

datum: 20-12-2022
projectnummer: 2345.0522

opdrachtgever: Gemeente Wijchen
contactpersoon: De heer E. van Schipstal
contactpersoon DTNP: De heer W. Frielink

Advies omvang supermarkt Alverna

Aanleiding

In het dorp Alverna, onderdeel van de gemeente Wijchen, is Buurtsuper Alverna gevestigd, een zelfstandige supermarkt van circa 295 m² winkelvloeroppervlak (wvo)¹. De supermarkt ligt bij de entree van het dorp, aan de Heumenseweg, die richting de Hatertse en Overasseltse Vennen en vakantiepark Wighenerhorst loopt. Aldi heeft bij de gemeente een initiatief gepresenteerd voor een supermarkt in Alverna. Het plan voorziet in overname en uitbreiding van Buurtsuper Alverna (+515 m² wvo naar 810 m² wvo), in combinatie met verplaatsing van de entree en aanpassing van de verkeerskundige structuren.

Begin 2022 is door de gemeenteraad van Wijchen de "Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Wijchen en toekomstvisie centrum Wijchen" vastgesteld. In de detailhandelsstructuurvisie is aangegeven dat een steunpunt in Alverna, met een supermarktvoorziening die gericht is op dit dorp, gewenst is.

Voor realisatie van het initiatief is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Om de afweging te kunnen maken of medewerking kan worden verleend aan het initiatief, bestaat bij de gemeente behoefte aan een objectieve beoordeling van het initiatief en beantwoording van de vraag wat een passende omvang is van een supermarkt voor Alverna. De gemeente Wijchen heeft aan DTNP gevraagd deze beoordeling te maken.

Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Wijchen, 2022

Buurtsteunpunt Alverna (en andere kleine kernen) [p. 23]

"Alverna kent een hechte lokale gemeenschap. De aanwezige buurtsupermarkt is van duidelijke toegevoegde waarde voor de leefbaarheid van dit dorp. Het is dan ook de ambitie om dit steunpunt in de benen te houden. Gezien het beperkte verzorgingsgebied is dit echter niet vanzelfsprekend. De revitalisering van Wighenerhorst kan hier wel positief aan bijdragen."

Beoordeling

Bij de beoordeling van een passende omvang voor een supermarkt in Alverna kijken we naar vier elementen:

- Functie van een supermarkt in Alverna;
- Spreiding van en afstanden tot andere supermarkten in Wijchen en omgeving;
- Marktruimte voor supermarkten in Wijchen en Alverna voor supermarkten;
- Toekomstbestendigheid van een supermarkt in Alverna.

¹ Er zijn hiervoor twee bronnen geraadpleegd: Distrifood Dynamics (09-06-2022) geeft een wvo van 295 m², Locatus Online van 225 m². Wij zijn uitgegaan van de grootste nu bij ons bekende maat. In het 'Advies supermarktenstructuur gemeente Wijchen' zijn wij op basis van de toen geraadpleegde bronnen uitgegaan van 370 m².

Functie van supermarkt in Alverna

Supermarkten hebben een belangrijke functie voor de leefbaarheid in kleinere kernen. Ze zorgen ervoor dat inwoners op korte afstand van hun huis hun dagelijkse behoeften kunnen halen en ze zijn een natuurlijk ontmoetingspunt, waar je dorpsgenoten tegenkomt, in het dagelijkse leven. In aanvulling daarop verzorgen supermarkten steeds meer diensten die ook de leefbaarheid ten goede komen, zoals bijvoorbeeld een afhaalpunt voor pakketdiensten. Supermarkten kunnen ook voor mensen een reden zijn om even het huis uit te gaan en een wandelingetje te maken, en dragen daarmee direct en indirect bij aan het mentaal welbevinden van de inwoners. Tot slot kunnen supermarkten, en zeker franchise- en zelfstandige supermarkten, een grote rol spelen in het sociaal-maatschappelijk leven van een kern, doordat zij vaak (hoofd)sponsor zijn van verenigingen.

Dit alles geldt ook voor de supermarkt in Alverna. Het behoud van deze supermarkt voor het dorp is dan ook erg belangrijk voor de leefbaarheid in Alverna. Om deze reden is de supermarkt ook opgenomen in de DSV van de gemeente Wijchen. De beleidsmatig gewenste verzorgingsfunctie is de eigen kern, zodat inwoners van Alverna in de eigen kern hun dagelijkse of vergeten boodschappen kunnen doen.

Spreading van en afstanden tot andere supermarkten in Wijchen en omgeving

Alverna ligt goed ontsloten aan de Graafseweg en inwoners van de kern zijn dan ook met de auto snel in Wijchen, Nijmegen of Grave. Deze drie plaatsen hebben allemaal een ruim en divers supermarktaanbod en vervullen daarmee een belangrijk boodschappenfunctie voor inwoners van Alverna. Als gevolg van deze ligging heeft een supermarkt in Alverna primair een functie voor het dorp zelf. Er is weinig toevloeiing, en vanuit de positie van de supermarkten en winkelgebieden in de kern Wijchen is het ook niet gewenst dat een supermarkt in Alverna veel bestedingen van buiten Alverna aan zich bindt.

Marktruimte in Wijchen en Alverna voor supermarkten

In de Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Wijchen (DSV) is een berekening gemaakt van de marktruimte voor dagelijkse artikelen in de gemeente Wijchen. Door onzekerheden over onder andere de snelheid van de bevolkingsgroei in Wijchen, en de ontwikkeling en impact van internetwinkels op de vraag naar fysieke winkelruimte, leidde deze berekening tot een relatief forse bandbreedte voor 2030: van -100 tot 2.000 m² wvo voor de hele gemeente Wijchen. In de DSV is geen berekening voor Alverna opgenomen en ook niet een specifieke berekening gemaakt voor supermarkten.

Als vuistregel kan er voor supermarkten van uit worden gegaan dat 5.000 à 6.000 mensen nodig zijn voor voldoende draagvlak voor een supermarkt van 1.200 à 1.500 m² wvo. Alverna heeft op dit moment circa 2.500 inwoners. Dat is dus slechts de helft van het aantal inwoners van deze vuistregel. Dit betekent niet direct dat dús ook uitgegaan kan worden van de helft van de omvang van de supermarkt uit deze vuistregel (600 à 750 m² wvo). Een kleinere supermarkt heeft namelijk een kleiner assortiment en daardoor ook minder aantrekkingskracht op consumenten.

Om een inschatting te maken van de marktruimte voor een supermarkt in Alverna maken we voor die kern een indicatieve berekening, vergelijkbaar met de berekeningswijze zoals die is opgenomen in de DSV voor de hele dagelijkse sector in Wijchen. Uitgangspunten voor deze basisberekening zijn:

- Huidig aantal inwoners Alverna: 2.520;
- Huidige omvang supermarkt Alverna: 295 m² wvo;
- Winkelomzet per jaar per persoon in supermarkten (excl. btw): € 2.028 (gecorrigeerd voor het circa 5% lagere gemiddelde inkomen in Alverna);
- Gemiddelde omzet per m² wvo per jaar (excl. btw): € 8.078
- Koopkrachtbinding en -toevloeiing: 40% en 15%

Met deze uitgangspunten wordt een marktruimte berekend van circa 300 m² wvo, zo goed als gelijk dus aan de bestaande supermarkt. Bij een dergelijk kleine supermarkt is het echter onwaarschijnlijk dat een koopkrachtbinding van 40% wordt gerealiseerd. Daardoor zou de marktruimte dus lager uitvallen.

We maken ook een tweede berekening, waarbij wordt uitgegaan van maximaal haalbare kooporiëntaties (ongeacht de omvang van de supermarkt in Alverna). Voor een dorp op korte afstand van meerdere locaties met een uitgebreid supermarktaanbod (Wijchen, Nijmegen, Grave) schatten wij dit in op 60% binding en 20% toevloeiing². Indien uit wordt gegaan van een maximaal haalbare situatie (hoge binding en toevloeiing, hoge toeristische toevloeiing vanuit de campings en het (hernieuwde) vakantiepark (zie bijlage)), en beperkte woningbouw in Alverna (15 à 20 woningen tot en met 2030) berekenen wij marktruimte voor een supermarkt van circa 500 m² wvo. Daarbij zijn wij uitgegaan van een landelijk gemiddelde omzet per m² wvo, zodat de supermarkteigenaar ook daadwerkelijk wat kan verdienen. Indien met een wat lagere omzet per m² wvo genoeg zou worden genomen, zou de marktruimte maximaal 50 à 100 m² wvo groter kunnen zijn. Wij benadrukken dat dit echt een maximaal scenario is, waarbij reeds positieve aannames zijn gebruikt.

Supermarkten 2021	Basisscenario	Maximaal scenario
Aantal inwoners Alverna	2.520	2.755*
Winkelomzet per hoofd (excl. BTW en internet)	€ 2.028	€ 2.028
Koopkrachtbinding	40%	60%
Omzet uit verzorgingsgebied	€ 2.044.270	€ 3.352.360
Toevloeiing koopkracht	15%	20%
Omzet uit toevloeiing	€ 360.754	€ 838.090
Totale winkelomzet	€ 2.405.024	€ 4.190.450
Gemiddelde winkelomzet per m² wvo	€ 8.078	€ 8.078
Potentieel winkelaanbod in m² wvo	298	519
Aanwezig winkelaanbod in m² wvo	295	295
Indicatie uitbreidingsruimte	3	224

* Inclusief 235 toeristisch-recreatieve standaardconsumenten

² Uitgangspunt is dat de supermarkt in Alverna een lokale functie heeft en behoudt en niet substantieel vanuit een grote gebied bestedingen aan zich bindt.

Toekomstbestendige maat van een supermarkt in Alverna

De toekomstbestendigheid van een supermarkt hangt niet alleen af van de omvang van een supermarkt, maar ook van de supermarktformule. De landelijk grote supermarktketens hebben bijna allemaal een minimale maat van 1.000 m² wvo of groter nodig³. Er zijn echter ook supermarkten die juist gespecialiseerd zijn in het exploiteren van kleinere winkels. Spar en CoopCompact zijn daar bekende voorbeelden van. In de tabel hieronder zijn de gemiddelde omvang en het aantal winkels van deze formules opgenomen.

De tabel laat zien dat Spar en CoopCompact⁴ een gemiddelde omvang hebben van 400 à 500 m² wvo. Daar zitten ook hele moderne, toekomstbestendige supermarkten tussen, met een omvang van 'slechts' 300 m² wvo.

De omvang van een supermarkt zegt dus niet alles over de toekomstbestendigheid, omdat dit mede afhankelijk is van de exploitant, het verzorgingsbied en de ligging in een grotere regio.

Gemiddelde omvang van supermarktketens:

Formule	Gemiddelde omvang in m² wvo	Aantal winkels in Nederland
CoopCompact	478	52
Spar	417	184
Eigen naam/Van Tol	263	46
Eigen naam/Spar	250	89
Dagwinkel	243	33
Buurtwinkels	124	40
Aldi	908	491

Bron: Distrifood Dynamics (2022)

Conclusie

Een supermarkt in Alverna heeft grote waarde voor de leefbaarheid in het dorp. Doordat het verzorgingsgebied in Alverna beperkt in omvang is (ca. 2.500 inwoners) en Alverna op relatief korte afstand ligt van andere plaatsen met een ruim supermarktaanbod (Wijchen, Nijmegen en Grave) zijn de marktmogelijkheden voor een supermarkt in Alverna beperkt.

Indien uit wordt gegaan van een maximaal haalbare situatie, dan berekenen wij marktruimte voor een supermarkt van circa 500 m² wvo. Daarbij zijn wij uitgegaan van een landelijk gemiddelde omzet per m² wvo, zodat de supermarkteigenaar ook daadwerkelijk wat kan verdienen.

Een supermarkt van 500 m² kan toekomstbestendig zijn, afhankelijk van de exploitant. Aldi zal hier naar verwachting geen interesse in hebben of mogelijkheden voor zien. Dat is echter geen

³ Uiteraard is de minimale omvang ook sterk afhankelijk van de feitelijke situatie en mogelijkheden ter plaatse.

⁴ Door fusie van Coop en Plus zal de formulenaam CoopCompact verdwijnen, maar de winkels zullen in de meeste gevallen op vergelijkbare wijze worden voortgezet.

reden om medewerking te verlenen aan een ruimere supermarkt: de naam op de gevel is niet ruimtelijk-relevant.

Een veel ruimere supermarkt dan 500 m² wvo zal óf niet goed gaan functioneren (te lage omzet per m² wvo) óf om goed te functioneren substantiële omzet van buiten Alverna moeten trekken en daarmee haar verzorgingspositie overstijgen. Een supermarkt in Alverna met een sterk bovendorpse aantrekkingskracht past niet in de vastgestelde gewenste detailhandelsstructuur van de gemeente Wijchen. Derhalve adviseren wij de gemeente Wijchen uit te gaan van een supermarkt van maximaal circa 500 m² wvo.

BIJLAGE

ACHTERGROND | Toeristische overnachtingen en bestedingen

De revitalisering en uitbreiding van Wighenerhorst levert een positieve bijdrage aan de haalbaarheid van een supermarkt in Alverna. De neiging is echter om dit soort ontwikkelingen te overschatten in economische betekenis voor supermarkten. Voor de berekening van het extra draagvlak dat ontstaat door de toeristisch-recreatieve overnachtingen dient uitgegaan te worden van het gemiddelde aantal overnachtende personen per dag per jaar: het aantal standaardconsumenten.

In Wijchen waren in het piekjaar (2016) bijna 86.000 toeristisch-recreatieve overnachtingen. Dat staat gelijk aan circa 235 standaardconsumenten ($86.000 / 365$). Slechts 9% hiervan betrof gasten in een huisjespark. Tegelijkertijd is ook bekend dat slechts 30 van de 109 aanwezige huisjes op Wighenerhorst feitelijk verhuurd worden voor toeristisch-recreatief gebruik. Dit zou resulteren in een potentieel circa 28.000 toeristisch-recreatieve overnachtingen voor Wighenerhorst ($\frac{86.000 \times 9\%}{30 \div 109} \approx 28.000$), wat gelijk staat aan circa 77 standaardconsumenten. Zelfs bij een verdubbeling van het aantal huisjes én een verdubbeling van de bezettingsgraad, dan levert dat 'slechts' 300 standaardconsumenten op.

Omdat de exacte aantallen voor Wighenerhorst niet bekend zijn en er ook plannen zijn rondom campings bij Alverna is een goede inschatting over de toeristisch-recreatieve overnachtingen moeilijk te maken. We hebben in de marktruimteberekening er derhalve voor gekozen alle toeristisch-recreatieve overnachtingen in de héle gemeente Wijchen aan Alverna toe te rekenen (is circa 235 standaardconsumenten); niet omdat dit reëel is, maar omdat het een orde van grootte aangeeft.