Rapport



Schonckplein Geertruidenberg, behoefte retailvoorzieningen herontwikkeling

11 april 2024

SWECO

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769

Onderwerp	Schonckplein Geertruidenberg herontwikkeling
Projectnummer	51019255
In opdracht van	Rialto Vastgoedontwikkeling
Datum	11 april 2024
Projectteam	Femke Wokke & Floor Planken
Voor meer informatie	Femke Wokke femke.wokke@sweco.nl +31 6 57643122
Versie	definitief

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting **4**

Aanleiding *4*

Uw vragen *4*

Uitkomsten in een notendop *4*

1 Vraag- en aanbodanalyse **6**

1.1 Projectlocatie *6*

1.2 Vraagzijde van de markt *9*

1.3 Aanbodzijde van de markt *11*

1.4 Trends en ontwikkelingen *13*

1.5 Koopstromen *14*

2 Behoeftetoets **16**

2.1 Kwantitatieve behoefte *16*

2.2 Kwalitatieve behoefte *20*

2.3 Conclusie behoeftetoets *21*

3 Effectentoets **22**

3.1 Economische en ruimtelijke impuls *22*

3.2 Effecten op bestaande structuur *22*

3.3 Effecten op leegstand, woon-, leef- en ondernemersklimaat *23*

3.4 Conclusie effecten *25*

Bijlage 1: Begrippenlijst **26**

Bijlage 2: Distributieve berekening **27**

Managementsamenvatting

Aanleiding

Rialto Vastgoedontwikkeling heeft in samenspraak met PLUS retail de ambitie om het Schonckplein in Geertruidenberg te herontwikkelen. Onderdeel van dit plan is de verplaatsing en uitbreiding van de bestaande PLUS supermarkt en de toevoeging van dagelijkse detailhandel en eventueel diensten op de huidige locatie van de supermarkt. De supermarkt zal zich vestigen op de huidige plek van de sporthal die wordt gesloopt en zal worden opgetopt met woningen. Rialto wil het achter te laten pand van PLUS herontwikkelen naar een winkel/voorzieningenstrip van ca. 585 m² bvo wat samen met de al bestaande snackbar van 165 m² bvo neerkomt op 750 m² bvo aanvullende (dagelijkse) voorzieningen naast de supermarkt. Rialto Vastgoed heeft er vertrouwen in dat op deze locatie frequent-benodigde dagelijkse detailhandel kan landen aangevuld met diensten zoals een kapper en/of maatschappelijke (zorg) voorzieningen. De gemeente Geertruidenberg heeft behoefte aan een motivatie wat betreft de behoefte en effecten van deze voorzieningen aan het Schonckplein.

Uw vragen

Rialto Vastgoedontwikkeling heeft aan business unit Stedelijke Planning van Sweco gevraagd een notitie op te stellen waarin we de behoefte aan de gewenste uitbreiding aan (detailhandels) voorzieningen in kaart brengen en de mogelijke effecten op de huidige voorzieningenstructuur. De centrale vragen die in deze notitie beantwoord worden zijn:

- Hoe functioneert de huidige dagelijkse sector en supermarktsector in Geertruidenberg/Raamdonksveer?
- Wat is de huidige en toekomstige behoefte aan supermarkten, dagelijkse detailhandel en diensten in Geertruidenberg/Raamdonksveer?
- Welke effecten heeft de gewenste uitbreiding aan het Schonckplein op het bestaande voorzieningenaanbod in Geertruidenberg?

Uitkomsten in een notendop

Herontwikkeling Schonckplein is kwaliteitsimpuls voor de kern Geertruidenberg

- De PLUS in Geertruidenberg is gevestigd aan het Schonckplein. De PLUS van 950 m² bvo (696 m² wvo) is de enige supermarkt in de kern en voldoet qua maat en uitstraling niet als toekomstbestendige supermarkt. Inwoners uit de kern gaan voor hun boodschappen geregeld naar het naastgelegen Raamsdonksveer waar verschillende, meer volwaardige supermarkten gevestigd zijn.
- Aan het Schonckplein is momenteel naast een supermarkt ook een snackbar en een sporthal gevestigd, het geheel oogt gedateerd. In de nieuwe situatie verdwijnt de sporthal aan het Schonckplein en reloceert de PLUS naar die locatie, dit betekent een supermarkt van 1.600 m² bvo (ca. 1.280 m² wvo). De snackbar zal zijn positie behouden van 165 m² bvo, daarnaast worden er maximaal vijf nieuwe units gerealiseerd voor overig dagelijks aanbod en diensten. De nieuwe units meten gezamenlijk 585 m² bvo. Opgeteld met de snackbar gaat het om 750 m² bvo aanvullende (dagelijkse) voorzieningen.
- De gewenste herontwikkeling van het Schonckplein betekent een kwaliteitsimpuls voor het gehele plein en specifiek de supermarkt. Door de relocatie en uitbreiding van PLUS verbetert het comfort van de huidige bezoekers, kan het assortiment worden verbreed en de indeling worden geoptimaliseerd. Ook de realisatie van enkele dagwinkels en/of diensten en de herinrichting van het parkeerterrein verbeteren de kwaliteit en functionaliteit van het plein.

Gewenste uitbreiding van het aanbod aan het Schonckplein zowel kwantitatief als kwalitatief te motiveren

- Op basis van zowel de dichthedenanalyse als de distributieve berekening zien we dat het dagelijks aanbod binnen de gehele gemeente Geertruidenberg op orde is. Echter is er een groot verschil in het aanbod tussen de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer. Het aanbod in Raamsdonksveer is veel ruimer. Er is enige marktruimte in de kern Geertruidenberg richting 2033 bij een hogere veronderstelde koopkrachtbinding van inwoners aan de kern door een completer aanbod (nu 33%, realistische streefwaarde 50%).

- Naast uitbreiding van PLUS is er in kwantitatieve zin ruimte voor ca. 2 dagwinkels aangevuld met ambachtelijke diensten zoals een kapper, beautysalon, kleermaker, stomerij etc.
- De herontwikkeling betekent een kwaliteitsimpuls voor het gehele gebied met een toekomstbestendig voorzieningenaanbod waardoor inwoners van de kern Geertruidenberg in hun dagelijkse behoefte dichtbij huis worden voorzien. PLUS fungeert als de drager waarbij de het overig aanbod profiteert van de klantenstroom van de vernieuwde supermarkt.

Geen sprake van negatieve effecten op het bestaande aanbod in de gemeente Geertruidenberg

- De uitbreiding van 650 m² bvo (584 m² wvo) van de supermarkt en de toevoeging van 585 m²-bvo (ca. 468 m² wvo) overig dagelijks en diensten heeft naast positieve effecten een beperkt verdringingseffect op het bestaande aanbod.
- Met de uitbreiding van de supermarkt worden de meters ingezet om de klanten beter in hun behoeften te kunnen voorzien. De uitbreidingsmeters van de supermarkt kennen daarom een gemiddeld lagere vloerproductiviteit. In de praktijk zal dan ook slechts sprake zijn van zeer beperkte omzeteffecten bij de supermarkten in Raamsdonksveer. Deze supermarkten functioneren goed waardoor van verlies van perspectief geen sprake zal zijn.
- Met de toevoeging van de overige dagelijkse detailhandel en diensten wordt voor de inwoners van Geertruidenberg aanbod in de eigen kern gerealiseerd. Door dit te doen hoeven inwoners in de toekomst voor frequent benodigde dagelijkse voorzieningen niet meer naar naastgelegen kernen. De effecten op de dagelijkse winkels in Raamsdonksveer zullen beperkt zijn door het goed functioneren van de sector in de gemeente als geheel.
- De uitbreiding en toevoeging van detailhandelsmeters brengt amper negatieve effecten als het gaat om leegstand en aantasting van het woon-, leef-, en ondernemersklimaat met zich mee. Het voorkomt op de lange termijn juist leegstand en is van positieve invloed op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat in de kern Geertruidenberg.

1 Vraag- en aanbodanalyse

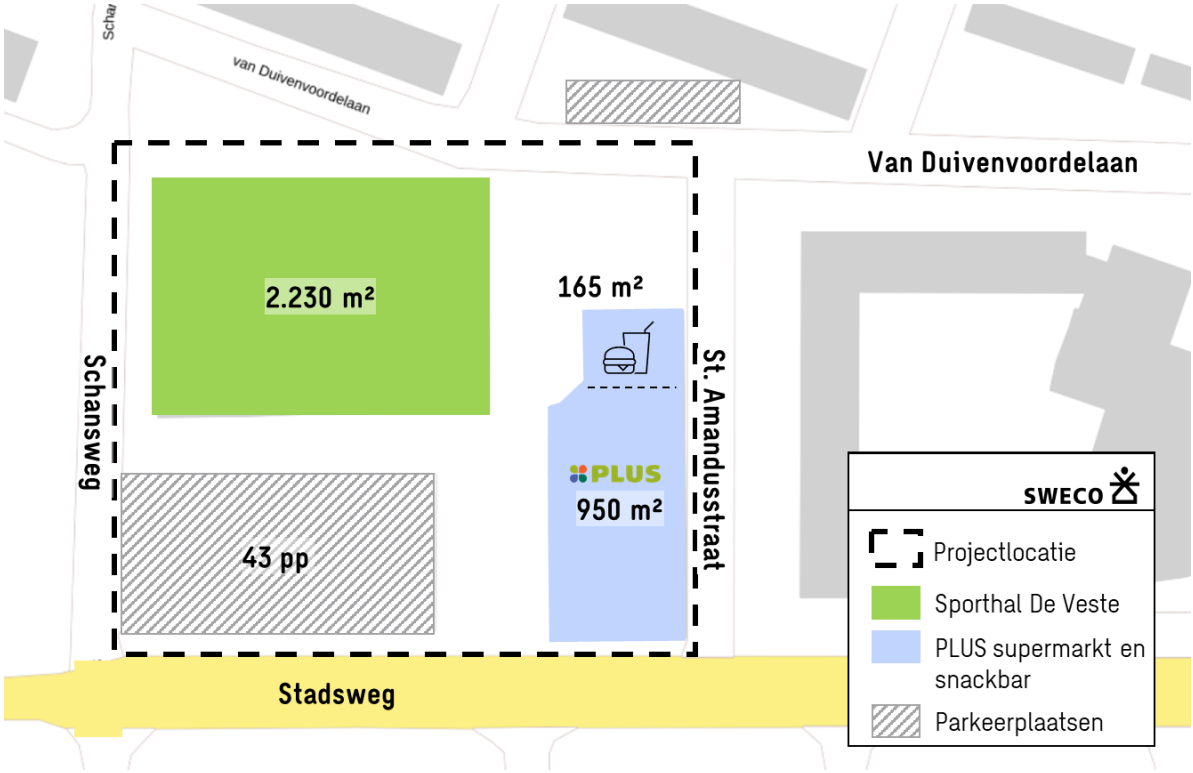
1.1 Projectlocatie

Het Schonckplein is gelegen in Geertruidenberg, in het nieuwe deel van de kern. Geertruidenberg kent een oud vestigingscentrum met aan de oostzijde Raamsdonksveer en aan de westzijde nieuwere uitbreidingswijken. Het Schonckplein is gelegen in dit nieuwere gedeelte van de kern.

Huidige situatie

In de huidige situatie wordt het Schonckplein gekenmerkt door een sporthal met daarbij een supermarkt en een snackbar. De supermarkt kent in de huidige situatie een metrage van 950 m² bvo (696 m² wvo). daarnaast is momenteel een snackbar gelegen met een metrage van 165 m² bvo. Op het plein zelf zijn 43 parkeerplekken. Het geheel oogt gedateerd en stenig.

In de oude vesting van Geertruidenberg is het fysiek niet mogelijk om winkelruimte te realiseren die voldoet aan moderne vestigingsplaatsvereisten van een supermarkt. Om deze reden ligt het voor de hand om dit te realiseren in het enige andere winkelgebied in de kern Geertruidenberg.



Figuur 1 Huidige situatie Schonckplein, metrage voorzieningen in m² bvo.
Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Sweco



Figuur 2 Huidige situatie Schonckplein (met de klok mee), de snackbar, het parkeerterrein, de sporthal en de PLUS supermarkt
Bron: Sweco

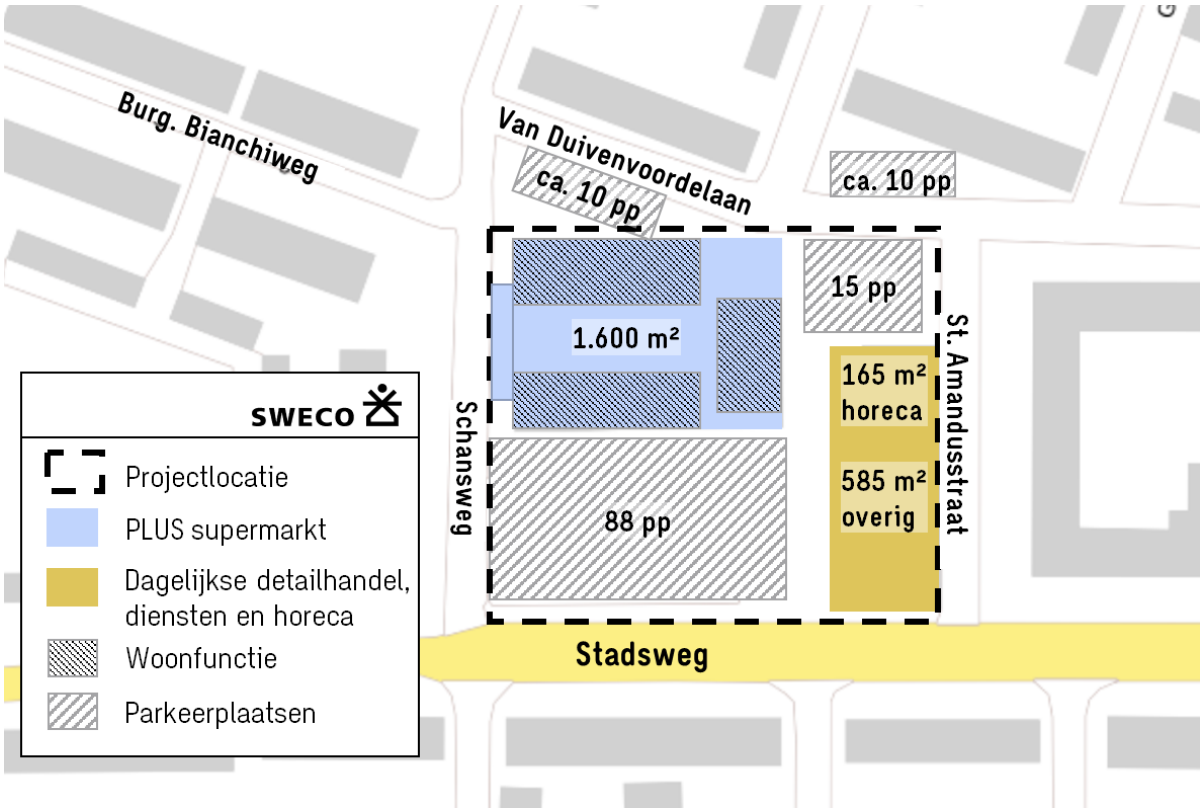
Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie zal de sporthal aan het Schonckplein verdwijnen en wordt op de huidige locatie van de sporthal een nieuwe supermarkt gerealiseerd. De huidige supermarkt aan het Schonckplein (PLUS) vestigt zich op deze nieuwe locatie. In de nieuwe situatie betekent dit een supermarkt van 1.600 m² bvo (ca. 1.280 m² wvo), de snackbar van 165 m² bvo (ca. 132 m² wvo) die op zijn huidige locatie blijft zitten en op de oude locatie van de supermarkt worden er vijf nieuwe units gerealiseerd voor overig dagelijks aanbod en diensten. Deze (maximaal) 5 units zullen samen 585 m² bvo meten (ca. 468 m² wvo). Op de parkeerplaats wordt door herinrichting ruimte gemaakt voor 88 parkeerplekken en ook ten noorden van de snackbar zullen nog 15 parkeerplekken gerealiseerd worden. Met de herontwikkeling van het Schonckplein wordt ook inpandig laden en lossen mogelijk gemaakt aan de zijde van de Schansweg. De uitstraling van het gehele plein krijgt door de herontwikkeling een enorme (groene) kwaliteitsimpuls.

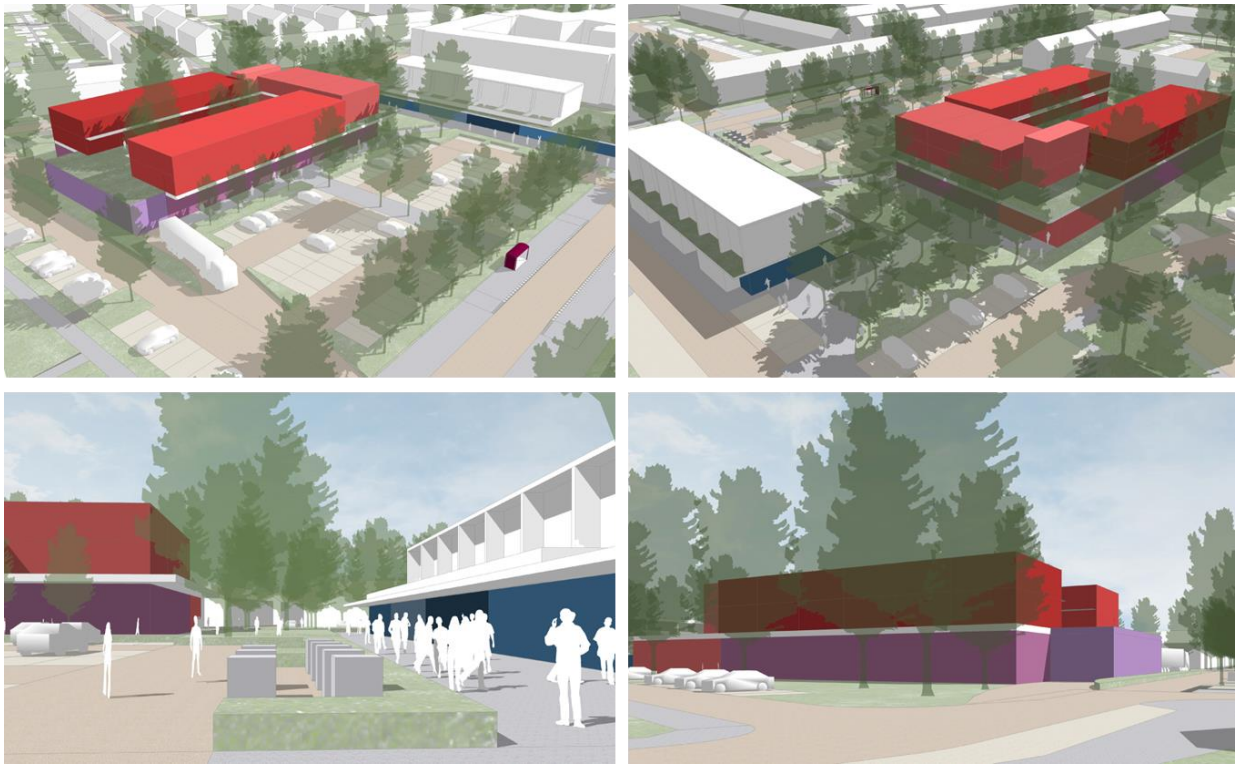
Functie	Huidig metrage		Metrage na herontwikkeling	
	M² in wvo (ca.)	M² in bvo	M² in wvo (ca.)	M² in bvo
Supermarkt	696	950	1.280	1.600
Horeca (snackbar)	132	165	132	165
Overig dagelijks en diensten	0	0	468	585
Totaal	**828**	**1.115**	**1.880**	**2.350**

Tabel 1 Overzicht huidige en toekomstige metrages. Op basis van een veronderstelde (gangbare) verhouding wvo/bvo van 0,8. Supermarkt PLUS heeft in de huidige situatie een andere wvo/bvo verhouding.
Bron: Rialto VGM; Locatus 2023

Naast de ontwikkeling van commerciële voorzieningen zullen er boven de nieuwe supermarkt ca. 28 nieuwe huurwoningen worden gerealiseerd.



Figuur 3 Toekomstige situatie Schonckplein, metrages toekomstige supermarkt en voorzieningen in m² bvo
Bron: BRT Achtergrondkaart, Bewerking Sweco

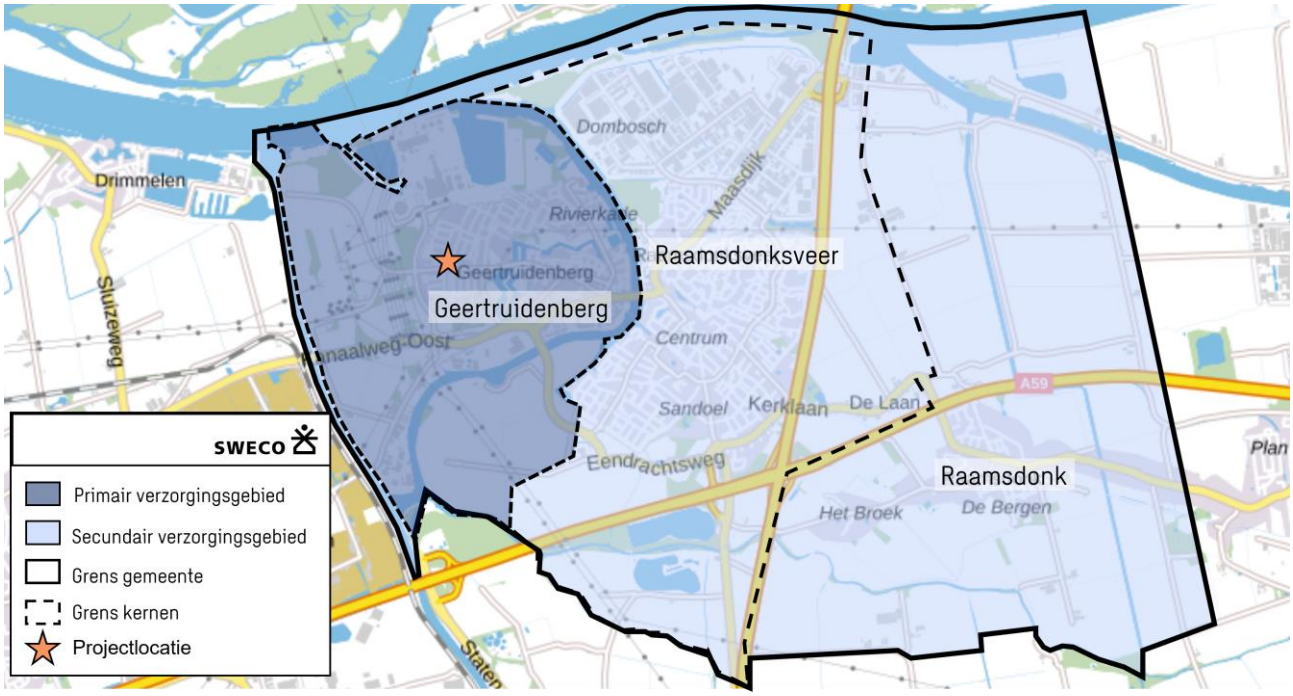


Figuur 4 Impressie nieuwe situatie. Rechtsboven overzicht nieuwe Schonckplein vanaf de Stadsweg; linksboven impressie vanaf de Van Duivenvoordelaan; rechtsonder impressie nieuwe winkelplint; linksonder impressie laden en lossen en de noordgevel
Bron: Grosfeld, Bekkers en Van der Velde

1.2 Vraagzijde van de markt

Onderzoeksgebied

De kern Geertruidenberg vormt een dubbelkern met Raamsdonksveer in de gemeente Geertruidenberg. Als primair onderzoeksgebied kijken we naar de kern Geertruidenberg, tot het totale onderzoeksgebied behoort de gehele gemeente om zo de effecten op de gehele structuur te kunnen duiden.



Figuur 5 Onderzoeksgebied en projectlocatie
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking: Sweco

Kenmerken onderzoeksgebied

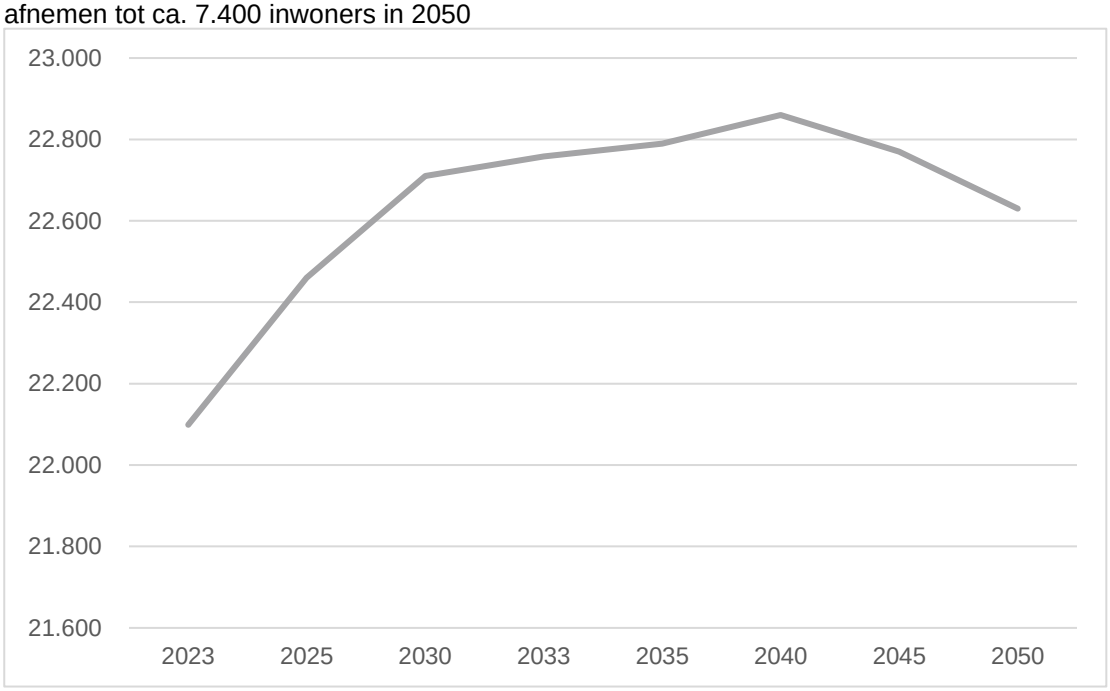
- Het onderzoeksgebied kent momenteel 22.099 inwoners. Hiervan wonen er 7.240 in de kern Geertruidenberg.
- De leeftijdsopbouw in het onderzoeksgebied en de kern Geertruidenberg komt in grote lijnen overeen met het landelijk gemiddelde. Het belangrijkste verschil is dat er een iets groter aandeel 65-plussers gevestigd is.
- Gemiddeld genomen zijn de huishoudens in het onderzoeksgebied (2,2) groter dan het landelijk gemiddelde (2,1). In de kern Geertruidenberg zijn de huishoudens in grootte gelijk aan het landelijk gemiddelde.
- Het inkomensniveau van Geertruidenberg ligt met gemiddeld € 28.000 per inwoner onder het landelijk gemiddelde (-4,1%). In het onderzoeksgebied ligt het gemiddelde inkomen iets hoger dan in Geertruidenberg, maar onder het landelijk gemiddelde (-2,1%).

	Inw.	%0-15	%15-25	%25-45	%45-65	%65+	Gem. hh. Grootte	Gem. ink. Per inw.
Geertruidenberg	7.240	15%	10%	24%	28%	23%	2,1	€ 28.000
Gemeente Geertruidenberg	22.099	15%	11%	23%	28%	22%	2,2	€ 28.600
Nederland	-	15%	12%	25%	27%	20%	2,1	€ 29.200

Tabel 2 Demografische kenmerken onderzoeksgebied
Bron: CBS Statline 2023; inkomen betreft 2021 (meest recente cijfers)

Bevolkingsprognose

- De bevolkingsprognose van de gemeente Geertruidenberg laat de komende jaren een beperkte groei zien van het aantal inwoners. Zo zal het aantal inwoners in 2035 uitkomen op 22.790 (+3,1%). Na 2040 zal het inwoneraantal weer iets afnemen tot 22.630 inwoners, maar hoger zijn dan in de huidige situatie.
- Wanneer deze verwachte groei wordt geprojecteerd op de kern Geertruidenberg zien we dat het inwoneraantal in Geertruidenberg zal toenemen naar ca. 7.470 inwoners in 2035 en weer iets zal afnemen tot ca. 7.400 inwoners in 2050



Figuur 6 Bevolkingsprognose gemeente Geertruidenberg
Bron: Primos 2023

1.3 Aanbodzijde van de markt

Detailhandelsstructuur

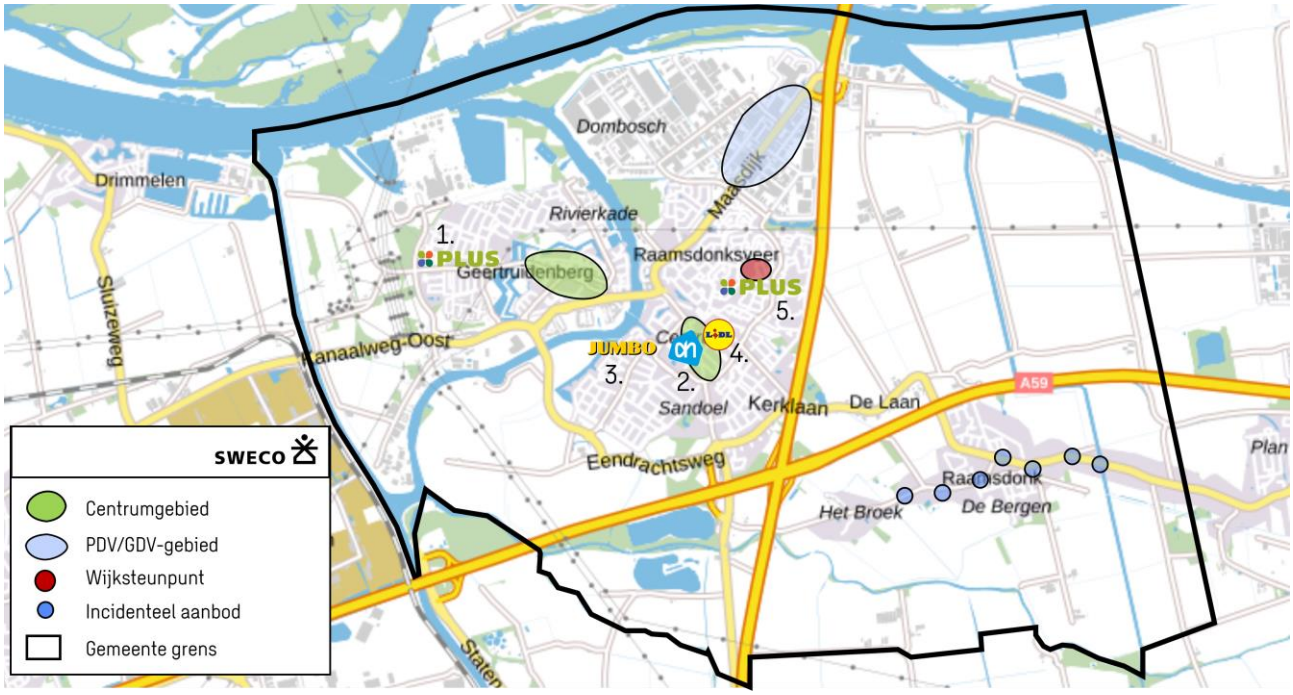
De bestaande detailhandelsstructuur in de gemeente Geertruidenberg kent drie verschillende centrumgebieden met daarnaast een enkel wijksteunpunt in Raamsdonksveer en individueel aanbod in Raamsdonk.

- **Centrum Raamsdonksveer.** Het centrum van Raamsdonksveer functioneert als een boodschappen-plus-centrum. Dit betekent dat het belangrijkste bezoekmotief het doen van boodschappen is maar dat naast het doen van boodschappen er ook wat recreatief aanbod zit.
- **Centrum Geertruidenberg.** Het centrum van Geertruidenberg kenmerkt zich als een toeristisch-recreatief-centrum. Hierdoor ligt de focus in het centrum meer op het aanbod van horeca en de

cultuursector. Voor de realisatie van een boodschappenfunctie is er te weinig fysieke ruimte op deze locatie.

- **Dombosch.** Dombosch is de PDV/GDV locatie in de gemeente Geertruidenberg, met ruimte voor doelgerichte detailhandel.

In de detailhandelsstructuur is het Schonckplein niet opgenomen, dit door zijn beperkte functie voor de gemeente. In de detailhandelsvisie wordt het Schonckplein echter wel genoemd als een matig functionerend wijksteunpunt. Dit matig functioneren komt voort uit het zeer beperkte aanbod en de gedateerde uitstraling.



Figuur 7 Detailhandelsstructuur
Bron: PDOK, supermarktgidsonline en Sweco

Supermarktstructuur

De gemeente Geertruidenberg kent momenteel vijf supermarkten. Hiervan zijn er vier gevestigd in Raamsdonksveer en enkel de PLUS in Geertruidenberg. Raamsdonk kent geen supermarktaanbod. In totaal hebben de supermarkten een metrage van 5.990 m² wvo.



Figuur 8 Links: PLUS Raamsdonksveer; Midden: Lidl Raamsdonksveer; Rechts: Jumbo Raamsdonksveer.
Bron: Sweco

- **PLUS Geertruidenberg.** De PLUS in Geertruidenberg is gevestigd in het centrum van de kern. De winkel heeft een metrage van 696 m² wvo en heeft voornamelijk een functie voor de buurt, mede door de zeer beperkte omvang van de winkel.

- **Albert Heijn Raamsdonksveer.** De Albert Heijn is gevestigd in het centrum van Raamsdonksveer. De supermarkt heeft een metrage van 1.117 m² wvo en is omringd door overig dagelijks aanbod. Parkeren is aanwezig, maar zowel de omvang van de supermarkt als het parkeren zijn niet optimaal.
- **Jumbo Raamsdonksveer.** Jumbo Raamsdonksveer is de grootste supermarkt van de gemeente en kent met een metrage van 1.975 m² wvo een modern formaat. De supermarkt is solitair buiten het centrum van Raamsdonksveer gelegen. Door de ligging, optimaal parkeren voor de deur, het formaat en zeer moderne uitstraling heeft de winkel een functie voor de gehele gemeente en is de sterkste speler in het concurrentieveld.
- **Lidl Raamsdonksveer.** Lidl is gevestigd in het centrum van Raamsdonksveer en heeft primair een functie voor de eigen kern. Doordat het de enige discountsupermarkt is in de gemeente heeft de winkel ook een functie voor inwoners van de gehele gemeente. Met een metrage van 1.252 m² wvo, moderne uitstraling en parkeren voor de deur functioneert Lidl naar behoren.
- **PLUS Raamsdonksveer.** PLUS Raamsdonksveer is gelegen ten noorden van het centrum in een woonwijk en fungeert als buurtsupermarkt. Parkeren is beperkt aanwezig, de winkel wordt veelal met de fiets en te voet bezocht. De supermarkt is solitair gelegen en kent een metrage van 950 m² wvo.

Door de ligging van de supermarkten aan de rand van het centrum van Raamsdonksveer en de goede autobereikbaarheid schatten we in dat de Jumbo en Lidl de grootste concurrenten zijn van de huidige PLUS in Geertruidenberg.

	Formule	Adres	Kern	M² wvo	Kassa's	Opmerkingen
1.	PLUS	Schonckplein 1-5	Geertruidenberg	696	5	Projectlocatie, buurtwinkel
2.	Albert Heijn	Het Anker 7	Raamsdonksveer	1.117	12	Centrum
3.	Jumbo	Boterpolderlaan 11	Raamsdonksveer	1.975	11	Solitair, sterkste speler
4.	Lidl	Touwbaan 36	Raamsdonksveer	1.252	Nb.	Centrum
5.	PLUS	Burgemeester Krijgsmangeerde 7	Raamsdonksveer	950	7	Solitair, buurtwinkel

Tabel 3 Supermarktaanbod gemeente Geertruidenberg
Bron: Locatus november 2023; Supermarktgids.nl

Supermarktontwikkelingen

Naast de ontwikkeling aan het Schonckplein zijn er bij ons geen andere supermarktontwikkeling in het onderzoeksgebied bekend.

1.4 Trends en ontwikkelingen

Landelijke trends en ontwikkelingen supermarkten en detailhandel	
	**Food wint aan belang** Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op centrumgebieden en winkelgebieden in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag.
	**Supermarkten profiteren** Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een assortiment dat aansloot bij de behoeften van de klant (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste concepten een inhaalslag en groeit de omzet in de fysieke supermarkt nog steeds.
	**Versspeciaalzaken onder druk** Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen wordt gedaan in de supermarkt. Supermarkten besteden daarnaast steeds meer aandacht aan hun versafdelingen. Het gevolg: versspeciaalzaken staan al jarenlang onder druk. Onder invloed van de coronacrisis beleefden de versspeciaalzaken een opleving, echter deze is niet blijvend gebleken.

	**Schaalvergroting** Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service en discount supermarkten van minder dan 1.200 m² wvo te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).
	**Sluitingen en faillissementen zetten centra onder druk** Het detailhandelslandschap verandert. Met name de niet-dagelijkse detailhandel staat onder druk. Verschillende formules sluiten (veel van hun) vestigingen, denk recent aan Zeeman en Steps. Anderen gaan failliet. De meeste klappen vallen in het middensegment. De afgelopen jaren gingen formules als Didi, Score, Kijkshop, Charles Vögele, MS Mode, Scapino en Miss Etam failliet. Niet-dagelijkse winkels als voorgenoemde houden pas op de plaats met uitbreidingen en richten zich met name op de grotere winkelgebieden. Deze trend volgt met name uit de opkomst van online die door corona in stroomversnelling is geraakt.
	**Grote impact e-commerce** In de Randstad en Noord-Brabant wordt ca 6% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. In de gemeente Geertruidenberg is dat 4% (KSO, 2021). Een verdere groei zal niet uitblijven, ook lokale supermarkten moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze bedienen met bijvoorbeeld een goede webshop.

1.5 Koopstromen

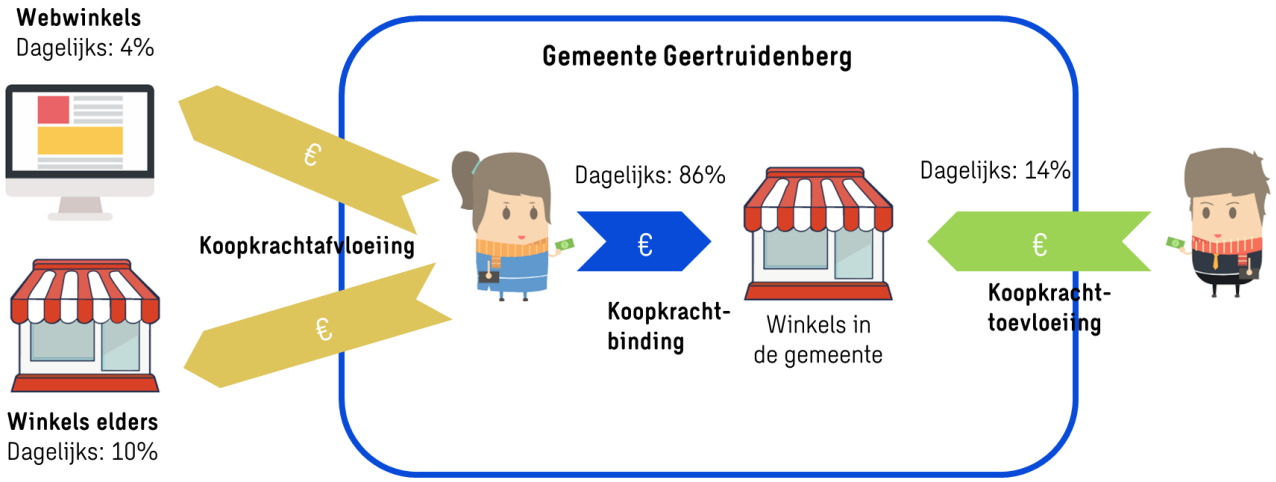
Koopstromenonderzoek geeft inzicht in het functioneren van het winkelaanbod in een bepaald winkelgebied, een gemeente of een kern. Het meest recent uitgevoerde koopstromenonderzoek voor de gemeente is uitgevoerd in 2021, als onderdeel van het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant. Voor de gemeente Geertruidenberg is er een factsheet beschikbaar voor de gehele gemeente en voor de kern Geertruidenberg zijn verdiepte gegevens beschikbaar. Door de betrokkenheid van Sweco (destijds nog Bureau Stedelijke Planning) bij het Koopstromenonderzoek (KSO 2021) hebben we ook toegang tot de koopstromen op kernniveau. Deze data zijn niet openbaar toegankelijk.

Gemeente Geertruidenberg

De resultaten voor de gemeente Geertruidenberg uit het koopstromenonderzoek zijn als volgt:

- Voor de dagelijkse voorzieningen ligt de koopkrachtbinding[1] in de gehele gemeente iets boven de gemiddelde binding van vergelijkbare gemeenten (86% ten opzichte van 83%).
- De koopkrachtafvloeiing[2] bestaat uit fysieke- en de online afvloeiing. De fysieke afvloeiing in de gemeente ligt op 10%, de online afvloeiing op 4%. In vergelijking met de benchmark ligt de fysieke afvloeiing in de gemeente iets lager (12% in de benchmark). De online afvloeiing is ook iets lager dan de benchmark (5%).
- De grootste afvloeiing van koopkracht gaat naar aanbod in omliggende gemeenten.
- Naast de koopkrachtbinding en -afvloeiing uit de eigen gemeente is er ook sprake van koopkrachttoevloeiing, dit is het aandeel van de omzet dat van buiten de eigen gemeente afkomstig is. In de gemeente Geertruidenberg ligt de toevloeiing op 14%. Van deze 14% is 1%-punt afkomstig van het toerisme.
- De toevloeiing in de gemeente is hoger dan die van de benchmarkgemeenten. Hier ligt de toevloeiing namelijk op 10%.

[1] Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels die in dat gebied zijn gevestigd.
[2] Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

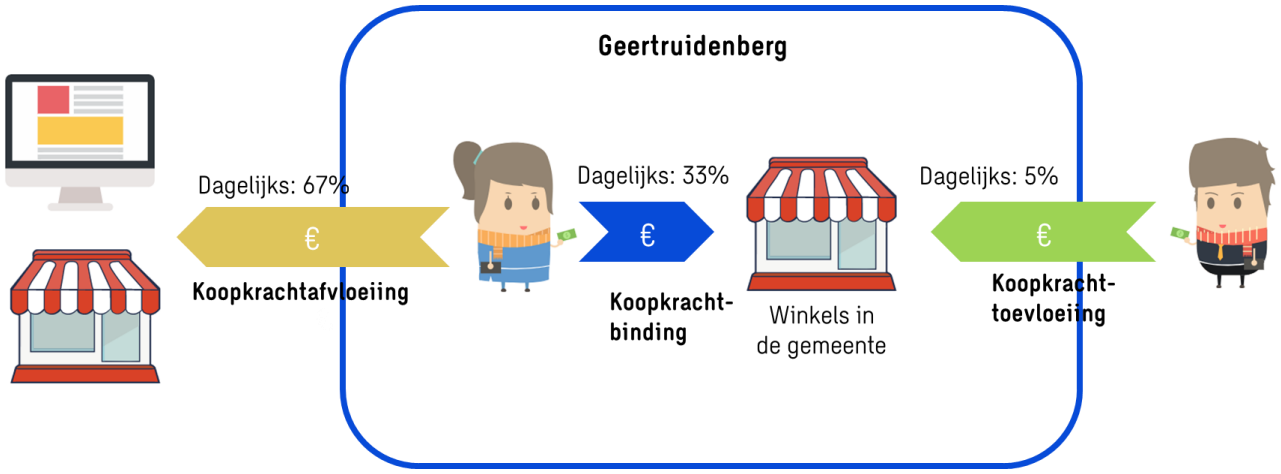


Figuur 9 Koopstromen dagelijkse voorzieningen gemeente Geertruidenberg
Bron: KSO 2021; Bewerking Sweco

Geertruidenberg

Uit de verdiepte gegevens van het KSO 2021 blijkt voor de kern Geertruidenberg dat:

- De koopkrachtbinding ligt in de dagelijkse sector op 33%. Dit komt overeen met de uitkomsten van klantenherkomstonderzoek van de PLUS supermarkt aan het Schonckplen. Het is fors lager dan de binding van de gemeente als geheel.
- De koopkrachtafvloeiing in Geertruidenberg ligt op 67%.
- Voor Geertruidenberg ligt de toevloeiing op 5%.



Figuur 10 Koopstromen dagelijkse voorzieningen Geertruidenberg (kern)
Bron: KSO 2021; Bewerking Sweco

De koopstromen dienen als onderlegger voor het DPO (distributie planologisch onderzoek) waarbij we toetsen of er kwantitatieve uitbreidingsruimte en daarmee behoefte is voor de verschillende dagelijkse functies.

2 Behoeftetoets

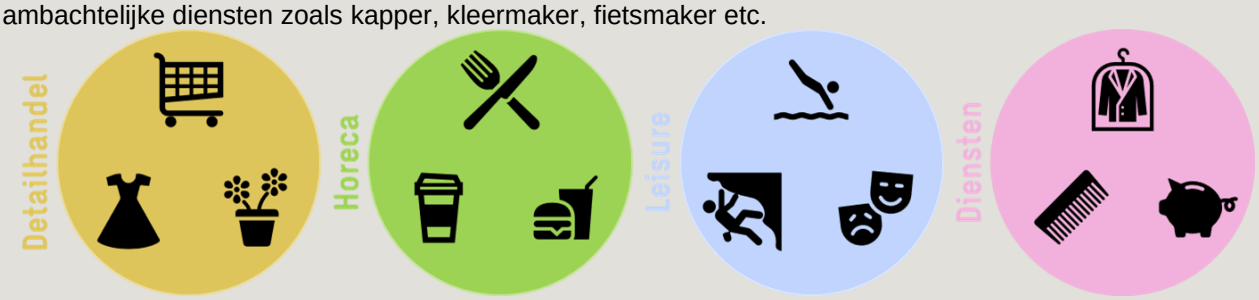
De behoefte aan het aanbod in verschillende sectoren (diensten, dagelijkse sector, supermarktsector) is op verschillende manieren berekend. Voor alle sectoren is een dichthedenanalyse op gemeentelijk- en op kernniveau uitgevoerd. Daarnaast is voor de dagelijkse- en de supermarktsector eveneens een distributieve berekening uitgevoerd.

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de sectoren. Kwantitatieve uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden verklaard door een te verwachte groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

2.1 Kwantitatieve behoefte

Dienstensector

Retail
De dienstensector is onderdeel van de retailsector. Retail is een verzamelnaam voor bedrijven die goederen en diensten direct aan consumenten verkopen. Retail vormt in de meeste gevallen het aanbod dat zich in centrumgebieden vestigt en bevat naast diensten ook detailhandel, horeca en leisure. Voor de dienstensector gaat het om de verkoop van diensten aan consumenten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan ambachtelijke diensten zoals kapper, kleermaker, fietsmaker etc.



Figuur 11 Retail sectoren
Bron: Sweco

Voor de dienstensector is het niet mogelijk om een distributieve berekening op te stellen. Wel is het mogelijk om aan de hand van een dichthedenanalyse een indicatieve uitbreidingsruimte voor de sector op te stellen. In de huidige situatie kent de gemeente 40 vestigingen in de dienstensector. In totaal kennen deze 40 vestigingen een metrage van 1.676 m² wvo. Hiermee is de gemiddelde grootte van een vestiging 42 m² wvo. In de kern Geertruidenberg zijn momenteel 5 vestigingen uit de dienstensector aanwezig, met een totaal metrage van 210 m² wvo. Ook voor Geertruidenberg geldt dat de gemiddelde vestiging 42 m² wvo meet.

Dichthedenanalyse

Voor de kwantitatieve behoefte is de dichtheid van de dienstensector in zowel de gemeente als de kern afgezet tegenover de landelijke dichtheid. De dichtheid geeft inzicht in hoeveel aanbod (in m² wvo) diensten er per inwoner aanwezig is.

- De gemiddelde dichtheid van de dienstensector in de gemeente ligt met 0,08 m² wvo per inwoner onder het Nederlands gemiddelde van 0,11 m² wvo per inwoner. In de kern Geertruidenberg zien we dat de dichtheid van 0,03 m² wvo per inwoner fors onder het landelijk gemiddelde ligt.
- Door de beperkte toename van de bevolking zal de dichtheid in de gemeente naar 2033 nog iets afnemen. In de kern Geertruidenberg blijft de dichtheid naar verwachting gelijk in 2033.

	Dichtheid 2023	Dichtheid 2033
Nederland	0,11 m² wvo per inwoner	-
Gemeente Geertruidenberg	0,08 m² wvo per inwoner	0,07 m² wvo per inwoner
Geertruidenberg (kern)	0,03 m² wvo per inwoner	0,03 m² wvo per inwoner

Tabel 4 Dichthedenanalyse dienstensector
Bron: Locatus november 2023; CBS Statline 2023; Primos 2023; Sweco

Op basis van de dichthedenanalyse kan een uitspraak worden gedaan over eventuele uitbreidingsruimte die aanwezig is. Om de dichtheid van de gemeente en de kern op landelijk niveau te krijgen is uitbreiding van het bestaande aanbod mogelijk. Hetzelfde geldt voor het gelijktrekken van de kern Geertruidenberg met de dichtheid van de gemeente.

	Uitbreidingsruimte na confrontatie landelijke dichtheid		Uitbreidingsruimte na confrontatie dichtheid gemeente	
	2023	**2033**	**2023**	**2033**
Gemeente Geertruidenberg	673 m² wvo	743 m² wvo	-	50 m² wvo
Geertruidenberg (kern)	559 m² wvo	582 m² wvo	339 m² wvo	355 m² wvo

Tabel 5 Uitbreidingsruimte op basis van dichthedenanalyse dienstensector
Bron: Sweco

- Op basis van de confrontatie met de landelijke dichtheid blijkt dat er in de gemeente een uitbreidingsruimte ligt tussen de ca. 670 m² wvo en 740 m² wvo. Gelijk aan 16 tot 17 vestigingen.
- In de kern Geertruidenberg is door het huidige beperkte aanbod de uitbreidingsruimte relatief groot. Voor Geertruidenberg geldt een uitbreidingsruimte van ca. 340 m² wvo tot 580 m² wvo, gelijk aan 8 tot 14 vestigingen.

Dagelijkse sector

Dagelijkse sector
De detailhandelsbranche is op te delen in drie verschillende sectoren; dagelijks, recreatief en doelgericht. Tot de dagelijkse sector behoren winkels die het meest frequent bezocht worden. Kort gezegd omvat het de detailhandel die de consument voorziet in zijn dagelijkse benodigdheden. Zo behoren verszaken, supermarken en drogisterijen tot deze sector (zie **Bijlage 1: Begrippenlijst** voor complete beschrijving van de sector)



Figuur 12 De dagelijkse sector als onderdeel van de detailhandel
Bron: Sweco

Voor de dagelijkse sector is het mogelijk om zowel aan de hand van een dichthedenanalyse als aan de hand van een distributieve berekening te komen tot een indicatieve marktruimte voor het onderzoeksgebied.

Dichthedenanalyse

Voor de kwantitatieve behoefte is de dichtheid van de dagelijkse sector in zowel de gemeente als de kern afgezet tegenover de landelijke dichtheid. De dichtheid geeft inzicht in hoeveel aanbod (in m² wvo) dagelijkse detailhandel er per inwoner aanwezig is.

- De gemiddelde dichtheid van de dagelijkse sector in de gemeente ligt met 0,36 m² wvo per inwoner boven het Nederlands gemiddelde van 0,33 m² wvo per inwoner.
- In de kern Geertruidenberg ligt de dichtheid met 0,13 m² wvo per inwoner fors onder het landelijk gemiddelde ligt.
- Door de beperkte toename van de bevolking zal de dichtheid in de gemeente naar 2033 iets afnemen. Voor de kern is de afname van de bevolking zo beperkt dat de dichtheid in 2033 gelijk is aan de huidige dichtheid.

	Dichtheid 2023	Dichtheid 2033
Nederland	0,33 m² wvo per inwoner	-
Gemeente Geertruidenberg	0,36 m² wvo per inwoner	0,35 m² wvo per inwoner
Geertruidenberg (kern)	0,13 m² wvo per inwoner	0,13 m² wvo per inwoner

Tabel 6 Dichthedenanalyse dagelijkse sector
Bron: Locatus november 2023; CBS Statline 2023; Primos 2023; Sweco

Op basis van de dichthedenanalyse kan een uitspraak worden gedaan over eventuele uitbreidingsruimte die aanwezig is. Om de dichtheid van de gemeente en de kern op landelijk niveau te krijgen is uitbreiding van het bestaande aanbod mogelijk. Hetzelfde geldt voor het gelijktrekken van de kern Geertruidenberg met de dichtheid van de gemeente.

	Uitbreidingsruimte na confrontatie landelijke dichtheid		Uitbreidingsruimte na confrontatie dichtheid gemeente	
	2023	**2033**	**2023**	**2033**
Gemeente Geertruidenberg	-644 m² wvo	-427 m² wvo	-	237 m² wvo
Geertruidenberg (kern)	1.442 m² wvo	1.513 m² wvo	1.653 m² wvo	1.731 m² wvo

Tabel 7 Uitbreidingsruimte op basis van dichthedenanalyse dagelijkse sector
Bron: Sweco

- Op basis van de confrontatie met zowel de landelijke dichtheid als de gemeentelijk dichtheid blijkt dat er in de gemeente een uitbreidingsruimte ligt van maximaal ca. 240 m² wvo richting 2033.
- Het aanbod binnen de gemeente is op orde en zelfs groter dan gemiddeld. Echter is er een groot verschil in het aanbod tussen de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer. Het volledig gelijktrekken van het aanbod is niet aan de orde en zou leiden tot een overaanbod. Het optimaliseren van het huidige aanbod in de kern Geertruidenberg zoals voorligt zou wel passend zijn.

Distributieve berekening

De distributieve berekening voor de dagelijkse sector is uitgevoerd voor zowel de huidige situatie als voor de situatie in 2033. Het DPO is berekend voor zowel de gemeente Geertruidenberg als geheel als voor de kern Geertruidenberg en opgenomen in de bijlage.

- De koopkrachtbinding en toevloeiing beïnvloeden de uitkomst van het DPO. Op basis van het koopstromenonderzoek (KSO 2021) ligt de koopkrachtbinding in de gemeente op 84%. Wanneer dit gecorrigeerd wordt naar de online afvloeiing van 4%, komt de fysieke koopkrachtbinding op 90%.
- In de kern Geertruidenberg ligt de binding op slechts 33%. Door een verbetering van het bestaande aanbod en de uitstraling is het mogelijk om een hogere binding te realiseren in Geertruidenberg. In ons DPO gaan we daarom uit van een realistische streefwaarde van 50% voor de koopkrachtbinding in 2033 aan de kern Geertruidenberg. Dit is nog steeds relatief laag in vergelijking met vergelijkbare kernen maar

realistisch gezien het ruime aanbod in Raamsdonksveer. Door herontwikkeling van PLUS aan het Schonckplein komt de huidige scheve verhouding van de binding in de gehele gemeente meer in balans.
- Op basis van de distributieve berekening voor de dagelijkse detailhandel in zowel de gemeente als in de kern Geertruidenberg is er geen uitbreidingsruimte. Wel zien we dat door de beperkte groei in het inwoneraantal het overschot aan dagelijkse meters naar 2033 vermindert en er een balans zal ontstaan.
- Bij een aantrekkelijk aanbod met en vernieuwd Schonckplein in Geertruidenberg met naast een supermarkt aanvullende voorzieningen stijgt de binding. Bij een koopkrachtbinding van 50% is er ca. 360 m² wvo kwantitatieve uitbreidingsruimte binnen de dagelijkse sector.

Conclusie

Op basis van zowel de dichthedenanalyse als de distributieve berekening zien we dat het dagelijks aanbod binnen de gehele gemeente Geertruidenberg op orde is. Echter is er een groot verschil in het aanbod tussen de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer. Het aanbod in Raamsdonksveer is veel ruimer. Er is enige marktruimte in de kern Geertruidenberg bij een hogere koopkrachtbinding vanuit de buurt.

Supermarktsector

Voor de supermarktsector is het mogelijk om zowel aan de hand van een dichthedenanalyse als aan de hand van een distributieve berekening te komen tot een indicatieve marktruimte voor het onderzoeksgebied.

Dichthedenanalyse

Voor de kwantitatieve behoefte is de dichtheid van de supermarktsector in zowel de gemeente als de kern afgezet tegenover de landelijke dichtheid. De dichtheid geeft inzicht in hoeveel aanbod (in m² wvo) supermarktmeters er per inwoner aanwezig is.

- De gemiddelde dichtheid van de supermarktsector in de gemeente ligt met 0,27 m² wvo per inwoner gelijk met het Nederlands gemiddelde.
- In de kern Geertruidenberg zien we dat de dichtheid van 0,10 m² wvo per inwoner fors onder het landelijk gemiddelde ligt. Door de beperkte toename van de bevolking zal de dichtheid in zowel de gemeente als in de kern naar 2033 iets afnemen.

	Dichtheid 2023	Dichtheid 2033
Nederland	0,27 m² wvo per inwoner	-
Gemeente Geertruidenberg	0,27 m² wvo per inwoner	0,26 m² wvo per inwoner
Geertruidenberg (kern)	0,10 m² wvo per inwoner	0,09 m² wvo per inwoner

Tabel 8- Dichthedenanalyse supermarktsector
Bron: Locatus november 2023; CBS Statline 2023; Primos 2023; Sweco

Om de dichtheid van de gemeente en de kern op landelijk niveau te krijgen is uitbreiding van het bestaande aanbod naar 2033 mogelijk. Hetzelfde geldt voor het gelijktrekken van de kern Geertruidenberg met de dichtheid van de gemeente.

	Uitbreidingsruimte na confrontatie landelijke dichtheid		Uitbreidingsruimte na confrontatie dichtheid gemeente	
	2023	**2033**	**2023**	**2033**
Gemeente Geertruidenberg	-23 m² wvo	155 m² wvo	-	179 m² wvo
Geertruidenberg (kern)	1.259 m² wvo	1.317 m² wvo	1.266 m² wvo	1.325 m² wvo

Tabel 9 Uitbreidingsruimte op basis van dichthedenanalyse supermarktsector
Bron: Sweco

- Op basis van de confrontatie met zowel de landelijke dichtheid als de gemeentelijk dichtheid is er binnen de gemeente een uitbreidingsruimte ligt van ca. 155 m² wvo tot 180 m² wvo in 2033.

- Doordat de dichtheid van de gemeente gelijk is aan het landelijke dichtheid is het niet wenselijk dat het aanbod in de kern Geertruidenberg wordt gelijkgetrokken, dit zal leiden tot een overaanbod. Naar de toekomst toe ontstaat een beperkte uitbreidingsruimte die veel te krap is voor een nieuwvestiging van een supermarkt. Het optimaliseren en moderniseren van het huidige aanbod zoals nu voorligt in de kern Geertruidenberg is wel passend..

Distributieve berekening

De distributieve berekening voor de supermarktsector is uitgevoerd voor zowel de huidige situatie als voor de situatie in 2033. Het DPO is berekend voor zowel de gemeente Geertruidenberg als geheel als voor de kern Geertruidenberg.

- De distributieve berekening voor de supermarktsector laat zien dat er momenteel en in de toekomst een balans is tussen vraag en aanbod in het aantal supermarktmeters in zowel de gemeente als in de kern Geertruidenberg.
- Wanneer een aantrekkelijk aanbod wordt gerealiseerd in de kern Geertruidenberg met een goede uitstraling met naast een supermarkt aanvullende voorzieningen is het mogelijk om een hogere binding te realiseren in de kern. Bij een koopkrachtbinding van 50%[3] is er ca. 285 m² wvo kwantitatieve uitbreidingsruimte.

Conclusie

De conclusie wat betreft kwantitatieve uitbreidingsruimte voor supermarkten is gelijk aan de uitbreidingsruimte voor de gehele dagelijkse sector. Op basis van zowel de dichthedenanalyse als de distributieve berekening zien we dat het supermarktaanbod binnen de gehele gemeente Geertruidenberg op orde is. Echter is er een groot verschil in het aanbod tussen de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer Het aanbod in Raamsdonksveer is veel ruimer, waardoor inwoners vanuit de hele gemeente gericht zijn op Raamsdonksveer voor hun dagelijkse boodschappen. Bij herontwikkeling en modernisering van het aanbod in Geertruidenberg (Schonckplein) verwachten we een hogere koopkrachtbinding uit de buurt van ca. 50% waardoor kwantitatieve uitbreidingsruimte ontstaat voor deze ontwikkeling.

Conclusie kwantitatieve behoefte voorzieningen

Uit bovenstaande berekeningen concluderen we dat er kwantitatieve uitbreidingsmogelijkheden zijn voor het aanbod aan het Schonckplein in de kern Geertruidenberg. Naast uitbreiding van PLUS is er ruimte voor ca. 2 dagwinkels aangevuld met ambachtelijke diensten zoals een kapper, beautysalon, kleermaker, stomerij etc.

	Dichthedenanalyse	Distributieve berekening
Diensten	355 m² wvo	-
Dagelijkse sector	240 m² wvo	360 m² wvo
Supermarktsector	180 m² wvo	285 m² wvo

Tabel 10 Kwantitatieve uitbreidingsruimte voorzieningen Geertruidenberg (kern)
Bron: Sweco

2.2 Kwalitatieve behoefte

Er zijn naast kwantitatieve argumenten ook diverse kwalitatieve motieven voor de uitbreiding van de supermarkt en toevoeging van voorzieningen aan het Schonckplein:

- **Uitbreiding gericht op optimalisatie**, geen sprake van schaalsprong. Bij de gewenste nieuwbouw en uitbreiding van de PLUS zal het winkeloppervlak toenemen met ca. 585 m² wvo (ca. 650 m² bvo). De uitbreiding heeft daarmee als doel de huidige winkel te optimaliseren en toekomstbestendig te maken

[3] . Dit is nog een relatief lage binding vergeleken met vergelijkbare kernen maar realistisch gezien het ruime aanbod in Raamsdonksveer.

zodat de klant meer comfort ervaart en een supermarkt in de eigen kern behoudt. Het doel van de uitbreiding is dus niet om een andere functie binnen de (dagelijkse) winkelstructuur in te nemen. Echter is de uitbreiding noodzakelijk om aansluiting te kunnen behouden bij de supermarkten in Raamsdonksveer en duurzame toekomstbestendigheid te realiseren. Deze uitbreiding is ruimtelijk gezien niet mogelijk op de huidige locatie, om die reden vind gelijktijdig ook verplaatsing van de supermarkt plaats.

- **Richting moderne maat.** De uitbreiding van de supermarkt ligt in lijn met de landelijke trend van schaalvergroting van supermarkten. De coronacrisis heeft ervoor gezorgd dat klanten steeds meer waarde hechten aan fysieke ruimte tijdens het boodschappen doen. De verwachting is dat er gewenning is opgetreden aan de ruime opzet van deze winkels en dat de mensen hier aan vast blijven houden:
    - Een groter en ruimer opgezette winkel zorgt voor meer comfort voor de klant. Er is meer ruimte voor beweging, bredere gangpaden, lagere schappen (meer overzicht en transparantie) en services voor de consument (bijvoorbeeld toiletten) en personeel (bijvoorbeeld trainingsruimte).
    - (Specifieke) assortimentsuitbreiding. Grote(re) supermarkten bieden uiteraard ook meer assortiment. Naast standaard producten is er vooral meer ruimte voor (vers)beleving, bijzondere producten (bijvoorbeeld streek- of seizoensproducten gericht op bepaalde doelgroepen) en acties.
- **Voorzieningen in nabijheid van de woning.** Naast het uitbreiden van de supermarkt zorgt de ontwikkeling er ook voor dat er ruimte komt voor ondersteunend aanbod waar inwoners van de kern Geertruidenberg veel gebruik van maken. Door ruimte te creëren voor overig dagelijks aanbod en diensten kunnen consumenten voor hun eerste behoeften terecht in de eigen wijk. Dit zorgt voor een afname van autogebruik en een toename van voetgangers en fietsgebruik. Op de lange termijn komt dit ten goede aan de verkeersveiligheid in Geertruidenberg.
- **Behouden van voorzieningenniveau en tegengaan van leegstand**. Supermarkten fungeren als dragers van winkelgebieden waarbij ook omliggend aanbod profiteert van traffic die een supermarkt genereert. Een toekomstbestendige supermarkt is daarbij van positieve invloed op het algehele voorzieningenniveau in Geertruidenberg en biedt kansen voor een toekomstbestendig aanbod. Wanneer de supermarkt niet mee kan groeien met de concurrentie bestaat de kans dat de PLUS supermarkt op termijn zijn deuren zal sluiten en Geertruidenberg geen eigen supermarkt meer zal hebben.
- **Sterker hart van de buurt**. Naast een verzorgende functie hebben supermarkten en ondersteunend aanbod ook een sociale functie voor de buurtbewoners. (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en diensten en met name de supermarkten zijn bij uitstek plaatsen waar bewoners elkaar spontaan ontmoeten. Door de revitalisering ontstaat een aantrekkelijker en sterker hart van de wijk wat ten goede komt aan de leefbaarheid, het woonplezier en de sociale cohesie in Geertruidenberg.
- **Kwalitatieve impuls pand en omgeving**. Het huidige pand van PLUS en de sporthal zijn verouderd en ogen troosteloos. De realisatie van de nieuwe PLUS en aanvullend aanbod geeft de hele omgeving de gewenste kwaliteitsimpuls. De uitstraling van het plein verbetert door de herinrichting van de parkeerplaats, naastgelegen voorzieningen en vergroening van de openbare ruimte. Dit straalt af op de gehele omgeving.

2.3 Conclusie behoeftetoets

Op basis van zowel kwantitatieve- als kwalitatieve argumenten stellen we dat de voorgenomen uitbreiding van de supermarkt en aangevuld met enkele dagwinkels en diensten aan het Schonckplein te verantwoorden is. De herontwikkeling betekent een kwaliteitsimpuls voor het gehele gebied met een toekomstbestendig voorzieningenaanbod waardoor inwoners van de kern Geertruidenberg in hun dagelijkse behoefte dichtbij huis worden voorzien.

3 Effectentoets

In dit hoofdstuk staan de ruimtelijk-economische effecten op het primaire en totale verzorgingsgebied van de voorgenomen uitbreiding van het dagelijkse en supermarkt aanbod in Geertruidenberg centraal.

3.1 Economische en ruimtelijke impuls

Economische impuls

Verplaatsing van de supermarkt en herontwikkeling van het Schonckplein zorgen voor een economische impuls in de vorm van:

- **Tijdelijke effecten.** Gedurende de effectuering ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten.
- **Structurele effecten.** De uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters van het Schonckplein ten opzichte van de huidige situatie brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatie, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben.

Uitstralingseffecten

Naast de eerdergenoemde (kwantitatieve) economische effecten, zijn er ook effecten die lastig te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn de zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn:

- **Sociale functie voor het dorp.** (dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De ontwikkeling, waarbij verplaatsing en uitbreiding van de huidige PLUS plaatsvindt als wel als uitbreiding van het overige dagelijkse aanbod, versterkt deze functie.
- **Versterking vestigingsklimaat.** Een aantrekkelijke supermarkt (zowel fysiek als functioneel) die aan moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee aan het concurrentieprofiel van het gebied.
- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders aantrekken. Dit geldt met name voor de directe omgeving van het Schonckplein.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar het centrum van Geertruidenberg.

3.2 Effecten op bestaande structuur

Uiteraard heeft een uitbreiding van een supermarkt en het overige dagelijkse aanbod naast positieve economische uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. Het kan immers gepaard gaan met omzetverlies van andere winkels. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect. Doordat een supermarkt voornamelijk een claim is op de dagelijkse bestedingen, treft het vooral het bestaande dagelijkse aanbod.

De mate van verdringing voor individuele winkels en winkelgebieden met dagelijks aanbod hangt vooral af van:

Overlap in formule en functie	
	Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. De mate van verdringing als gevolg van de uitbreiding van PLUS is beperkt doordat PLUS de enige supermarkt is en blijft in de kern Geertruidenberg.

Uitbreiding dan wel nieuwe vestiging	
	In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding danwel verplaatsing of een nieuwe vestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig en de uitbreidingsmeters genereren minder omzet (per vierkante meter) dan de oorspronkelijke winkel. In dit geval gaat het om een uitbreiding van een bestaande winkel, hierdoor zullen de effecten op de omzet van het bestaande aanbod kleiner zijn dan wanneer het zou gaan om een nieuwvestiging van een supermarkt.
Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de supermarkt	
	Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. In dit geval betekent dit dat de effecten het meest voelbaar zullen zijn voor de supermarkten in Raamsdonksveer. Het effect zal zich uitspreiden over de vier (Lidl, Albert Heijn, Jumbo, PLUS) bestaande supermarkten.
Het functioneren van de betreffende supermarkt	
	Naarmate een supermarkt beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn. Deze zal dan ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid, maar het heeft ook minder effect op het toekomstperspectief van de supermarkt. Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben. De supermarkten in Raamsdonksveer functioneren naar behoren waardoor van uitval door de uitbreiding van PLUS geen sprake zal zijn.

3.3 Effecten op leegstand, woon-, leef- en ondernemersklimaat

Omzetclaim

De voorgenomen uitbreiding van het bestaande aanbod behelst een toevoeging van ca. 584 m² wvo (650 m² bvo) aan supermarkt en ca. 470 m² wvo (585 m² bvo) aan dagelijks aanbod.

Supermarkten
Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.589 per m² wvo[4] in supermarkten betekent de toevoeging van ca. 584 m² wvo rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 5,0 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzetclaim van circa € 96.500 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het onderzoeksgebied gaat het om een additionele claim van 9,7%[5]. Belangrijke nuance hierbij is dat er sprake is van een uitbreiding van de supermarkt en niet van een nieuwvestiging. Hierdoor worden de meters deels ingezet om de klanten beter in hun behoeften te voorzien. De uitbreidingsmeters kennen daarom een gemiddeld lagere vloerproductiviteit (ook wel de wet van de afnemende meeropbrengsten).

Uit ervaring bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners van het onderzoeksgebied (€ 5,0 miljoen) te traceren is als omzetverlies bij het nu gevestigde supermarktaanbod in het onderzoeksgebied. De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het onderzoeksgebied, van andere typen aanbieders en kanalen en van marktverruiming. Het theoretisch verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 2,5 miljoen op jaarbasis[6].

Geprojecteerd op het totale supermarktaanbod in het onderzoeksgebied van 5.099 m² wvo is er sprake van een theoretisch maximaal verdringingseffect van 4,9%. Aangezien er niet een supermarkt direct in de nabijheid van de PLUS is gevestigd zal het effect zich verspreiden over meerdere supermarkten (met name de Lidl en Jumbo in Raamsdonksveer) en daardoor nauwelijks invloed hebben op de bedrijfsvoering.

Overig dagelijks

De effecten van het overige dagelijkse aanbod worden berekend voor enkel het overige dagelijks aanbod dat gevestigd is in de gemeente. In de gemeente is momenteel 7.937 m² wvo aan dagelijks aanbod gevestigd. Hiervan is 5.990 m² wvo supermarkt, dit betekent dat er een overig dagelijks aanbod is van 1.947 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.025 per m² wvo[7] in de dagelijkse sector betekent de

[4] Omzetkengetallen, 2022
[5] Bestaand wvo = 5.990 m2, extra wvo = 584 m² wvo, berekening: 584/5.990 = 9,7%
[6] Berekening: 0,5 * 5,0 miljoen = 2,5 miljoen
[7] Omzetkengetallen, 2022

toevoeging van ca. 470 m² wvo rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 3,8 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzetclaim van circa € 72.200 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige dagwinkels in het onderzoeksgebied gaat het om een additionele claim van 24,0%[8].

Uit ervaring bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners van het onderzoeksgebied (€ 3,8 miljoen) te traceren is als omzetverlies bij het nu gevestigde overige dagelijkse aanbod in het onderzoeksgebied. De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het onderzoeksgebied, van andere typen aanbieders en kanalen en van marktverruiming. Het theoretisch verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 1,9 miljoen op jaarbasis[9].

Geprojecteerd op het totale overig dagelijkse aanbod in het onderzoeksgebied van 1.947 m² wvo is er sprake van een theoretisch maximaal verdringingseffect van 12,0%. Het dichtstbij gelegen overig dagelijkse aanbod is gevestigd in het centrum van Geertruidenberg, echter is het aanbod hier beperkt. Overig aanbod is te vinden in Raamsdonksveer. De effecten zullen zich verspreiden over zowel de vestigingen in Geertruidenberg als Raamsdonksveer en met name voelbaar zijn bij dagelijks aanbod dat gevestigd is nabij supermarkten. Door de spreiding van het effect over de totale sector zullen de effecten nauwelijks worden gemerkt bij individuele vestigingen.

Leegstand

De gemiddelde winkelleegstand in de gemeente Geertruidenberg bedraagt 3,3%[10], in de kern Geertruidenberg ligt dit iets hoger op 6,5%[11]. Beide percentages liggen onder de landelijk gemiddelde leegstand van 6,8%[12].

Voor de toename van leegstand gaan er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetderving leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestigings- of personeelslasten of ondernemers fee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit.

- Een indicatieve omzetverdringing van 4,9 % in de supermarktsector in het onderzoeksgebied kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal 146 m² wvo[13]. Omdat het gaat om een uitbreiding van een al gevestigde supermarkt wordt het effect voor het grootste deel tenietgedaan. De uitbreiding van de PLUS zal daarom zeker geen structuur verstorende werking hebben of ‘duurzame ontwrichting’ veroorzaken.
- Een indicatieve omzetverdringing van 12,0 % in de overig dagelijkse sector in het onderzoeksgebied kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal 117 m² wvo[14].
- In totaal is er kans op maximaal 263 m² wvo aan leegstand in het onderzoeksgebied door de toevoeging van ca. 584 m² wvo aan supermarktmetrage en ca. 470 m² wvo aan overig dagelijks aanbod.

Woon-, leef- en ondernemersklimaat

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort niet alleen dat het plan niet zal leiden tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt daarnaast als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Zoals hierboven uitgelegd verwachten we niet dat de uitbreiding leidt tot een uitval van het huidige aanbod, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk

[8] Bestaand wvo = 1.947 m², extra wvo = 470 m² wvo, berekening = 470/1.947 = 24,0%
[9] Berekening: 0,5 * 3,8 miljoen = 1,9 miljoen
[10] Locatus November 2023
[11] Locatus November 2023
[12] Locatus, 2022
[13] Berekening: 0,5 * 4,9% * 5.990 = 146 m² wvo
[14] Berekening: 0,5 * 12,0% * 1.947 = 146 m² wvo

oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat

3.4 Conclusie effecten

De herontwikkeling van het Schonckplein en de daarbij horende toevoeging van dagelijkse detailhandelsmeters brengt geen noemenswaardige negatieve effecten in het kader van verdringing van het bestaande dagelijkse detailhandelsaanbod, leegstand en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat met zich mee. De ontwikkeling zorgt per saldo voor een positieve economische impuls voor de voorzieningen in de kern Geertruidenberg.

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bruto verkoopoppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

Dagelijkse sector

Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspeciaalzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.

Diensten (Commercieel)

Tot de Diensten behoren de hoofdbranches Verhuur, Ambacht, Financiële instelling en Particuliere dienstverlening. Hiertoe vallen de volgende verkooppunten: Videotheek, Autoverhuur, Rijwielverhuur, Gereedschap verhuur, Verhuur Overig, Edelsmid, Schoenreparatie/Sleutels, Kapper, Tattoo/Piercing, Schoonheidsspecialist, Kledingreparatie, Stoffeerderij, Kleermaker, Pottenbakker, Electro reparatie, Drukwerk, Foto-ontwikkelen, Dierentrimsalon, Lijstenmaker, Ambacht overig, Financiële intermediar, Verzekeringswerk, Bank, Postkantoor, Bellen/Internet, Fotostudio, Makelaardij, Autowasserij, Autopoetsbedrijf, Fietsenstalling, Stomerij/Wassalon, Reisbureau, Uitzendbureau, Uitvaart, Diensten overig.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het onderzoeksgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet generen. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopoppervlak (wvo).

Winkel verkoopoppervlak

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Bijlage 2: Distributieve berekening

Dagelijkse sector

De distributieve berekening voor de dagelijkse sector is uitgevoerd voor zowel de huidige situatie als voor de situatie in 2033. Het DPO is berekend voor zowel de gemeente Geertruidenberg als geheel als voor de kern Geertruidenberg. Bij de distributieve berekening voor de dagelijkse sector zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal van 22.099 inwoners in de gemeente in de huidige situatie. Voor de kern gaan we uit van een inwoneraantal van 7.240. Naar de toekomst toe zien we dat de bevolking iets toeneemt. Op basis van de bevolkingsprognose van Primos (2023) gaan we ervanuit dat de gemeente in 2033 22.758 inwoners zal tellen. De kern Geertruidenberg zal dan 7.456 inwoners tellen.
- **Bestedingen per hoofd.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.723 per persoon in fysieke winkels in de dagelijkse sector (exclusief BTW). Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van INretail en Panteia (Omzetkengetallen, 2022). Het gemiddelde inkomen per persoon in de gemeente ligt 2,1% lager dan het landelijk gemiddelde. Voor de kern Geertruidenberg geldt dat het inkomen 4,1% lager ligt dan landelijk gemiddeld. Hierdoor ligt het feitelijke bestedingsbedrag aan de dagelijkse sector van de inwoners ook lager. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). de bestedingen worden constant verondersteld richting 2033.
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van de gemeente Geertruidenberg voor dagelijkse boodschappen georiënteerd zijn op winkels in de eigen gemeente (of voor de kern op winkels in de eigen kern). Op basis van het koopstromenonderzoek (KSO 2021) ligt de koopkrachtbinding in de gemeente op 84%. Wanneer dit gecorrigeerd wordt naar de online afvloeiing van 4%, komt de fysieke koopkrachtbinding op 90%. Voor de kern Geertruidenberg laten de verdiepte koopstroomgegevens zien dat de koopkrachtbinding in de kern op 33% ligt. Door een verbetering van het bestaande aanbod en de uitstraling is het mogelijk om een hogere binding te realiseren in Geertruidenberg. Om deze reden gaan we uit van een realistische streefwaardevoor 2033.
- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in het onderzoeksgebied dat afkomstig is van inwoners van buiten de gemeente of de kern Geertruidenberg. Op basis van het koopstromenonderzoek (KSO 2021) ligt de koopkrachttoevloeiing voor de gemeente op 14%. Voor de kern Geertruidenberg laten de verdiepte koopstroomgegevens zien dat de koopkrachttoevloeiing in de kern op 5% ligt We veronderstellen dat de koopkrachttoevloeiing naar de toekomst toe gelijk blijft.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel in de dagelijkse sector per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit voor de dagelijkse sector € 8.025 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van INretail en Panteia (Omzetkengetallen, 2022).
- **Gevestigd aanbod.** Het huidige aanbod aan dagelijkse detailhandel in de gemeente bedraagt 7.937 m² wvo. Hiervan is 947 m² wvo gevestigd in de kern Geertruidenberg.

Parameter	Gemeente Geertruidenberg		Geertruidenberg (kern)		
	Huidige situatie (2023)	**2033**	**Huidige situatie (2023)**	**2033**	**2033 (realistische streefwaarde)**
Inwoners	22.099	22.758	7.240	7.456	7.456
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.723	€ 2.723	€ 2.723	€ 2.723	€ 2.723
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 60	€ 62	€ 20	€ 20	€ 20
Bestedingspotentieel in € mln. inclusief inkomenscorrectie	€ 60	€ 61	€ 19	€ 20	€ 20
Koopkrachtbinding	90%	90%	33%	33%	50%

Gebonden bestedingen in € mln.	€ 53	€ 55	€ 6	€ 7	€ 10
Koopkrachttoevloeiing	14%	14%	5%	5%	5%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 9	€ 9	€ 0	€ 0	€ 1
Totale bestedingen in € mln.	€ 62	€ 64	€ 7	€ 7	€ 11
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.025	€ 8.025	€ 8.025	€ 8.025	€ 8.025
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 7.831	€ 8.065	€ 7.113	€ 7.325	€ 11.098
Haalbaar aanbod in m² wvo	7.745	7.976	839	864	1.310
Bestaand aanbod in m² wvo huidige situatie	7.937	7.937	947	947	947
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**-192**	**39**	**-108**	**-83**	**363**

Tabel 11 Distributieve berekening dagelijkse sector
Bron: Sweco

Supermarktsector

De distributieve berekening voor de supermarktsector is uitgevoerd voor zowel de huidige situatie als voor de situatie in 2033. Het DPO is berekend voor zowel de gemeente Geertruidenberg als geheel als voor de kern Geertruidenberg. Bij de distributieve berekening zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal van 22.099 inwoners in de gemeente in de huidige situatie. Voor de kern gaan we uit van een inwoneraantal van 7.240. Naar de toekomst toe zien we dat de bevolking iets toeneemt. Op basis van de bevolkingsprognose van Primos (2023) gaan we ervanuit dat de gemeente in 2033 22.758 inwoners zal tellen. De kern Geertruidenberg zal dan 7.456 inwoners tellen.
- **Bestedingen per hoofd.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.183 per persoon in fysieke winkels in de supermarkt sector (exclusief BTW). Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van INretail en Panteia (Omzetkengetallen, 2022). Het gemiddelde inkomen per persoon in de gemeente ligt 2,1% lager dan het landelijk gemiddelde. Voor de kern Geertruidenberg geldt dat het inkomen 4,1% lager ligt dan landelijk gemiddeld. Hierdoor ligt het feitelijke bestedingsbedrag aan de dagelijkse sector van de inwoners ook lager. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). de bestedingen worden constant verondersteld richting 2033.
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van de gemeente Geertruidenberg voor dagelijkse boodschappen georiënteerd zijn op winkels in de eigen gemeente (of voor de kern op winkels in de eigen kern). Op basis van het koopstromenonderzoek (KSO 2021) ligt de koopkrachtbinding in de gemeente op 84%. Wanneer dit bijgesteld wordt naar de online afvloeiing van 4%, komt de fysieke koopkrachtbinding op 90%. Voor de kern Geertruidenberg laten de verdiepte koopstroomgegevens zien dat de koopkrachtbinding in de kern op 33% ligt. Door een verbetering van het bestaande aanbod en de uitstraling is het mogelijk om een hogere binding te realiseren in Geertruidenberg. Om deze reden gaan we uit van een realistische streefwaarde voor 2033.
- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in het onderzoeksgebied dat afkomstig is van inwoners van buiten de gemeente of de kern Geertruidenberg. Op basis van het koopstromenonderzoek (KSO 2021) ligt de koopkrachttoevloeiing voor de gemeente op 14%. Voor de kern Geertruidenberg laten de verdiepte koopstroomgegevens zien dat de koopkrachttoevloeiing in de kern op 5% ligt We veronderstellen dat de koopkrachttoevloeiing naar de toekomst toe gelijk blijft.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel in de supermarktsector per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit voor de supermarktsector € 8.589 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van INretail en Panteia (Omzetkengetallen, 2022).

- **Gevestigd aanbod.** Het huidige aanbod aan supermarkten in de gemeente bedraagt 5.990 m² wvo. Hiervan is 696 m² wvo gevestigd in de kern Geertruidenberg.

Parameter	Gemeente Geertruidenberg		Geertruidenberg (kern)		
	Huidige situatie (2023)	**2033**	**Huidige situatie (2023)**	**2033**	**2033 (realistische streefwaarde)**
Inwoners	22.099	22.758	7.240	7.456	7.456
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.183	€ 2.183	€ 2.183	€ 2.183	€ 2.183
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 48	€ 50	€ 16	€ 16	€ 16
Bestedingspotentieel in € mln. inclusief inkomenscorrectie	€ 48	€ 49	€ 16	€ 16	€ 16
Koopkrachtbinding	90%	90%	33%	33%	50%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 53	€ 55	€ 6	€ 7	€ 8
Koopkrachttoevloeiing	14%	14%	5%	5%	5%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 7	€ 7	€ 0	€ 0	€ 0
Totale bestedingen in € mln.	€ 50	€ 51	€ 5	€ 6	€ 8
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.589	€ 8.589	€ 8.589	€ 8.589	€ 8.589
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 8.319	€ 8.567	€ 7.759	€ 7.990	€ 12.106
Haalbaar aanbod in m² wvo	5.802	5.975	629	647	981
Bestaand aanbod in m² wvo huidige situatie	5.990	5.990	696	696	696
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**-188**	**-15**	**-67**	**-49**	**285**

Tabel 12 Distributieve berekening supermarktsector
Bron: Sweco