
RUIMTELIJK-ECONOMISCH ADVIES

Van : Rho adviseurs voor leefruimte
Project : Ontwikkeling Aldi en Action Kapelle-Biezeling
Opdrachtgever : Gemeente Kapelle

Datum : 09-09-2020
Aan : Dhr. B. Maas

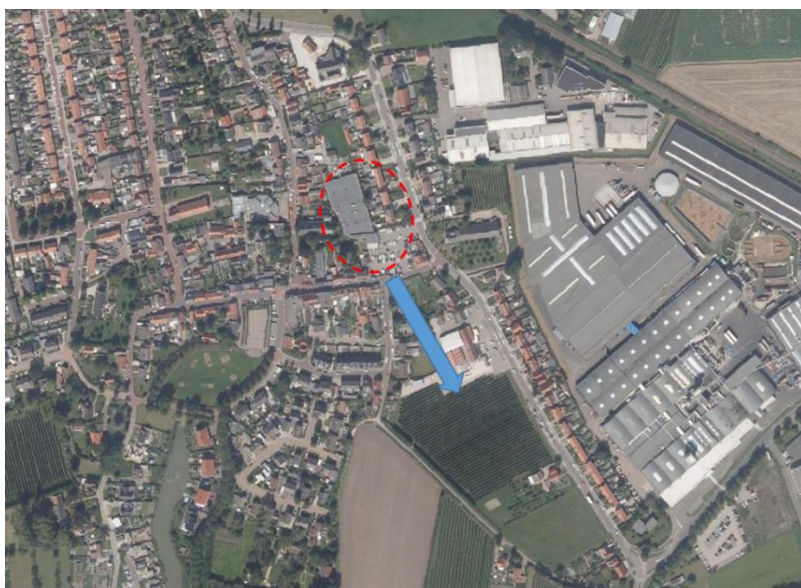
Betreft : QuickScan marktruimte Kapelle-Biezeling



Aanleiding

Aldi, Action en Fruitshop (Kapelle) zijn de mogelijkheid aan het verkennen voor het verhuizen naar een nieuwe locatie in Kapelle-Biezeling. Deze winkels zijn momenteel gevestigd aan de Hoofdstraat 15 – (hoek Abdijstraat) in Kapelle. Dit is een locatie die gegroeid is en niet als winkel gebouwd. Deze locatie heeft ruimtelijke knelpunten zowel voor de winkels als voor verkeer en parkeren. Hierdoor is deze locatie als winkellocatie niet toekomstbestendig. De locatie heeft onvoldoende mogelijkheden om ook na aanpassingen te kunnen voldoen aan de wensen en behoeften van de moderne. Uitbreiding van de winkels en verbeteren van de verkeers- en parkeersituatie is gewenst. Op de huidige locatie zijn hier ruimtelijk gezien geen mogelijkheden voor.

Op korte afstand (ca. 100 meter) van de huidige locatie is aan de Abdijstraat een ontwikkellocatie in beeld gekomen die voldoende ruimte biedt. Op deze locatie kan een Aldi van 1.850 m² bvo (bruto vloeroppervlak), een Action van 1.180 m² bvo en Fruitshop van 200 m² bvo worden gerealiseerd worden. Om inzicht te verkrijgen in de ontwikkelingsmogelijkheden is aan Rho Adviseurs gevraagd de marktruimte in de dagelijkse en niet-dagelijkse goederensector in beeld te brengen in relatie tot de te volgen procedure. De vraag staat centraal of sanering van de detailhandelsmogelijkheden op de huidige locatie nodig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggende notitie betreft een QuickScan naar de marktruimte in Kapelle-Biezeling. Beide kernen functioneren als één marktgebied.



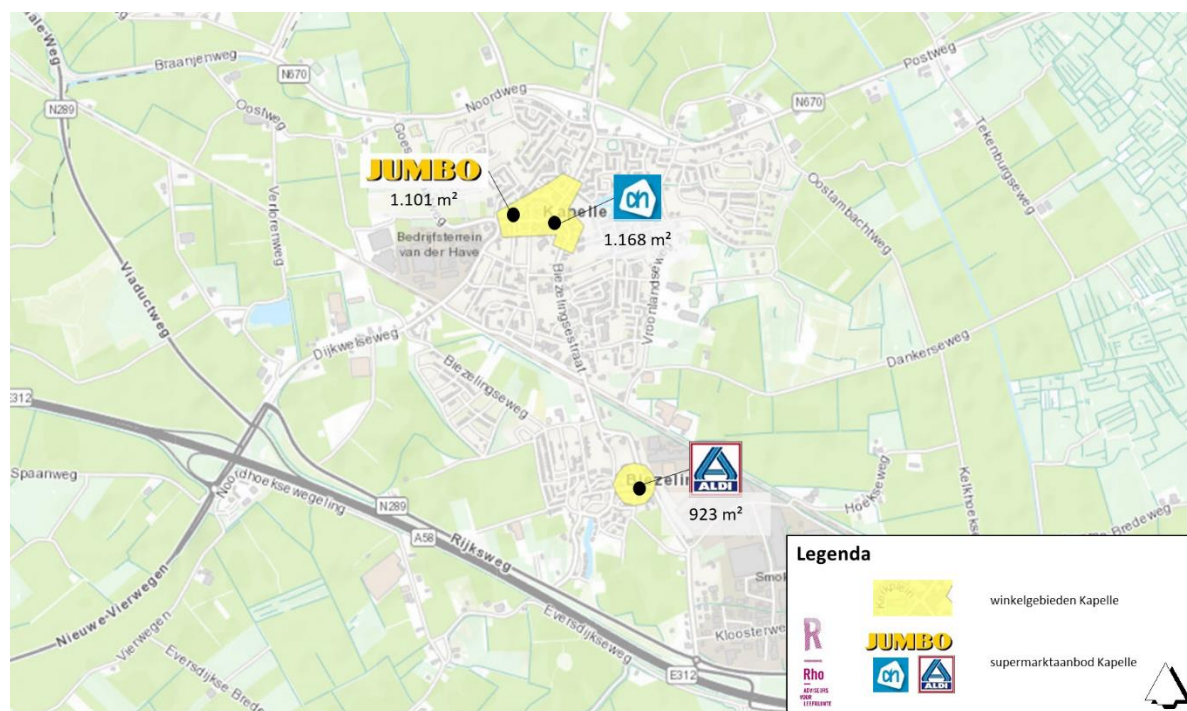
Figuur 1 Beoogde verplaatsing Aldi/Action naar Abdijstraat (ondergrond: Luchtfoto Kadaster, 2019; bewerking Rho)

Analyse dagelijkse goederenstructuur Kapelle-Biezelinghe

De dagelijkse goederensector in Kapelle-Biezelinghe bestaat uit de branches levensmiddelen (supermarkten en speciaalzaken) en persoonlijke verzorging (drogisten en apotheken). De dagelijkse goederensector in de kern Kapelle-Biezelinghe heeft een omvang van 4.526 m² wvo (winkelvloeroppervlak) verdeeld over 15 verkooppunten (tabel 1). Binnen het marktgebied zijn drie supermarkten gevestigd: Albert Heijn, Jumbo en Aldi (figuur 2). De Albert Heijn en Jumbo zijn aan te merken als full-servicesupermarkten. Aldi is in een harddiscounter. Het dagelijks winkelaanbod wordt hier aangevuld met winkels als Trekleister (drogist) en G&W gezondheid en een aantal speciaalzaken.

Tabel 1 Omvang dagelijks winkelaanbod kern Kapelle (bron: Locatus, 2020)

	aantal winkels	omvang (m ² wvo)
ALBERT HEIJN	1	1.168
ALDI	1	923
JUMBO	1	1.101
supermarkten	3	3.192
speciaalzaken	10	752
levensmiddelen	13	3.944
persoonlijke verzorging	2	582
dagelijkse goederen	15	4.526



Figuur 2 Supermarktaanbod Kapelle (bron: Locatus, 2020)

Analyse niet-dagelijkse goederensector Kapelle-Biezelinghe

Het niet-dagelijks winkelaanbod in de kern Kapelle-Biezelinghe heeft een omvang van 9.140 m² wvo (tabel 2). Action wordt aangemerkt als winkel binnen de hoofdbranche Mode & Luxe. Deze hoofdbranche heeft een omvang van 1.762 m² wvo verdeeld over 12 verkooppunten. Action heeft hier een omvang van 618 m² wvo (Locatus, 2020). De grootste aanbieder in de niet-dagelijkse goederen betreft Bas en Mar de Jager, een design-meubelwinkel die klanten uit een heel groot marktgebied bedient.

Tabel 2 Omvang niet-dagelijks winkelaanbod Kapelle-Biezelinge (bron: Locatus, 2020)

	aantal winkels	omvang (m ² vvo)
mode & luxe	12	1.762
vrije tijd	4	730
in/om huis	15	6.013
detailhandel overig	4	635
niet-dagelijkse goederen	35	9.140

Distributieplanologische marktanalyse

Om de verplaatsing- en uitbreidingsmogelijkheden voor Aldi en Action in Kapelle-Biezelinge in beeld te brengen en te beoordelen op de eventuele ruimtelijke effecten is een distributieplanologische marktberekening voor de dagelijkse en niet-dagelijks goederensector uitgevoerd (tabel 3). Het betreft een berekening voor de kern Kapelle-Biezelinge.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- *Aantal inwoners:* de kern Kapelle-Biezelinge heeft momenteel 9.300 inwoners (CBS, 2020; gegevens over 2019). De provincie Zeeland stelt ongeveer elke drie jaar een nieuwe prognose voor bevolking en huishoudens op. Er zijn in Nederland twee nationale bevolkingsprognosemodellen met uitkomsten op regionaal niveau: Primos en PEARL. De prognosemodellen kennen verschillen in opbouw en aannames waardoor de uitkomsten ook verschillen. De provincie Zeeland maakt al jaren een eigen prognose. Dit onder andere omdat met een eigen prognose methodieken kunnen worden gebruikt die beter passen bij de regionale omstandigheden dan een landelijk toegepaste methodiek. In de bevolkingsprognose van 2019 wordt voor de gemeente Kapelle verwacht dat de komende planperiode (tot 2030) de bevolking met circa 1.000 inwoners zal toenemen. Ongeveer 80% van de bevolkingsgroei zal in Kapelle plaatsvinden.
- *Gemiddelde besteding:*
 - De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen bedraagt in Nederland over 2019 € 2.602,- per persoon (Notitie Omzetkengetallen, 2019; gegevens over 2018). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd op inkomen. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,4. Het gemiddeld inkomen in de gemeente Kapelle ligt circa 4% lager dan het Nederlands gemiddelde (CBS, 2020; gegevens over 2018). De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in de gemeente is daardoor iets lager dan het Nederlandse gemiddelde en bedraagt € 2.558,-.
 - De gemiddelde besteding aan niet-dagelijkse goederen bedraagt in Nederland over 2018 € 2.198,- per persoon (Notitie Omzetkengetallen, 2019; gegevens over 2018). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd op inkomen. Voor de niet-dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,7. Het gemiddeld inkomen in de gemeente Kapelle ligt circa 4% lager dan het Nederlands gemiddelde (CBS, 2019; gegevens over 2017). De gemiddelde besteding aan niet-dagelijkse goederen in de gemeente is daardoor iets lager dan het Nederlandse gemiddelde en bedraagt € 2.133,-.
- *Koopstromen:* voor de gemeente Kapelle is het prestatieonderzoek beschikbaar van “Ik Onderneem” en Rabo Research. Deze rapportage is in 2019 opgesteld, en gaat uit van gegevens over 2014. In deze rapportage zijn de koopstromen voor de dagelijkse goederensector berekend. Voor de niet-dagelijkse goederensector zijn de koopstromen door ons op basis van eigen ervaring en expertise ingeschat.
 - De koopkrachtbinding voor dagelijkse goederen is volgens het prestatie onderzoek vastgesteld op 70%. Met de beoogde ontwikkeling (verplaatsing en uitbreiding Aldi) zal het dagelijks winkelaanbod kwalitatief versterkt worden. Op de nieuwe locatie kan een moderne harddiscounter worden gerealiseerd met voldoende parkeergelegenheid en goede bereikbaarheid. Naar verwachting zal de koopkrachtbinding de komende tien jaar (planperiode bestemmingsplan) verder toenemen tot 75%. De koopkrachttoevloeiing is berekend op 30%. Vanuit Wemeldinge en Schore zal met name toevloeiing komen. Schore heeft zelf geen supermarkt, en Wemeldinge heeft slechts een kleine Spar. Daarnaast zal er ook sprake zijn van

enige toevloeiing vanuit Hansweert, Yerseke, 's Gravenpolder en Kruijningen. Volgens de provinciale bevolkingsprognose zal ook de bevolking in de omliggende gemeentes toenemen. Gelet op de hiervoor benoemde kwalitatieve versterking van het aanbod) wordt verwacht dat de koopkrachttoevloeiing de komende planperiode iets zal toenemen, tot 32%. Rekening houdend met de bevolkingstoename neemt de absolute omvang van de koopkrachttoevloeiing (in euro's) ook toe.

- Voor de niet-dagelijkse goederensector is de koopkrachtbinding vastgesteld op 20%. Het aanbod aan niet-dagelijkse goederen is beperkt (mode & luxe, vrije tijd en overige detailhandel), in relatie tot het aanbod in Goes. Het merendeel van deze aankopen zullen de inwoners van Kapelle-Biezelinge dus elders doen. Wel is er sprake van een flinke toevloeiing vanuit de omliggende kernen naar Kapelle. In Kapelle-Biezelinge is een meubelzaak gevestigd die veel (85%-90%) publiek trekt van buiten Kapelle. Voor de overige branches zal er sprake zijn van enige koopkrachttoevloeiing. De koopkrachttoevloeiing voor de niet-dagelijkse goederensector wordt ingeschat op circa € 8,8 miljoen, dit komt neer op 69%. Voor de komende planperiode wordt ditzelfde percentage aangehouden.
- *Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (vloerproductiviteit):*
 - De gemiddelde winkelomzet per m² wvo in de dagelijkse goederensector in Nederland bedraagt € 7.546,- (Notitie Omzetkengetallen 2020, gegevens over 2015-2019).
 - De gemiddelde winkelomzet per m² wvo voor niet-dagelijkse goederen in Nederland bedraagt €1.783,- (Notitie Omzetkengetallen 2020, gegevens over 2015-2019). Dit betreft een gemiddelde vloerproductiviteit. Kapelle is in deze zin afwijkend van het gemiddelde vanwege de aanwezigheid van een grote en bekende meubelzaak. Winkels in deze branche hebben gemiddeld een lagere vloerproductiviteit. Dit betekent dat de vloerproductiviteit van de niet-dagelijkse goederenbranche ook lager ligt. De berekende vloerproductiviteit op basis van de Omzetkengetallen en het daadwerkelijke aanbod bedraagt € 1.678,-.
- *Omvang winkelaanbod:*
 - Momenteel heeft het dagelijks winkelaanbod in de kern Kapelle-Biezelinge een omvang van 4.526 m² wvo (Locatus, 2020).
 - Het niet-dagelijks winkelaanbod in Kapelle-Biezelinge heeft een omvang van 9.140 m² (Locatus, 2020).

In tabel 3 en 4 zijn de distributieplanologische marktberkening weergegeven.

Tabel 3 Distributieplanologische marktberkening dagelijkse goederensector

	2020	2030	bron
inwonertal marktgebied	9.300	10.100	CBS, 2020; Bevolkingsprognose provincie Zeeland, 2019
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.558	€ 2.558	Omzetkengetallen, 2020; gegevens over 2019
bestedingspotentieel	€ 23.790.000	€ 25.840.000	
koopkrachtbinding (%)	70%	75%	Prestatie onderzoek gemeente Kapelle, 2019
gebonden bestedingen €	€ 16.650.000	€ 19.380.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	30%	32%	Prestatie onderzoek gemeente Kapelle, 2019
koopkrachttoevloeiing €	€ 7.140.000	€ 9.120.000	
totale omzet in marktgebied	€ 23.790.000	€ 28.500.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 7.564	€ 7.564	Omzetkengetallen, 2020; gegevens over 2019
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	3.150	3.770	
omvang winkelaanbod (m² wvo)	4.526	4.526	Locatus, 2020
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 5.260	€ 6.300	

omzetclaim marktgebied	€ 34.230.000	€ 34.230.000	
omzet ten opzichte van het gemiddelde	-30%	-17%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ -10.440.000	€ -5.730.000	
ruimte voor ontwikkeling (m ² wvo)	-1.380	-760	

Op basis van de distributieplanologische marktberkening blijkt dat de dagelijkse goederensector van Kapelle op dit moment beneden gemiddeld functioneert. Op basis van de distributieplanologische marktberkening wordt er een kleiner dagelijks winkelaanbod verwacht. De bevolkingsprognose voor Kapelle-Biezeling is voor de komende jaren positief, het aantal inwoners zal toenemen. Als gevolg van de verwachte bevolkingsstijging en de groei van koopkrachtbinding en toevloeiing bij de realisatie van een nieuwe Aldi daalt het overaanbod van de indicatieve marktruimte naar circa 760 m² wvo. Wanneer een uitbreiding van 500m² wvo wordt toegevoegd zal dit per saldo nog steeds zorgen voor een daling in het overaanbod t.o.v. de huidige situatie. De bevolking zal naar verwachting ook na 2030 nog door groeien. De ervaring leert dat bij het uitbreiden van een bestaande supermarkt de groei van de omzet niet gelijk loopt met de toename van het aantal meters. Daarnaast blijkt dat de gemiddelde omzet per m² wvo bij Aldi lager ligt dan het gemiddelde van de supermarkten in Nederland. Supermarkten in Zeeland hebben ook gemiddeld een iets lagere omzet per m² wvo dan het gemiddelde in Nederland o.a. door de lagere huisvestingslasten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de beoogde uitbreiding van het dagelijks winkelaanbod mogelijk vanuit de marktanalyse verantwoord is.

Tabel 4 Distributieplanologische marktberkening niet-dagelijkse goederensector

	2020	2030	bron
inwonertal marktgebied	9.300	10.100	CBS, 2020; Bevolkingsprognose provincie Zeeland, 2019
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.133	€ 2.133	Omzetkengetallen, 2010; gegevens over 2019
bestedingspotentieel	€ 19.840.000	€ 21.540.000	
koopkrachtbinding (%)	20%	20%	inschatting Rho
gebonden bestedingen €	€ 3.890.000	€ 4.230.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	69%	69%	inschatting Rho
koopkrachttoevloeiing €	€ 8.860.843	€ 9.640.000	
totale omzet in marktgebied	€ 12.750.843	€ 14.130.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m ² wvo (excl. BTW)	€ 1.678	€ 1.678	Omzetkengetallen, 2020; gegevens over 2015-2019
te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo)	7.600	8.260	
omvang winkelaanbod (m ² wvo)	9.140	9.140	Locatus, 2020
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 1.400	€ 1.520	
omzetclaim marktgebied	€ 15.340.000	€ 15.340.000	
omzet ten opzichte van het gemiddelde	-17%	-9%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ -2.590.000	€ -1.470.000	
ruimte voor ontwikkeling (m ² wvo)	-1.540	-880	

Ook voor de niet-dagelijkse goederensector geldt dat er op dit moment sprake is van een bovengemiddelde omvang van het aanbod. Op basis van het gemiddelde in Nederland wordt een kleiner winkelaanbod verwacht. Vooral de grote meubelzaak (Bas en Mar de Jager) speelt hierbij een rol. Duidelijk is dat de Action goed functioneert en feitelijk moet uitbreiden om de huidige omzet goed te kunnen verwerken.

Als gevolg van de verwachte bevolkingsontwikkeling groeit de markt meer richting een evenwicht. De indicatieve marktruimte is in deze situatie nog steeds negatief, maar rekening houdend met de uitbreiding van Action nog steeds op een beter niveau dan in de huidige situatie.

Conclusie

Uit de distributieplanologische marktanalyse volgt dat er de komende planperiode ruimte is voor de beoogde uitbreiding van het winkelaanbod in Kapelle. Als er rekening wordt gehouden met een globale verdeling bvo/wvo van 80%/20% dan wordt met de ontwikkeling circa 560 m² wvo voor Aldi en circa 480 m² wvo voor Action toegevoegd. Geadviseerd wordt om bij verplaatsing van Aldi, Fruitshop en Action de detailhandelsmogelijkheden op de huidige locatie weg te bestemmen. In dat geval worden er geen mogelijkheden voor nieuwe winkels toegevoegd, maar slechts de uitbreiding van bestaande functies.

De ontwikkeling betreft de verplaatsing en uitbreiding van drie bestaande winkels naar een moderne omvang. Op die manier kan een kwalitatieve verbetering van het winkelaanbod gerealiseerd worden en kan de ruimtelijke situatie worden verbeterd. Daarnaast zijn de ondernemers al bekend met de aanwezigheid van beide winkels. Uitbreiding van het aanbod zal waarschijnlijk niet tot onevenredige effecten op het ondernemersklimaat leiden.