument.
- Het is gewenst dat EMTÉ supermarkt samen met C1000 dé trekfunctie blijft vervullen voor het centrum van Kapelle. Behoud van deze trekkersrol is belangrijk om de positie van het centrum te kunnen waarborgen. De beoogde uitbreiding zal de aantrekkingskracht van de supermarkt en het centrum verbeteren. Dit heeft ook positieve effecten voor nabijgelegen winkels.
- De parkeerdruk neemt naar verwachting niet substantieel toe waardoor afgeweken kan worden van de parkeernorm.

---

<sup>1</sup> Strabo 2010: De veranderende rol van de supermarkt in winkelcentra