

Rouveen - 2022

[redacted]

Studie Marktpotentieel – VPO

Adviesbureau Kardol
Adviseurs distributie-planologie

Samenvatting

Adviesvraag

Een inschatting van de maximaal haalbare omzet voor de Supermarkt [redacted] an de Oude Rijksweg 457 te Rouveen.

Achtergrond plek en dorp

- Locatie strategisch gelegen aan doorgaande weg in het dorp Rouveen
- Beoordeling locatie: belangrijke doorgaande route
- Dorp Rouveen (kern) ca. 3.725 inwoners
- Bevolkingstrend: toename
- Type bevolking: veel gezinnen met kinderen
- Inkomensniveau: lager dan landelijk

Concurrentie binnen ca. 5 km

Binnen ca. 5 km afstand zijn in Staphorst de Aldi, Boni, Lidl en Poiesz gevestigd.

'Harde' supermarktplannen

Bij de gemeente Staphorst zijn geen supermarktontwikkelingen bekend in en rond het marktgebied Rouveen.

Taakstellend

Supermarkt [redacted] in Rouveen op ca. 1.000 m² w.v.o., waarbij wordt uitgegaan van optimale ruimtelijke en functionele omstandigheden voor deze supermarkt.

Omzet Supermarkt [redacted] Rouveen

Formule	Eind 2024	Eind 2028
[redacted]		
[redacted]		
[redacted]		
[redacted]		

Kansen & bedreigingen

Kansen

- Goed bereikbaar vanuit het dorp én sub-regio
- Bij winkelmaat van ca. 1.000 m² w.v.o.
- Bij woningbouw in Rouveen

Bedreigingen

- Lager inkomen in primair marktgebied
- Sterke concurrentie in de sub-regio
- Formuleswitch van Coop naar PLUS in sub-regio

Inleiding

In opdracht van de heer [redacted] een VPO uitgevoerd voor de realisatie van een supermarkt aan de Oude Rijksweg 457 te Rouveen. Deze supermarktlocatie is bezocht op 12 februari 2022.



Onderzoeksvraag

Onderzoeksvraag
Maximale omzet Supermarkt [redacted] - Oude Rijksweg 457 te Rouveen op 1.000 m² w.v.o.[1]

Coronaperiode

Bij de omzetindicaties voor de Supermarkt [redacted] in Rouveen wordt uitgegaan van een 'genormaliseerde situatie', daarmee wordt bedoeld de periode die volgt na definitieve opheffing van alle beperkende 'coronamaatregelen'.

[1] w.v.o.: het winkelvloeroppervlak van een winkelunit dat voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen

Beoordeling winkelplek Supermarkt [redacted]

Vooraf

De beoogde supermarktlocatie (die en oppervlakte van ca. 1.000 m² w.v.o. zal verkrijgen) is strategisch aan de doorgaande weg in het dorp Rouveen gevestigd.
Er zijn nabij en op relatief korte afstand van deze locatie enkele andere functies gesitueerd.

Rouveen – voorzieningen nabij de supermarktlocatie					
Dienstgebouw Hervormde kerk	Tankstation	Bakker	Horeca	'Afscheidshuis'	Lindenholz Fietsen

In Rouveen is, qua food-speciaalwinkels, een bakker gevestigd.

Beoordeling ruimtelijke en functionele situatie

Toetsing ruimtelijk en functionele kwaliteiten locatie Oude Rijksweg 457 te Rouveen		
Criteria	**Score**	**Opmerkingen**
Kwaliteit als winkelgebied	Neutraal	Solitaire supermarktvestiging
Zichtbaarheid locatie	Positief	De herkenbaarheid van deze locatie is zeer goed vanwege de ligging
Ligging *in* primair marktgebied	Positief	Strategisch aan doorgaande weg in dorp
Ligging t.o.v. omliggende wijken	Positief	Zeer goed bereikbaar vanuit sub-regio
Branchering	Neutraal	N.v.t.
Kwaliteit verblijfsgebied	Neutraal	De Oude Rijksweg in Rouveen beschikt nog niet over '*verblijfskwaliteit*'
Autobereikbaarheid	Positief	Zeer goed door strategische ligging in het dorp
Parkeerfaciliteiten	Neutraal	Nog niet bekend (zie berekening parkeerfaciliteiten op blz.14)
Fietsbereikbaarheid	Positief	--
Fietsparkeren	Neutraal	Nog geen info
Winkelmaat Supermarkt	Neutraal	Nog niet bekend (zie blz.15)
Vindbaarheid supermarkt	Positief	Goed bereikbare en strategisch gelegen locatie aan doorgaande weg
Ruimtelijk/functionele weerbaarheid	Positief	T.o.v. concurrentie: courante winkelmaat, regio-bereikbaarheid en parkeren

Samenvatting ruimtelijke en functionele situatie locatie Oude Rijksweg Rouveen

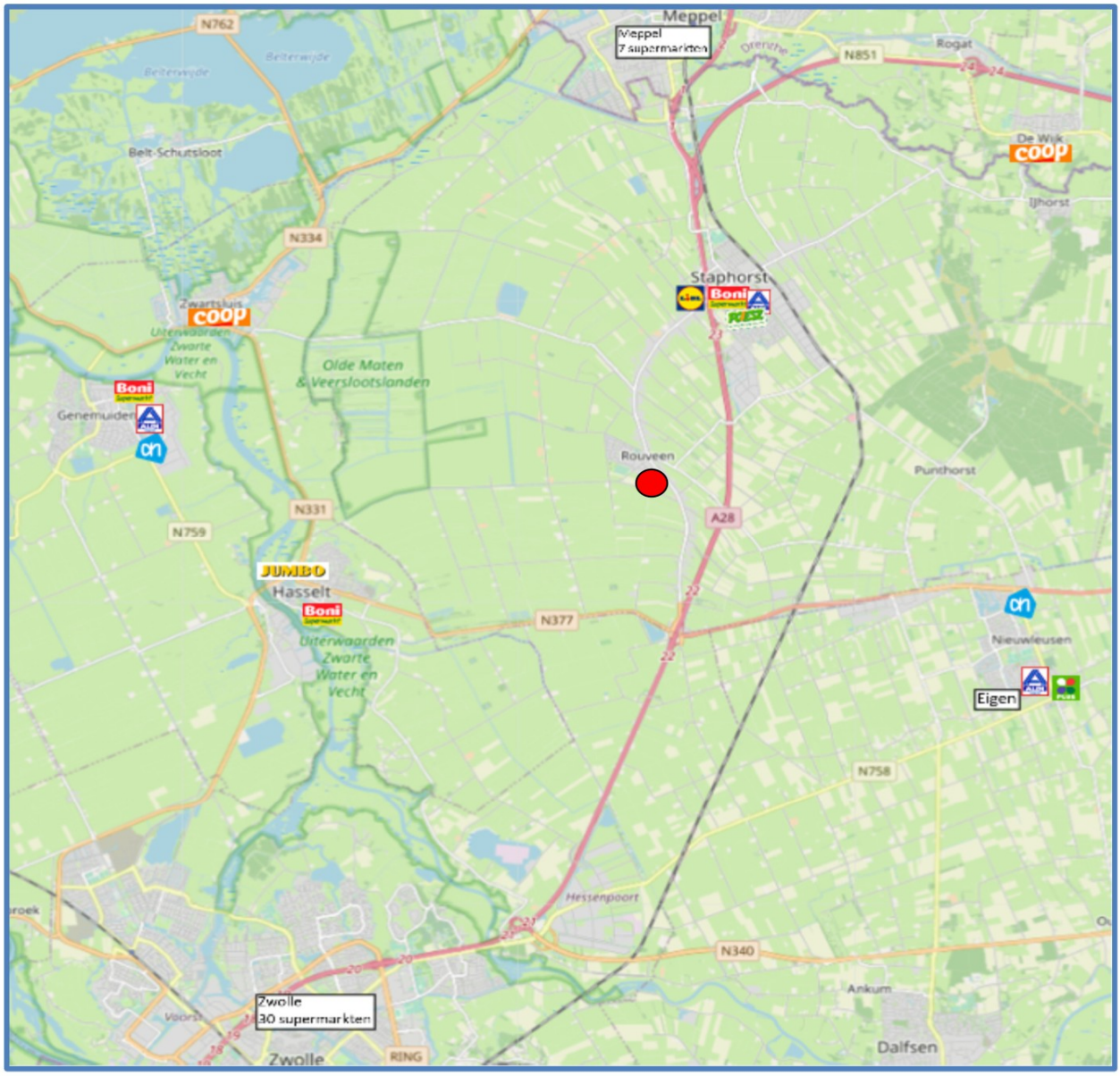
Positieve ruimtelijke condities
• Goed bereikbaar, ook vanuit de sub-regio
• Zichtbaarheid en herkenbaarheid
• Strategische ligging aan doorgaande weg

Negatieve ruimtelijke condities
• N.v.t.

Aanbodzijde/concurrentie

Rouveen - directe concurrentie

In Rouveen is momenteel geen supermarkt gevestigd.
Binnen ca. 5 km afstand zijn in Staphorst de Aldi, Boni, Lidl en Poiesz gevestigd. Op ruimere afstand (ca. 8 à 13 km) zijn ca. 18 supermarkten gevestigd (in Hasselt, Nieuwleusen, Meppel, De Wijk, Zwartsluis en Genemuiden).



Warenmarkt

In Rouveen wordt voor zover bekend geen weekmarkt gehouden (bron: website gemeente Staphorst – 2022).

Supermarktplannen

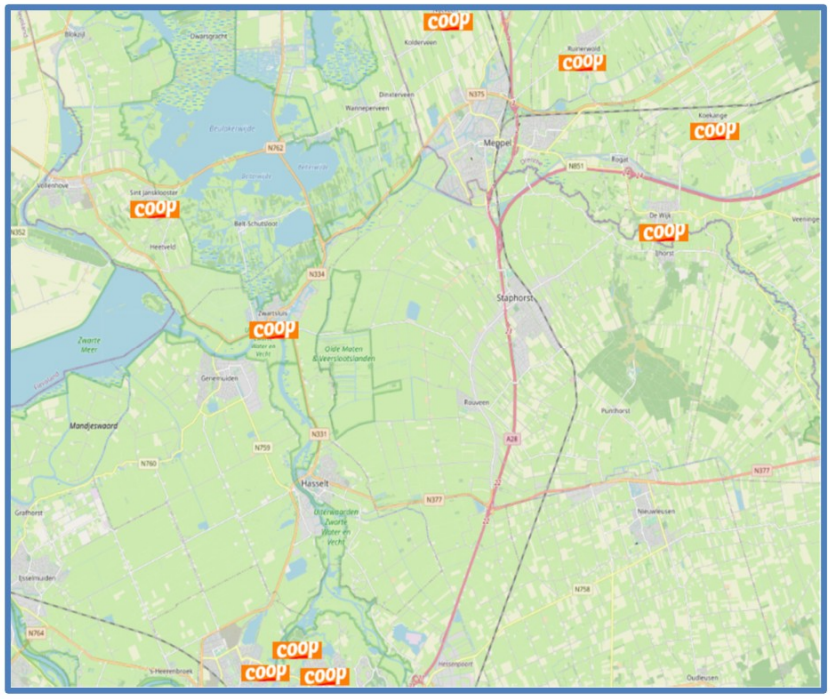
Behalve de supermarktplannen voor Rouveen zijn bij de gemeente Staphorst geen andere supermarkt-ontwikkelingen bekend in en rond het marktgebied Rouveen[2].

[2] bron: gemeente Staphorst, r[redacted] - februari 2022

Formuleswitch Coop naar de PLUS-formule

Vooraf

In de periode van 2022 t/m 2025 zullen successievelijk de Coop-vestigingen omgebouwd worden naar de PLUS-formule[3]. Eén van de kenmerken van de PLUS-formule is de grotere reikwijdte van de PLUS t.o.v. de Coop.



In de wijde regio Rouveen betreft het negen Coop-vestigingen in De Wijk, Koekange, Nijeveen, Ruinerwold, Sint Jansklooster, Zwartsluis en 3x Zwolle.

Op basis van recente informatie zullen, naar verwachting, de Coop-vestigingen met een gemiddelde omzet binnen een bandbreedte van ca. € 40.000,- tot ca. € 120.000,- straks switchen naar een nieuw type PLUS-formule voor de kleinere supermarkten[4].

Bericht ACM – d.d. 22 december 2021

PLUS en Coop mogen fuseren als zij twaalf supermarkten afstoten. Die eis stelt toezichthouder Autoriteit Consument & Markt (ACM). Voor de sub-regio Rouveen is deze ACM-aanwijzing niet relevant.

Rouveen – Relevante omliggende Coop-vestigingen die worden omgebouwd naar de PLUS-formule			
Coop – Plaats	**Oppervlakte m² w.v.o.**	**Gemiddelde omzet**	**Afstand tot Rouveen**
Coop – De Wijk	ca. 1.150 m² w.v.o.	ca. € 120.000,- (2019)	ca. 12,5 km
Coop – Zwartsluis	ca. 650 m² w.v.o.	ca. € 110.000,- (2017)	ca. 10,1 km
Coop – Koekange	ca. 580 m² w.v.o.	ca. € 75.000,- (2020)	ca. 16,8 km
Coop – Ruinerwold	ca. 950 m² w.v.o.	ca. € 130.000,- (2021)	ca. 16,0 km
Coop – Nijeveen	ca. 960 m² w.v.o.	ca. € 120.000,- (2020)	ca. 16,5 km
Coop – Campherbeekln - Zwolle	ca. 500 m² w.v.o.	ca. € 85.000,- (2018)	ca. 12,5 km
Coop – Vechtstraat - Zwolle	ca. 920 m² w.v.o.	ca. € 83.000,- (2015)	ca. 14,3 km
Coop – Maagjesbolwerk - Zwolle	ca. 700 m² w.v.o.	ca. € 105.000,- (2020)	ca. 16,1 km
Coop – Sint Jansklooster	ca. 700 m² w.v.o.	ca. € 65.000,- (2019)	ca. 18,9 km

[3] er zijn nog geen details bekend over het ombouwprogramma van Coop naar de PLUS-formule, vooralsnog wordt uitgegaan van een geleidelijke ombouw vanaf **2022** t/m **2025**

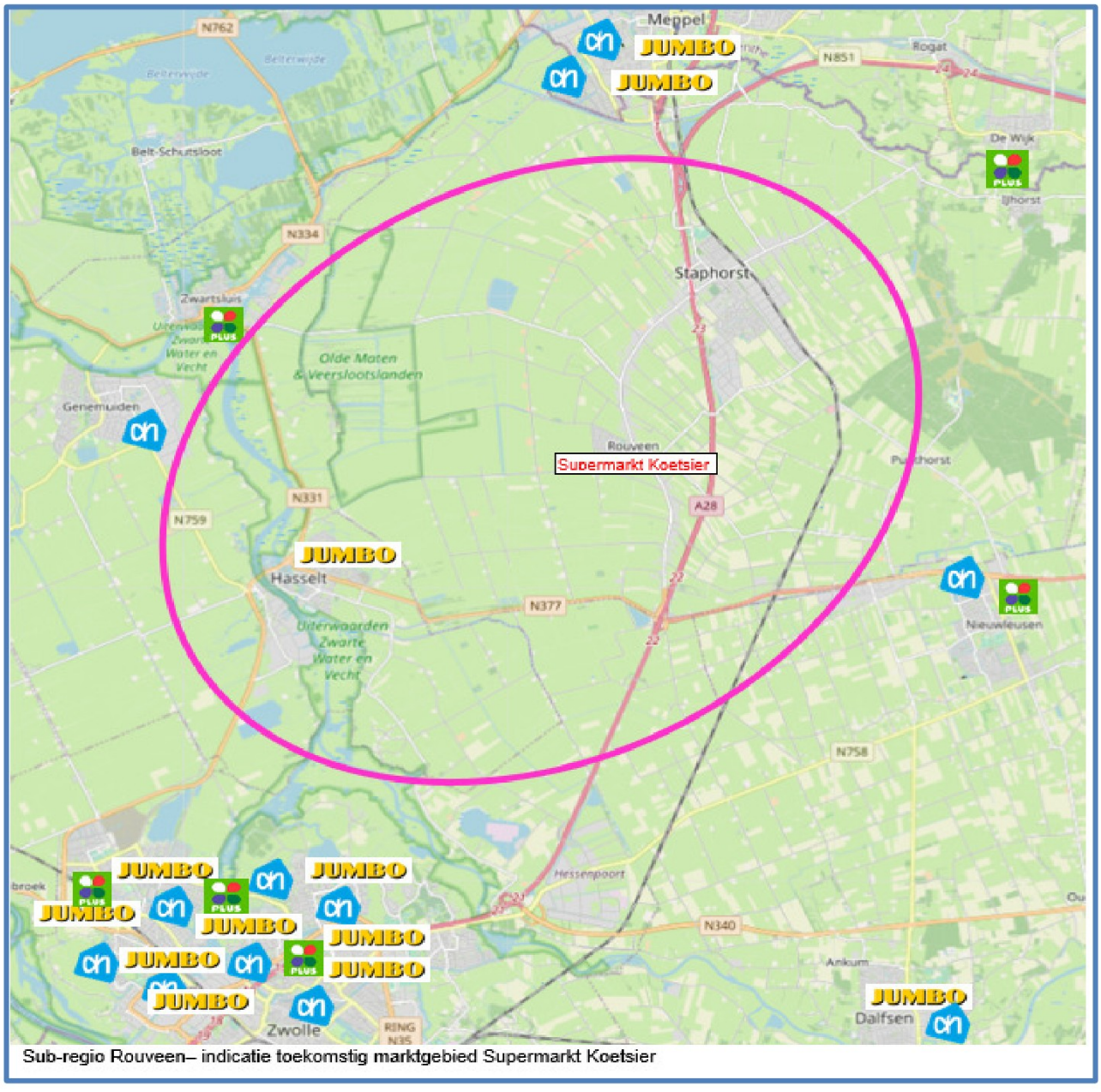
[4] bron: 'PLUS-kringen' – informatie d.d. december 2021

De noodzakelijke reikwijdte van Supermarkt Koetsier Rouveen ná de formuleswitch

De gemiddelde binding in het primaire marktgebied van een Coop-supermarkt in de landelijke gebieden is over het algemeen als positief te beoordelen. Echter, de gemiddelde reikwijdte in de secondaire en tertiaire marktgebieden van de Coop-formule is aanzienlijk beperkter dan die van de AH-, Boon's Markt-, Jumbo- en PLUS-formule. De reikwijdte van die vier genoemde formules kan zich in landelijke gebieden weleens uitstrekken tot ca. 15 km.

Vanaf de start van Supermarkt [redacted] in Rouveen (met de AH-, Boon's Markt-, Jumbo- of PLUS-formule) zal er sprake dienen te zijn van een grotere reikwijdte. Uitgaande van een uiteindelijke maximaal haalbare omzet van ca. € 143.000,- (afhankelijk van de te kiezen formule AH, Boon's Markt, Jumbo of PLUS) zal, naar verwachting, de reikwijdte van Supermarkt [redacted] r te Rouveen straks van oost naar west maximaal ca. 14 km dienen te zijn en van noord naar zuid ca. 10 km.

Dit wetende is het van belang om het staks relevante formulelandschap rond Supermarkt [redacted] Rouveen[5] 'onder de loep te nemen'.



Sub-regio Rouveen– indicatie toekomstig marktgebied Supermarkt Koetsier

[5] met de direct relevante formule-concurrentie: AH, Jumbo en PLUS

De relevante AH-, Boon's Markt-, Jumbo- en PLUS-vestigingen rond Rouveen

Aan de noordzijde van Rouveen (het gebied Staphorst) bevinden zich (in Meppel) 2 AH-vestigingen. Jumbo is hier eveneens vertgenwoordigd met 2 vestigingen. De PLUS-formule zal straks over 1 vestiging beschikken (De Wijk).

Ten oosten van Rouveen (het gebied De Wijk / Nieuwleusen) zijn een AH en straks 2x PLUS gevestigd.

Ten zuiden van Rouveen (het gebied Zwolle / Dalfsen) zijn 8 AH-vestigingen, 9x Jumbo en straks 3x PLUS gesitueerd.

Tot slot, ten westen van Rouveen (het gebied Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis) zijn thans 1 AH en 1 Jumbo gevestigd en straks 1x PLUS.

De Boon's Markt-formule is nog niet in en rond het marktgbied Rouveen aanwezig.

Ter illustratie worden in de navolgende figuur in staccato de marktoverlappingen per formule toegelicht.

Rouveen – achtergrond omzetkansen bij marktoverlappingen			
Gebied	**Formule-concurrenten**	**Omzetkansen Supermarkt Koetsier**	**'Boosdoeners'**
Noord	5 full-service-concurrenten	Redelijk – wel formuleconcurrenten	AH-, Jumbo- & PLUS-formule
Oost	3 full-service-concurrenten	Bij formuledoublure matige omzetkansen	AH- & PLUS-formule
Zuid	20 full-service-concurrenten	Nauwelijks omzetkansen	AH-, Jumbo- & PLUS-formule
West	3 full-service-concurrenten	Bij formuledoublure beperkte omzetkansen	AH-, Jumbo- & PLUS-formule

Conclusie

Hoe dan ook, de keuze voor de AH-, Jumbo- of PLUS-formule in Rouveen zal, vanwege de sub-regionale formulenetwerkverdichting en/of marktoverlappingen voor de [redacted] Rouveen, naar verwachting, straks een remmende werking op de omzetkansen geven.

In de eerste plaats zal (in het noordelijke marktgebied van [redacted] straks de strijd moeten worden aangebonden met de 4 AH- en Jumbo-vestigingen in Meppel, die gevieren over een ruime reikwijdte beschikken in de secondaire en tertiaire marktgebieden van [redacted].

Ten tweede
Voor het oostelijke deel van het marktgebied van [redacted] zal straks 'gebotst' gaan worden met de AH en 2x PLUS (in De Wijk en Nieuwleusen). Daar liggen echter wel enige omzetkansen.

Ten derde
Ook in het zuidelijk deel van het marktgebied van [redacted] komt deze supermarkt 'onder vuur' te liggen van de sub-regionale trekkracht van de vele AH-, Jumbo- en straks PLUS-concurrentie in Zwolle en Dalfsen.

Ten vierde, in het westelijk marktgebied zal de [redacted] (het gebied Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis) liggen nog de meeste omzetkansen,vooral als een strategische keuze gemaakt wordt t.a.v. de formulekeuze.

Samenvattend, in vrijwel alle secondaire en tertiaire marktgebieden van Supermarkt [redacted] zullen forse marktconfrontaties gaan plaatsvinden, waarbij straks de grootste problemen worden verwacht in de noordelijke en zuidelijke marktgebieden.
Vooral in de noordelijk, oostelijke en westelijke marktgebieden van Supermarkt [redacted] valt omzet 'te kapen'.

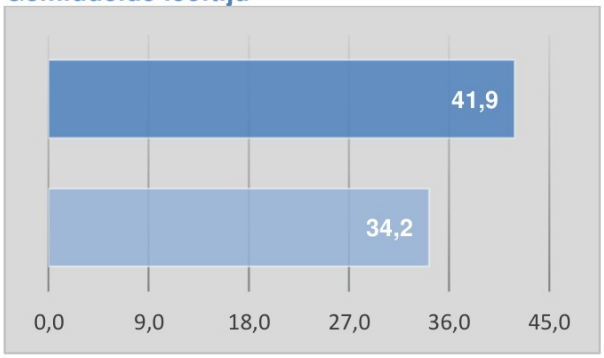
Verzorgingsgebied dorp Rouveen

Bevolkingskenmerken dorp Rouveen	
Primair marktgebied - Rouveen (kern) CBS 2021	Ca. 3.275 inwoners (toename t.o.v. 2019)
Secondair Rouveen (buitengebied) CBS 2021	Ca. 415 inwoners (lichte toename t.o.v. 2019)
Aantal huishoudens Rouveen (kern)	1.120
Gem. huishoudensgrootte Rouveen (kern)	3,12 t.o.v. landelijk 2,19
Bijzonderheid	Veel gezinnen met kinderen, lager inkomen
Woningbouwplannen Rouveen[6]	Voor de komende jaren staan ca. 113 woningen gepland
Verwachte bevolkingstrend Rouveen (kern)	Toename
Gemiddeld inkomen Rouveen (kern)	€ 21.700,- t.o.v. landelijk € 27.000,- (bron: CBS 2019)
Gecorrigeerd bestedingscijfer Rouveen (kern)[7]	€ 41,76 - bron: Omzetkengetallen 2020 – www.panteia.nl juli 2021
Wekelijks bestedingsvolume Rouveen (kern)	Ca. € 155.519,-
Wekelijks bestedingsvolume Rouveen (buitengebied)	Ca. € 17.629,- (€ 42,48) / inkomen € 22.000,-

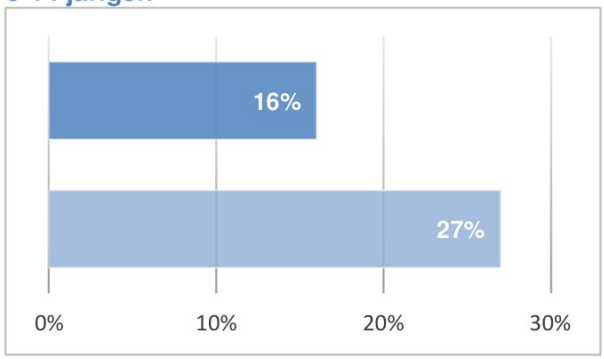
Bevolkingskarakteristiek Rouveen (kern)

De bevolkingskarakteristiek laat, op de belangrijkste punten, het volgende beeld zien van het dorp Rouveen.

Gemiddelde leeftijd



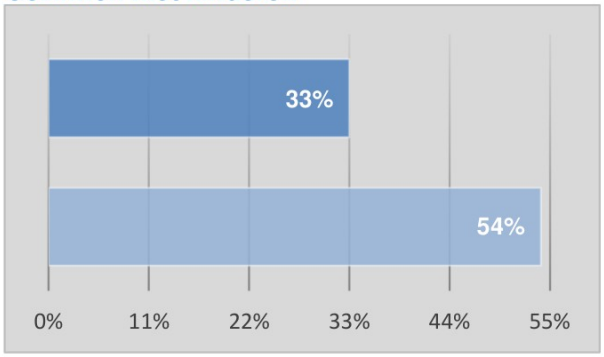
0-14 jarigen



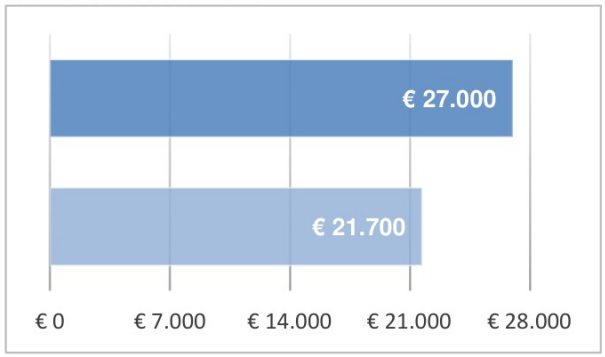
[6] bron: gemeente Staphorst, [redacted] - februari 2022

[7] bronnen: Omzetkengetallen 2020 - www.panteia.nl (juli 2021) – branche supermarkten *inclusief b.t.w. op weekbasis en gecorrigeerd* + CBS-gegevens. Het jaar 2020 (de 'coronaperiode') betrof voor de gehele detailhandel een uitzonderlijke situatie – de bestedings- & vloerproductiviteitscijfers per branche noteerden soms extreem lage of hoge uitschieters – www.panteia.nl heeft er voor gekozen om vooralsnog voor 2020 geen kengetallen te publiceren – wel zijn de kengetallen van 2019 geactualiseerd aan de hand van de CBS-productiestatistieken

Gezinnen met kinderen



Gemiddeld inkomen



Omzetanalyse Supermarkt[redacted]

Rouveen – Supermarkt [redacted]r– bestedingspotentieel *in* marktgebied			
Herkomst (2022)	**Inwonertal**	**Bestedingsbedrag**	**Bestedingspotentieel**
Primair verzorgingsgebied – Rouveen (kern)	3.725 inwoners	ca. € 41,76	ca. € 155.519,-
Secondair – Rouveen (buitengebied)	415 inwoners	ca. € 42,48	ca. € 17.629,-
Totaal verzorgingsgebied	4.140 inwoners	n.v.t.	ca. € 173.148,-

Randvoorwaarden Supermarkt[redacted] - Rouveen		
Supermarkt Koetsier ca. 1.000 m² w.v.o.	Start Supermarkt Koetsier in 2024	Optimale ruimtelijke/functionele setting
Omzetraming ná coronaperiode	Exclusief zondagopening	Stationair supermarktlandschap
Inclusief online- & bezorgservice	Inclusief slijterij-omzet[8]	Verbod tabaksverkoop per 1.1.2024
Rouveen (kern) ca. 3.725 inwoners	Bestedingscijfer Rouveen € 41,76	Bestedingsvolume Rouveen € 155.519,-
Buitengebied ca. 415 inwoners	Bestedingscijfer buitengebied € 42,48	Bestedingsvolume buitengebied € 17.629,-
Inclusief bouw ca. 113 woningen in Rouveen (geen woningbouwtempo bekend - opgenomen in de omzetramingen ná 2026)		

Maximale omzetkansen Supermarkt[redacted] (op weekbasis in €) ná de coronaperiode

Rouveen – Supermarkt[redacted] - Omzetramingen op ca. 1.000 m² w.v.o.[9]				
Achtergrond	**Albert Heijn**	**Boon's Markt**	**Jumbo**	**PLUS**
Max. omzet eind **2024**[10]	**ca. € 119.000,-**	**ca. € 127.000,-**	**ca. € 121.000,-**	**ca. € 118.000,-**
Max. omzet eind **2026**	**ca. € 125.000,-**	**ca. € 133.000,-**	**ca. € 127.000,-**	**ca. € 124.000,-**
Max. omzet eind **2028**[11]	**ca. € 135.000,-**	**ca. € 143.000,-**	**ca. € 137.000,-**	**ca. € 134.000,-**

[8] slijterij-bestedingscijfer: op basis van de *winkelomzet* € 58,08 (inclusief b.t.w.) per hoofd op jaarbasis – omzetcijfer per hoofd / per week € 1,12 inclusief b.t.w. (bron: Panteia - juli 2021)

[9] omzetcijfers afgerond en inclusief b.t.w.

[10] **exclusief tabaksverkoop vanaf 1.1.2024**

[11] **inclusief** woningbouwprogramma voor Rouveen

Aandachtspunten

Bij de omzetbecijferingen voor de Supermarkt [redacted] te Rouveen is vooral rekening gehouden met:

1. Supermarkt [redacted] met een winkelmaat van 1.000 m² w.v.o.;
2. start Supermarkt [redacted] Rouveen in **2024**;
3. het verbod tabaksverkoop in supermarkten per **1.1.2024**;
4. geleidelijke afbouw 'coronabeperkingen';
5. inclusief autonome groei (formulekracht) + gemiddelde prijsstijging;
6. gefaseerde ombouw van negen Coop-vestigingen in sub-regio Rouveen naar de PLUS (vanaf 2023);
7. vanaf 2027 omzetramingen inclusief gemeentelijke woningbouwplannen voor Rouveen[12].

Toelichting verwachte wijzigingen in de marktsituatie

Het supermarktlandschap in de regio Rouveen zal zich, bij de ombouw van Coop naar PLUS, fors gaan wijzigen. Immers, het merendeel van de Coop-vestigingen zal straks (met de PLUS-formule) over een grotere reikwijdte gaan beschikken.
Daardoor worden de krachtsverhoudingen in de regio Rouveen sterk gewijzigd. Ook de nieuwe Supermarkt [redacted] te Rouveen zal hiermee straks te maken krijgen.

Advies over de winkelmaat Supermarkt Koetsier

Gezien de te verwachte omzetkansen (zie blz. 10) én de daarmee samenhangende verwachte vloerprestaties (zie blz. 13) wordt, ten aanzien van de te kiezen w.v.o.-winkelmaat, geadviseerd in te zetten op ca. 1.000 m² w.v.o. Deze w.v.o.-maat correspondeert met een b.v.o.-maat[13] van ca. 1.250 m² b.v.o.

Toelichting - woningbouw

Bij de omzetramingen is rekening gehouden met de realisatie van ca. 113 woningen in Rouveen. De verwachte extra omzet daarvan is in de omzetraming weergegeven ná 2026[14]. Indien de woningbouwplannen in Rouveen deels gerealiseerd worden zal de gemiddelde omzet lager uit kunnen vallen.

Achtergronden omzetramingen

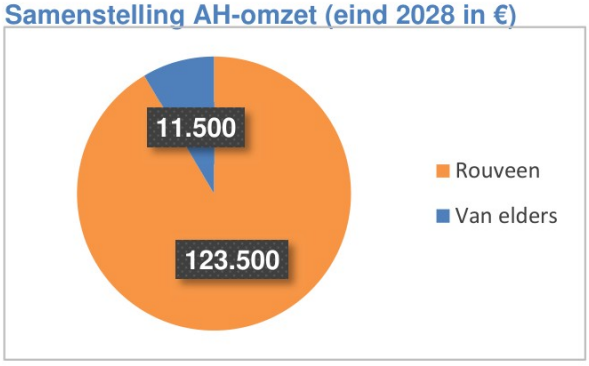
De verwachte omzetsamenstelling van de Supermarkt [redacted] in Rouveen is, per formule, in de navolgende figuren weergegeven.

AH [redacted] Rouveen

Samenstelling AH-omzet (eind 2024 in €)



Samenstelling AH-omzet (eind 2028 in €)



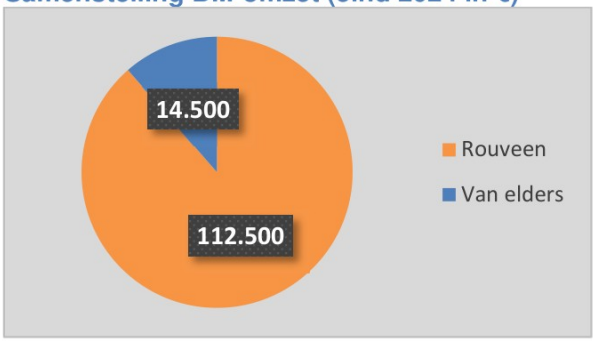
[12] de ca. 113 woningen voor Rouveen zijn in de omzetbecijferingen van ná 2026 opgenomen

[13] b.v.o.: bedrijfsvloeroppervlakte - bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte – verhouding b.v.o. : w.v.o. = ca. 100 : 80

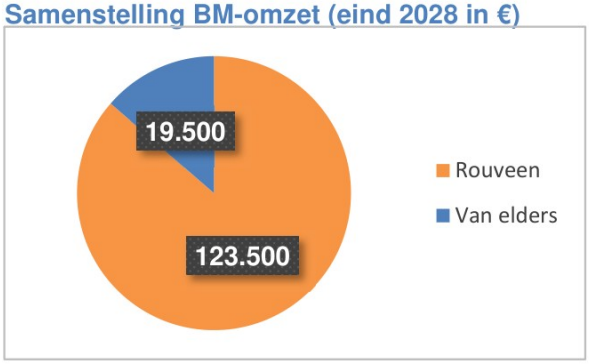
[14] er is voor deze woningbouwplannen nog geen exact bouwtempo / opleveringsschema bij de gemeente bekend

Boon's Markt (BM) [redacted] Rouveen

Samenstelling BM-omzet (eind 2024 in €)

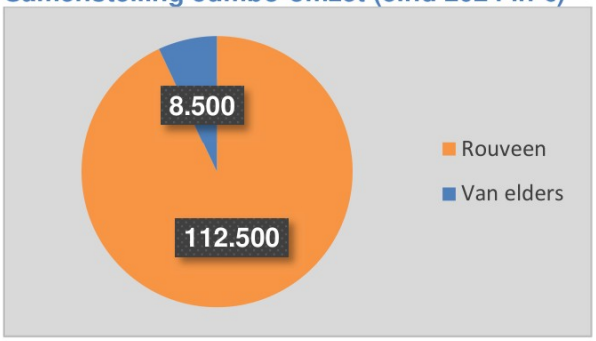


Samenstelling BM-omzet (eind 2028 in €)

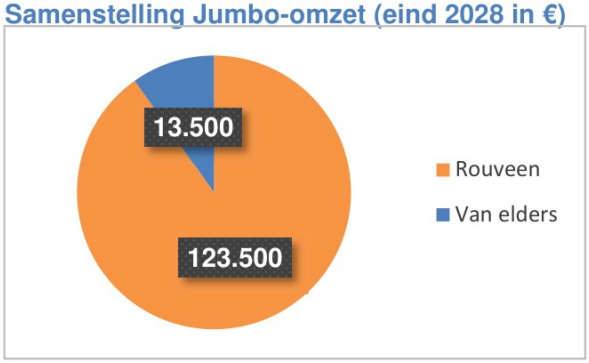


Jumbo [redacted] Rouveen

Samenstelling Jumbo-omzet (eind 2024 in €)

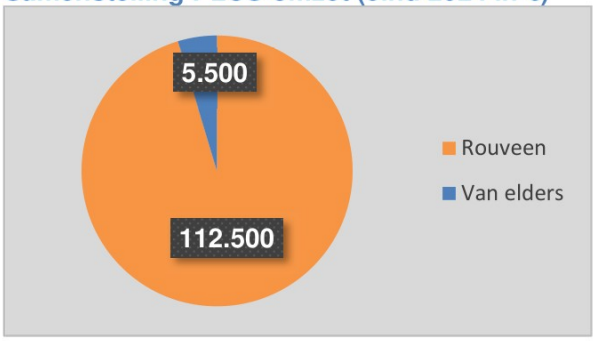


Samenstelling Jumbo-omzet (eind 2028 in €)

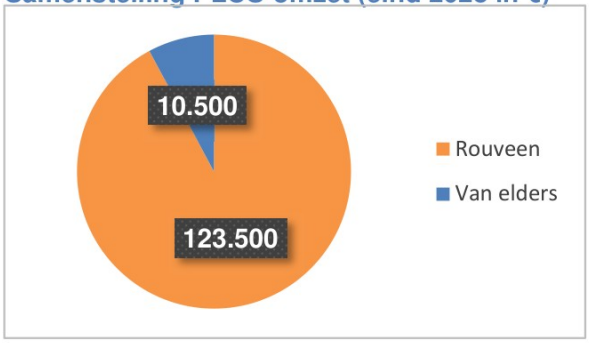


PLUS [redacted] Rouveen

Samenstelling PLUS-omzet (eind 2024 in €)



Samenstelling PLUS-omzet (eind 2028 in €)



Conclusie

De koopkrachtbinding van de AH, Boon's Markt, Jumbo en de PLUS in het primaire marktgebied (het woongebied Rouveen) zullen elkaar niet of nauwelijks ontlopen.
Het verschil zit in de '*koopkrachttoevloeiing*', ofwel de te behalen omzet van buiten het primaire marktgebied (de sub-regio rond Rouveen).

Vanwege de netwerkverdichtingen in de wijde regio zullen de AH-, Jumbo- en PLUS-formule in Rouveen daardoor lager scoren, wat de toevloeiingsomzet betreft.
De Boon's Markt-formule zal daarentegen, gezien de bewezen sub-regionale kwaliteiten, de regionale trekkracht ten volle kunnen benutten.

‘WEGKAPEN’ VAN OMZET

Momenteel worden alle supermarktboodschappen door de inwoners van het woongebied Rouveen bij de supermarkten in de regio Rouveen gedaan.
De omzet van Supermarkt[redacted]e Rouveen zal in 2024 dan ook vanaf **‘€ 0,-‘** geleidelijk opgebouwd moeten worden.
Hoe dan ook, de gehele geraamde omzet zal bij de omliggende concurrentie ‘gekaapt’ moeten worden.
Er wordt bij de start uitgegaan van een binding van Supermarkt[redacted]r op het primaire marktgebied (het woongebied Rouveen) van ca. 65% (eind 2024).
Nadien zal deze binding geleidelijk gaan toenemen tot ca. 71% (eind 2028).
De geraamde omzetvolume aan bestedingen van inwoners uit de secondaire en tertiaire marktgebieden bedraagt, afhankelijk van de te kiezen formule, in 2028 ca. € 10.500,- tot ca. € 19.500,-).
Deze ‘te kapen’ sub-regionale omzet zal vanaf ‘dag 1’ geleidelijk gaan toenemen.

De conclusie is dat alle ‘te ontfutselen’ omzet bij de omliggende concurrentie een forse opgave zal zijn!
Vooral de grip om de bestedingen vanuit het secondaire én tertiaire marktgebied vereist een uitgekiende strategie, met een aantrekkelijke (maar ook ‘tip-top’) supermarkt én ruime parkeervoorzieningen.
Het zal de nodige inventiviteit én creativiteit vergen om de omzetdoelstellingen te behalen.

Vloerproductiviteit

De bij de geraamde omzetten corresponderende vloerproductiviteit voor de Supermarkt [redacted] in Rouveen (op weekbasis én uitgaande van ca. **1.000** m² w.v.o.) bedraagt (cijfers op **week**basis, inclusief b.t.w., afgerond):

Rouveen – Supermarkt [redacted] – verwachte vloerproductiviteit op ca. 1.000 m² w.v.o.				
Achtergrond	**Albert Heijn**	**Boon’s Markt**	**Jumbo**	**PLUS**
Vloerprestatie eind **2024**	ca. € 119,-	ca. € 127,-	ca. € 121,-	ca. € 118,-
Vloerprestatie eind **2026**	ca. € 125,-	ca. € 133,-	ca. € 127,-	ca. € 124,-
Vloerprestatie eind **2028**	ca. € 135,-	ca. € 143,-	ca. € 137,-	ca. € 134,-

Overwegingen

De geraamde vloerprestaties van de vier supermarktformules op de locatie Oude Rijksweg van ca. 1.000 m² w.v.o. zijn een tikje aan de lage kant.
Toch wordt geadviseerd om in te zetten op de geadviseerde winkelmaat van ca. 1.000 m² w.v.o.
De reden hiervoor is het feit dat met ca. 1.000 m² w.v.o. Supermarkt[redacted] te Rouveen, qua winkelmaat, competitief zal zijn ten opzichte van de direct omliggende concurrentie.

Parkeren bij Supermarkt [redacted] te Rouveen

Vooraf

De beschikbaarheid van parkeerfaciliteiten straks voor de Supermarkt[redacted] aan de Oude Rijksweg te Rouveen zal een belangrijke factor zijn in de beoogde omzetontwikkeling voor deze supermarkt.

Immers, een belangrijk deel van de omzet zal moeten ontstaan door de verwachte toestroom van 'verre klanten' uit de sub-regio. Het wordt dan ook aannemelijk geacht dat het parkeergebruik bij de Supermarkt [redacted] straks fors zal zijn.

Ter bepaling van de gedachten is hiernavolgend een indicatief '*parkeersignalement*' opgesteld voor de Boon's Markt-formule op de beoogde winkelmaat van ca. 1.000 m² w.v.o. Gekozen is voor de Boon's Markt-formule omdat deze supermarktformule straks (in 2028), naar verwachting, de grootste reikwijdte in de sub-regio Rouveen zal hebben, gecombineerd met de beste omzetprestaties.

Dit '*parkeersignalement*' is niet gebaseerd op de gemeentelijke 'Crow-normen'[15], maar met name op de verwachte toestroom van (regionale) autoklanten bij de Boon's Markt [redacted] te Rouveen.

Auto-parkeersignalement

In de hiernavolgende figuur is voor de Boon's Markt [redacted] te Rouveen op de maximaal beoogde winkelmaat van ca. 1.000 m² w.v.o. (in de maximale situatie eind 2028) een indicatief parkeersignalement opgesteld. Hierbij wordt, ter bepaling van de gedachten, uitgegaan van de maximale omzetraming ad ca. € 143.000,- (peildatum 2028), bij een gemiddeld aankoopbedrag ad ca. € 23,- per bezoek.

Parkeersignalement Boon's Markt [redacted] te Rouveen – 2028	Informatie[16]
Taakstellend aantal Boon's Markt-bezoekers per week	ca. 6.220 supermarktbezoekers
Waarvan wekelijks per auto (max. ca. 70%)	ca. 4.354 supermarkt-parkeerders
Supermarktbezoekers maandag t/m donderdag (ca. 48%)	ca. 2.986 supermarkt-bezoekers
Supermarktbezoekers op vrijdag/zaterdag (ca. 52%)[17]	ca. 3.234 supermarkt-bezoekers
Autobezoekers / parkeerders van maandag t/m donderdag (ca. 64,6%)	ca. 1.928 supermarkt-parkeerders
Autobezoekers / parkeerders van vrijdag t/m zaterdag (ca. 75%)	ca. 2.426 supermarkt-parkeerders
Aanvaardbare gemiddelde bezettingsgraad per parkeerplaats	max. ca. 13 parkeerders per dg/per p.p.[18]
Gemiddeld aantal parkeerplaatsen maandag t/m donderdag	ca. 37 parkeerplaatsen voor Boon's Markt
Gemiddeld aantal parkeerplaatsen vrijdag t/m zaterdag	ca. 93 parkeerplaatsen voor Boon's Markt

Conclusie

De omzet van de Supermarkt [redacted] (met bijvoorbeeld de Boon's Markt-formule) zal straks (2028) voor ca. 14% afkomstig zijn van buiten het woongebied Rouveen (van buiten het primaire marktgebied). Deze 'toevloeiingsomzet' zal vrijwel geheel bestaan uit 'autoklanten'.

Op ***maandag t/m donderdag*** dient (om de geraamde maximale omzetten in 2028 te kunnen behalen) rekening gehouden te worden met de beschikbaarheid van minimaal ca. 37 royale parkeerplaatsen[19].

---

[15] de Crow-kerncijfers voor het parkeren zijn een belangrijke leidraad voor het gemeentelijk parkeerbeleid

[16] cijfers per week en afgerond

[17] uitgegaan is van de zondagsluiting – conform de huidige gemeentelijke verordening

[18] een hogere bezettingsgraad levert méér 'zoekverkeer' op voor de supermarktklant en derhalve ook méér irritatie én onveiligheid

[19] '*royale parkeerplaatsen*' – dat wil zeggen dat per parkeerplaats minimaal ca. 12,5 m² voor comfortabele parkeerplaatsen beschikbaar dient te zijn, te combineren met een breedte van de parkeerweg van ca. 6 meter (totaal richtinggevend oppervlakte per parkeerplaats ca. 25 m² per p.p.)

Op ***vrijdag*** *en* ***zaterdag*** (de 'oogstdagen') zal de gemiddelde parkeerbehoefte van Boon's Markt[redacted] in 2028 ca. 93 parkeerplaatsen gaan bedragen.

Fiets-parkeren

Uitgaande van de maximale omzet op ca. 1.000 m² w.v.o. (ca. 1.250 m² b.v.o.[20]) dienen er ca. 36 fietsparkeerplaatsen bij de Supermarkt[redacted] beschikbaar te zijn[21].

Kansen en bedreigingen

Kansen
• Goed bereikbaar vanuit het dorp én sub-regio
• Bij winkelmaat van ca. 1.000 m² w.v.o.
• Bij woningbouw in Rouveen

Bedreigingen
• Lager inkomen in primair marktgebied
• Sterke concurrentie in de sub-regio
• Formuleswitch van Coop naar PLUS in sub-regio

Samenvatting

Rouveen – Supermarkt[redacted]	
Item	**Informatie**
Casus	Rouveen Supermarkt Koetsier (op ca. 1.000 m² w.v.o.)
Primair marktgebied	Rouveen (kern) ca. 3.725 inwoners
Bestedingsvolume primair marktgebied	Ca. € 155.519,- per week Rouveen (kern) - buitengebied ca. € 17.629,-
Kwaliteit supermarkt-locatie	Goede kwaliteit winkelplek, aan doorgaande weg *in* het dorp
Bevolkingsgroei in verzorgingsgebied	Toename door woningbouw
Beoordeling huidige marktpositie	N.v.t.
Gemiddelde omzet (2021)	N.v.t.
Max. haalbare omzet Supermarkt[redacted]	Max. gemiddeld ca. € 143.000,- (Boon's Markt in 2028)
Max. geraamde omzetstijging t.o.v. 2021	N.v.t.
Aandachtspunt	Inzetten op ca. 1.000 m² w.v.o. en ca. 90 parkeerplaatsen

[20] b.v.o.: bedrijfsvloeroppervlakte - bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte

[21] 'fietsparkeernorm': 2,9 fiets-parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o.

Colofon

Titel rapport	Rouveen 2022 – Supermarkt Koetsier - Studie marktpotentieel
Type onderzoek	VPO / Marktverkenning
Opdrachtgever	De heer [redacted]
Uitgevoerd door	Adviesburo Kardol, adviseurs winkelplanologie
Projectteam	[redacted]
Datum	16 februari 2022
Status	Definitieve rapportage
Trefwoorden	Rouveen/Supermarkt Koetsier/VPO/studie marktpotentieel
Aantal blz.	16
Nummer document	ma.1811.docx.ev
Informatie	**Adviesburo Kardol**, De Heurne 9, 7255 CK Hengelo Gld., tel. 0575 46 33 98 / e-mail info@adviesburokardol.nl

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron wordt vermeld

Disclaimer

Deze rapportage bevat informatie die met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld en wordt onderhouden. Desondanks kan Adviesburo Kardol geen garantie geven dat de beschikbare informatie volledig en/of juist is. Adviesburo Kardol aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor de eventuele gevolgen, zoals schade of gederfde winst op welke wijze dan ook als gevolg van het gebruik, het vertrouwen of op acties ondernomen naar aanleiding van informatie in deze rapportage.