



Beleidskader supermarktenstructuur Gemeente Berkelland



Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever:
Contactpersoon:

Gemeente Berkelland
Mevrouw M. Mellink

Projectteam DTNP:

De heer R. Eijkelkamp
Mevrouw F. Schneider

Projectnummer:

2182.0920

Datum:

16 april 2021

Beleidskader supermarktenstructuur Gemeente Berkelland

1	Context	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Lokale situatie	2
2	Trends en ontwikkelingen	5
2.3	Lokale ontwikkelingen	8
3	Uitgangspunten	9
3.1	Marktruimte supermarkten	9
3.2	Huidig beleid	10
3.3	Uitgangspunten en scenario's	10
4	Advies beleidskader	12
Bijlage 1	Kaart per hoofdcentrum	14
Bijlage 2	Marktruimteberekening	18



Inhoudsopgave

1 Context

1.1 Inleiding

Aanleiding

In gemeente Berkelland spelen meer en minder concrete uitbreidingswensen bij supermarktvestigingen. Om als gemeente objectief inzicht te krijgen in de behoefte aan uitbreiding van supermarktaanbod heeft DTNP begin 2020 een distributie-planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd. Voor voorliggend rapport zijn de meest recente beschikbare cijfers gehanteerd (actualisatie). Hiermee is inzicht verkregen in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan supermarkten in de gemeente en de verschillende kernen hierbinnen (Borculo, Ruurlo, Eibergen, Neede en Beltrum).

De gemeente Berkelland heeft nu behoefte aan een beleids- en afwegingskader om eventuele uitbreidingen te beoordelen. Met een dergelijk kader wordt vastgesteld vanuit welke beleidsambities en -keuzes de gemeente ontwikkelingen (en leegstands- en structureffecten die hiermee gepaard gaan) beoordeelt. Marktinitiatieven kunnen daarmee consistent en zorgvuldig, en daarmee juridisch houdbaar, worden afgewogen.

Doel

Het doel is te komen tot een zorgvuldig gemotiveerd ruimtelijk beleidskader voor de supermarktstructuur in de gemeente Berkelland, aan de hand waarvan initiatieven kunnen worden beoordeeld.

Onderzoeksvragen

- Met welke supermarktstructuur zijn de inwoners van Berkelland en van de verschillende kernen het beste af?
- Heeft elk centrum dezelfde verzorgingsfunctie en -positie en wat betekent dat voor het supermarktenaanbod per kern/centrum?
- Wat wordt voor de planologisch-juridische onderbouwing van besluiten verlangd vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking, de Dienstenrichtlijn en jurisprudentie?

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft een overzicht van de kernen in de gemeente Berkelland, het inwonertal en het huidige aanbod. Hoofdstuk 2 gaat in op relevante landelijke en lokale ontwikkelingen, met name in de boodschappensector. In hoofdstuk 3 worden kwantitatieve en beleidsmatige uitgangspunten benoemd en mogelijke ontwikkelscenario's voor de supermarktstructuur verkend. Hoofdstuk 4 betreft ons advies voor het beleidskader voor de supermarktstructuur.



Wat zijn de uitgangspunten...



... voor de gewenste supermarktstructuur?

1.2 Lokale situatie

Lokale vraag- en aanbodstructuur

Gemeente Berkelland ligt in de Achterhoek, bij de Duitse grens, in het stroomgebied van de rivier de Berkel. Berkelland is een plattelands-gemeente met een viertal grotere kernen (hoofdkernen) en veel kleine dorpen, verspreid over een groot oppervlak. De hoofdkernen hebben elk hun eigen lokaalverzorgend supermarktaanbod (eigen kern en omliggende kleine kernen en buitengebied).

Eibergen

- Eibergen en omliggend gebied (o.a. Hupsel, Rekken) heeft circa 12.500 inwoners.
- Het centrum van Eibergen is het grootste centrum van de gemeente met ruim 50 winkels van samen circa 14.300 m² winkel-vloeroppervlak (wvo)*. Hier staan circa 13 panden van samen circa 2.450 m² wvo leeg (± 15% leegstand).
- Alle vier de supermarkten, waarvan Lidl (in 2019) de recentste toevoeging was, zijn in het centrum gevestigd:
 - Jumbo van circa 1.380 m² wvo;
 - Plus van circa 1.125 m² wvo;
 - Lidl van circa 1.100 m² wvo;
 - Albert Heijn van circa 960 m² wvo.

* Locatus (2021), Online winkelgebiedenverkenner.

Borculo:

- In Borculo en omliggend gebied (o.a. Geesteren, Gelselaar, Haarlo) wonen circa 10.400 mensen.**
- In het centrum van Borculo zijn circa 30 winkels, van samen circa 6.200 m² wvo*. Hier staan circa 11 panden leeg (± 1.800 m² wvo; ± 23%). Er is een marktplein met o.a. verszaken en een Hema. Het is de thuisstad van Schuurman Schoenen.
- Ten noorden van het centrum ligt een zone met meer grootschalige winkels (circa 14, van samen 7.600 m² wvo). De drie supermarkten*** liggen enigszins geclusterd aan de Lichtenhorst:
 - Albert Heijn van circa 1.280 m² wvo;
 - Coop van circa 1.000 m² wvo;
 - Aldi van circa 1.000 m² wvo.

Neede

- Neede en directe omgeving (o.a. Noordijk, Rietmolen) telt circa 10.350 inwoners.
- Het centrum van Neede bestaat uit circa 40 winkels, van samen circa 8.200 m² wvo*. Er staan 12 panden leeg, van samen 2.680 m² wvo (25% leegstand). Leegstand in de lange winkelstraat wordt deels getransformeerd, o.a. naar wonen.

** CBS (2021), Kerncijfers wijken en Buurten 2020.

*** DistriFood Dynamics - In Detail (2021) & Locatus (2021), Online winkelgebiedenverkenner.



Eibergen-Centrum: sinds 2019 vier supermarkten

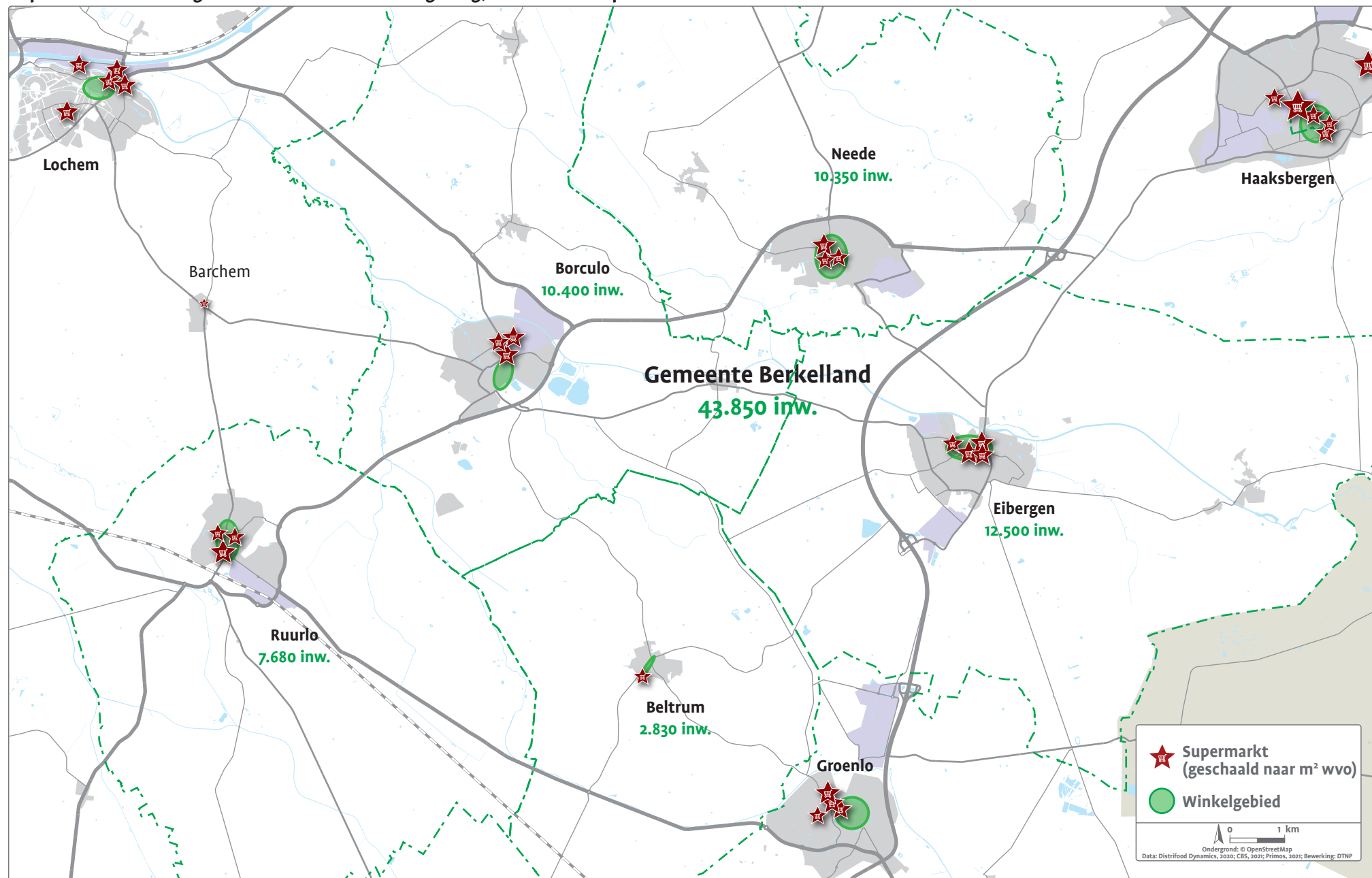


Supermarkten Borculo liggen buiten het centrum



Moderne supermarkt (± 1.300 m² wvo) om de hoek van winkelstraat Neede

Supermarktstructuur gemeente Berkelland en omgeving, incl. inwoners per kern



- In Neede zijn de drie supermarkten in of aan het centrum gevestigd:
 - Albert Heijn van circa 1.300 m² wvo;
 - Jumbo van circa 900 m² wvo;
 - Lidl van circa 900 m² wvo.

Ruurlo

- Ruurlo en directe omgeving (o.a. De Haar en De Bruil) heeft circa 7.680 inwoners.
- Het centrum van Ruurlo bestaat uit circa 30 winkels, van samen circa 9.000 m² wvo*. Er staan 7 panden leeg, van samen 1.370 m² wvo (± 13% leegstand). Vooral de toegenomen leegstand in De Smidse springt in het oog (voorheen Marskramer en Zeeman).
- De drie supermarkten in Ruurlo zijn allemaal in het centrum gevestigd:
 - Coop van circa 1.200 m² wvo;
 - Plus van circa 800 m² wvo;
 - Aldi van circa 700 m² wvo.

Beltrum

- Het dorp Beltrum en omgeving (o.a. Lintvelde, Avest) telt circa 2.840 inwoners. Dit is de grootste kern na de vier hoofdkernen. Hier zijn enkele lokale winkelvoorzieningen, waaronder een supermarkt.

- Het centrum (Mariaplein-Kampstraat) bestaat uit circa 7 winkels, van samen 1.400 m² wvo*.
- In Beltrum is aan de Kampstraat een Coop van circa 600 m² wvo gevestigd.

In de overige kleine kernen is geen supermarkt en verder ook geen of een zeer beperkt dagelijks winkelaanbod te vinden. Inwoners van deze kernen zijn gericht op het aanbod in de hoofdkern of buurgemeente.

Supermarktaanbod in de regio

In de omgeving hebben vooral Groenlo, Haaksbergen en Lochem een flink winkelaanbod, waaronder een ruim supermarktenaanbod. Met name in de grotere kern Haaksbergen is het supermarktaanbod substantieel groter dan dat in de centra van Berkelland, zowel in aantal als in de omvang van individuele aanbieders (bijv. Jumbo van 2.500 m² wvo en Plus van 1.900 m² wvo).



Meeste supermarkten Berkelland rond 1.000 m² wvo...



... passend bij een lokale verzorgingsfunctie

* Locatus (2021), Online winkelgebiedenverkenner.

2 Trends en ontwikkelingen

2.1 Relevante landelijke trends

Behalve de huidige situatie omtrent de supermarktstructuur in Berkelland dienen ook de actuele ontwikkelingen in de detailhandel en de supermarktbranche en het veranderende consumentengedrag meegenomen te worden in de effectenanalyse.

Marktaandeel internet neemt toe

Het online aankoopkanaal is het afgelopen decennium aanzienlijk gegroeid en zet het functioneren van steeds meer winkels onder druk. Het toenemende marktaandeel van online bestedingen in niet-dagelijkse artikelen heeft als gevolg dat het aantal niet-dagelijkse winkels al jaren afneemt. Ook uit het meest recente koopstromenonderzoek (KSO Oost NL 2019) blijkt dat het aandeel online bestedingen in de niet-dagelijkse sector inmiddels circa 21% is (16% in 2015).

Boodschappenlocaties nemen echter een andere positie in op het gebied van verande-

rend ruimtelijk aankoopgedrag. De positie van (lokale) boodschappencentra, waarbij dagelijks aanbod centraal staat, is minder gevoelig voor deze ontwikkelingen: een laagdrempelige aankooplocatie voor de primaire behoeften is voor de consument nog interessant. In het KSO Oost NL is het gemeten aandeel van de dagelijkse boodschappen dat online besteld wordt nog maar 1 à 2%, maar het is wel groeiende.

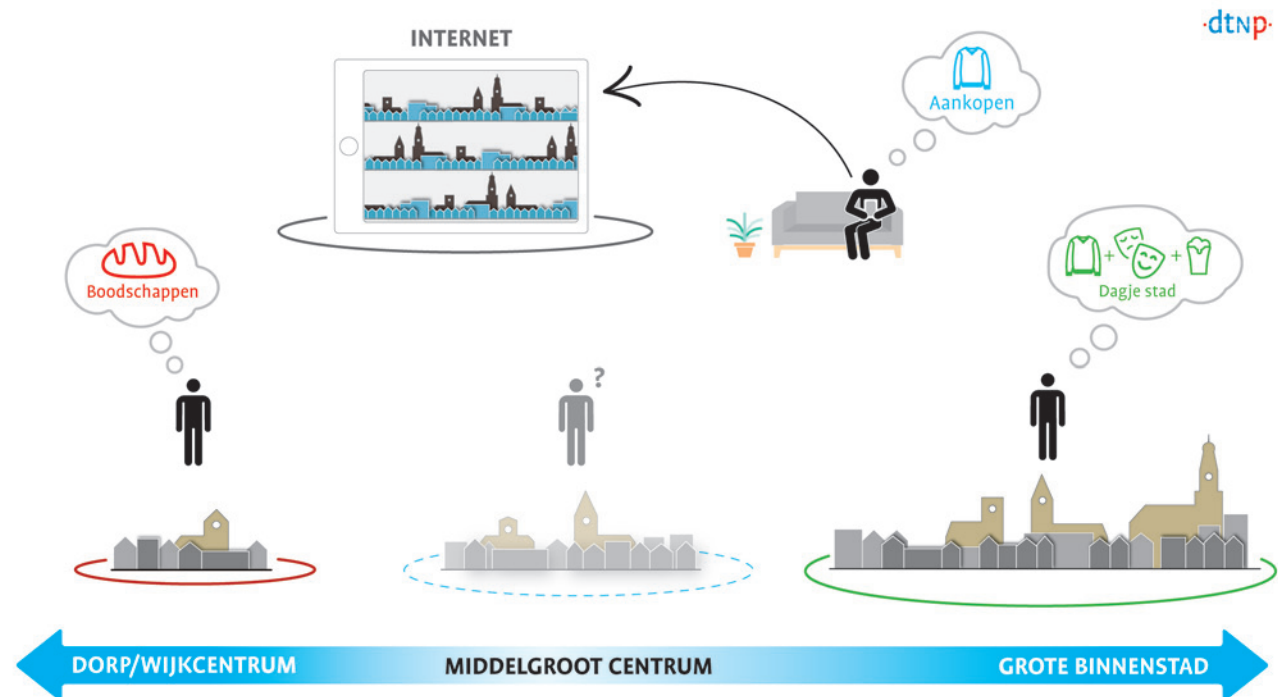
Fysieke winkellocaties houden echter vooralsnog meerwaarde wanneer het gaat om dage-

lijkse aankopen (boodschappen in de directe woon-/leefomgeving) of voor een dagje naar de grote binnenstad (groot aanbod, aantrekkelijke sfeer en vermaak, in combinatie met horeca, cultuur, etc.). In kleinere centra met relatief veel niet-dagelijkse winkels staat de economische vitaliteit onder toenemende druk.

Invloed van corona

Door de in 2020 en 2021 aanhoudende coronamaatregelen worden de beschreven trends versterkt. Landelijke lockdowns en het advies

Veranderende rol van verschillende typen centra als gevolg van veranderd koopgedrag



om zoveel mogelijk thuis te blijven zorgen ervoor dat steeds meer mensen vertrouwd raken met online bestellen, zowel voor niet-dagelijkse als voor dagelijkse aankopen. Supermarkten en winkels reageren hierop en breiden de service van bestellen, afhalen en thuisbezorging verder uit.

Gevolgen dorpscentra: lokaal en boodschappen

Centra van kleinere dorpen of steden moeten het vooral nog van frequent bezoek door de lokale bevolking hebben. Voor inwoners kan een centrum een bredere functie vervullen dan alleen als winkelgebied; bijvoorbeeld als (sociale) ontmoetingsplek. Waar het niet-dagelijkse aanbod wegvalt, worden zowel het boodschappenaanbod als de andere publieksfuncties (o.a. horeca, bibliotheek of medisch centrum) belangrijker.

- Kleinere centra, waaronder ook die in Berkelland, hebben een goede uitgangspositie als boodschappenlocatie en lokaal ontmoetingscentrum. Voor het doen van dagelijkse boodschappen blijven nabijheid en voldoende keuze belangrijk.
- Veel niet-dagelijkse winkels hebben hun vestigingsstrategie gewijzigd; er worden niet tot nauwelijks nog nieuwe filialen geopend. In (te) kleine verzorgingsgebieden worden zelfs filialen gesloten. Kansen voor behoud

van niet-dagelijks aanbod in kleinere centra liggen er vooral als dit aanbod in het verlengde ligt van het boodschappenaanbod (zoals huishoudelijk en bloemen).

- Het teruggelopen aantal winkels in Neede en inmiddels ook in Eibergen, waar voorheen het niet-dagelijkse aanbod meer divers en de streekfunctie groter was, zijn hier lokale voorbeelden van.

2.2 Trends boodschappensector

Positie supermarkt

Supermarkten zijn structuurbepalend voor het functioneren van centrum- en winkelgebieden. Een gemiddelde servicesupermarkt van om en nabij 1.200 m² vwo trekt wekelijks circa 10.000

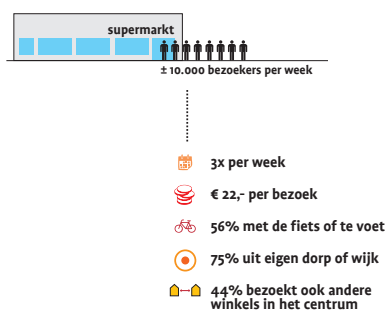
bezoekers. Nabijgelegen winkels kunnen van deze bezoekersstroom profiteren.

Uit onderzoek van DTNP onder 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra blijkt dat de meeste bezoekers lokaal zijn en meerdere malen per week komen. Circa 44% van de respondenten combineert supermarktbezoek met een of meer voorzieningen in het centrum*. De onderlinge afstand en zichtrelatie spelen hierbij een belangrijke rol.

Het onderzoek toont aan dat combinatiebezoek toeneemt naarmate de winkels dichterbij de supermarkt liggen. Daarnaast blijkt het combinatiebezoek toe te nemen als er meer winkels

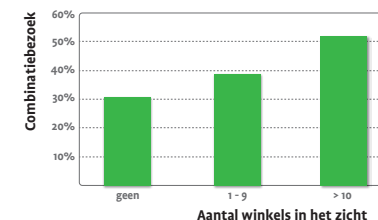
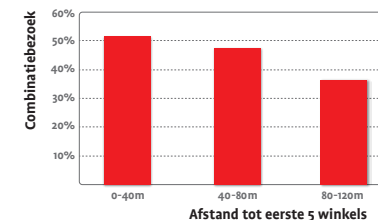
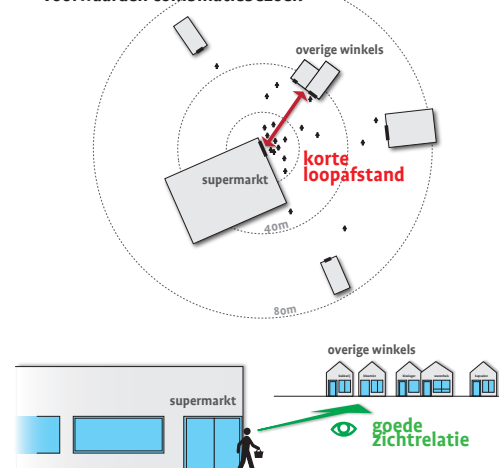
* DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten.

Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland



Bron: DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten

Voorwaarden combinatiebezoek



in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen (zie figuur p. 6).

Supermarkten hebben een steeds belangrijkere trekkersrol voor centrumgebieden. Zij zorgen de hele week voor grote aantallen passanten. Een goede ruimtelijke inpassing van supermarkten draagt bij aan de economische vitaliteit van lokale centrumgebieden.

Ontwikkelingen omvang supermarkt

Supermarkten zijn de afgelopen jaren gemiddeld groter geworden. Met name het aantal supermarkten van 1.000 tot 1.600 m² wvo is gegroeid, ten koste van kleinere aanbieders (verdringing of uitbreiding). Hoewel deze maat aansluit op consumentenbehoeften (ruime

opzet en assortiment) vragen grotere supermarkten ook om een groter verzorgingsgebied.

Deze schaalvergroting zet de houdbaarheid van supermarkten in kleine dorpen verder onder druk. In grotere centra met meerdere aanbieders leiden uitbreidingen uiteindelijk tot verdringing (minder, gemiddeld grotere aanbieders).

Het aantal grootschalige supermarkten (> 2.000 m² wvo) neemt echter niet of nauwelijks toe (geen nieuwe XL-formules).

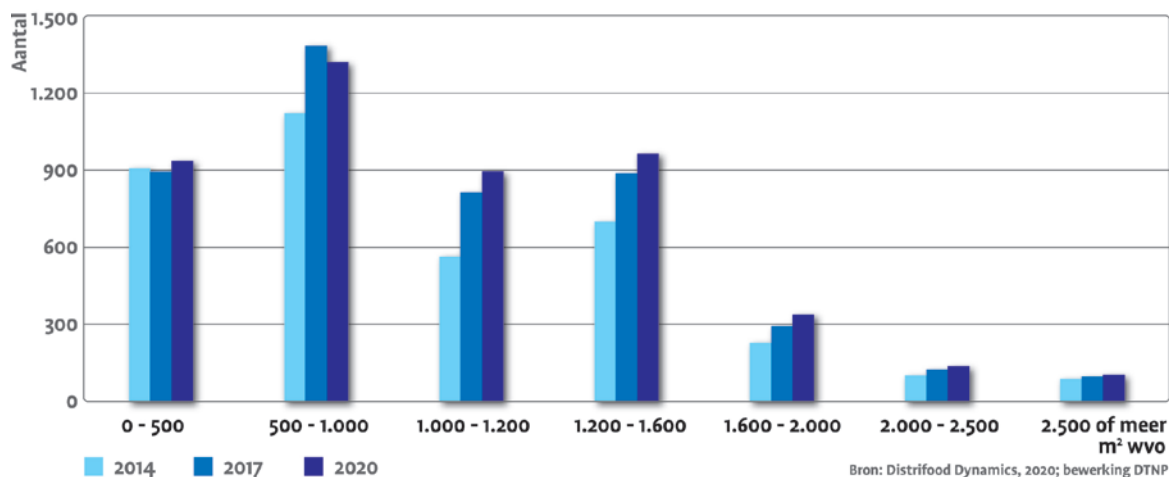
Het onderscheid tussen service- en discountformules wordt steeds kleiner. Discountsupermarkten worden steeds completer (bijv. bake-off en uitbreiding assortiment met A-merken) en serviceformules bieden ook een budget-/

discountassortiment aan. De verhouding tussen service- en discountformules in een verzorgingsgebied is voor de aanbodstructuur interessant. In planologische zin (bestemmingsplan) is onderscheid in serviceniveau niet relevant.

Voor de komende jaren biedt een supermarkt van circa 1.000 à 2.000 m² wvo* in een (boodschappen)centrum een aantrekkelijke en volledige aankooplocatie in de nabijheid van de inwoner (gericht op gemak en menselijke maat). Deze maat is voldoende ruim voor het voeren van een compleet assortiment en een aantrekkelijke winkellayout/presentatie. Ook met de ontwikkelingen van het online aankoopkanaal sluit deze supermarktmaat naar verwachting aan bij de moderne consument. Het marktaandeel van internet zal ook in de boodschappensector stijgen (al dan niet gedistribueerd via de lokale supermarkt). Steeds meer consumenten, reeds toegenomen door de coronacrisis, combineren online en offline, waardoor de nabijheid van een supermarkt belangrijker wordt dan de fysieke aanwezigheid van grootschalige aanbieders (op afstand).

* Passende omvang afhankelijk van de omvang van het verzorgingsgebied (stedelijkheid en verzorgingsbereik). In grotere steden is een ruimere bandbreedte in omvang mogelijk, met bijv. ook kleinere mandjeswinkels en specialistische concepten (o.a. biologisch).

Ontwikkeling schaalgrootte supermarkten in Nederland



2.3 Lokale ontwikkelingen

Bevolkingsontwikkeling

Het aantal inwoners van Berkelland neemt de komende jaren langzaam verder af. Het aandeel ouderen groeit (vergrijzing). De prognose is dat er in 2025 circa 42.400 mensen woonachtig zullen zijn in Berkelland en in 2030 nog circa 41.200*. Dit betekent circa 6% minder inwoners. DTNP doet hierbij de aanname dat deze daling zich evenredig verdeelt over de gemeente. De toekomstige ontwikkeling van het inwonertal per deelgebied kan anders uitpakken (o.a. tempo woningbouwontwikkeling).

Ontwikkelingen winkelstructuur

Kijkend naar landelijke ontwikkelingen neemt ook in gemeente Berkelland de behoefte aan fysieke winkelruimte af. Er ontstaat onderlinge concurrentie (verdringing) en een toename van leegstand. Toename van verkoop via internet, versneld door de coronacrisis, is een belangrijke oorzaak voor de afnemende behoefte aan winkels (21% marktaandeel internet in 2019 ten opzichte van 16% in 2015)**.

Toenemende leegstand

De totale leegstand in de gemeente is met 15% circa anderhalf keer zo groot als het landelijk

* Gemeente Berkelland (2020), Berkelland in Cijfers.

** Koopstromenonderzoek Oost NL (2019).

gemiddelde. Bovenop de huidige leegstand is door lokale demografische ontwikkelingen (vergrijzing) en autonome ontwikkelingen in de winkelmarkt een verdere afname in de behoefte aan fysieke winkelruimte te verwachten. Ook de toename aan online boodschappen doen verlaagt de behoefte aan een fysieke winkel. De (aanhoudende) coronamaatregelen versterken deze trend nog eens.

Uitbreidingswensen bij bestaande supermarkten

- Meerdere supermarkten in Berkelland hebben een uitbreidingswens en zijn momenteel in gesprek met de gemeente. Voor de Plus in Ruurlo is een concreet plan om met 400 m² uit te breiden (van circa 800 m² naar 1.200 m² wvo; omgevingsvergunning verleend).
- De meeste supermarkten in de gemeente zijn reeds van een eigentijdse omvang (rond de 1.000 m² wvo of iets groter).
- Vanuit de formulestrategie (o.a. modernisering winkellayout, ruimer assortiment en versterken concurrentiepositie) is de behoefte aan uitbreiding te verklaren.
- Vanuit beperkingen met betrekking tot het lokale draagvlak (lees: inwonertal) is een uitbreiding niet vanzelfsprekend zonder gevolgen.



Concreet uitbreidingsplan Plus Ruurlo



In alle kernen overaanbod supermarktmeters

3 Uitgangspunten

3.1 Marktruimte supermarkten

Om inzicht in de huidige en toekomstige distributieve marktruimte voor supermarkten te verkrijgen, wordt op basis van bestaande kengetallen en lokale gegevens het economisch functioneren van supermarkten in Berkelland benaderd. Hiervoor wordt naar de volgende variabelen gekeken:*

- **Variabelen vraag:** de bestedingen per hoofd (in supermarkten), de omvang van het lokale verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin bestedingen van lokale inwoners plaatsvinden bij de lokale supermarkten (% koopkrachtbinding) en het omzetaandeel van deze supermarkten dat van buiten het verzorgingsgebied toevloeit (% koopkrachttoevloeiing).
- **Variabelen aanbod:** de omvang (m² wvo) en de vloerproductiviteit (benodigde bestedingen per m² wvo) van supermarkten.

Het berekenen van de toekomstige situatie met kengetallen uit het recente verleden is in de dynamische winkelmarkt geen 'waarheidsvinding'. De uitkomsten zijn een indicatie van de marktsituatie.

* De volledige som en de berekening van de variabelen vindt u in de bijlage.

De analyse wijst op het volgende:

- Het supermarktaanbod in Berkelland functioneert in de huidige situatie naar verwachting ver onder het landelijk gemiddelde (-25% omzet/m²). Anders gezegd, er is een aanzienlijk overaanbod in de supermarktsector.
- De afname in inwonertal en de verwachte groei van online afvloeiing zorgen voor een kleiner omzetspotentieel in de toekomst. De omzetplus uit toeristische overnachtingen verandert daar weinig aan, zie bijlage.

Op basis van de indicatieve marktruimteberekening en de analyse kan de conclusie getrokken worden dat er in Berkelland geen kwantitatieve marktbehoefte is voor toevoeging van supermarktaanbod. Goed beschouwd is er op termijn marktruimte voor circa 10 supermarkten in de gemeente Berkelland. Welke afwegingen ondernemers en formules hierbij in de praktijk zullen maken is echter nog de vraag. Om positie in het marktgebied te houden kan besloten worden de vestiging te continueren (vergelijk de huidige situatie). Een beperkte teruggang in aantal aanbieders lijkt echter een kwestie van tijd.

Indicatie marktsituatie supermarkten gemeente Berkelland

		Gemeente Berkelland		
		2021	2025	2030
A	Inwoners primair verzorgingsgebied	43.747	42.400	41.200
B	Winkelomzet per hoofd (excl. btw)	€ 2.008	€ 1.927	€ 1.876
C	Koopkrachtbinding	92%	90%	90%
D	Omzet uit primair verzorgingsgebied (excl. btw) [A * B * C]	€ 80,8 mln	€ 73,5 mln	€ 69,6 mln
E	Koopkrachttoevloeiing (aandeel van totale omzet)	5%	5%	5%
F	Totale potentiële omzet (excl. btw) [D + waarde E]	€ 85 mln	€ 77,4 mln	€ 73,2 mln
G	Totale potentiële omzet + toeristische omzet	€ 86,5 mln	€ 79,1 mln	€ 75,1 mln
H	Gemiddelde omzet per m ² NL (excl. btw)	€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037
I	Potentieel aanbod (wvo) [G / H]	10.770 m ²	9.840 m ²	9.350 m ²
J	Aanwezig aanbod (wvo)	14.400 m ²	14.400 m ²	14.400 m ²
K	Gemiddelde omzet per m ² lokaal (excl. btw) [G / J]	€ 6.095	€ 5.565	€ 5.285
L	Indicatie uitbreidingsruimte [I - J]	- 3.630	- 4.560	- 5.050

3.2 Huidig beleid

Afsprakenkader Achterhoek (2015): focus behoud centra

Vitaal en aantrekkelijk houden van de centra van de hoofdkernen in de regio is de centrale doelstelling van het detailhandelsbeleid. Het beleid dient er op gericht te zijn de huidige functie en verzorgingspositie van de hoofdcentra vast te houden, waardoor de winkelfunctie in de centra zo min mogelijk terugloopt.

De gemeente Berkelland bestaat uit lokaal-verzorgende centra met winkels voor de betreffende kern en de omliggende dorpen/kernen. De winkelvoorzieningen in het centrum en de lokale winkelstructuur leveren een zeer belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid in de kern. Een aantrekkelijk ingevuld en levendig centrum is het visitekaartje (imagodrager) van de kern. De winkelfunctie draagt daaraan bij als publieke ontmoetingsfunctie in het centrum. Voor dergelijke lokaalverzorgende centra zijn de dagelijkse winkels, met name supermarkten, de grootste publiekstrekkingen.

Bestemmingsplannen centra: concentratie

In de periode 2011 - 2013 zijn de bestemmingsplannen voor de centrumgebieden van de vier hoofdkernen vastgesteld. Hierin is voor elk

centrum het kernwinkelgebied (ook: winkelstimuleringsgebied) aangemerkt waar concentratie en dynamiek in de detailhandelssector kan plaatsvinden. In alle centra valt dit gebied binnen de centrumbestemming. Hierbuiten wordt winkeluitbreiding niet nagestreefd.

3.3 Uitgangspunten en scenario's

In gemeente Berkelland wordt ingezet op:

- een detailhandelsstructuur bestaande uit vier lokaal functionerende centra, zijnde de centra van de hoofdkernen Eibergen, Borculo, Neede en Ruurlo, met ieder zijn eigen verzorgingsgebied;
- behoud van een zo compleet mogelijk winkelaanbod in de centra voor de inwoners van de vier hoofdkernen en directe omgeving, en een basisvoorziening in Beltrum, passend bij het aanwezige draagvlak (lees: inwonertal verzorgingsgebied);
- dynamiek binnen het compacte centrumgebied (kernwinkelgebied).



Inzetten op (verdere) concentratie aanbod



Goede zichtrelatie supermarkt



Toenemende leegstand

Uitgangssituatie supermarkten Berkelland

Bij het bepalen van het gewenste beleidskader voor de supermarktstructuur in Berkelland is het van belang mee te nemen dat:

- supermarkten als basis voor het doen van boodschappen structuurbepalende elementen binnen de detailhandelsstructuur zijn;
- supermarkten winkels met regulier aanbod zijn en vanuit dezelfde basisuitgangspunten als andere reguliere winkels beoordeeld kunnen worden;
- supermarkten met een goede ruimtelijke inpassing binnen centrumgebieden* de grootste meerwaarde hebben als generator van passantenstromen voor andere voorzieningen in het centrum;
- een supermarkt kleiner dan 1.000 m² wvo te klein is om consumenten een complete en comfortabele winkel te bieden;
- een supermarkt groter dan 1.500 m² wvo in een niet-stedelijk gebied een bovenlokale aantrekkingskracht genereert;
- er in alle kernen sprake is van een (toenevend) overschot aan supermarktmeters;
- het voor inwoners prettig is dat per hoofdkern keuzemogelijkheid in aanbieders blijft bestaan.

* Supermarkt valt binnen of grenst aan het aangewezen compacte winkelgebied (winkelstimuleringsgebied) met oriëntatie van de entree op (winkel)voorzieningen in het kernwinkelgebied. In Borculo geldt het gebied Lichtenhorst als supermarktenlocatie.

Scenario's

Kwantitatief is er geen uitbreidingsbehoefte. Vanuit kwalitatieve argumenten is uitbreiding mogelijk toch gewenst. Een en ander is afhankelijk van de effecten die dit heeft op het lokale voorzieningenniveau en op de leegstandsrisico's. Om een afweging te kunnen maken zijn vier scenario's op een rij gezet.

Scenario 1: Op slot Aan uitbreidingsverzoeken wordt niet meegewerkt. <u>Effecten:</u> Indicatie 11 à 13 aanbieders over in 2025 - Deel aanbieders geen eigentijdse omvang: minder complete aanbieders voor inwoners; - Afname lokale binding (grote super elders); + Behoud keuzemogelijkheid binnen hoofdkern. Geen dynamiek (versterking trekkers) in centra mogelijk; Beperkt leegstandsrisico: transformatie enkele leegkomende supermarkten nodig.	Scenario 2: Alles vrij / extra aanbieders Onvoorwaardelijk meewerken aan initiatieven. <u>Effecten:</u> Indicatie 8 à 10 aanbieders over in 2025 + Moderne aanbieders voor inwoners; - Minder/geen keuzemogelijkheid binnen hoofdkern; - Verdringing tussen centra; onzekerheid voorzieningenniveau per centrum hoofdkern. Veel dynamiek, maar mogelijk structuurverstorend; Groot leegstandsrisico: bouwen voor leegstand, transformatie meerdere leegkomende supermarkten (en overige detailhandelsruimte) nodig.
Scenario 3: Uitbreiding onder voorwaarden Tot max. 1.500 m ² wvo en goed ingepast. <u>Effecten:</u> Indicatie 11 à 13 aanbieders over in 2025 + Voldoende complete aanbieders voor inwoners door modernisatie supermarkten; + Behoud keuzemogelijkheid binnen hoofdkern. Behoud attractieve supermarkten en centra; Beperkt leegstandsrisico: transformatie enkele leegkomende supermarkten nodig.	Scenario 4: Uitbreiding onder voorwaarden + fonds Tot max. 1.500 m ² wvo, goed ingepast en bijdrage. <u>Effecten:</u> Indicatie 11 à 13 aanbieders over in 2025 + Modernisatie aanbieders voldoende complete aanbieders voor inwoners; investering minder zeker bij (forse) bijdrage aan sloopfonds; + Behoud keuzemogelijkheid binnen hoofdkern. - Juridische haken en ogen, zie pagina 13. Behoud attractieve supermarkten en centra; Beperkt leegstandsrisico: transformatie enkele leegkomende supermarkten nodig.

4 Advies beleidskader

Voorkeursscenario supermarktenstructuur

Op basis van voorgaande analyse en scenario-verkenning komt scenario 3 als voorkeursscenario naar voren. Dit biedt elke in Berkelland gevestigde supermarktvestiging de mogelijkheid desgewenst te investeren en beperkt uit te breiden, zonder dat deze modernisatie direct grote gevolgen heeft voor de afname van het aantal supermarkten en de toename van de leegstand in de gemeente. Zonder deze mogelijkheid zullen naar verwachting vroeg of laat ook één of enkele aanbieders stoppen.

De sector planologisch op slot zetten of, als variant op scenario 1, de supermarkten onderling elkaar laten uitruilen/-kopen als voorwaarde voor uitbreiding leidt naar verwachting vooral tot stilstand. Dat is een situatie waar de inwoner minder bij gebaat is. Het toestaan van grote uitbreidingen of zelfs nieuwe toetreders (scenario 2) is niet aan te bevelen vanwege het grote risico op structuurverstorende effecten binnen en tussen centra en vanwege de gevolgen die dit kan hebben op het voorzieningenniveau en de leegstand in de hoofdkernen.

Een scenario waarbij de (eigenaar van de) supermarkt die een uitbreidingsplan heeft, wordt verplicht bij te dragen aan een sloopfonds bij toekomstig leegkomend supermarktvastgoed heeft planologisch-juridisch meerdere haken en ogen, zie hiervoor het kader op pagina 13.

Voorwaarden aan initiatieven

Alleen supermarktontwikkelingen die bijdragen aan het economisch functioneren van de compacte centrumgebieden in Berkelland zijn onder de volgende voorwaarden gewenst:

- de supermarkt behoudt primair een lokale functie en is daarom niet groter dan 1.500 m² wvo en het totale oppervlak maximaal 2.000 m² bvo *;
- de supermarktontwikkeling vindt plaats binnen het compacte winkelgebied (stimuleringsgebied)** of grenst hier direct aan met een oriëntatie van de entree richting de (winkel)voorzieningen in het kernwinkelgebied/winkelstimuleringsgebied;

* Bvo: brutovloeroppervlak. zichtbare en toegankelijke winkelruimte (wvo) + magazijn en kantoor/personeelsruimte.

** Dit hoeft niet per sé op de huidige locatie te zijn, maar kan ook het gevolg zijn van een uitruil en herontwikkeling, zolang de bijdrage aan de economische vitaliteit in het centrumgebied vergelijkbaar blijft of, liever nog, verbeterd wordt. In Borculo geldt het gebied Lichtenhorst als supermarktenlocatie.

- bij uitbreiding wordt door de initiatiefnemer voorzien in voldoende parkeergelegenheid en behoud van een goede verkeersafwikkeling.

Tot slot

Supermarkten in Berkelland zijn met een aanduiding gespecificeerd in de bestemmingsplannen. Op detailhandelslocaties zonder deze aanduiding is vestiging door een supermarkt niet mogelijk zonder buitenplanse afwijking/aanpassing van het bestemmingsplan. Deze situatie stelt de gemeente in de gelegenheid initiatieven te kunnen toetsen (en weigeren of toestaan).

Risico's eventuele leegsand en mogelijk sloopfonds

De ambtelijke organisatie van gemeente Berkelland heeft de mogelijkheid/condities verkend voor het kunnen instellen van een sloop-/transformatiefonds:

“In het voortraject hebben wij ons afgevraagd hoe we eventuele leegstand in de toekomst kunnen voorkomen. De vraag die hierbij speelt is of het mogelijk is om van initiatiefnemers een financiële bijdrage te vragen als voorwaarde om wel of niet mee te werken. Die bijdrage wordt vervolgens in een fonds gestopt om daarmee eventuele toekomstige leegstand op te ruimen.

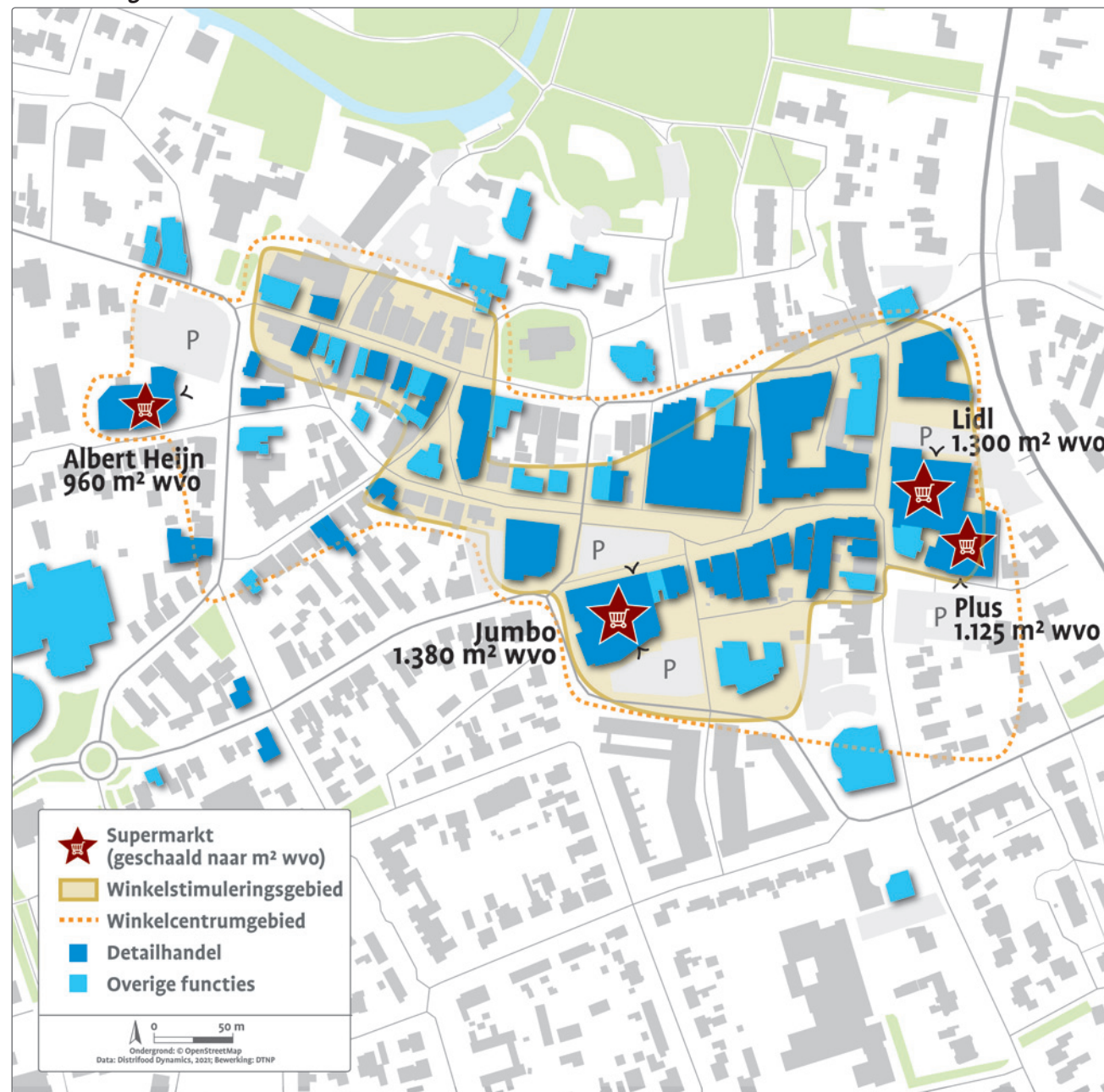
Een handelwijze die neerkomt op betaalplanologie is in strijd met het wettelijk stelsel van de Wro. Uw college mag planologische medewerking slechts weigeren wegens niet-betaling van een bijdrage indien het project in combinatie met de niet-betaling een verslechtering van de ruimtelijke en planologische kwaliteit tot gevolg kan hebben. Er moet een ruimtelijk verband bestaan tussen de gewenste uitbreiding die met een afwijkingsbesluit of een bestemmingsplanherziening mogelijk wordt gemaakt en de sloop van opstellen elders. Dit dient in ruimtelijk verband op grond van artikel 6.24 van de Wro in een structuurvisie tot uitdrukking te worden gebracht. Wij verwachten niet dat dit ruimtelijk goed onderbouwd kan worden.

Zoals eerder beschreven is hierbij van belang dat de huidige structuur (met de theoretische overcapaciteit) al meerdere jaren op deze wijze functioneert. Tot nu heeft het niet tot leegstand geleid of het vertrekken van supermarkten. Als we willen ingrijpen in de bestaande structuur en medewerking willen weigeren moet vaststaan dat de uitbreiding in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Momenteel liggen alle supermarkten in het centrum en is mede daardoor juist sprake van een versterking van het centrum. Vaststaat namelijk dat supermarkten een goede trekker van centra zijn. Het bieden van toekomstperspectief aan (te kleine) supermarkten draagt daarmee juist bij aan het behouden van deze structuur en het versterken van je centrum.”

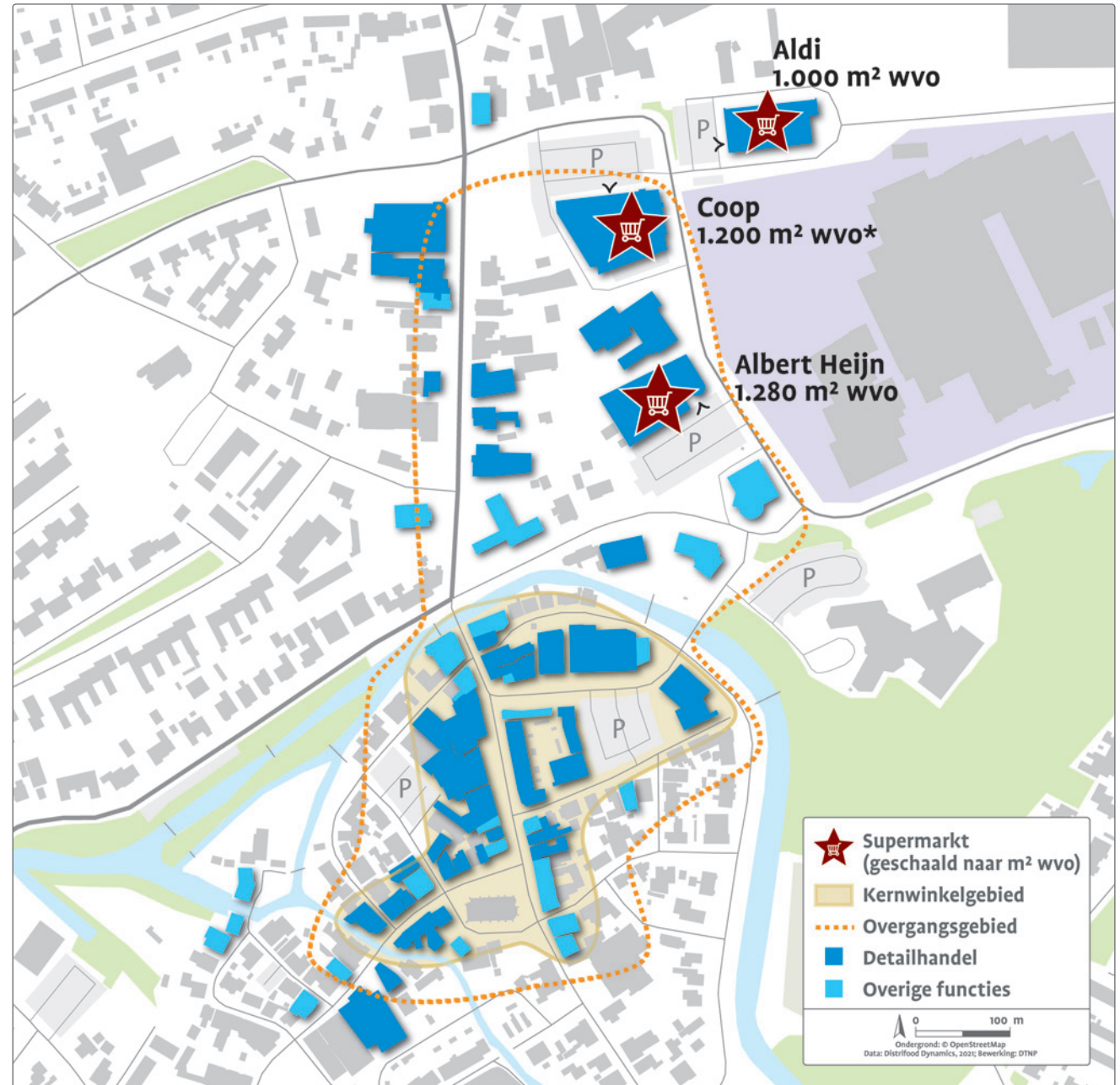
Bijlage 1 Kaart per hoofdcentrum

Overzichtskaarten van de vier hoofdcentra in de gemeente Berkelland. Hierop staan de gebieds-afbakeningen conform vigerend bestemmings-plan en de locatie van de supermarkten.

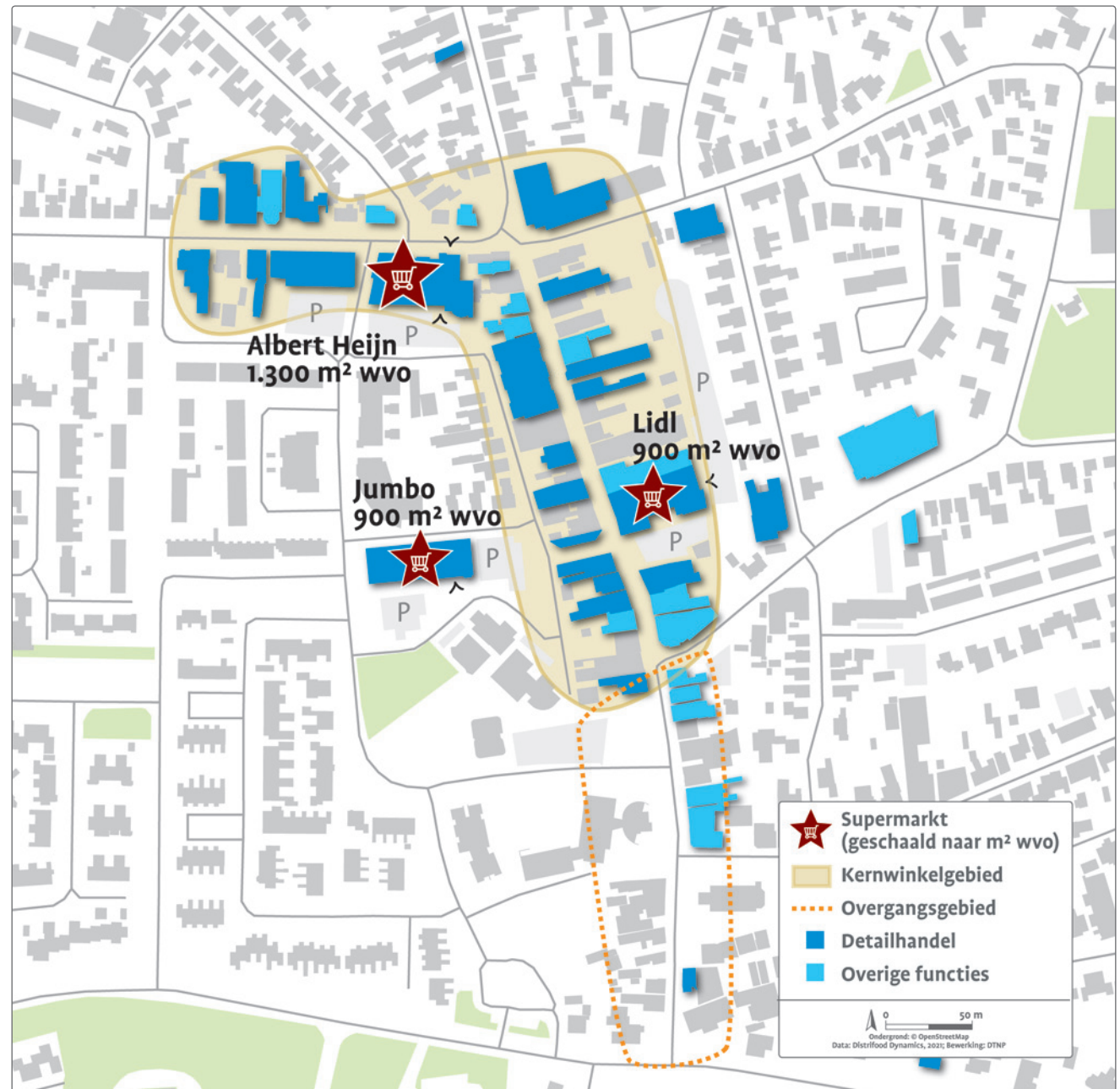
Kaart Eibergen-Centrum



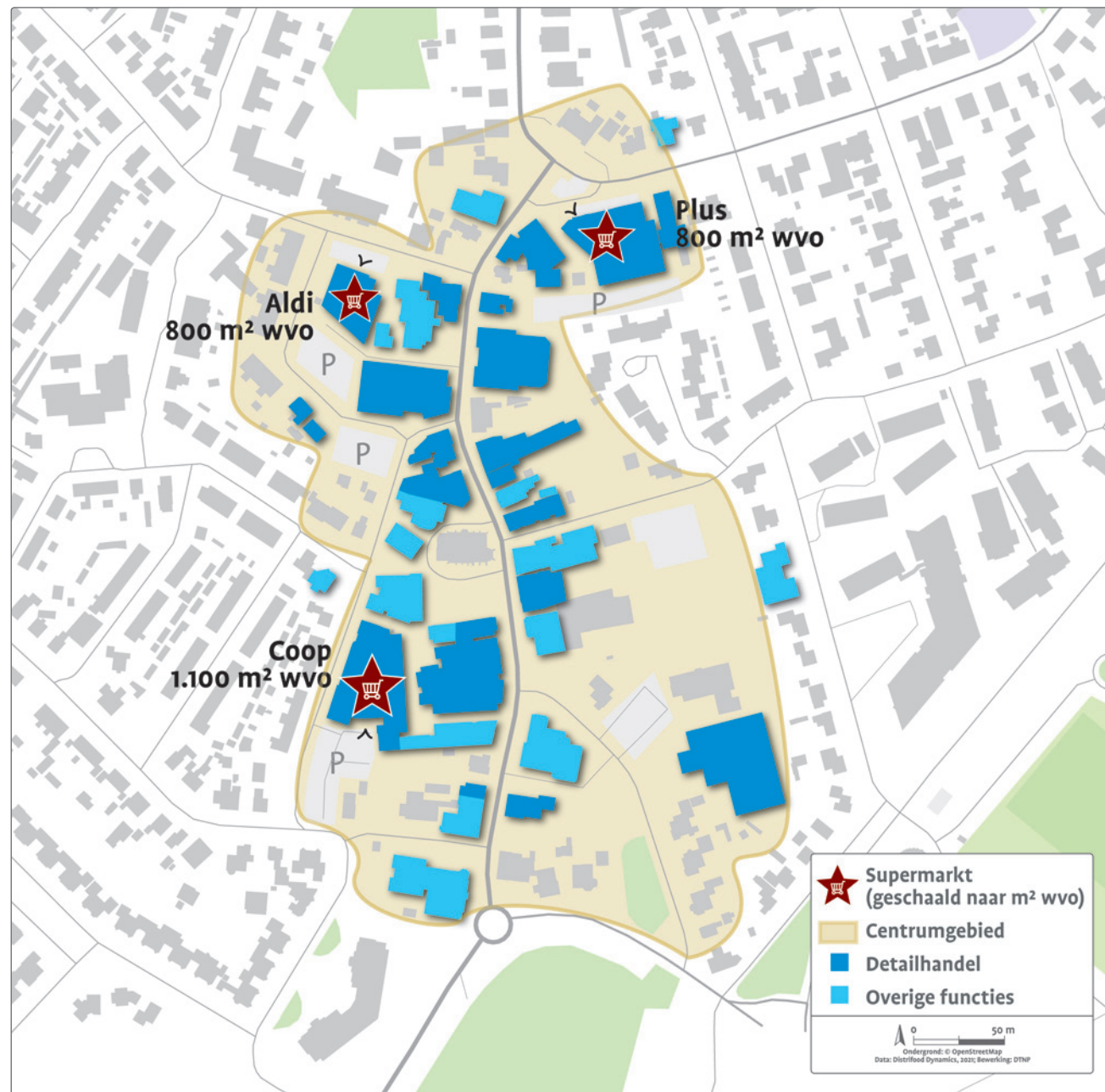
Kaart Borculo-Centrum



Kaart Neede-Centrum



Kaart Ruurlo-Centrum



Bijlage 2 Marktruimteberekening

Toelichting berekening

Om inzicht in de huidige en toekomstige distributieve marktruimte voor supermarkten te verkrijgen, wordt op basis van bestaande kengetallen en lokale gegevens het economisch functioneren van supermarkten in Berkelland benaderd. Hiervoor wordt naar de volgende variabelen gekeken:

- Variabelen vraag: de bestedingen per hoofd (in supermarkten), de omvang van het lokale verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin bestedingen van lokale inwoners plaatsvinden bij de lokale supermarkten (% koopkrachtbinding) en het omzetaandeel van deze supermarkten dat van buiten het verzorgingsgebied toevloeit (% koopkrachttoevloeiing).
- Variabelen aanbod: de omvang (m² wvo) en de vloerproductiviteit (benodigde bestedingen per m² wvo) van supermarkten.

Het berekenen van de toekomstige situatie met kengetallen uit het recente verleden is in de dynamische winkelmarkt geen 'waarheidsvinding'. De uitkomsten zijn een indicatie van de marktsituatie.

Variabelen

Om de huidige en toekomstige situatie in te schatten, wordt er een indicatieve berekening gemaakt voor 2020, 2025 en 2030. Voor die distributieve marktruimteberekening worden de volgende cijfers en aannames gebruikt.

Bestedingen per hoofd en omzet per m²

- Het aantal inwoners van Berkelland is begin 2021 43.747*. De bestedingen per inwoner per jaar in de fysieke supermarktsector (in winkels) is gesteld op € 2.008 (landelijk gemiddelde € 2.075** gecorrigeerd met lokaal inkom-

* CBS Statline (2021).

** Detailhandel.info/Panteia (2020), Omzetkengetallen 2019.

menniveau***). Omdat het gemiddelde inkomen verschilt per deel van de gemeente, worden de bestedingen per inwoner per jaar in de fysieke supermarktsector gecorrigeerd voor de betreffende kern.

- De gemiddelde vloerproductiviteit per m² per jaar in supermarkten ligt in Nederland op € 8.037,- (exclusief btw). Ook de supermarkten in Berkelland hebben een vergelijkbare vloerproductiviteit nodig om economisch gezond te kunnen functioneren. Door onderlinge concurrentie staan omzetmarges onder druk, is een groot omzetvolume vereist en is een langdurige situatie met een veel lagere omzet per meter economisch niet houdbaar.

Effect ontwikkeling online afvloeiing

De gemeten online afvloeiing in de dagelijkse sector in Berkelland is nog klein (1% in 2019)**** en ligt onder het gemiddelde van Oost-Nederland (2%) en de Randstad (3% in 2018). Dat is verklaarbaar doordat online-aanbieders, zoals Picnic, nog niet in de regio actief zijn.

Het is aannemelijk dat de online bestedingen in de dagelijkse sector voornamelijk supermarktbestedingen zijn. Het online aandeel neemt ook in Berkelland toe. De mate waarin is nog onzeker, maar door corona zeker groeiende. Voor deze berekening wordt uitgegaan van een beperkte, maar consistente groei van online supermarktbestedingen naar een marktaandeel van 5% in 2025 en 7,5% in 2030.

Een toename van het marktaandeel van internet resulteert in een lagere omzet per hoofd in fysieke supermarkten in de gemeente:

- in 2025: € 1.927 $((2.008/(1-0,01)) \cdot (1-0,05))$;
- in 2030: € 1.876 $((2.008/(1-0,01)) \cdot (1-0,075))$.

*** CBS Statline (2020): Inkomensafwijking is -8%. Elasticiteit van 0,4 op basis van Retail Insiders, Memo december 2018. Som: $2.075 - ((0,08 \cdot 0,4) \cdot 2.075) = 2.008$.

**** I&O Research (2020), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019.

Situatie gemeente

Koopstromen

- Op het niveau van de gemeente is een koopkrachtbinding in de dagelijkse sector gemeten van 92%*.
- De binding is ruim 5%-punt hoger dan gemiddeld in andere gemeenten in Oost-Nederland van eenzelfde grootteklasse en vergelijkbare mate van verstedelijking.
- Deze binding is zeer hoog, ook rekening houdend met het feit dat inwoners van Berkelland:
 - aan de randen van de gemeente ook snel/snelser bij een supermarkt in de buurgemeente zijn;
 - incidenteel (bulk)aankopen doen in Duitsland, vanwege de gunstige prijsstelling van specifieke producten;
 - indien werkzaam in een andere gemeente ook daar soms een boodschap doen.
- Voor 2025 en 2030 wordt desondanks een hoge binding van 90% aangehouden (maximaal realistisch).
- De gemeten toevloeiing van 5% is relatief beperkt, maar logisch te verklaren gezien het gelijke, dan wel grotere omliggende aanbod in Haaksbergen, Groenlo en Lochem (weinig aanleiding naar een Berkellandse supermarkt te gaan).
- Voor de toekomstige situatie wordt dit aandeel aan toevloeiing aangehouden.

* Voor deze som wordt gewerkt met de bestedingen in fysieke winkels. Daarom wordt online afvloeiing buiten beschouwing gelaten in de bindingscijfers. Dat kan in (iets) hogere bindingspercentages resulteren dan op de factsheets van het KSO Oost-Nederland zijn weergegeven.

Bevolkingsprognose

Voor de indicatieve berekening voor 2025 en 2030 wordt gebruik gemaakt van de volgende bevolkingsprognose voor de gemeente Berkelland**:

- in 2025: 42.400 inwoners
- in 2030: 41.200 inwoners

Toeristische overnachtingen

Naast de inwoners van Berkelland en omliggende gemeenten zijn er ook toeristen die geld besteden in supermarkten.

- Van het aantal toeristische overnachtingen in de Achterhoek in 2017 wordt 11% in Berkelland gedaan (circa 334.000).*** Het aantal toeristische overnachtingen in de Achterhoek neemt sinds 2013 elke twee jaar met circa 5% toe. Ervan uitgaande dat dit doorzet en het aandeel van Berkelland in het totaal gelijk blijft, zijn er naar schatting in 2020 circa 350.000, in 2025 circa 400.000 en in 2030 circa 450.000 toeristische overnachtingen in de gemeente.
- Deze toeristische overnachtingen kunnen naar 'standaardconsumenten' worden verrekend door te delen door het aantal dagen per jaar. De aanname is dat deze overnachters circa 75% van de supermarktbestedingen van een standaardconsument binnen de gemeente zullen doen (deels uit eten en eten in hotel/B&B). Zo kan een omzetspotentieel vanuit toeristen worden becijferd van circa:
 - € 1,5 mln. in 2021;
 - € 1,7 mln. in 2025;
 - € 1,9 mln. in 2030.

** Gemeente Berkelland (2020), Berkelland in Cijfers.

*** Stichting Achterhoek Toerisme (2017), ECHT - Kerncijfers '17 Achterhoeks toerisme.

Conclusie marktruimte op gemeenteniveau

- Het supermarktaanbod in Berkelland functioneert in de huidige situatie naar verwachting ver onder het landelijk gemiddelde (-25% lagere omzet/m²). Anders gezegd, er is een aanzienlijk overaanbod in de supermarktsector.
- De krimpende bevolking en de verwachte groei van online afvloeiing zorgen voor een kleiner omzetspotentieel in de toekomst. De omzetplus uit toeristische overnachtingen verandert daar weinig aan.
- In Berkelland is er op basis van deze analyse geen marktbehoefte voor toevoeging van supermarktaanbod. Uit deze cijfers spreekt een verwachting dat er op termijn verdringing zal optreden en mogelijk aanbod zal wegvallen.

Uitwerking verzorgingsgebieden

Vertaling KSO-data van kern naar deelgebieden

Om meer inzicht te krijgen in de potenties voor supermarktaanbod in verschillende delen van de gemeente worden berekeningen gemaakt voor de gebieden zoals beschreven in hoofdstuk 1*. Zo wordt voor de vijf deelgebieden Borculo, Neede, Ruurlo, Eibergen en Beltrum de marktsituatie inzichtelijk.

In het koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 is voor de dagelijkse sector in Berkelland de koopkrachtbinding en -toevloeiing gemeten op kernniveau (vier hoofdkernen). Deze 'kernen' (bebouwde kom) komen niet overeen met de verzorgingsgebieden zoals hiernaast weergegeven. Op basis van de analyse van de huidige en toekomstige lokale situatie (uitgangspunt: behoud meerdere en voldoende complete supermarktaanbie-

* CBS Wijkindeling (voormalige gemeentegrenzen, waarbij Eibergen is opgedeeld in Eibergen en Beltrum).

ders per hoofdkern), de koopstromengegevens per kern en ervaringscijfers wordt voor de verzorgingsgebieden een bruikbare aanname gedaan voor de lokale koopstromen.

Ontwikkeling inwonertal en lokale koopstromen

De verwachting is dat de krimp van de bevolking om en nabij gelijk verdeeld zal plaatsvinden over het grondgebied. Dit is een aanname van DTNP en niet gebaseerd op een statistische berekening. Daarmee zijn de verwachte inwonertallen per verzorgingsgebied:

- Eibergen: 12.010 (2025) en 11.670 (2030)
- Borculo: 10.100 (2025) en 9.815 (2030)
- Neede: 10.055 (2025) en 9.775 (2030)
- Ruurlo: 7.495 (2025) en 7.280 (2030)
- Beltrum 2.735 (2025) en 2.660 (2030).

Eibergen

Eibergen-Centrum heeft een zeer compleet boodschappenaanbod met een ruim supermarktaanbod, maar de kern ligt ook relatief nabij Groenlo en Haaksbergen. Inwoners van Beltrum zijn meer georiënteerd op het supermarktaanbod van Groenlo. Veel toevloeiing van buiten het verzorgingsgebied is dan ook niet te verwachten.

- Maximaal realistische binding: 92%
- Verwacht aandeel toevloeiing: 10%

Borculo

Borculo biedt het grootste winkelaanbod in de directe omgeving. Uitgebreider aanbod ligt op afstand. Toevloeiing komt o.a. uit Barchem en de deelgebieden Neede en Ruurlo (beperkte onderlinge uitwisseling).

- Maximaal realistische binding: 90%
- Verwacht aandeel toevloeiing: 15%

Neede

Neede ligt dicht bij het grotere aanbod in Haaksbergen (o.a. voor inwoners Rietmolen nabij). Toevloeiing van buiten het gebied is naar verwachting beperkt.

- Maximaal realistische binding: 85%
- Verwacht aandeel toevloeiing: 5%

Ruurlo

Om Ruurlo heen ligt een groot landelijk gebied (veel km² zonder aanbod, maar ook beperkt aantal inwoners). Een deel daarvan valt reeds binnen het eigen verzorgingsgebied. Het centrum heeft drie supermarkten, maar is kleiner dan bijvoorbeeld de centra van Borculo, Lochem en Hengelo (G).

- Maximaal realistische binding: 85%
- Verwacht aandeel toevloeiing: 10%

Beltrum

Beltrum heeft een lokale dorpssupermarkt voor de dagelijkse en vergeten boodschappen. Voor weekboodschappen zijn inwoners vooral op Groenlo en ook op Eibergen gericht. Omzet van elders is beperkt.

- Maximaal realistische binding: 50%
- Verwacht aandeel toevloeiing: 5%

Conclusie

De tabellen op pagina 20 geven de indicatie van de huidige en verwachte marktruimte voor supermarkten per deelgebied. Gelijk aan de uitkomsten voor de gehele gemeente is in alle deelgebieden het aanwezige supermarkt-aanbod ruimer dan waar kwantitatief behoefte aan bestaat (ondergemiddeld functioneren). Enige afwijking van landelijke normcijfers is niet abnormaal of

economisch ongezond. De becijferde lokale vloerproductiviteit* is echter dusdanig laag dat er gesteld moet worden dat er structureel overaanbod is, zeker voor de toekomst (afnemend omzetspotentieel door minder inwoners en meer online).

De disbalans in vraag en aanbod is in Borculo minder groot dan elders in de gemeente. Maar kwantitatief gezien is er op termijn in elk deelgebied een supermarkt te veel. Het draagvlak in Ruurlo schiet momenteel al tekort voor drie aanbieders van een hedendaagse omvang.

* Onderste rij van elke tabel.

Indicatie marktsituatie supermarkten Eibergen, Borculo en Neede gemeente Berkelland

	Eibergen				Borculo				Neede		
	2021	2025	2030		2021	2025	2030		2021	2025	2030
Inwoners primair verzorgingsgebied	12.495	12.010	11.670		10.395	10.100	9.815		10.350	10.055	9.775
Winkelomzet per hoofd (excl. btw)	€ 1.995	€ 1.915	€ 1.864		€ 2.011	€ 1.930	€ 1.879		€ 1.989	€ 1.908	€ 1.858
Koopkrachtbinding	92%	92%	92%		90%	90%	90%		85%	85%	85%
Omzet uit primair verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 22,9 mln	€ 21,2 mln	€ 20 mln		€ 18,8 mln	€ 17,5 mln	€ 16,6 mln		€ 17,5 mln	€ 16,3 mln	€ 15,4 mln
Koopkrachttoevloeiing (aandeel van totale omzet)	10%	10%	10%		15%	15%	15%		5%	5%	5%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 25,5 mln	€ 23,5 mln	€ 22,2 mln		€ 22,1 mln	€ 20,6 mln	€ 19,5 mln		€ 18,4 mln	€ 17,2 mln	€ 16,3 mln
Gemiddelde omzet per m² NL (excl. btw)	€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037		€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037		€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037
Potentieel aanbod (wvo)	3.171 m²	2.925 m²	2.767 m²		2.754 m²	2.568 m²	2.430 m²		2.292 m²	2.136 m²	2.022 m²
Aanwezig aanbod (wvo)	4.600 m²	4.600 m²	4.600 m²		3.280 m²	3.280 m²	3.280 m²		3.100 m²	3.100 m²	3.100 m²
Gemiddelde omzet per m² lokaal (excl. btw)	€ 5.540	€ 5.110	€ 4.834		€ 6.749	€ 6.292	€ 5.954		€ 5.941	€ 5.539	€ 5.243

Indicatie marktsituatie supermarkten Ruurlo en Beltrum gemeente Berkelland

	Ruurlo				Beltrum		
	2021	2025	2030		2021	2025	2030
Inwoners primair verzorgingsgebied	7.680	7.495	7.280		2.835	2.735	2.660
Winkelomzet per hoofd (excl. btw)	€ 2.040	€ 1.957	€ 1.906		€ 2.037	€ 1.954	€ 1.903
Koopkrachtbinding	85%	85%	85%		50%	50%	50%
Omzet uit primair verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 13,3 mln	€ 12,5 mln	€ 11,8 mln		€ 2,9 mln	€ 2,7 mln	€ 2,5 mln
Koopkrachttoevloeiing (aandeel van totale omzet)	10%	10%	10%		5%	5%	5%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 14,8 mln	€ 13,8 mln	€ 13,1 mln		€ 3 mln	€ 2,8 mln	€ 2,7 mln
Gemiddelde omzet per m² NL (excl. btw)	€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037		€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037
Potentieel aanbod (wvo)	1.841 m²	1.724 m²	1.631 m²		378 m²	350 m²	330 m²
Aanwezig aanbod (wvo)	2.800 m²	2.800 m²	2.800 m²		600 m²	600 m²	600 m²
Gemiddelde omzet per m² lokaal (excl. btw)	€ 5.284	€ 4.949	€ 4.680		€ 5.065	€ 4.689	€ 4.440



Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | **T** 024 - 379 20 83 | **E** info@dtnp.nl | **W** www.dtnp.nl

