



Seinpost

ADVIESBUREAU BV

Marktruimteverkenning discount- supermarkt Tuil

Waalwijk, november 2016

Marktruimteverkenning discount- supermarkt Tuil

Uitgebracht aan:
Witte Projecten BV ism. gemeente Neerijnen

Seinpost Adviesbureau BV
Drs. J.W. Speetjens MRE

Projectnummer: 36097

Waalwijk, november 2016

© Seinpost Adviesbureau BV. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, op enigerlei wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopiëren, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vraagstelling: verzoek om de marktruimte te bepalen	3
1.3	Indeling	4
2	Beschrijving winkelstructuur en beleidskader	5
2.1	Beschrijving winkelstructuur	5
2.2	Beleidskader	6
2.3	Conclusie	6
3	Berekening marktruimte	7
3.1	Algemene en functionele uitgangspunten	7
3.2	Distributieplanologische berekening dagelijks 2016	7
3.3	Distributieplanologische berekening dagelijks, 2026	10
3.4	Horeca	12
3.5	Conclusie	13
4	Confrontatie consumenten-behoefte met de lokatie	15
4.1	Wensen supermarkt en behoeften consument	15
4.2	Confrontatie locatie Hallenhuis met behoeften	15
Bijlagen		
Bijlage 1	Indeling supermarkten	17
Bijlage 2	Ligging Tuil	19
Bijlage 3	Structuur supermarkten gemeente Neerijnen	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het dorp Tuil maakt onderdeel uit van gemeente Neerijnen, een landelijke gemeente in de Betuwe. Grenzend aan Tuil wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd met ca. 240 woningen in de eindsituatie. Per november 2016 zijn er ca. 110 woningen gerealiseerd en worden er (de komende 5 jaar) nog 130 bij gebouwd. Aan de rand van die wijk langs de doorgaande provinciale weg N830 wordt een multifunctioneel gebouw (het Hallenhuis) gerealiseerd, waar volgens het bestemmingsplan diverse functies zijn toegestaan: sociaal-cultureel, maatschappelijk, medisch, dienstverlening en detailhandel.

Al enige tijd bestaat interesse voor een vestiging op deze locatie vanuit een (discount-)supermarkt organisatie. Zij zouden hier een winkel wensen van circa 1.000 tot 1.200 m² wvo.

De gemeente Neerijnen heeft een supermarkt op deze locatie in het bestemmingsplan in beginsel uitgesloten, omdat zij deze zoveel mogelijk wil concentreren in de kernen Waardenburg en Haften. Echter inmiddels stelt zij zich op het standpunt dat een discount-supermarkt zich mogelijk wel op deze (goed auto-bereikbare en centraal binnen de gemeente gelegen) locatie mag vestigen, mits wordt aangetoond dat er voldoende marktruimte aanwezig is.

Tegenover het Hallenhuis wordt een appartementencomplex gerealiseerd, met op de begane grond enkele units. Hier zouden zich mogelijk dienstverlenende functies, horeca of detailhandel kunnen vestigen.

1.2 Vraagstelling: verzoek om de marktruimte te bepalen

Witte Projecten BV heeft aan Seinpost gevraagd de marktbehoefte aan een (discount-)supermarkt op de locatie Hallenhuis in Tuil in beeld te brengen.

Tevens is gevraagd te onderzoeken in hoeverre er marktruimte is voor enig aanvullend winkelaanbod, wat de supermarktfunctie kan ondersteunen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de overige supermarkten en overig dagelijks aanbod wat in de gemeente gevestigd is.

Aanvullend op de kwantitatieve marktbehoefte, is ook de vraag of er kwalitatieve argumenten zijn om een (discount-)supermarkt op deze plek toe te laten, aangezien de locatie niet aansluit op een bestaand winkelgebied.

Seinpost formuleert samengevat de volgende vraagstelling voor het onderhavige onderzoek:

- *Stel de actuele marktmogelijkheden vast voor een discount-supermarkt en eventueel beperkt aanvullend dagelijks aanbod in Tuil, op basis van reële en actuele uitgangspunten;*
- *Stel de toekomstige marktmogelijkheden vast voor vast voor een discount-supermarkt en eventueel beperkt aanvullend dagelijks aanbod in Tuil, gebruikmakend van onderbouwde aannames en rekening houdend relevante toekomstige trends;*
- *Besteed daarbij aandacht aan de voorziene locatie, die geen onderdeel uitmaakt van een bestaand winkelgebied.*

1.3 Indeling

In hoofdstuk 2 wordt de huidige winkelstructuur in Neerijnen beschreven en wordt aandacht geschonken aan geldend detailhandelsbeleid.

In hoofdstuk 3 vindt de berekening van de marktruimte plaats, voor de huidige en toekomstige situatie.

In hoofdstuk 4 wordt de voorziene locatie getoetst aan consumentenbehoeften mbt. de aankoop van dagelijkse aankopen.

2 Beschrijving winkelstructuur en beleidskader

2.1 Beschrijving winkelstructuur

Gemeente Neerijnen is een dunbevolkte, landelijke gemeente bestaand uit een groot aantal kleine dorpen. Per 1 april 2016 telt de gemeente 12.153 inwoners. Deze inwoners zijn in sterke mate verspreid over de 10 dorpen, waarvan Waardenburg (2.314) en Haaften (2.590) de grootste zijn.

Detailhandel in dorpen van minder dan 5.000 inwoners (zoals die in gemeente Neerijnen) heeft een zuiver lokale functie. De dorpsinwoners kopen hier de frequent benodigde artikelen zoals levensmiddelen. Wie meer keuze wil, zal al snel Neerijnen moeten verlaten en naar Tiel, Geldermalsen of Zaltbommel moeten rijden (zie bijlage 2), waar zowel binnen dagelijks (meer supermarkten) als niet-dagelijks aanbod, de keuze aanmerkelijk groter is.

Voor de aanbodegegevens hebben we gebruik gemaakt van de meest recente meetgegevens van Locatus (maart 2016). Het oppervlakte aan detailhandel (dagelijks en niet-dagelijks, excl. horeca, diensten) in de gemeente Neerijnen is 10.373 m² wvo, verdeeld over 33 verkooppunten. Veel meters worden ingenomen door enkele grote winkels op gebied van plant/dier en wonen. De leegstand in de hele gemeente bedraagt 897 m² wvo ofwel 8,6 %.

Het dagelijkse aanbod binnen de gemeente blijft beperkt tot een viertal kleine supermarkten (totaal 2.071 m²) en enig aanbod vers-speciaalzaken (totaal 137 m²). Persoonlijke verzorging ontbreekt geheel als branche. Opvallend is de kleinschaligheid van het aanbod. De grootste supermarkt is 900 m² (Coop) en ligt in Waardenburg. Nummer twee is een kleine 800 m² en ligt in Haaften (Coop). Tot slot zijn er nog

twee kleine Troefmarkten in Ophemert en Opijnen. Bijlage 3 geeft de structuur weer van de supermarkten binnen de gemeente alsmede de voorziening locatie voor de toe te voegen discount-supermarkt.

Tabel 1: dagelijks winkelaanbod per kern, gemeente Neerijnen

Gemeente	Aanbod	Oppervlak (m ² wvo)
Waardenburg	Coop	900
	Versspeciaal	55
Haaften	Coop	787
	Versspeciaal	42
Est	Versspeciaal	40
Opijnen	Troefmarkt	101
Ophemert	Troefmarkt	283

Wat verder opvalt is dat er binnen de gemeente géén kern is die daadwerkelijk fungeert als 'centrale plaats', de belangrijkste kern binnen een gemeente waar alle voorzieningen zijn geclusterd. Van alle kernen hebben slechts twee dorpen (Waardenburg en Haaften) enkele basisvoorzieningen, in de vorm van een kleine supermarkt en (heel beperkt) aanvullend dagelijks aanbod.

De beoogde locatie voor de discount-supermarkt is gelegen langs de provinciale weg aan de rand van de kern Tuil met 630 inwoners. Dit aantal neemt nog toe door de realisatie van de nieuwe woningen (plan Klingelenberg). In Tuil zijn verder in het geheel geen winkels.

De discount-supermarkt zal worden gevestigd in Tuil, op een goed bereikbare en centrale plek binnen de gemeente. De beoogde locatie ligt langs de provinciale weg halverwege de kernen Waardenburg en Haaften. Daarmee richt de discount-supermarkt nadrukkelijk op de inwoners van meerdere kernen binnen de gemeente.

2.2 Beleidskader

In 2014 is een regionale detailhandelsvisie opgesteld voor Rivierenland, met als hoofdvraag: hoe ziet de optimale detailhandelsstructuur voor regio Rivierenland eruit, waarbij wordt ingespeeld op structurele ontwikkelingen in de detailhandel en regio.

In de visie wordt een hiërarchische structuur geconstateerd met aan de top het centrum van Tiel. Hieronder staan de centrumgebieden van Culemborg, Geldermalsen en Zaltbommel en Druten. Voor Neerijnen is vooral het meest nabijgelegen Geldermalsen van belang

Als toekomstvisie wordt gesteld dat als gevolg van de structureel veranderende winkelmarkt, terughoudendheid gewenst is ten aanzien van méér winkelmeters. De focus moet liggen op concentratie van (nu nog) verspreide winkelvoorzieningen. Verder dienen initiatieven primair binnen de bestaande winkelstructuur gehuisvest te worden.

Ook worden specifieke mbt. dagelijkse winkelvoorzieningen nog enkele uitspraken gedaan:

- Supermarkten zijn bij voorkeur in de kern als onderdeel van het winkelgebied gevestigd;
- Binnen Rivierenland is het niet mogelijk een XL-vestiging (> 2.500 m²) te realiseren, dit zou de fijnmazige structuur aantasten;
- Nieuwe vestigers in de dagelijkse sector dienen waar mogelijk binnen de bestaande winkelstructuur gehuisvest te worden;
- Bij elk initiatief voor vergroting of vestiging van een supermarkt dient een ruimtelijke effectstudie te worden uitgevoerd.

In de Nota 'Samen vooruit/economisch beleid gemeente Neerijnen 2011-2015' staat ook iets opgenomen over detailhandel: "Het lijkt niet mogelijk om in alle kernen een goed voorzieningsniveau te creëren. Hiervoor is en blijft de omvang van sommige kernen te klein (....) Er ontstaan binnen de gemeente 3 economische kernzones: Haafden, Waardenburg en Ophemert. Kleinschalige projecten in andere kernen

behoren wel tot de mogelijkheden, omdat dit de leefbaarheid in die kernen op peil kan houden. Winkels die zich in andere kernen willen vestigen, worden dan ook niet ontmoedigd."

2.3 Conclusie

Er is geen duidelijke 'centrale plaats' binnen de gemeente Neerijnen waar voorzieningen geclusterd zijn. De voorzieningen die er zijn, zijn basaal en verspreid over de kernen.

Aanwezigheid van basis-voorzieningen in de kernen verhoogt de leefbaarheid van die kernen. Voor de aankoop van dagelijkse artikelen kan men immers nabij huis, in het eigen dorp terecht. Zeker voor een vergrijzende bevolking is dit een prettig gegeven.

Dit staat ook verwoord in gemeentelijk beleid en betekent in onze optiek dat de ontwikkeling locatie Hallenhuis in Tuil binnen de beleidskaders van de gemeente zou passen.

3 Berekening marktruimte

3.1 Algemene en functionele uitgangspunten

Om te bepalen welke marktmogelijkheden er zijn voor een discount supermarkt, wordt een distributie-planologische analyse uitgevoerd. In deze DPO-analyse wordt een berekening gemaakt van de marktruimte voor dagelijks winkelaanbod. Deze marktruimte wordt vervolgens afgezet tegen het reeds aanwezige winkelaanbod, waardoor inzichtelijk wordt of er sprake is van evenwicht tussen vraag en aanbod.

Bij de berekeningen hanteren wij de volgende algemene uitgangspunten:

- Alle bedragen zijn exclusief BTW;
- De dagelijkse sector bestaat uit de branches levensmiddelen (supermarkten, foodspecialzaken) en persoonlijke verzorging (drogisterij, apotheek)
- In het kader van de actualisatie zijn de meest actuele inputgegevens achterhaald en gebruikt.

Er wordt een distributie planologische berekening uitgevoerd voor de huidige situatie (2016) en de toekomstige situatie (2026). Bij de berekening voor de toekomstige situatie zijn plannen en ambities ten aanzien van de koopstromen meegenomen.

Er is een doorkijk gemaakt voor een periode van 10 jaar (dit is de gebruikelijk investeringsstermijn).

3.2 Distributieplanologische berekening dagelijks 2016

Onderstaand wordt een berekening gemaakt voor de dagelijkse sector, uitgesplitst naar supermarkt, vers-speciaal en persoonlijke verzorging. De berekening wordt uitgevoerd op het niveau van de gemeente.

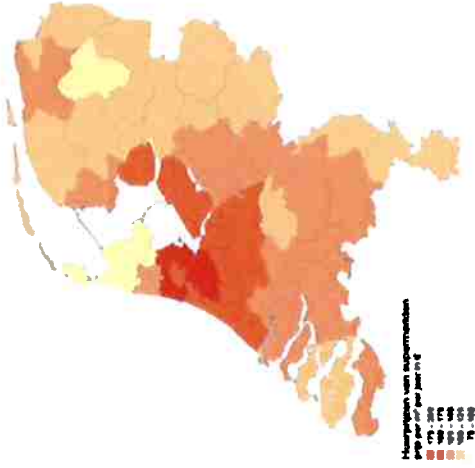
Aanbod en omzetclaim

Voor de aanbodgegevens hebben we gebruik gemaakt van de meetgegevens van Locatus, die dateren van maart 2016. Het afgelopen jaar is er in het centrum geen nieuw metrage bijgekomen.

De basis voor normomzet per m² is de rapportage omzetgetallen 2015, opgesteld door Panteia en Detailhandel.info. Wij hebben deze cijfers aangepast aan de lokale situatie. De vloerproductiviteit in de dagelijkse sector wordt vooral bepaald door de supermarkten. Deze ligt bij supermarkten landelijk gemiddeld op een niveau van € 8.112 excl. BTW. Voor verzaken ligt deze op € 5.920 en voor persoonlijke verzorging op € 5.508. Dit zijn gemiddelden, waarbij de exacte hoogte afhangt van de huisvestingslasten welke moeten worden opgebracht.

Uit een rapportage van DTZ uit 2012 is op te maken dat de huisvestingslasten in gebieden die perifeer liggen ten opzichte van de Randstad in het algemeen lager zijn dan in de Randstad.

Figuur 1 Huurniveaus per regio in de supermarktbranche



Het gemiddelde huurprijsniveau van een Nederlandse supermarkt bedraagt in 2012 € 137,- per vierkante meter per jaar (bron: DTZ Zadelhoff). De verschillen zijn af te lezen uit nevenstaande figuur. De regio waar Neerijnen toe behoort bevindt zich in de beneden-gemiddelde huurklasse. Dorpen zullen hierbij nog wat lager scoren dan steden. Al met al wordt in onze distributieve berekening

een neerwaartse correctie toegepast op de vloerproductiviteit van 10% voor de situatie in Neerijnen.

De omzetclaim wordt berekend door het aanbod te vermenigvuldigen met de normomzet per vierkante meter.

Vraag en potentiële bestedingen

In de gemeente Neerijnen wonen 12.153 inwoners per 1 april 2016.

Er zijn geen gegevens over de koopkrachtbinding en toevoeling bekend. Er ligt geen lokaal of regionaal koopstromenonderzoek zoals dat van Noordoost Gelderland en Overijssel: Koopstromenonderzoek Oost Nederland 2015. Deze recent opgestelde rapportage wordt echter als bron gebruikt om de actuele situatie en de ambities in Neerijnen te bepalen. Deze is recent en opgesteld voor eenzelfde type regio.

Voor de dagelijkse sector blijkt uit dit koopstromen-onderzoek een koopkracht-binding in kernen tussen 5.000 en 10.000 inwoners van

gemiddeld 71%. Bij kernen tussen 10.000 en 20.000 inwoners is de koopkrachtbinding in de dagelijkse artikelen gemiddeld 88%. De binding hangt af van zowel de omvang van de kern zelf als van de ligging ten opzichte van grotere plaatsen als van het aanbod zelf.

Gezien het bestaande aanbod in Neerijnen met het ontbreken van een 'centrale plaats' en in plaats daarvan slechts twee kleine en identieke supermarkten (beide Coop) en nog twee marginale supers, in combinatie met een versnipperd en zeer beperkt aanbod verzaken, is Seinpost van mening dat de binding die geldt voor kernen van 5.000-10.000 inwoners (71%), hier nog te hoog is. Wij gaan daarom in de huidige situatie uit van een koopkrachtbinding van 65%.

De toevoeling die is gemeten in het genoemde koopstromenonderzoek ligt in dit soort kernen gemiddeld op 17% (exclusief het toerisme). Wij gaan voor Neerijnen uit van een beneden-gemiddelde toevoeling van 15%, wederom gezien de beperkte omvang en betekenis van het dagelijks aanbod in Neerijnen. De meeste toevoeling zal nog komen van werkenden op het grote, langs de A2 gelegen bedrijfsterrein Slimwei (bijna 50 ha.) in Waardenburg.

Bestedingscijfers geven de gemiddelde besteding per persoon per sector weer. Deze cijfers zijn afkomstig van de rapportage Omzetgetallen 2015, opgesteld door Panteia en Detailhandel.info (juni 2016).

Het welvaartsniveau van de inwoners van Neerijnen ligt 11% hoger dan het Nederlands gemiddelde. De gemiddelde bestedingscijfers per persoon per sector zijn opwaarts gecorrigeerd naar het welvaartsniveau van de inwoners van gemeente Neerijnen.

Potentiële uitbreidingsruimte

Om de uitbreidingsruimte te kunnen bepalen is de vraag afgezet tegen het bestaande aanbod (omzetpotentie t.o.v. omzetclaim), zie tabel 1.

Tabel 2: marktruimteberekening dagelijkse sector 2016

Marktruimteberekening dagelijkse sector gemeente Neerijnen, jaar 2016			
	Supermarkten	Overig levensmiddelen	Persoonlijke verzorging
Aantal inwoners	12.153	12.153	12.153
Detailhandelsbestedingen per hoofd (met inkomenscorrectie)	€ 2.010	€ 248	€ 215
Koopkrachtbinding	65%	65%	65%
Gebonden bestedingen	€ 15.87 MIO	€ 1.96 MIO	€ 1,67 MIO
Koopkrachttoevoelings	15%	15%	15%
Omzet door toevoeling	€ 2.8 MIO	€ 0,34 MIO	€ 0.3 MIO
Totale bestedingen	€ 18.67 MIO	€ 2.3	€ 2 MIO
Vloerproductiviteit	€ 7.300	€ 5.328	€ 4.957
Haalbaar aanbod in m ² wvo	2.558	432	403
Gevestigd aanbod in m ² wvo	2.071	137	0
Uitbreidingsruimte m² wvo	+487	+295	+403

Conclusie is dat sprake is van de nodige uitbreidingsruimte:

- Supermarkt: er wordt een kleine 500 m² uitbreidingspotentie berekend, wat gelet op de kleine omvang van de bestaande supermarkten en het in sommige dorpen geheel ontbreken van dagelijkse winkels, te verklaren is;
- Versspeciaal: er wordt een kleine 300 m² uitbreidingsruimte berekend, wat gelet op het zeer beperkte aanbod verswinkels te verklaren is;
- Pers. Verzorging: er wordt 400 m² uitbreidingsruimte berekend, wat gelet op het geheel ontbreken van drogisterijen in de gemeente, te verklaren is.

Hierbij signaleren wij bovendien dat binnen de gemeente sprake is van enkele zeer kleine supermarkten, waarvan op termijn de levensvatbaarheid kan worden betwijfeld.

3.3 Distributieplanologische berekening dagelijks, 2026

Onderstaand wordt een toekomstige marktruimteberekening gemaakt voor de dagelijkse sector in 2026, wederom op het niveau van gemeente. Hier wordt als uitgangspunt genomen dat er een discount-supermarkt is gevestigd op de voorziene locatie aan de rand van Tuil.

Aanbod en omzetclaim

Voor de aanbodgegevens hebben we (nogmaals) gebruik gemaakt van de meestgegevens van Locatus, die dateren van maart 2016. Voor zover ons bekend zijn er (afgezien van de ontwikkeling Hallenhuis) voor de komende jaren geen nieuwe winkelpannen die extra metrage zullen toevoegen.

Gegevens over normopzet per m² komen voort uit de rapportage omzetgetallen 2015, opgesteld door Panteia en Detailhandel.info. Wederom zijn cijfers aangepast aan de lokale situatie. Evenals in onze berekening van 2016 passen wij een neerwaartse correctie toe van 10%.

De omzetclaim wordt berekend door het aanbod te vermenigvuldigen met de normopzet per vierkante meter.

Vraag en potentiële bestedingen

Aantal inwoners

Onderzoekers van het PBL en het CBS verwachten dat er in 2040 11.700 mensen in Neerijnen wonen. Dat is 3% minder dan op 1 januari 2016. De leeftijdsgroep die het snelst zal groeien bestaat uit mensen van 65 jaar en ouder. Het aantal mensen onder de 20 krimpt juist met 18%.

In de nota Samen vooruit/economisch beleid gemeente Neerijnen 2011-2015 staat ook een en ander opgenomen over de verwachte bevolkingsontwikkeling. Deze zal door oa. Nieuwbouw in Tuil en Haften naar

verwachting nog iets toenemen tot 2025, tot ca. 12.300 inwoners, om daarna onder invloed van vergrijzing licht af te nemen.

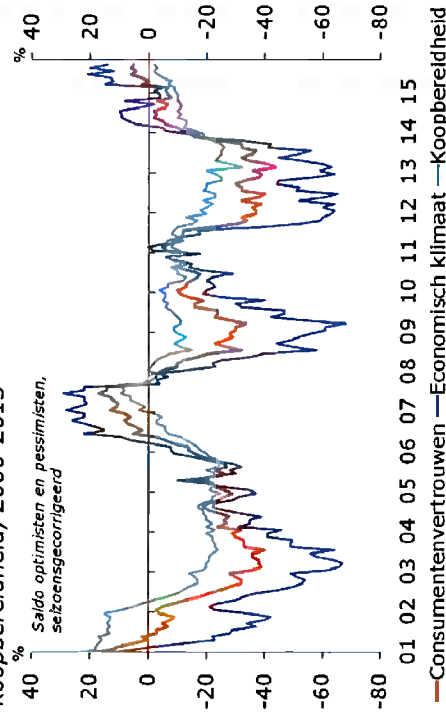
Bestedingen

De bestedingcijfers zijn afkomstig van de rapportage Omzetgetallen 2015, opgesteld door Panteia en Detailhandel.info (juni 2016) en zijn gecorrigeerd voor het welvaartsniveau in Neerijnen.

Het laatste decennium is de consumptie van huishoudens telkens verder gedaald onder invloed van omvangrijke bezuinigingen, forse lastenverzwaringen en het geringe consumentenvertrouwen. Sinds vorig jaar zien we weer positieve ontwikkelingen: zo neemt het reële besteedbare huishoudinkomen relatief sterk toe door een combinatie van lagere inflatie, hogere loongroei en stijgende werkgelegenheid.

Ook het relatief hoge consumentenvertrouwen is een positieve factor voor de huishoudconsumptie. De indicatoren consumentenvertrouwen, economisch klimaat en koopbereidheid zijn goede voorspellers van de toekomstige consumptie en deze ontwikkelen zich al sinds 2013 in opwaartse richting zoals in onderstaand figuur duidelijk wordt.

Figuur 2: ontwikkeling consumentenvertrouwen, economisch klimaat, koopbereidheid, 2000-2015



De supermarktbestedingen lieten over 2015 een stijging zien van meer dan 4% en bevestigen het positieve beeld. Het is echter lastig te voorspellen hoe de bestedingscijfers zich richting 2025 (over zo'n lange termijn) zullen ontwikkelen. Om die reden gaan wij uit van dezelfde bestedingen als in 2016, waarbij economisch betere en mindere tijden elkaar min of meer uitmiddelen. Eventuele meeromzet als gevolg van hogere bestedingsbedragen is buiten beschouwing gelaten, en wordt als extra investeringsruimte gezien voor ondernemers.

Koopkrachtbinding

Richting 2025 is de verwachte online-ontwikkeling voor de food-sector even cruciaal als onzeker. Het online aandeel in de food-sector is tot nu toe relatief laag. De meeste dagelijkse boodschappen worden nog gewoon in de supermarkt of verswinkel gedaan.

De verwachting is echter dat het internetaandeel van de food-bestedingen komende jaren sterk gaat toenemen. In haar studie 'Supermarkten: zelfde snelheid, andere koers' (december 2015) verwacht ING Economisch Bureau dat het online omzetaandeel in dagelijkse boodschappen zal toenemen tot 10-15% in 2025. Nu is dat aandeel 2,7%. Enerzijds bieden bestaande supermarkten meer mogelijkheden om boodschappen online te doen, anderzijds komen nieuwe pure online aanbieders op (zoals online supermarkt Picnic, maaltijdaanbieder Hello Fresh of drogisterij.net in de persoonlijke verzorging). Daarnaast wordt online ingezet door supermarkten om marktaandeel te veroveren in regio's ondanks het ontbreken van fysieke aanwezigheid in die regio.

Groei van het online kanaal met 10-15% betekent niet dat de koopkrachtbinding met eenzelfde percentage van 10-15% zal afnemen, aangezien de online bestedingen grotendeels terecht zullen blijven komen bij bestaande supermarkten in Neerijnen (die de boodschappen klaar zet bij het pick up point dan wel bij de klant thuis bezorgt).

Seinpost verwacht echter wel een verdere groei en opkomst van nieuwe online aanbieders in de dagelijkse sector waardoor een deel van die bestedingen niet meer langs fysieke winkels in Neerijnen lopen; vanwege dit effect wordt een neerwaartse correctie op de bindings- en toevloeiingscijfers van 2-3% voor 2025 aangehouden.

Anderzijds wordt het supermarktaanbod in Neerijnen volgens de plannen versterkt en kwalitatief verbeterd, er wordt een discounter toegevoegd waardoor de noodzaak om hiervoor naburige gemeenten te bezoeken, vervalt. Hierdoor kan in onze optiek een toename (8-10%) van de koopkrachtbinding en –toevloeiing verwacht worden.

Het negatieve effect van online wordt dus in positieve zin ruim gecompenseerd door het volwaardiger supermarktaanbod en door Seinpost wordt per saldo in 2025 met een verhoogde binding en ook toevloeiing gerekend, naar het normale niveau (zie par. 3.2) voor een kern met 5.000 tot 10.000 inwoners.

Potentiele uitbreidingsruimte

Richting 2026 ontstaat nog extra uitbreidingsruimte, veroorzaakt door de gewijzigde bevolkingsprognose en iets hogere koopkrachtbinding/toevloeiing. Deze wordt echter opgesoupeerd door de nieuwe discountsupermarkt. Wanneer deze wordt gerealiseerd in kleine vorm (1.000 m²), ontstaat een lichte overbewinkeling aan m² in de supermarkt-sector van 176 m². Dat betekent dat Seinpost sowieso adviseert ook de discounter (net als de andere supermarkten in Neerijnen) een compacte maatvoering te geven.

Tabel 3: Distributieplanologische berekening dagelijks, 2026

Marktruimteberekening dagelijkse sector gemeente Neerijnen, jaar 2026				
	Supermarkten	Overig levensmiddelen	Persoonlijke verzorging	
Aantal inwoners	12.300	12.300	12.300	
Detailhandelsbestedingen per hoofd (ex BTW; met inkomenscorrectie)	€ 2.010	€ 248	€ 215	
Koopkrachtbinding	71%	71%	71%	
Gebonden bestedingen	€ 17,55 MIO	€ 2,16 MIO	€ 1,88 MIO	
Koopkrachtoefloeiing	17%	17%	17%	
Omzet door toevloeiing	€ 3,6 MIO	€ 0,44 MIO	€ 0,38 MIO	
Totale bestedingen	€ 21.14 MIO	€ 2,6 MIO	€ 2,26 MIO	
Vloerproductiviteit	€ 7.300	€ 5.328	€ 4.957	
Haalbaar aanbod in m ² wvo	2.895	488	456	
Gevestigd aanbod in m ² wvo	2.071 (bestaand + 1.000 (discount))	137	0	
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-176	+351	+456	

Seinpost plaatst drie kanttekeningen bij de interpretatie van deze uitkomst:

- Ten eerste zijn wij van mening dat een deel van de berekende meters voor 'overige levensmiddelen' toegerekend mogen worden aan het metrage supermarkten, aangezien hier positieve uitbreidingsmeters worden berekend terwijl dit metrage hoogstwaarschijnlijk hooguit gedeeltelijk zal worden ingevuld.
- Daarnaast moet worden opgemerkt dat in de berekening alle supermarkten binnen de gemeente zijn meegenomen, waarbij de vraag is in hoeverre de kleine supermarkt-vestigingen in de kernen in de toekomst bestaansrecht behouden. De helft van de 4 supermarkten is kleiner dan 300 m², een maatvoering die nauwelijks meer voldoet aan huidige maatstaven. Anderzijds voorzien deze minisupers wel in een behoefte zeker voor de verzorging van de inwoners van de betreffende kern.
- Tot slot zien we dat het supermarktaanbod binnen de gemeente als geheel kwalitatief tekort schiet (zie bijlage 1). Met het oog op een optimale verzorging is het gewenst om een volledig en volwaardig supermarktaanbod te bieden. De beide COOP en Troefmarkt vestigingen betekenen twee keer een dubluere. Kwajijker is echter dat het discount-segment geheel ontbreekt in Neerijnen, consumenten die zijn aangewezen op een goedkope supermarkt worden hierdoor gedwongen winkelgebieden in de buurgemeenten te bezoeken, waar dit type supermarkt wel aanwezig is. Zie voor een toelichting op de segmentering bijlage 1, waaruit blijkt dat in Neerijnen uitsluitend 'dure' supermarkten zijn gevestigd.

3.4 Horeca

Uit het Locatus-bestand komt naar voren dat er binnen Neerijnen 12 horeca-vestigingen zijn. Hoewel geen daadwerkelijke kwantitatieve analyse is gemaakt, kunnen we wel wat zeggen over horeca die nog ontbreekt in Neerijnen.

Veel aanbod in Neerijnen zit in de cafe-restaurant sector, verspreid over de gemeente. Er komt waarschijnlijk nog een pannenkoekenhuis bij op korte afstand van de locatie Hallenhuis. In de kern Waardenburg zit een snackbar.

De locatie Hallenhuis in aanmerking genomen, gelegen langs de provinciale weg en goed & direct bereikbaar, zijn wij van mening dat een afhaalconcept hier goed zou passen. Denk daarbij aan een pizza- of cafetaria-concept.

3.5 Conclusie

In onze optiek is er ruimte om een discount-supermarkt toe te voegen aan het bestaande aanbod in Neerijnen. Hiermee wordt een nieuw element toegevoegd aan de bestaande structuur.

Daarnaast is er ruimte om het verspecialzaak-aanbod te completeren met bijvoorbeeld branches bakker, kaas/noten of AGF zaak. Ook een slijter zou een goede aanvulling zijn.

Ook lijkt er marktruimte om een drogist toe te voegen, aangezien deze (dagelijkse) branche in Neerijnen niet aanwezig is. Ook een Action zou een goede aanvulling zijn (deels drogist, deels huishoudelijk).

Tot slot is een take away horeca concept een goede aanvulling voor deze locatie.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5800 S. UNIVERSITY AVENUE
CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3700
WWW.CHEM.UCHICAGO.EDU

4 Confrontatie consumenten-behoefte met de lokatie

4.1 Wensen supermarkt en behoeften consument

Supermarkten worden steeds groter en zijn de trekkers in een winkelgebied voor dagelijkse boodschappen. Schaalvergroting vindt plaats om aan de vraag naar keuze (ruim assortiment) en comfort (ruimte voor productpresentatie en ruime gangpaden) te kunnen voldoen. Supermarkten zorgen voor trekkracht en levendigheid.

Verspecialisten en drogisterijen kunnen profiteren van de trekkracht van een supermarkt indien ze nabij gelegen zijn. Hierbij geldt: hoe dichterbij een supermarkt, hoe groter de kans is op combinatiebezoek. Dagelijkse winkelgebieden zijn daarom vaak compact van opzet.

De behoeften van de consument bij een supermarktbezoek worden gekenmerkt door:

- **Locatie:** voor een supermarkt wenst de consument geen grote afstanden af te leggen, de supermarkt moet in de buurt liggen en gemakkelijk bereikbaar zijn
- **Bereikbaar:** snel en probleemloos bereikbaar
- **One-stop-shopping:** consumenten willen graag een cluster van meerdere dagelijkse aanbieders bij elkaar
- **Keuze:** service én prijs: consumenten willen in hun omgeving de keuze hebben tussen service- en discount-supermarkten;
- **Gemak en efficiency:** de consument bezoekt een supermarkt met een hoge frequentie en wil zo min mogelijk hindernissen en/of ergernissen bij zijn bezoek
- **Parkeren:** voldoende en liefst gratis

Het voorzien in deze criteria is van belang voor de consument bij het kiezen voor een dagelijkse boodschappen voorziening.

4.2 Confrontatie locatie Hallenhuis met behoeften

- *Centrale ligging*

De locatie Hallenhuis ligt op een centrale plaats binnen de gemeente Neerijnen, die bestaat uit meerdere kernen. De locatie ligt precies halverwege de twee grootste kernen, Waardenburg en Haaften. Vanuit deze kernen is de locatie uitstekend bereikbaar. Zie ook bijlage 3.

- *Ligging nabij Tuil*

Daarnaast ligt de locatie tegen de kern Tuil aan, waarvan het inwonertal door de nieuwbouwwijk Klingelenberg zal stijgen tot boven 1.000 inwoners. Deze inwoners hebben in de huidige situatie géén winkels in de eigen kern en moeten derhalve voor elke boodschap naar Waardenburg of Haaften. Voor de verkoop van de nieuwbouw-woningen is nabijheid van enkele basis-voorzieningen een selling point.

- *Ligging nabij bedrijfsterrein*

Steeds meer zien we dat consumenten boodschappen halen nabij de werkplek, voorafgaand aan de rit naar huis. Een discount-supermarkt op de locatie Hallenhuis, gelegen nabij bedrijfsterrein Slimwei, zou in die behoefte kunnen voorzien.

- *Goede (auto)bereikbaarheid*

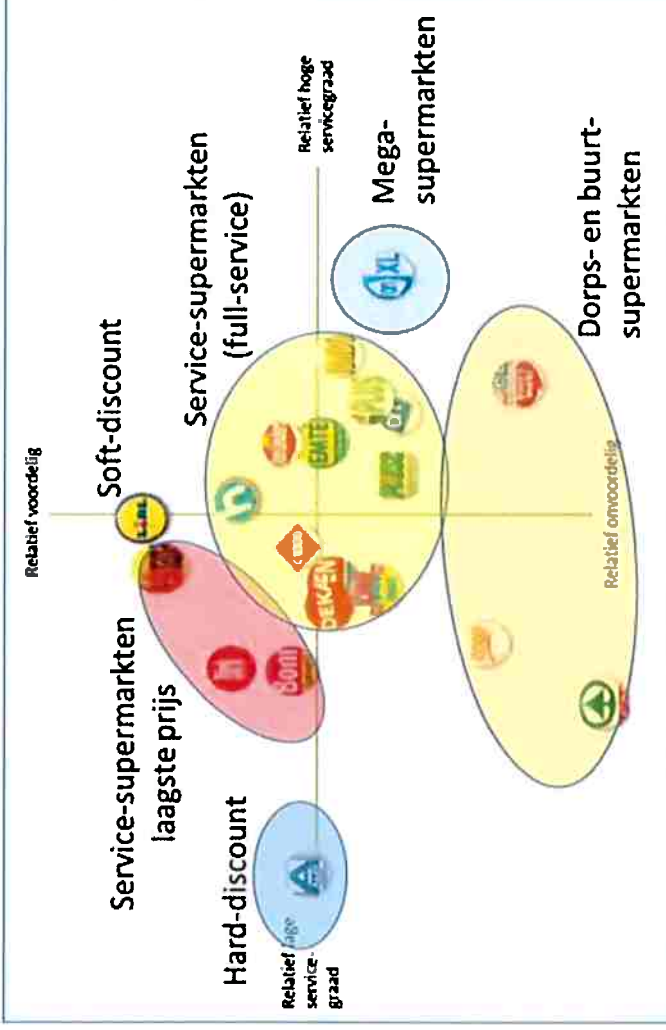
De locatie Hallenhuis ligt op een goed auto-bereikbare plek, direct aan de provinciale weg N830. Deze plek ligt nabij de kernen Waardenburg, Haaften en Tuil, waardoor ook de fiets-bereikbaarheid goed is.

- *One-stop-shopping*

Aanvullend op een discount-supermarkt met een actuele maatvoering, zou toevoeging van een of enkele aanvullende winkels (vers, drogist) en/of horeca in een behoefte voorzien.

- *Keuze: service en prijs*
In de huidige situatie heeft de inwoner van Neerijnen geen keuze tussen service- en discountsupermarkt. Door toevoeging van een discount-supermarkt op een centrale locatie binnen de gemeente, ontstaat meer keuze voor de consument.
- *Gemak en efficiency*
Op de locatie Hallenhuis is voldoende ruimte om een supermarkt 'zonder hindernissen' te realiseren, probleemloos toegankelijk, met parkeren op maaiveld, korte loopafstanden tussen parkeerplaats en winkel en scheiding verkeersstromen voor bevoorrading en bezoekersverkeer.
- *Ruime parkeermogelijkheden nabij de entree*
Er is op het kavel voldoende fysieke ruimte om, uitgaande van een parkeernorm van ca 1 : 25 m², minimaal 40 parkeerplaatsen te realiseren en goed te ontsluiten. Er kan gratis worden geparkeerd.

Bijlage 1 Indeling supermarkten

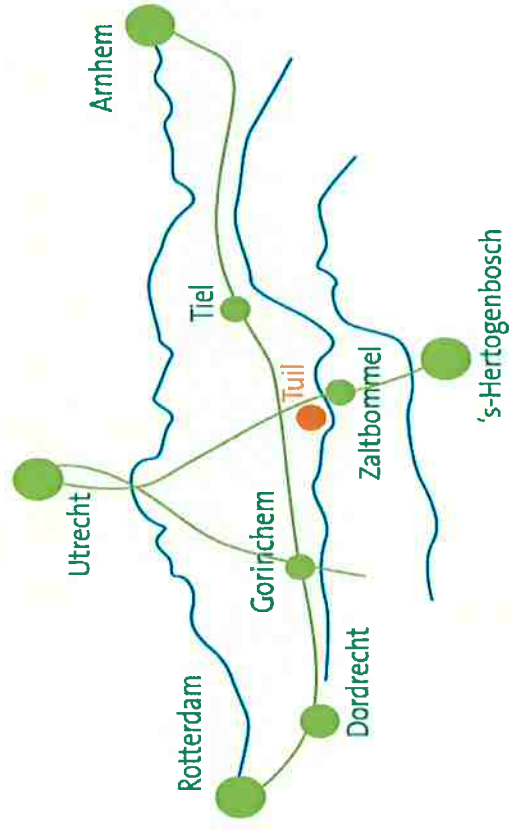


In deze weergave staan Nederlandse supermarkten ingedeeld naar twee dimensies. De verticale as betreft het prijsniveau. De horizontale as betreft het service-niveau. Het kwadrant rechtsboven, waar een gunstig prijsniveau wordt gecombineerd met hoge servicegraad, is het kwadrant waar de meeste supermarkten naar streven.

Coop bevindt zich in het segment linksonder, hetgeen betekent een beneden-gemiddelde servicegraad en een onvoordelig prijsniveau. Ook een formule als Troefmarkt bevindt zich in dit segment.

Discountsupermarkten bevinden zich in het segment linksboven, met een eveneens beneden-gemiddelde servicegraad maar wel een voordelig prijsniveau.

Bijlage 2 Ligging Tuil



Bijlage 3 Structuur supermarkten gemeente Neerijnen

Indeling supermarkten

