

Kansen voor een supermarkt in Tuil

Drs. J.W. Speetjens MRE / Seinpost



Klingelenberg Tuil

Opbouw presentatie



- Aanleiding
- Het veranderende winkellandschap
- Winkelstructuur en beleidskader Neerijnen
- Marktruimtebepaling 2017
- Marktruimtebepaling 2027
- Kwantitatieve argumenten voor vestiging supermarkt
- Kwalitatieve argumenten voor vestiging supermarkt

Aanleiding



- Voorgenomen realisatie Hallenhuis aan de rand van plan Klingelenberg in Tuil
- In bestemmingsplan worden diverse functies toegestaan, zoals sociaal-cultureel, maatschappelijk, diensten en detailhandel
- Gemeente staat detailhandel in beginsel toe - mits wordt aangetoond dat marktruimte aanwezig is
- Witte Projecten BV heeft aan Seinpost Adviesbureau gevraagd de marktbehoefte (kwantitatief + kwalitatief) aan een discount-supermarkt en evt. aanvullend dagelijks aanbod op deze locatie in beeld te brengen

Retail verandert in razend tempo



Economische ontwikkeling



Winkeltrouw



Tegengaan functiescheiding



Blurring



Webwinkels



Huurprijzen onder druk

Beleving!



Traditionele winkellandschap



Boodschappen doen



Recreatief winkelen



Doelgerichte aankopen

Het nieuwe winkellandschap



- Food doelgericht

Snelheid en gemak zijn key

Toename online / pick up

Minder traditionele supermarkten



- Food recreatief

Vers en ambachtelijk zijn key

Food en horeca versmelten

Supermarkt wordt versconcept



Het nieuwe winkellandschap



- **Non-food doelgericht**

Bruin/witgoed, DHZ, huishoudelijk wordt commodity
Online maar ook 'oplossing ipv product'
Minder m2, meer deskundig personeel



- **Non-food recreatief**

Beleving en inspiratie worden key
Place to buy wordt place to be
Winkelen wordt VT besteding



- **Traffic**

Waar stromen mensen zijn, is retail
Gerichte assortimenten
Kan ook tijdelijk zijn



Het nieuwe winkellandschap, vertaald naar Neerijnen

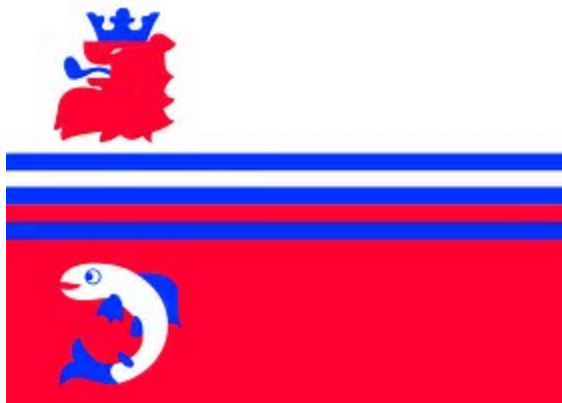


- *Food doelgericht*: hebben alle supermarkten voldoende perspectief?
- *Food recreatief*: zal in Neerijnen vooral uit de supermarkten moeten komen
- *Non food doelgericht*: vooral Slimwei
- *Non food recreatief*: in Neerijnen niet aan de orde
- *Traffic*: winkels aan A2 - maar ook N830!



Kenmerken gemeente

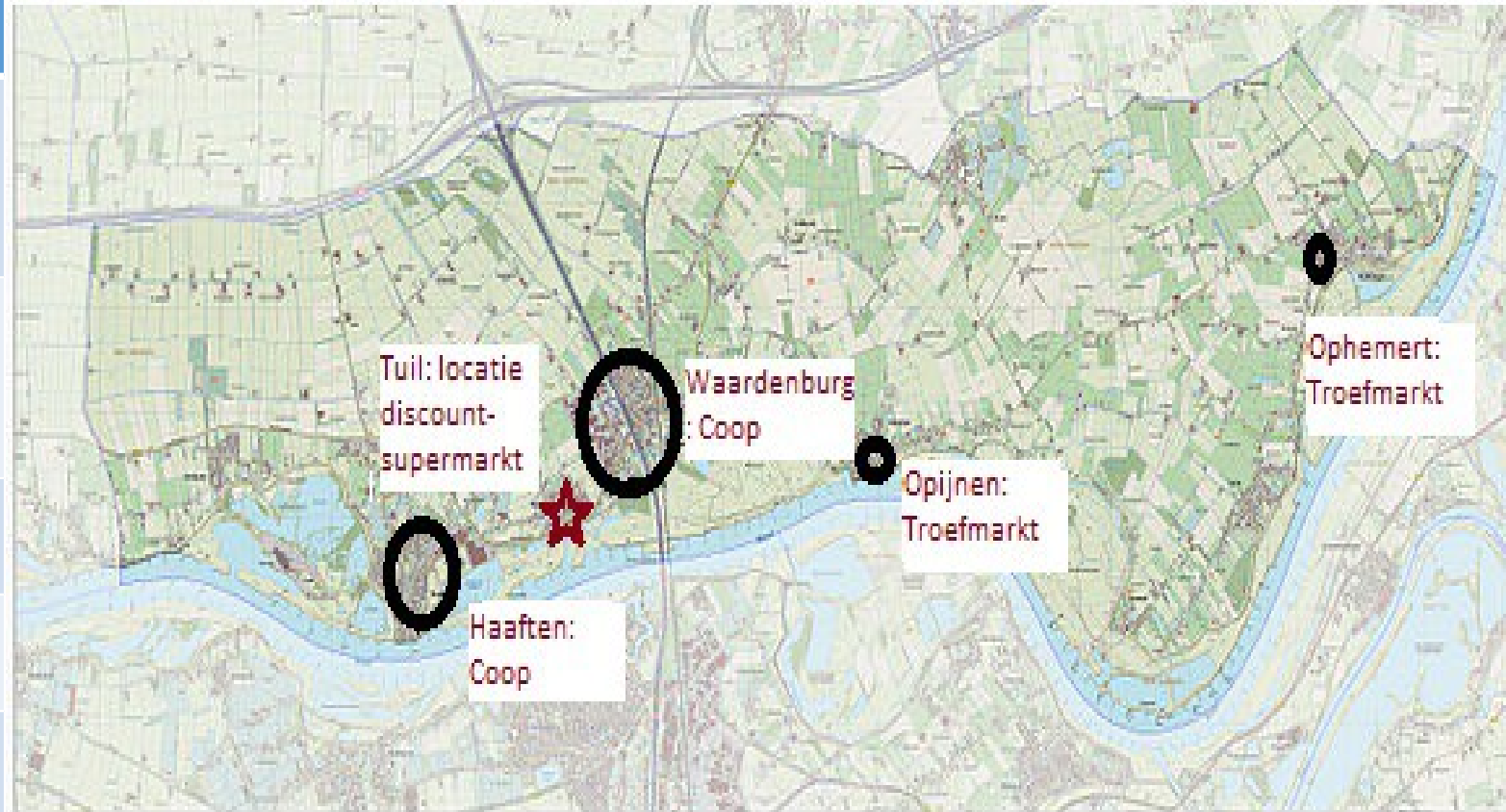
- Neerijnen is een landelijke en dunbevolkte gemeente
- 10 kernen waarvan de grootste (Haaften) 2.675 inwoners telt
- ‘Centrale plaats’ ontbreekt
- Winkelvoorzieningen zijn kleinschalig



Winkelstructuur Neerijnen

KERN	AANBOD	METRAGE
Waardenburg	Supermarkt Vers	900 55
Haaften	Supermarkt Vers	787 42
Est	Vers	40
Opijnen	Supermarkt	101
Ophemert	Supermarkt	283

Indeling supermarkten



Beleidskader



- In verleden is gekozen voor structuur met basisvoorzieningen
- Seinpost is van mening dat dit met oog op de kleine + sterk verspreid gelegen kernen een verstandige keuze is geweest.
- Nota Samen vooruit/economisch beleid gem. Neerijnen: formulering 3 economische kernzones
- Maar: “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.”

Marktruimteberekening: vraagzijde

- Omzetspotentieel = inwoners * gemiddelde besteding * binding + toevloeiing
- Inwoners: 12.344 per april 2017
- Besteding: gem. besteding per persoon per sector, Omzetgetallen 2016 ; de cijfers zijn gecorrigeerd voor boven-gemiddeld inkomen
- Binding: KSO Oost NL 2015 als referentie: 71% binding resp. 17% toevloeiing wordt gerealiseerd in kernen tussen 5.000 en 10.000
- Gezien beperkt en versnipperd aanbod stellen wij binding op 65% en toevloeiing op 15%

Marktruimteberekening: aanbodzijde



- Omzetclaim = aantal m² * vloerproductiviteit per sector
- Normomzet per m²: basis vormen vloerproductiviteiten per sector cf. rapport Omzetgetallen 2016
- Aanbodgegevens: Locatus 2017 (totaal 2.208 m² wvo dagelijks)
- Uitkomst is dat er sprake is van een situatie van onderbewinking:
525 m² supermarkt, 300 m² versspeciaal, 400 m² pers. verzorging

Marktruimteberekening 2026



- Aanname: komst discounter 1.000 m² wvo
- Minder inwoners
- Bestedingen houden we gelijk, ondanks laatste jaren stijgende bestedingscijfers
- Binding en toevloeiing nemen toe naar de norm voor 5.000 tot 10.000 inwoners (71% binding, 17% toevloeiing), door versterking aanbod
- Aanbodkant: zelfde uitgangspunten
- Uitkomst: met de komst van een discounter ontstaat lichte overbewinkeling (- 175 m²) in supermarkt, de onderbewinkeling in vers (350 m²) en drogist (450 m²) neemt verder toe

Kwantitatieve argumenten voor toevoeging supermarkt



Supermarkten

- Vestiging is distributief verantwoord (maar krap)
- Echter: een (groot) deel van berekende ruimte voor versspeciaal zal niet worden ingevuld, mag worden toegerekend aan supermarkten
- Alle thans gevestigde winkels zijn in berekening meegenomen, maar kans is groot dat niet alles zal blijven voortbestaan

Aanvullend

- Aanvullend op de supermarkt is het mogelijk een verszaak toe te voegen
- Ook is er ruimte aanwezig voor een drogist
- En tot slot enige (afhaal) horeca

Kwalitatieve argumenten voor toevoeging supermarkt



- Discount als segment ontbreekt in Neerijnen, waardoor nu consumenten worden gedwongen hiervoor te reizen naar omliggende gemeenten
- Er is geen sprake van één dorpscentrum waar alle supermarkten zijn geconcentreerd, ze zijn nu ook al verspreid over de kernen
- Ligging nabij nieuwbouw Tuil betekent dagelijkse voorziening voor kern Tuil (1.000 inw) en voor de nieuwe inwoners
- Ligging nabij bedrijfsterrein Slimwei betekent voor werkenden mogelijkheid efficiënt boodschappen te doen na het werk
- Ligging aan N830 betekent ligging op traffic-locatie
- De locatie biedt voldoende ruimte voor een supermarkt met P-terrein

Discount als goede aanvulling

