Expertteam Centrumgebieden

Onderzoek supermarktstructuur

juni 2023

Gemeente Soest

Expertteam Centrumgebieden

26-6-2023

Projectnummer: 2023.0202

EXPERTTEAM
CENTRUMGEBIEDEN
Expertteam Centrumgebieden Coöperatie U.A.

Inhoud

1. Inleiding 2

2. Vraaganalyse 3

3. Aanbodanalyse 6

4. Trends en ontwikkelingen 11

5. Functioneren 14

6. Supermarktstructuur 18

1. Inleiding

In de gemeente Soest vinden er diverse ontwikkelingen plaats in de supermarktsector. Zo staat in Soesterberg al langere tijd de bouw van een tweede supermarkt op stapel, de Lidl in de Van Weedestraat is gesloten en het winkelcentrum in Soest Zuid gaat worden herontwikkeld, ook is bekend dat een tweede discounter zich graag zou vestigen in de gemeente. De gemeente Soest wil graag inzicht hoe met deze ontwikkelingen en eventuele andere ontwikkelingen om te gaan. Dit distributieplanologisch onderzoek is daar een basis voor. Kwalitatieve overwegingen zijn nodig om een goede afweging te maken.

Vraagstelling

Het onderzoek wordt uitgevoerd voor de gehele dagelijkse artikelensector. Dit betreft naast de supermarkten ook drogisterijen en vers-speciaalzaken. Hierdoor wordt goed inzicht verkregen in de gehele sector van de dagelijkse boodschappen en de verhoudingen daarbinnen.

Daarnaast is het onderzoek gericht op de hele gemeente Soest. Voor de gemeente zelf wordt de vraag en aanbodsituatie in beeld gebracht. Daarnaast wordt meer globaal ingegaan op de situatie in omliggende gemeente, daar waar dit relevant is voor en effect heeft op de situatie in Soest.

Voor het onderzoek zijn de volgende onderdelen in beeld gebracht:

- Vraagsituatie; naar aantal inwoners, bevolkingssamenstelling naar leeftijd en huishouden, verspreiding over de gemeente en bevolkingsprognose.
- Aanbodsituatie; met behulp van de winkeldata van Locatus brengen wij het aanbod detailhandel in de dagelijkse sector naar aantal, oppervlak en samenstelling in beeld, alsmede de verspreiding over de gemeente en concentratie in de verschillende winkelgebieden.
- Economische functioneren; huidig en toekomstig economische functioneren van de dagelijkse sector uitgedrukt in omzet per m2 vloeroppervlak. Voor dit functioneren gebruiken wij de inzichten uit de vraag en aanbodanalyse en (referentie) data uit o.a. het Koopstromenonderzoek, CBS en bestedingscijfers.
- Kwalitatieve aspecten; denk aan de omvang van de individuele supermarkten (goede schaalgrootte, toekomstbestendig, passend in het winkelgebied) en ook de segmenten (discount/full-service) waarin de verschillende supermarkten opereren.
- Conclusies.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 zijn de vraag- en aanbodsituatie beschreven. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in actuele trends en ontwikkelingen in de dagelijkse- en supermarktensector. Hoofdstuk 5 gaat in op het functioneren van de dagelijkse artikelen sector en een doorkijk daarin naar de toekomstige distributieve ruimte. In hoofdstuk 6 is ingegaan op de gewenste supermarktenstructuur. Dit laatste hoofdstuk is een samenvattende beschouwing en doorkijk naar de toekomst.

2. Vraaganalyse

Bevolking gemeente Soest

De gemeente Soest telt momenteel 47.113 inwoners. In 2015 woonden er ongeveer 45.400 mensen in de gemeente. In de afgelopen zeven jaar is het aantal inwoners daarmee met 3,6% toegenomen. De meeste inwoners wonen in de plaats Soest, ongeveer 39.700. In Soesterberg wonen ongeveer 7.300 mensen. Een verdeling van ongeveer 85% versus 15%.

Tabel 2.1: gemeente Soest ontwikkeling inwonertal[1]

Leeftijd	2010	2015	2020	2021	2022
< 15	8.298	7.835	7.474	7.488	7.458
15 - 30	6.945	6.873	7.622	7.637	7.631
30 - 45	8.769	7.648	7.482	7.626	7.806
45 - 65	13.571	13.355	13.515	13.562	13.426
> 65	8.097	9.743	10.513	10.593	10.792
Totaal	45.680	45.454	46.606	46.906	47.113

Inwonertal per 1 januari

De gemeente heeft een relatief oude populatie. 51% van de inwoners is ouder dan 45 jaar, tegen een landelijk gemiddelde van 47%. Het gemiddelde gestandaardiseerde inkomen is 11,7% hoger dan het landelijk gemiddelde.

Tabel 2.2: gemeente Soest leeftijdsverdeling inwoners[2]

Leeftijd	2010	2022	
	Soest	Soest	Nederland
< 15	18%	16%	15%
15 - 30	15%	16%	19%
30 - 45	19%	17%	19%
45 - 65	30%	28%	27%
> 65	18%	23%	20%
Totaal	100%	100%	100%

Inwonertal per 1 januari

De gemeente Soest telt in 2022 20.856 huishoudens. Iets meer dan in het jaar daarvoor en ongeveer 4,5% meer dan in 2015. Het aantal huishoudens is sterker toegenomen dan het aantal inwoners. Dit is ook landelijk het geval. De gemiddelde woningbezetting daalt daarmee langzaam. Het gemiddelde aantal inwoners per huishouden is nu ongeveer 2,26 en daarmee nog wel iets hoger dan het landelijk gemiddelde van 2,16.

[1] *Bronnen: gemeente Soest en CBS Statline*
[2] *Bronnen: gemeente Soest en CBS Statline*

CBS prognoses voorspellen in 2030 een inwonertal van rond de 47.400. Ook prognoses van de Staat van Utrecht geven een vergelijkbare lichte bevolkingsgroei weer. Na 2030 blijft de bevolking gestaag doorgroeien tot 47.800 inwoners in 2035 en 48.200 in 2040.

Tabel 2.3: gemeente Soest woningbouwplannen met harde planstatus[3]

Locatie	Locatie	Aantal woningen
Soest	Kern	181
Soesterberg	Vliegbasis	250
	Officierscasino	107
	Oude Tempel	300
Totaal		838
Inwoners		1.900 – 2.000

Bron: gemeente Soest

Als wordt gekeken naar woningbouwontwikkeling, dan worden er de komende jaren nog ongeveer 800 woningen worden gerealiseerd[4]. Hoofdzakelijk in Soesterberg. In de tabel zijn alleen de grotere projecten weergegeven voor Soesterberg, voormalige Vliegbasis, Soesterberg Noord en landgoed Oude Tempel. Voor de kern Soest is het totaal aantal nieuwe woningen met een harde planstatus opgenomen. Op basis van een gemiddelde woningbezetting van 2,2 tot 2,4 staat dit aantal woningen gelijk aan ongeveer 1.900 à 2.000 inwoners.

Naast de genoemde harde plannen zijn er nog diverse andere plannen, zoals bijvoorbeeld de Dalwegontwikkeling in Soest met circa 200 woningen. Deze plannen kennen op dit moment nog geen harde planstatus. Indien deze plannen verder doorgang krijgen en gerealiseerd worden, neemt het inwonertal van de gemeente verder toe[5]. Dit is echter nog niet 100% zeker, dus daarom is hier verder geen rekening mee gehouden.

Tabel 2.4: gemeente Soest bevolkingsontwikkeling

	CBS prognose	Groei t.o.v. 2023	Huishoudens	gwb	Prognose inwoners o.b.v. woningbouw
2022 (huidig)	47.113		20.856	2,26	47.113
2030	47.400	287	21.694	2,24	48.595
2035	47.800	687			
2040	48.200	1.087			

Op basis van de woningbouwontwikkeling zou verwacht kunnen worden dat het aantal inwoners sterker groeit dan de CBS prognoses aangeven of dat het geprognotiseerde inwonertal van 2040 eerder wordt behaald. Hier spelen diverse factoren en aannames een rol, zoals de ontwikkeling van de gemiddelde woningbezetting (gwb), de fasering van woningbouwplannen, het type woningen dat wordt gebouwd, verdere toename van de vergrijzing.

[3] *Bronnen: gemeente Soest en CBS Statline*

[4] *Dit betreft de harde plancapaciteit tot 2030 aan woningbouwontwikkelingen in de gemeente Soest, bron Gemeente Soest*

[5] *Voor de kern Soest zijn nog ruim 500 woningen met een 'zachte planstatus', inclusief de Dalwegontwikkeling. Globaal betekent dit dus ruim 1.000 inwoners extra.*

Voor dit onderzoek en de distributieve berekeningen richten we ons op het jaar 2030 en gaan we uit van een bandbreedte in het mogelijk aantal inwoners van 47.400 tot ongeveer 48.600. De prognose van het CBS hanteren we daarbij als een soort ondergrens. De indicatie van de verwachte groei van het aantal huishoudens tegen een licht dalende gwb hanteren we als bovengrens. Daarbij wordt opgemerkt dat de groei van het aantal inwoners ook binnen de gemeente kan variëren. In sommige wijken zal er wellicht sprake van een krimp, onder meer door vergrijzing. In andere delen is er groei door de komst van gezinnen. Bepalend is in ieder geval dat in Soesterberg de grootste groei is te verwachten door de woningbouwplannen daar.

- Toename aantal inwoners afgelopen jaren
- Mogelijk nog (lichte) groei inwonertal
- Relatief oude bevolking
- Hoog inkomensniveau

3. Aanbodanalyse

Dagelijks aanbod[6]

De gemeente Soest telt momenteel 61 dagelijkse winkels met een totaal oppervlak van 15.022 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Dit aanbod is verdeeld over de vijf winkelgebieden in de gemeente. Tien winkels liggen verspreid door de gemeente en zijn niet gevestigd in één van de centrumgebieden. Dit is 16% van alle dagelijkse winkels en ongeveer 20% van het totale oppervlak. Van Weedestraat en Soest-Zuid tellen de meeste dagelijkse winkels. Naar oppervlak in de dagelijkse sector is Van Weedestraat het grootst, gevolgd door het Smitshof. Het dagelijks aanbod in Smitshof is daarmee iets groter dan Soest-Zuid. Dit komt vooral door de twee supermarkten in Smitshof.

Naar totaal winkeloppervlak, dagelijks en niet-dagelijks, zijn de Van Weedestraat en Soest-Zuid de grootste centra binnen de gemeente. De overige winkelcentra bestaan vooral uit dagelijks aanbod, aangevuld met enkele niet-dagelijkse winkels.

Tabel 3.1: gemeente Soest dagelijks aanbod

	Niet-dagelijks	Dagelijks		w.v. Supermarkt (regulier)	
	m² wvo	aantal	m² wvo	aantal	m² wvo
Van Weedestraat	6.700	15	3.722	2	2.354
Rademakerstraat	600	9	1.808	1	1.148
Overhees	100	7	1.336	1	955
Smitshof	100	5	2.617	2	2.353
Soest-Zuid	5.300	15	2.467	1	1.210
Verspreid		10	3.072	2	2.694
Totaal		61	15.022	9	10.714

Binnen de gemeente is Van Weedestraat het grootste winkelgebied met het grootste aanbod aan vestigingen en oppervlak. Soest-Zuid is in oppervlak iets kleiner maar naar aantal dagelijkse winkels even groot. Het belangrijkste verschil tussen beide centra is het aantal supermarkten en de omvang daarvan. De van Weedestraat heeft twee supermarkten, Albert Heijn (2.099 m2 wvo) en een kleine Eko Plaza (255 m2 wvo)[7]. Soest-Zuid heeft één supermarkt, Jumbo (1.210 m2 wvo). Beide centra hebben eveneens een voor de gemeente aanzienlijk aanbod aan niet-dagelijkse winkels. Met dit aanbod hebben beide centra een boodschappen-plus functie. Mensen kunnen hier terecht voor de dagelijkse boodschappen maar daarnaast ook voor hoog frequent niet-dagelijks aanbod, zoals huishoudelijke artikelen, media, kleding en textiel.

De andere drie centra, Rademakerstraat (Soesterberg), Overhees en Smitshof, hebben voornamelijk aanbod in de dagelijkse sector. Daarbij domineert de supermarkt in oppervlak het aanbod. Deze winkel of winkels worden aangevuld met versspeciaalzaken en drogisterijen.

[6] Data inzake het detailhandels- en supermarktenaanbod is afkomstig van Locatus (februari 2023) en RetailInsiders, www.retailinsiders.nl

[7] Er is veel discussie over wat nu wel en wat niet een supermarkt is. In dit onderzoek wordt voor supermarkten uitgegaan van de definitie van Locatus.

Supermarktenaanbod gemeente Soest

In de gemeente Soest zijn 9 supermarkten gevestigd met een totaal oppervlak van 10.714 m².

Tabel 3.2: kerncijfers supermarktenaanbod

Aanbod dagelijks en (reguliere) supermarkten	Soest	Nederland/Utrecht	
Totaal dagelijks aanbod in m²	15.022		
Oppervlak dagelijks per inwoner	0,32	0,37	Nederland
Totaal supermarkt in m²	10.714		
Oppervlak supermarkt per inwoner	0,23	0,28	Nederland
Aantal supermarkten in Soest	9		
Gemiddeld oppervlak per supermarkt	1.190	726	Nederland
Aantal supermarkten per 1.000 inwoners	0,19	0,34	Utrecht

Het totale aanbod in de gemeente Soest aan dagelijkse winkels is in oppervlak beperkt in vergelijking met het landelijk gemiddelde. Het aanbod aan supermarkten is eveneens beperkt. Zowel in oppervlak als in aantal winkels. Het oppervlak is ongeveer een vijfde kleiner dan gemiddeld in Nederland. Het gemiddelde oppervlak van de supermarkten is wel groot, 1.190 m2 wvo, tegen 726 m2 wvo landelijk.

Tabel 3.3: gemeente Soest aanbod supermarkten[8]

Centrum	Supermarkt	m² wvo
Van Weedestraat	Albert Heijn	2.099
Van Weedestraat	Ekoplaza	255
Rademakerstraat	PLUS	1.148
Overhees	Albert Heijn	955
Smitshof	Albert Heijn	1.552
Smitshof	Lidl	801
Soest-Zuid	Jumbo	1.210
Verspreid	Boni	1.199
Verspreid	Hoogvliet	1.495
Totaal oppervlak		10.714

Het gemiddelde oppervlak van de supermarkten is relatief groot. Dit geeft een naar oppervlak redelijk eigentijds supermarktenaanbod. De meeste winkels hebben een oppervlak tussen de 1.100 en 1.500 m2 wvo. Gemiddeld genomen is dit een oppervlak waarbij de winkels goed kunnen functioneren. Drie winkels zijn kleiner. Albert Heijn in Overhees en Lidl in Smitshof zijn relatief klein naar de hedendaagse maatvoering van de beide supermarktformules. Eko Plaza is de kleinste supermarkt. Voor deze formule in de nichemarkt van biologisch assortiment is dit echter geen uitzondering.

[8] *Bron: Locatus 2023, gecontroleerd met veldwerk*

Supermarkten per centrum

Van Weedestraat

Het winkelcentrum van Weedestraat huisvest twee supermarkten. Albert Heijn is een grote winkel met een oppervlak van ruim 2.000 m2 wvo. De supermarkt ligt aan de rand van het centrum enigszins aan de achterzijde gezien vanaf de Van Weedestraat. Door de ligging aan de Beek en Daalselaan is de winkel voor de consument niettemin uitstekend bereikbaar. Bovendien heeft de winkel een goed bereikbaar en ruim (meer dan 100 plaatsen) parkeerterrein direct voor de winkel gelegen. In de directe omgeving liggen andere trekkers, zoals Hema en Action. De winkel is modern, heeft een verzorgde uitstraling en is goed zichtbaar.

Eko Plaza[9] ligt centraal in de Van Weedestraat. De winkel is klein en gevestigd in een historisch pand. De winkel ziet er verzorgd en netjes uit. De winkel beschikt niet over een eigen parkeerterrein. Parkeren nabij de winkel is mogelijk door straat-parkeren in de Van Weedestraat. Naar oppervlak is dit een hele kleine winkel.

Tot enkele jaren terug was er nog een derde supermarkt (Lidl) gevestigd in de Van Weedestraat. Deze winkel is in 2022 gesloten. De ruimte van ongeveer 700 m2 staat momenteel leeg.

Soest-Zuid

Wat betreft aantal winkels en oppervlak is Soest-Zuid het tweede winkelcentrum in Soest. De belangrijkste winkel is de Jumbo supermarkt (1.210 m2 wvo). Deze winkel heeft een modern oppervlak. Parkeren is mogelijk in de straat, o.a. de Soesterbergsestraat en op het ruime parkeerterrein vlakbij de ingang van de winkel (meer dan 100 plaatsen).

Overhees

Overhees is een klein buurtwinkelcentrum in Soest. Dit centrum is geclusterd rond een parkeerterrein. De belangrijkste trekker is hier de Albert Heijn supermarkt. Daarnaast zijn er nog diverse andere dagelijkse winkels en enkele andere voorzieningen, waaronder een kapper, apotheek en snackbar. De supermarkt is naar verhouding klein, 955 m2 wvo, en qua formulebeeld enigszins gedateerd.

Smitshof

Smitshof is een klein buurtwinkelcentrum. De belangrijkste winkels zijn de twee supermarkten, Albert Heijn (1.552 m2 wvo) en Lidl (801 m2 wvo). Het overige aanbod is beperkt. Van oorsprong was hier één supermarkt. Iets meer dan tien jaar geleden is Lidl als tweede supermarkt aan het centrum toegevoegd. Deze winkel is naar huidige maatstaven relatief klein. Onder Lidl is een kleine parkeergarage. Daarnaast is parkeren mogelijk op straat en op een drietal parkeerterreinen rond het centrum.

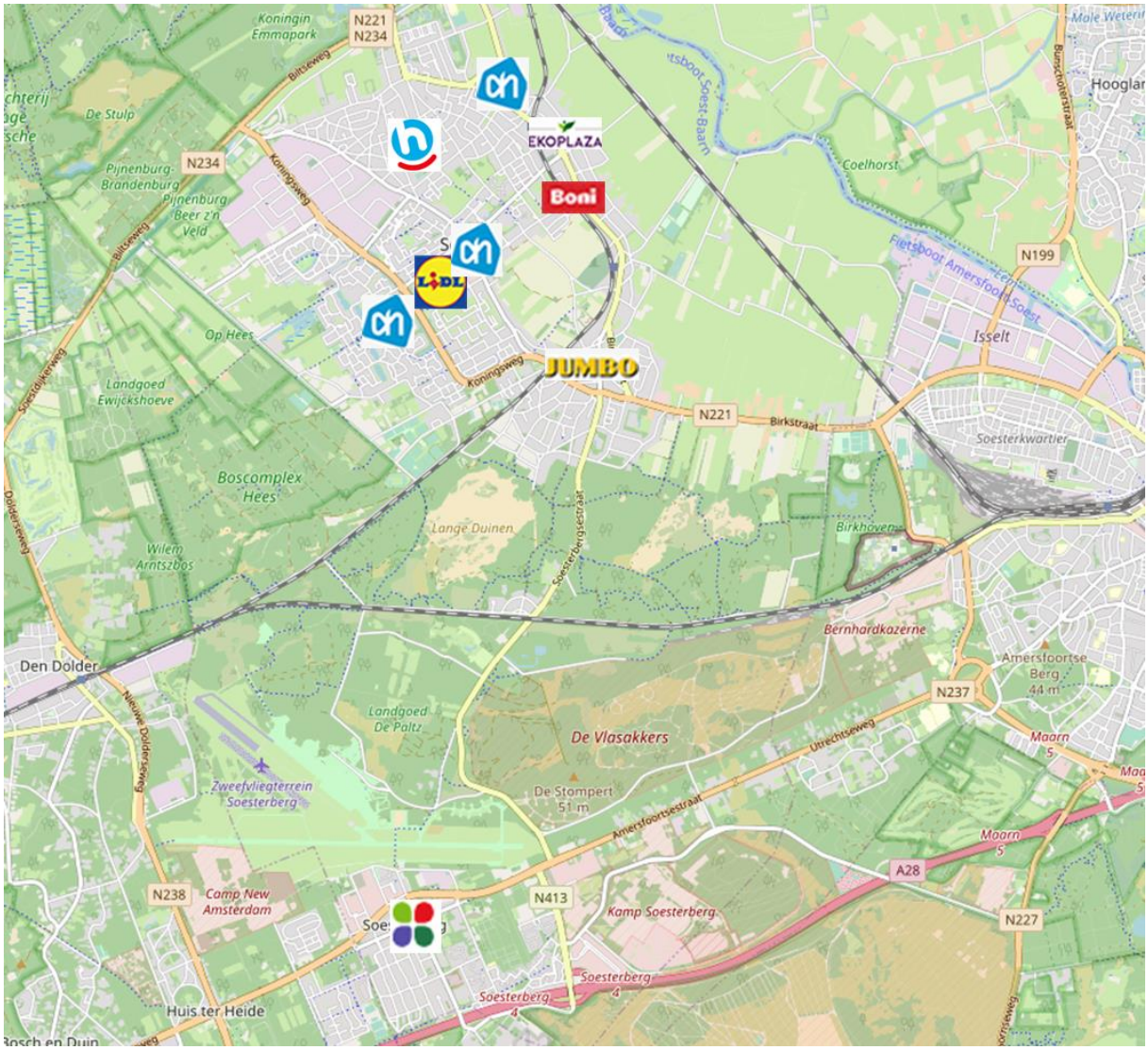
Soesterberg/Rademakerstraat

Soesterberg beschikt over één supermarkt met een moderne maat, PLUS (1.148 m² wvo). PLUS is gehuisvest in een modern pand dat een jaar of tien geleden is gebouwd. De winkel is centraal gelegen in het centrum van Soesterberg, de Rademakersstraat. De winkel heeft daar een centrale positie en fungeert als trekker voor het winkelgebied. Voor en naast de winkel is een ruim parkeerterrein gelegen. Daarnaast is parkeren mogelijk in de Rademakersstraat.

[9] *Er is veel discussie over wat wel en wat niet een reguliere supermarkt is. Naar assortiment kunnen dit soort kleine winkels niet het brede assortiment bieden wat reguliere supermarkten wel kunnen. Veelal zijn deze kleine winkels daarom of niche winkels, dorpswinkels of meer servicepunt winkels. Voor dit onderzoek is deze discussie echter niet relevant, aangezien het onderzoek zich richt op de dagelijkse sector in zijn geheel.*

Recent heeft de winkel een verbouwing ondergaan en is, mede vanwege nieuwe wetgeving, de tabaksruimte uit de winkelgeplaatst. De ‘vrijgekomen’ ruimte is bij de supermarkt getrokken. Per saldo is de omvang van de winkel gelijk gebleven. De naastgelegen leegstaande unit (voorheen kledingwinkel) is nu omgebouwd tot tabaksshop.

Tot 2014 was Plus met een supermarkt van ongeveer 800 m2 wvo gevestigd aan de Rademakerstraat 20. Een locatie op ongeveer 100 meter van de huidige vestiging. Deze locatie staat nu leeg. Hiervoor zijn vergevorderde plannen voor wederom een supermarkt.



Figuur 1 Spreiding supermarkten Soest. Bron kaartmateriaal: openstreetmap.org, bewerking Expertteam

Verspreid

De Boni supermarkt (1.199 m2) aan de Parallelweg in Soest is een solitair gevestigde winkel. Met parkeren voornamelijk op eigen terrein. Aan de Wiardi Beckmanstraat is een Hoogvliet supermarkt (1.495 m2) gelegen. Deze winkel is eveneens solitair gevestigd, onder in een flatgebouw. Deze supermarkten hebben allebei een slijterij onder de eigen formule. Beide winkels kennen een goede maat, al kent de Hoogvliet een wat onlogische indeling, waarschijnlijk doordat meerdere winkelunits in de loop van de tijd zijn samengevoegd.

Supermarktenaanbod regio

In omliggende gemeenten is een divers aanbod aan supermarkten gevestigd. Uit oogpunt van bereikbaarheid en ligging ten opzichte van Soest en Soesterberg zijn de belangrijkste winkels:

- Jumbo, Hoogvliet, Lidl en Albert Heijn in het centrum van Zeist
- Jumbo en Aldi aan de Johan van Oldenbarneveltlaan in Zeist
- Albert Heijn en Aldi aan de Paduaweg in Den Dolder (gemeente Zeist)
- Jumbo, Albert Heijn en Aldi in het centrum van Baarn.
- Albert Heijn en Aldi, nieuw ontwikkeld aan de Amsterdamseweg in Amersfoort.

Voor inwoners van Soesterberg zijn met name de twee winkels in Den Dolder relatief goed bereikbaar. Totaal nog geen tien minuten rijden. Een deel van de bestedingen uit met name Soesterberg zal afvloeien naar de winkels in Den Dolder. Voor het supermarktenaanbod in de regio is met name rekening gehouden met de supermarkten op ongeveer tien autominuten. Het supermarktenaanbod in Nederland is zo dicht dat als dit aantal autominuten iets wordt opgerekt het bereik van supermarkten al wordt vergroot. De impact op de koopkrachtafvloeiing wordt echter nauwelijks groter. Neem de supermarkten in Amersfoort. Consumenten uit Soest die kopen bij Albert Heijn of Aldi aan de Amsterdamseweg kunnen, als ze even doorrijden, ook eenvoudig naar het Eemplein of nog verder. Dit leidt niet tot extra afvloeiing, maar vooral tot substituut. Met andere woorden: in plaats van een bezoek aan de Amsterdamseweg rijden ze door naar het Eemplein.

Uit het koopstromenonderzoek komt duidelijk de regionale impact naar voren. Het blijkt dat 4% van de dagelijkse omzet in de gemeente Zeist uit de gemeente Soest komt. Dit is niet nader gespecificeerd naar kern. Uit de ligging van de supermarkten kan worden aangenomen dat dit voornamelijk de afvloeiing vanuit Soesterberg naar Den Dolder betreft.

Uit het koopstromenonderzoek blijkt verder dat de koopkrachtuitwisseling van Soest naar Amersfoort en Baarn beperkt is. Slechts 1% van de omzet in Baarn komt uit Soest. Voor Amersfoort is dit percentage nihil maar toen het onderzoek werd uitgevoerd waren de Albert Heijn en de Aldi aan de Amsterdamseweg (10 autominuten vanaf Soest Zuid) nog niet geopend.

- Beperkt aanbod aan dagelijkse winkels en supermarkten.
- Gemiddeld redelijk modern oppervlak supermarkten.
- Goede spreiding supermarkten over de gemeente en ligging in centrumgebieden.

4. Trends en ontwikkelingen

Trends dagelijkse boodschappen en supermarkten

Grote dynamiek in retailsector

De retail is een dynamische sector en voortdurend aan veranderingen onderhevig. De sector reageert op de veranderende consumentenbehoefte en grijpt de kansen en mogelijkheden van nieuwe technologie. Retailers zijn continue op zoek naar nieuwe locaties, nieuwe concepten en nieuwe vormen van klantinteractie. Daarbij is de 'klassieke' winkel al lang niet meer het enige kanaal om goederen te kopen en verkopen. Internet is natuurlijk het opkomende kanaal. Denk daarbij niet alleen aan een webwinkel. Internetplatformen, zoals Bol.com, Alibaba of Amazon, en sociale media bieden evenzo tal van mogelijkheden om producten te verkopen en het contact met de klant aan te gaan.

De dynamiek zorgt ervoor dat het fysieke deel van de retailsector (het winkelvastgoed) evenzo continu aan verandering onderhevig is en dat retailers blijvend op zoek zijn optimalisering en vernieuwing van het winkelvastgoed.

Veranderende kooporiëntatie

De kooporiëntatie is een belangrijk gegeven in de retail. Dit geeft aan in welke mate consumenten zijn georiënteerd op een bepaalde aankooplocatie, zoals winkelcentrum of centrumgebied. In Randstad Koopstromenonderzoek 2018[10] zijn hierin een aantal hoofdtrends benoemd.

- Internet blijft als aankoopkanaal groeien. Er is een verschuiving van fysieke aankopen naar online aankopen. Per branche zijn de verschillen groot.
- Dagelijkse boodschappen worden meer en meer lokaal in de directe eigen woonomgeving aangeschaft. Dit geeft een hogere gemeentelijke koopkrachtbinding in de dagelijkse sector.
- Voor recreatief winkelen en shoppen zijn mensen meer en meer op grotere centra georiënteerd. Kleine en middelgrootte centra vallen als het ware tussen wal en schip.

Afname vraag winkelruimte

Internet leidt tot een structurele afname van de vraag naar winkelruimte c.q. winkelvastgoed. Inmiddels gaat al zo'n 20% van alle aankopen via internet en dus niet meer via de winkel. Dit zorgt voor een afnemende vraag naar winkelruimte. Toch is deze afname niet één op één gelijk. Per branche zijn er grote verschillen. In branches zoals elektronica, boeken en mode is de druk nu hoog. Veel winkels sluiten en retailers heroriënteren zich op hun vastgoedportefeuille. Tegelijk worden er ook in deze branches (nieuwe) winkels geopend of vergroot. Winkels fungeren niet meer alleen als verkoopkanaal maar worden ook ingezet als inspiratie-, marketing-, en/of servicekanaal. Het voordeel van winkels, ten opzichte van internet, is dat er direct en fysiek interactie met de klant is.

Toename online bestedingen supermarkten

In het supermarktkanaal is het effect van internet nog relatief beperkt. Nog steeds worden het overgrote deel van de aankopen via de supermarkt zelf gedaan. Het onlinemarktaandeel is nog bescheiden, maar wel sterk in opkomst. Tot een aantal jaar terug lag het marktaandeel nog rond de 1 à 2%. Begin 2020 was het al 4% en het laatste jaar is het aandeel, mede onder invloed van de corona-crisis, fors toegenomen tot 7,5%[11]. De

[10] *Randstadkoopstromenonderzoek 2016 en 2018 uitgevoerd in opdracht van de provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht.*

11 *GfK*

verwachting is dat dit de komende jaren blijft toenemen. Internet en online aankopen raken namelijk steeds meer ingeburgerd, zeker bij jongeren. Bij de jongere generaties is het aandeel online bestedingen hoger. Deze generaties 'vervangen' langzaamaan de oudere generaties, waardoor het aandeel online bestedingen zal toenemen.

Internet wordt op diverse manieren ingezet door supermarktorganisaties. Bij sommige is het een apart kanaal naast de reguliere winkel, zoals bij Jumbo en Albert Heijn. Deze hebben een apart distributieproces opgezet en bezorgen thuis of maken gebruik van pick-up-points Andere supermarkten zien internet meer als een service vanuit de winkels. Bij Plus worden bestelling bijvoorbeeld vanuit de winkel verzameld en bezorgt. Daarnaast zijn er de pure-players zoals Picnic. Dit zijn web-only supermarkten zonder fysieke vestigingen, anders dan bezorghubs.

Deze verschillende vormen van aanpak hebben ook effect op de vraag naar en invulling van het winkelvastgoed. Winkels zullen bijvoorbeeld ruimte moeten reserveren voor order-pikken, opslag en distributie. Hetzij binnen de winkel hetzij op nieuwe of andere locaties.

Stijgende lijn omzet, oppervlak en schaalgrootte supermarkten
De totale supermarktenomzet kent nog steeds een gestaag stijgende lijn. Elk jaar groeit de omzet met 1 à 2%. Het supermarkten kanaal is daarmee een stabiele sector en weinig conjunctureel gevoelig. Levensmiddelen zijn een basisbehoefte waar altijd vraag naar is. In de corona-crisis zagen we een sterke toename van de omzet, mede als gevolg van het sluiten van horeca. Bestedingen die normaal gesproken in de horeca werden gedaan, verschoven naar de supermarkt en deels naar speciaalzaken. Deze verschuiving is na corona weer gestabiliseerd en hersteld. Nu zien we vooral de impact van inflatie, kosten stijging en een doorberekening naar productprijs, wat zich vertaald in een hogere omzet.

Zowel het aantal winkels als het totale oppervlak aan supermarkten neemt nog jaarlijks toe. De toename is gelijk aan de toenemende omzet en de bevolkingsontwikkeling.

Het totale oppervlak aan supermarkten groeit iets meer dan het aantal winkels. De overall trend is daarmee een geleidelijke schaalvergroting van supermarkten. In 2017 was de gemiddelde winkel nog 718 m², nu is dit 726 m² per verkooppunt[12].

De schaalvergroting uit zich vooral in het full-service segment. Voor een goed functionerende winkel in dit segment is al snel een oppervlak nodig van 1.400 m² wvo nodig. Als ideale maat wordt door organisaties 1.500 à 1.600 m² wvo aangegeven. Discount heeft tegenwoordig een minimale maatvoering van 1.200 m nodig. De maatvoering is nodig om voldoende service en comfort in de winkel te kunnen bieden. Met ruimte voor klant, personeel en logistiek.

[12] *Retailinsiders.nl*

Plannen en ontwikkelingen supermarkten

De onderstaande ontwikkelingen van supermarkten zijn bekend:

Smitshof

Mogelijke herontwikkeling Albert Heijn supermarkt inclusief parkeren. Dit zal niet gericht zijn op het vergroten van de winkel maar op het verbeteren van de winkelindeling en eerder leiden tot een kleiner oppervlak. Daarnaast zal ingezet worden op betere parkeermogelijkheden.

Lidl wil de winkel uitbreiden. Dit zal leiden tot een toename van het winkeloppervlak. Omdat Lidl de enige discounter is in Soest, trekt de winkel op dit moment al redelijk veel verkeer aan. Bij uitbreiding van de winkel dient het parkeren goed gefaciliteerd te worden.

Soest-Zuid

De Promenade (het 'dakjesproject' in Soest-Zuid is verkocht aan een nieuwe eigenaar. Na verkoop is het een mogelijkheid dat deze locatie wordt herontwikkeld en dat de wens bestaat hier naast Jumbo een tweede supermarkt te vestigen. Het is goed mogelijk dat de bestaande Jumbo supermarkt wordt mee herontwikkeld, gereloceerd en mogelijk uitgebreid.

Soesterberg

Vestiging van een tweede supermarkt in Soesterberg centrum. Er zijn al geruime tijd plannen om op de oude Plus-locatie een tweede supermarkt te realiseren. Alhoewel de gemeente er niet op kan sturen maakt het wel uit welke formule hier komt. Idealiter een aanvullende super, en dus discount. Aldi of Lidl liggen dan het meest voor de hand maar beide lijken niet geïnteresseerd te zijn in deze locatie. Soft discount (bv Dirk) kan een alternatief zijn.

Van Weedestraat

In de Van Weedestraat staat de voormalige Lidl supermarkt leeg. Lidl is uit dit pand vertrokken. Vooralsnog houdt Lidl de planologische meters 'achter de hand'. Het pand staat nu wel te koop maar onder de voorwaarde dat zich ter plaats geen supermarkt vestigt. Het bestemmingsplan staat op deze locatie wel (als enige plek in dit centrum) een supermarkt toe.

Overig

Meerdere supersmarktformules zouden zich graag vestigen op bedrijventerreinen, zowel in Soest als Soesterberg. Het vigerende beleid laat dit niet toe. De supermarkten spelen immers een belangrijke rol in de vitaliteit van de winkelgebieden.

5. Functioneren

Uitgangspunten

Op basis van de vraag- en aanbodanalyse is een doorrekening gemaakt van het economisch functioneren van de dagelijkse sector en de distributieve mogelijkheden voor eventuele uitbreiding van het aanbod in de sector. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor de berekening van de distributieve ruimte is gebruik gemaakt van de kengetallen en berekeningswijze, zoals gepresenteerd in de publicatie Omzetkengetallen 2021 (juli 2022)[13]. De notitie biedt een uniforme berekening die als input dient voor eenduidig ruimtelijk economisch onderzoek.
- De doorrekening is gemaakt voor de huidige situatie en de toekomstige situatie in 2030.
- Het inwonertal van de gemeente voor 2022 en de CBS-prognose voor de toekomst, inclusief de bandbreedte vanwege de woningbouwontwikkelingen.
- De gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking in de dagelijkse sector, op basis van de 'winkelomzet' en het 5-jaars gemiddelde. Bron Retail Insiders, publicatie Omzetkengetallen 2021 (juli 2022).
- Een correctie op de bestedingen door een hoger inkomensniveau in de gemeente. Daarbij is een inkomenselasticiteit van 0,4 gehanteerd. Indien het inkomen 1% hoger is dan het landelijk gemiddelde zijn de gemiddelde bestedingen 0,4% hoger.
- De kooporiëntatie van consumenten met een onderscheid in koopkrachtbinding (het percentage van het bestedingspotentieel in een gemeente dat bij winkels in die gemeente terechtkomt) en koopkrachttoevloeiing (het aandeel van de totale bestedingen/omzet dat afkomstig is van consumenten van buiten de gemeente). Ten aanzien van de toevloeiing gaat het om bestedingen door inwoners van omliggende gemeenten, inclusief bestedingen door toeristen.
- Gemiddelde vloerproductiviteit is de gemiddelde omzet afgezet tegen het totale oppervlak aan dagelijkse goederen. Dit wordt vergeleken met landelijke gemiddelden om het functioneren te bepalen.

Bestedingen en draagvlak

Het huidige draagvlak in de gemeente Soest is 47.113 inwoners. De prognoses geven aan dat dit draagvlak het komende decennium nog toeneemt. In 2030 telt de gemeente volgens prognoses van CBS ongeveer 47.400 inwoners, met een brandbreedte tot 48.600 door woningbouwontwikkelingen.

Landelijk bedragen de gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking (winkelomzet en 5-jaars gemiddelde) in de dagelijkse sector € 2.654,- exclusief BTW. Het gemiddelde inkomensniveau in Soest ligt 11,7% boven het landelijk gemiddelde. De gemiddelde bestedingen worden daarom met een inkomenselasticiteit van 0,4 naar boven gecorrigeerd. Daarmee bedragen de gemiddelde dagelijkse besteding in de gemeente Soest € 2.778,- (exclusief BTW). Het is ongewis hoe de bestedingen zich de komende jaren ontwikkelen, voor de toekomst wordt daarom gerekend met de huidige bestedingen.

[13] *Notitie: Omzetkengetallen 2021, ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek (juli 2022, Retail Insiders, Panteia, INRetail)*

Online bestedingen

Inmiddels worden ongeveer 5% van de dagelijkse bestedingen online gedaan[14]. Hetzij bij een van de reguliere winkels of supermarkten hetzij bij de online-supermarkten, zoals Picnic. Het onlinekanaal is een gestaag groeiende markt, waarbij elk jaar het marktaandeel iets toeneemt. De verwachting is dat dit de komende jaren verder zal toenemen. In landelijke gebieden blijft het marktaandeel veelal nog wat achter. Uit het koopstromenonderzoek blijkt dat de online-afvloeiing in de gemeente Soest relatief hoog is, 8%.

Naar de toekomst toe verwachten wij dat de toename van de online bestedingen en daarmee een afname in aankopen in de fysieke winkels.

Kooporiëntatie

In 2021 is door provincies Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Brabant een grootschalige koopstromenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat inwoners van de gemeente Soest 82% van hun dagelijkse bestedingen in de gemeente zelf doen. Dit komt overeen met de in het onderzoek opgenomen benchmark voor vergelijkbare gemeenten. De koopkrachtbinding is de afgelopen jaren iets gedaald. In 2018 bond de gemeente nog 88% en in 2016 87%.

De koopkrachtafvloeiing is op te delen in 10% naar fysieke winkels buiten de gemeente en 8% naar het online kanaal. De fysieke afvloeiing is min of meer gelijk aan voorgaande jaren. De toename van de koopkrachtafvloeiing komt daarmee door een sterkere oriëntatie op het online kanaal. In 2016 was de online afvloeiing namelijk nog 2% en in 2018 4%.

Van de fysieke koopkrachtafvloeiing gaat 5% naar de naburige gemeente Zeist. Dit is voornamelijk afvloeiing vanuit Soesterberg naar Den Dolder. Uit het koopstromenonderzoek komt namelijk naar voren dat in het centrum van Den Dolder 11% van de omzet[15] afkomstig is uit Soest, voornamelijk Soesterberg. Wanneer deze omzetafvloeiing wordt gespecificeerd naar Soesterberg, gaat het in totaal om ongeveer 15% afvloeiing op het totale bestedingspotentieel in Soesterberg.

Van het totale bestedingspotentieel in de gemeente Soest gaat 1% naar Amersfoort. De overige 4% gaan naar andere gemeenten.

Kooporiëntatie exclusief online bestedingen

De omzetkengetallen die worden gebruikt hebben alleen betrekking op omzet die via de fysieke winkel (aan de toonbank) wordt gerealiseerd. Dit is exclusief omzet via andere kanalen, zoals webwinkels (van fysieke winkels en online georiënteerde bedrijven). Consequentie hiervan is dat de gehanteerde koopkrachtbinding ook moet gaan over sec de bestedingsstromen naar fysieke winkels: koopkrachtbinding + koopkrachtafvloeiing naar fysieke winkels buiten het verzorgingsgebied = 100% van de bestedingsstroom.

In koopstromenonderzoek word internet doorgaans (integraal) als aankoopkanaal meegenomen. Dit is ook het geval in de hier gebruikte kooporiëntatie. Dit houdt in dat wanneer koopstromen in percentages worden uitgedrukt, de koopkrachtbinding + koopkrachtafvloeiing naar fysieke winkels + koopkrachtafvloeiing naar internet 100% van de koopstromen is. De kooporiëntatie is daarom omgezet naar koopkrachtbinding exclusief online bestedingen.

[14] *GfK, 2021*

[15] *De afvloeiing vanuit een gemeente wordt uitgedrukt als percentage van de totale koopkracht of bestedingspotentieel van die gemeente. Koopkrachttoevloeiing zijn alle bestedingen gedaan door consumenten van buiten de gemeente en wordt uitgedrukt als aandeel van de totale omzet.*

Dit is gedaan op basis van de volgende omrekening:

- Totale winkelbestedingen = 100%; waarvan x% koopkrachtbinding, x% fysieke afvloeiing en x% online afvloeiing.
- Fysieke koopkrachtbinding = x% koopkrachtbinding / (x% koopkrachtbinding + x% fysieke afvloeiing)

Deze berekening toegepast op de situatie in Soest geeft het volgende:

- Koopkrachtbinding 82%
- Fysieke afvloeiing 10%
- Online afvloeiing 8%

Fysieke koopkrachtbinding = 82% / (82% + 10%) = 89%

Vloerproductiviteit

Om het economisch functioneren en de distributieve mogelijkheden te bepalen wordt het functioneren uitgedrukt in een gemiddelde omzet per m² (vloerproductiviteit). Wanneer dit 'lokale' gemiddelde wordt afgezet tegen landelijke gemiddelden is een vergelijking mogelijk en kan worden bepaald of er al dan niet ruimte is voor uitbreiding van het aanbod. Als landelijke referentie wordt evenals bij de bestedingen het 5-jaars gemiddelde gebruikt, zoals genoemd in de publicatie over Omzetkengetallen.

Huidig functioneren en distributieve mogelijkheden

Op basis van voorgaande uitgangspunten en aannames rond bestedingen en kooporiëntatie is een benadering gemaakt van het economisch functioneren en de kwantitatieve distributieve mogelijkheden voor de dagelijkse sector in de gemeente Soest.

De dagelijkse sector in de gemeente Soest functioneert momenteel met een omzet (gemiddelde vloerproductiviteit) van rond de 9% boven het landelijk niveau. Voor de lokale marktsituatie in de gemeente is dit prima en geeft het voldoende mogelijkheden voor een goede en rendabele exploitatie.

Tabel 5.1: huidig economisch functioneren en distributieve ruimte

	2023	2030	2030
Inwoners	47.113	47.400	48.600
Bestedingen (winkelomzet)	€ 2.778	€ 2.778	€ 2.778
Bestedingspotentieel	€ 130,9	€ 131,7	€ 135,0
Koopkrachtbinding	89%	89%	91%
Bestedingen gebonden	**€ 116,5**	**€ 117,2**	**€ 122,9**
Koopkrachttoevloeiing	10%		
Bestedingen toevloeiing	12,9	13,0	13,0
Totale bestedingen	**€ 129,4**	**€ 130,2**	**€ 135,9**
Aanbod in m² wvo	15.022	15.022	15.022
Gem. vloerproductiviteit	€ 8.600	€ 8.700	€ 9.000
Landelijk gemiddelde vloerprod.	€ 7.823	€ 7.823	€ 7.823
Normatieve vloerprod.	€ 7.800	€ 8.000	€ 8.000
		€ 7.600	€ 7.600
Distributieve ruimte	**1.600**	**1.200**	**2.000**
		2.100	**2.900**

Naar de toekomst toe ontstaat er kwantitatieve distributieve ruimte om het aanbod uit te breiden. Deze ruimte ontstaat door het volgende:

- Indien het supermarktenaanbod in de gemeente verder wordt geoptimaliseerd, bijvoorbeeld door grotere winkels, betere locaties, aanvullende marktsegmenten, e.d., is een iets hogere koopkrachtbinding mogelijk. Bij optimalisering mag namelijk worden verwacht dat er minder omzet afvloeiing naar omliggende gemeenten. Echter ongeacht de kwaliteit van het aanbod is er altijd omzetafvloeiing. Dit heeft ermee te maken dat mensen soms ook elders boodschappen doen uit oogpunt van efficiëntie of toevalligheid. Denk aan boodschappen onderweg van werk naar huis. Een hogere binding naar 91% is mogelijk.
- De koopkrachttoevloeiing zal naar verwachting niet noemenswaardig veranderen ten opzichte van het huidige niveau. Daarom wordt uitgegaan van het huidige niveau in absolute zin. Indien de totale omzet toeneemt kan de omzettoevloeiing daarbij in relatieve zin iets afnemen.
- Het aanbod functioneert momenteel met een relatief hoge omzet per m2 wvo, 9% hoger dan landelijke gemiddelde. Dit geeft aan dat er ruimte is voor schaalvergroting. Een lagere normatieve vloerproductiviteit is mogelijk. Echter hierbij moet de afweging gemaakt wat reëel is. Het huidige aanbod functioneert op het weergegeven niveau. Dat wil zeggen dat hierop ook de kostenstructuur van de supermarkten is gebaseerd. De marges binnen het supermarktenkanaal zijn klein. Een zekere verschuiving heeft grote impact. Een verschuiving in de kostenstructuur van rond de 10% is aanzienlijk. Daarom is niet zozeer het landelijk niveau dat de referentie aangeeft, maar gaat het om de *verschuiving* ten opzichte van het huidige niveau.
- Als referentie voor de normatieve vloerproductiviteit wordt uitgegaan van € 8.000 tot € 7.600 per m2 wvo. Een bandbreedte die ongeveer 7% tot 12% onder het huidige niveau ligt. En daarmee iets boven tot iets onder het landelijk gemiddelde. Echter wel een aanzienlijke verschuiving.

Op basis van deze overweging is de distributieve ruimte voor de toekomst benaderd. Daarbij is tevens rekening gehouden met enige bevolkingsgroei zoals de prognoses aangeven. De gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking wordt gelijk gehouden aan het huidige niveau.

Met deze benadering komen de distributieve mogelijkheden voor de hele gemeente Soest uit op ongeveer 1.200 tot 2.900 m2 wvo.

6. Supermarktstructuur

Beschouwing huidige supermarktstructuur

Een beschouwing van de huidige supermarktstructuur in de gemeente Soest in relatie tot de algemene trends en ontwikkelingen op het vlak van vraag en aanbod geeft het volgende beeld.

- Over het algemeen is de supermarkstructuur goed opgebouwd. De supermarkten liggen verspreid over de gemeente en met name in winkelcentra, ze bieden daarmee zowel toegevoegde waarde voor consument als voor de overige centrumvoorzieningen.
- De vestigingssituatie van de supermarkten is over het algemeen redelijk tot goed. Hoewel er wel locatie-specifieke knelpunten zijn, met name op het gebied van bereikbaarheid en parkeren.
- Er is een voortdurende druk op de markt veroorzaakt door verschuivingen in consumentengedrag, (landelijke) trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod. Dit vraagt een blijvende vernieuwing en modernisering van supermarkten.
- Het consumentgedrag verschuift. Er is voortdurend behoefte aan grotere winkels met uitgebreid assortiment en veel keuze. Dit zal met name gaan spelen voor de Albert Heijn in Overhees die nu eigenlijk te klein is om de formule goed neer te zetten. Tegelijk is er een toename van onlinebestellingen en thuisbezorging, wat consumenten minder afhankelijk maakt van de fysieke supermarkten.
- Alleen in Smitshof is nu sprake van de aanwezigheid van twee elkaar aanvullende supermarkten, een AH in het hoge (service) segment en een discountformule. Idealiter zou je eenzelfde aanbod ook hebben in Soest Zuid en aan de Van Weedestraat.

Vooral kwalitatieve ontwikkelingsruimte

De uitgangspositie voor de supermarktenstructuur in de gemeente Soest is goed. Er is echter wel blijvende aandacht nodig voor vernieuwing van deze structuur om zo de veranderingen in de markt het hoofd te kunnen bieden.

De vernieuwing moet voornamelijk kwalitatief ingezet worden. Denk daarbij aan betere vestigingslocaties door bijvoorbeeld verbetering van bereikbaarheid, parkeren, uitstraling, concentratie, etc.

In kwantitatieve zin zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Dit blijkt uit de benadering van de distributieve ruimte. De distributieve mogelijkheden voor substantiële uitbreiding van het supermarktenaanbod zijn beperkt.

Gewenste supermarktstructuur

Uitgangspunten voor gewenste supermarktenstructuur

De gewenste supermarktstructuur is een ideaalbeeld voor de supermarkten in de gemeente. In grote lijnen is de gewenste structuur gelijk aan de huidige structuur. De huidige structuur heeft voldoende sterke punten en functioneert goed.

Voor een goede supermarktenstructuur gelden de volgende uitgangspunten:

1. De supermarktenstructuur biedt primair een goede verzorging voor alle inwoners van de gemeente en draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.
2. De supermarktenstructuur heeft een juist evenwicht in spreiding en clustering. De spreiding zorgt voor een verdeling van het aanbod over de gemeente zodanig dat voorzieningen bereikbaar zijn voor de inwoners. Tegelijk is er voldoende clustering zodat winkels kunnen profiteren van elkaars nabijheid en een aantrekkelijke centrummix bieden voor de consument.
3. Binnen deze ambities bieden vestigingslocaties voldoende mogelijkheden voor rendabele exploitatie van de winkels door ondernemers. Dit betekent voldoende schaalgrootte, goede bereikbaarheid, voldoende parkeermogelijkheden en goede uitstraling en zichtbaarheid.

Toekomstrichting

Op basis van de uitgangspunten voor een goede supermarktenstructuur en de benadering van de distributieve mogelijkheden, is de volgende toekomstrichting voor het supermarktenaanbod te schetsen.

- Het streven is een blijvende concentratie van supermarkten in de centrumgebieden.
- De vestiging van een nieuwe supermarkt aan de buitenrand van een kern of op een bedrijventerrein zonder aansluiting met het overige winkelaanbod is niet wenselijk. Dit geeft verstoring van de bestaande structuur en zet centrumgebieden onder druk.
- De aanwezige distributieve ruimte primair inzetten om bestaande supermarkten te versterken. Enige (gewenste) schaalvergroting van de winkels is daarbij mogelijk om de ontwikkelingen in de markt te kunnen volgen. Overigens levert dat vrijwel overal in Soest uitdagingen op om een en ander ruimtelijk goed in te passen. Streef daarbij naar een gelijke verdeling over de winkels, zodat de concurrentieverhoudingen (ook tussen de winkelcentra) in kwantitatieve zin gelijk blijven en de consument in Soest overal voldoende aanbod op een acceptabele afstand heeft.
- Gelet op de huidige oppervlakte is in ieder geval Albert Heijn in Overhees kandidaat voor uitbreiding en schaalvergroting van het winkeloppervlak.

De kern Soest

Gelet op de huidige oppervlakte is in ieder geval Albert Heijn in Overhees en de Lidl in Smitshof kandidaat voor uitbreiding en schaalvergroting van het winkeloppervlak.

De twee solitaire supermarkten Hoogvliet en Boni hebben in principe geen positie in de gewenste supermarktenstructuur. De supermarkten functioneren echter wel en vervullen een bepaalde buurtverzorging. Uitbreiding van deze winkels, noch actieve verplaatsing, zijn niet aan de orde. De winkels kunnen blijven functioneren. Mochten één of beide supermarkten verplaatsen naar een van de winkelgebieden, dan is dat een goede ontwikkeling. Indien één van beide zou verdwijnen, dan is dit uit oogpunt van de supermarktenstructuur niet erg en geeft het geen verstoring.

Het is goed voorstelbaar dat zowel aan de van Weedestraat als in Soest Zuid initiatieven worden ontplooid om een tweede (aanvullende) supermarkt te vestigen. Vanuit de supermarktstructuur is dit begrijpelijk. Op basis van de positie van beide centra zou je ook aanvullend supermarktaanbod verwachten. Ruimtelijk gezien is het

niet eenvoudig (in beide winkelgebieden) om grootschalige winkels toe te voegen, met nam ook het parkeren en de bevoorrading.

Ontwikkeling Soesterberg

Het meest concreet is de uitbreiding van het aanbod in Soesterberg. Met de komst van een aanvullende supermarkt in Soesterberg zal het winkelaanbod in de kern aantrekkelijker worden wat zorgt voor een hogere koopkrachtbinding uit de eigen kern. Ook is er voor Soesterberg een groei van het aantal woningen (en dus inwoners) voorzien. Als we deze getallen doorrekenen en de toevloeiing van buiten de kern in absolute getallen gelijk houden komt de berekening er als volgt uit te zien:

Tabel 6.1: distributieve ruimte Soesterberg

	2030
Inwoners	9.000
Bestedingen (winkelomzet)	€ 2.778
Bestedingspotentieel	€ 25,0
Koopkrachtbinding	90%
Bestedingen gebonden	**€ 22,5**
Koopkrachttoevloeiing	8%
Bestedingen toevloeiing	1,9
Totale bestedingen	**€ 24,4**
Aanbod in m² wvo	1.808
Gem. vloerproductiviteit	€ 13.500
Landelijk gemiddelde vloerprod.	€ 7.823
Normatieve vloerprod.	€ 8.000
Distributieve ruimte	**1.200 – 1.300**

Toevoeging van een aanvullende tweede supermarkt is daarmee distributieplanologisch te verantwoorden en zal tot een verbetering van de positie van het hele winkelgebied leiden, waar andere retailers in Soesterberg van kunnen profiteren.

Tot slot

Met invulling van een supermarkt in Soesterberg wordt een deel van de distributieve ruimte in de gemeente gebruikt. Binnen de totale distributieve mogelijkheden blijft er nog voldoende ruimte over voor versterkingen van supermarkten elders in de gemeente. Naast de ontwikkeling in Soesterberg kan daarom ook aan de in de vorige paragraaf geschetste ontwikkelingsrichting invulling worden gegeven.

.