

EFFECTENANALYSE SUPERMARKT BAT- TERREIN/WOONPARK ENGHUIZEN ZEVENAAR (ACTUALISATIE 2023)

22 FEBRUARI 2023



**EFFECTENANALYSE
SUPERMARKT BAT-
TERREIN/WOONPARK
ENGHUIZEN ZEVENAAR
(ACTUALISATIE 2023)
(ACTUALISATIE 2023)**

22 FEBRUARI 2023

Status:
Definitief

Datum:
22 februari 2023

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen
Drs. Toine Hooft
Jeffrey Meinders MSc
Rard Claessen MSc

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

Review:

In opdracht van:
Solidiam N.V.



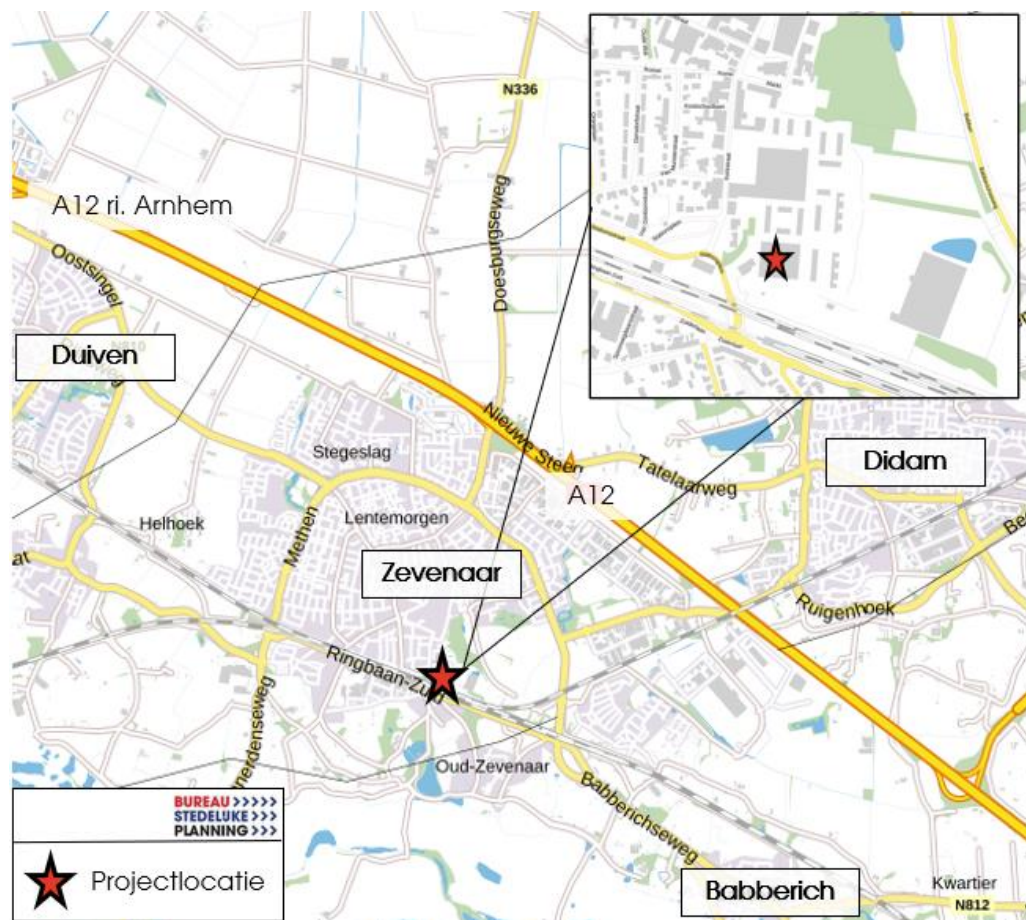
De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 51013775-001
Referentie: 51013775-001 Solidiam Zevenaar Motivering Supermarkt (Actualisatie 2023)

INLEIDING EN UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP	7
1 CONTEXTANALYSE	10
1.1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING	
1.2 BELEIDSKADERS	
1.3 VRAAG- EN AANBODZIJDE	
1.4 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
2 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE	26
2.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
2.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE	
3 EFFECTENANALYSE.....	31
3.1 OMZETCLAIM EN VERDRINGING OP HUIDIGE SUPERMARKTEN GEMEENTE ZEVENAAR	
3.2 EFFECTEN DETAILHANDELSSTRUCTUUR CENTRUM ZEVENAAR EN DORPSKERNEN	
3.3 EFFECTEN SUPERMARKTSTRUCTUUR DORPSKERNEN	
3.4 LEEGSTANDSGEVOLGEN SUPERMARKTSTRUCTUUR	
BIJLAGE 1 SUPERMARKTAANBOD	

INLEIDING EN UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP

Op het voormalig terrein van de sigarettenfabrikant British American Tobacco (BAT) in Zevenaar verrijst Woonpark Enghuizen met in totaal 437 woningen en commerciële ruimten. De eerste 95 woningen zijn gerealiseerd; 65 appartementen gaan binnenkort in aanbouw. Turmac Cultuurfabriek en het gemeentehuis zijn al op het terrein gehuisvest.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE BAT TERREIN GEMEENTE ZEVENAAR
Bron: Achtergrondkaart PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

In bestemmingsplan NL.IMRO.0299.BP01BATTERREIN-VA01 is onder artikel 3.5 een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om detailhandel toe te staan. Daarbij dient in ieder geval aangetoond te worden dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld. Solidiam N.V. wenst graag een supermarkt van 2.250 m² bvo (ca. 1.800 m² vvo) te realiseren plus 200 m² winkelruimte op de begane grond van het te

renoveren monumentale pand Huize Mathena en heeft Bureau Stedelijke Planning verzocht de gevraagde onderbouwing te leveren.

Dit rapport betreft een actualisatie van de onderbouwing uit januari 2022. In deze actualisatie zijn volgende punten meegenomen en/of aangepast:

- De beoogde supermarkt zal een metrage krijgen van 2.250 m² bvo (ca. 1.800 m² wvo) in plaats van de eerder beoogde 3.300 m² bvo (ca. 2.600 m² wvo).
- De recent geopende PLUS supermarkt aan de Landeweerdijk, nabij het geplande outletcentrum, is in dit rapport meegenomen.
- In dit rapport zijn nieuwe cijfers en kengetallen gebruikt, waaronder recentere inwoneraantallen, bevolkingsprognoses en nieuwe kengetallen voor de distributieve berekening. Ook zijn de aanbodcijfers voor supermarkten geactualiseerd, waarbij zoals vorige punt aangegeven de PLUS Landeweerdijk is toegevoegd.
- De kwantitatieve behoefteberekeningen en effectenanalyse zijn aangepast aan voorgaande aanpassingen.

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

- De vestiging van een supermarkt op de projectlocatie wringt beleidsmatig met de centrumvisie 2015 en past distributief gezien, niet binnen de uitbreidingsmeters van supermarkten in de gemeente. Echter zien we op beleids- en kwalitatief vlak zeker mogelijkheden voor een onderscheidende supermarkt op het BAT-terrein met een goed bereikbare locatie aan de rand van het centrum. Deze voegt namelijk naar onze inschatting kwaliteit aan het huidige centrum en supermarktstructuur toe en zorgt daarmee voor structuurversterking, waarmee de positie van het kernwinkelgebied Zevenaar wordt behouden en versterkt.
- Een supermarkt op het BAT-terrein zorgt door zijn ligging tegen het centrum van Zevenaar (zoals omkaderd door het bestemmingsplan), tezamen met bijbehorende parkeervoorziening, voor het verder verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum aan de zuidoostzijde. Hiermee kan Centrum Zevenaar de bovenlokale verzorgingsfunctie in de toekomst blijven vervullen, vormt de supermarkt een verrijking van de nieuwe woonwijk en kan het BAT-terrein dienen als bronpunt voor centrumbezoek. Dit laatste komt tevens door de combinatie met de Turmac Cultuurfabriek die reeds aan de zuidzijde van het centrum gesitueerd is.

Voor de effectenanalyse worden twee scenario's gehanteerd voor de supermarkt¹.

1. Nieuwvestiging van een supermarkt van ruim 1.800 m² wvo (2.250 m² bvo)
2. Verplaatsing van een bestaande supermarkt uit het centrum van Zevenaar van ca. 1.800 m² wvo.

¹ De invulling van Huize Mathena, waar op de begane grond ruimte is voor ca. 200 m² bvo aan overige detailhandel, is niet in deze scenario's meegenomen. Deze ontwikkeling is dermate klein dat de effecten zich niet laten meten.

- Het scenario waarin een supermarkt verplaatst (scenario 2) zorgt slechts voor geringe omzeteffecten. In dit scenario blijft de vloerproductiviteit in 2030 rond of net onder het landelijk gemiddelde. Kortom, verplaatsing is zonder meer aanvaardbaar.
- Bij nieuwvestiging van een supermarkt op het BAT-terrein (scenario 1) komt de vloerproductiviteit voor supermarkten in de gemeente lager te liggen dan het landelijke gemiddelde. Echter is deze lagere vloerproductiviteit naar ons inzien niet onaanvaardbaar en wordt per saldo de supermarktstructuur in Zevenaar sterker door de komst van een supermarkt op het BAT-terrein

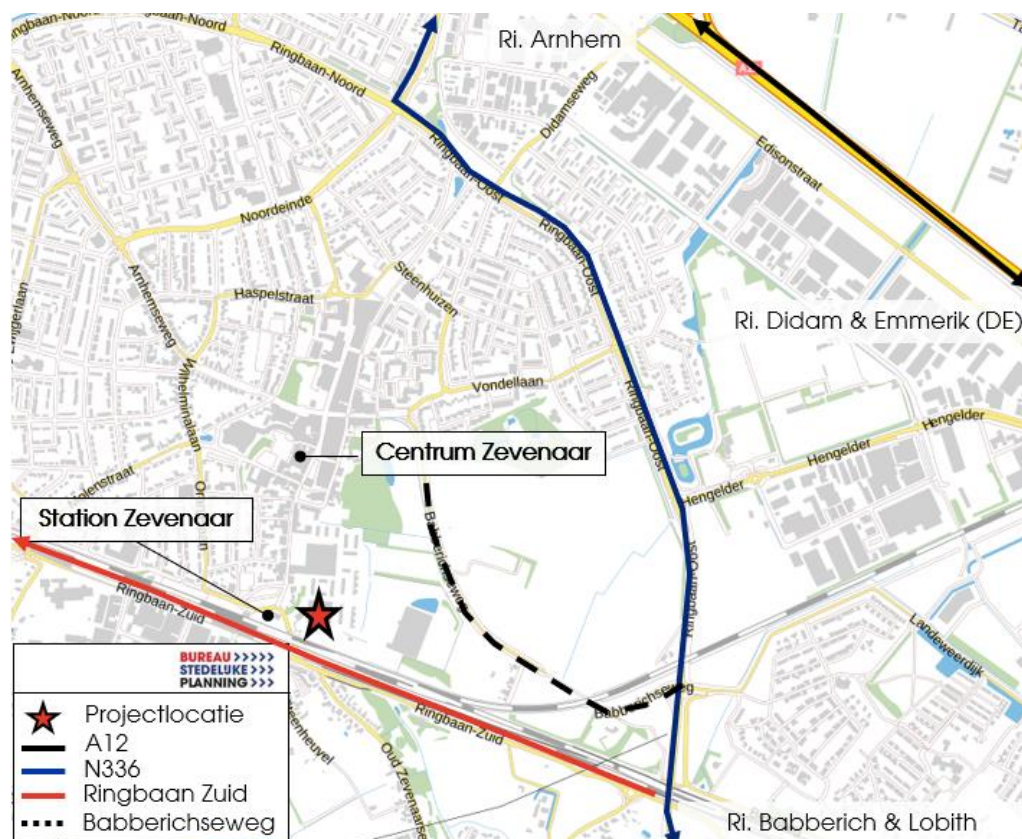
1 CONTEXTANALYSE

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de locatie- en projectbeschrijving en beleidskaders, de vraag- en aanbodsituatie en relevante trends en ontwikkelingen binnen de supermarktbranche aan bod.

1.1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING

LOCATIEOMSCHRIJVING >>

- Zevenaar is een stad en de grootste plaats binnen de gelijknamige gemeente Zevenaar. De gemeente bestaat verder o.a. uit de kernen Babberich, Giesbeek, Lobith, Tolkamer en Pannerden en telt in totaal 44.645 inwoners (CBS, 2021). Ten oosten van de gemeente Zevenaar ligt de kern Didam en ten westen ligt de gemeente Duiven



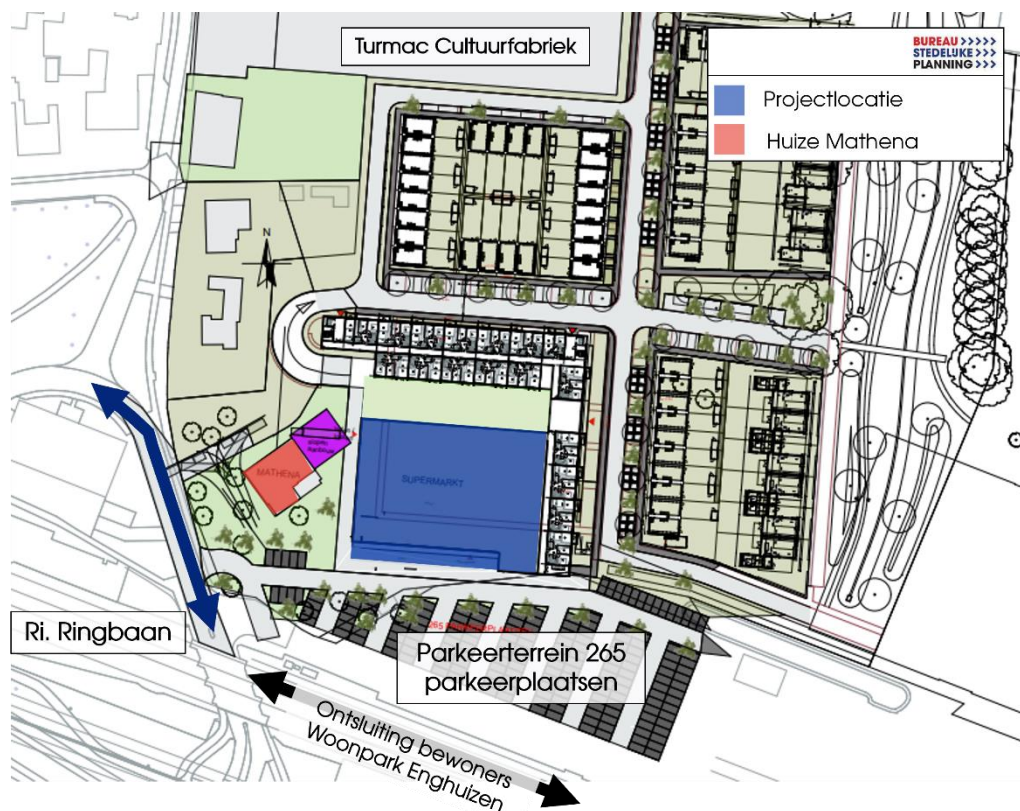
FIGUUR 2 PROJECTLOCATIE IN ZEVENAAR

Bron: Achtergrondkaart PDOK; bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De projectlocatie is gesitueerd op het voormalig BAT terrein als deel van Woonpark Enghuizen, gelegen tussen het treinstation van Zevenaar en het centrum van de plaats. Vanaf zowel het centrum als het station ligt de projectlocatie op nog geen 5 minuten lopen.
- De bereikbaarheid van de projectlocatie is in theorie goed. Het plan is de ontsluiting van Woonpark Enghuizen deels plaats te laten vinden via de Babberichseweg (aan de oostzijde) en deels middels het Stationsplein (en de Ringbaan Zuid). Langs beide wegen is de N336 binnen enkele minuten te bereiken, welke voor verbinding met de rest van de omgeving zorgt, maar waarlangs de A12 ook binnen maximaal 6 minuten te bereiken is. De Ringbaan Zuid verbindt de projectlocatie en de plaats Zevenaar met de (zuid)oostelijk gelegen kernen binnen de gemeente.

PROJECTOMSCHRIJVING >>

- De ontwikkeling maakt deel uit van het zuidelijke deel van het terrein en biedt ruimte aan een supermarkt van 2.250 m² bvo.
- De projectlocatie beschikt over een ruim parkeerterrein, met ruimte voor ca. 265 auto's. Overige gebruikers van het parkeerterrein zijn bezoekers van het gemeentehuis, Turmac Cultuurfabriek, het NS-station en het zuidelijke deel van het centrum. Het parkeerregime is nog niet bepaald en kan afgestemd worden op het parkeerregime in het centrum.



FIGUUR 3 PROJECTLOCATIE EN PARKEERVOORZIENINGEN

Bron: MVSA; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- Boven en naast de supermarkt worden nog 65 appartementen gerealiseerd. Bewoners van deze appartementen parkeren in de bestaande parkeergarage onder binnentuin (gelegen aan de voorzijde van de supermarkt).



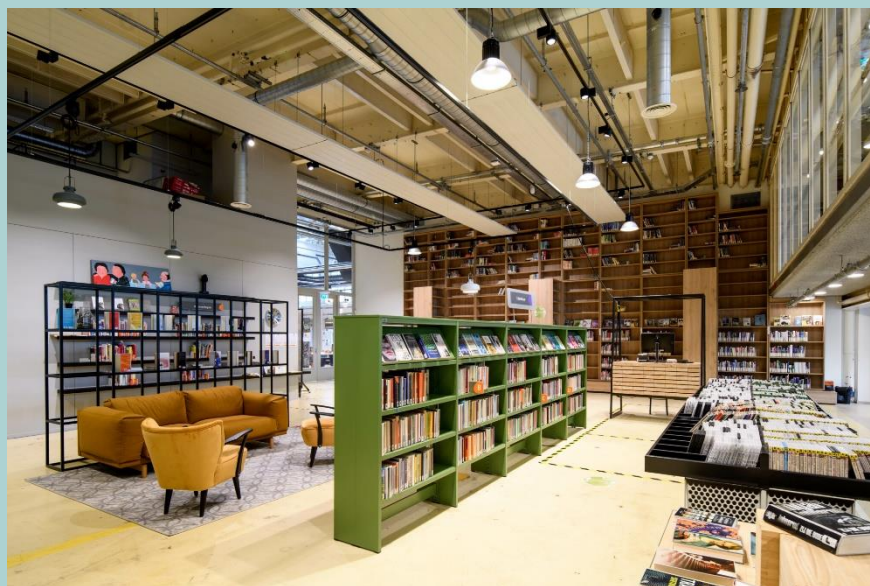
HUIZE MATHENA (VOORDAT DEZE MEDIO 2010 DE DEUREN SLOOT)
Bron: De Gelderlander

- Het naastgelegen monumentale pand Huize Mathena (zie bovenstaande foto) wordt gerenoveerd, waarna er tussen Huize Mathena en de propositielocatie een (semi)transparant volume wordt gerealiseerd welke zal fungeren als passage c.q. entree naar de supermarkt. Daarnaast is hier ruimte voor ca. 200 m² wvo aan retail en biedt Huize Mathena plek voor eventueel ondersteunende functies van de supermarkt, zoals kantoorruimte.
- Niet alleen moet de transparante passage voor een aantrekkelijke uitstraling van de propositie zorgen, ook zal het in oude glorie herstelde Huize Mathena als blikvanger voor de gehele ontwikkeling fungeren, als 'toegangspoort' tot het zuidelijke deel van het terrein, de Turmac Cultuurfabriek (zie kader op volgende pagina) en uiteindelijk ook het centrum van Zevenaar.

Turmac Cultuurfabriek

De Turmac Cultuurfabriek is gevestigd op het BAT-terrein en kent een rijke historie. Sinds 1920 was op de plek van deze cultuurfabriek een sigarettenfabriek gevestigd; eerst Turmac en later B.A.T. In 2008 sloot de fabriek haar deuren, maar nu, als deel van de herontwikkeling van dit terrein, wordt er ruimte geboden aan een levendig cultureel-maatschappelijk aanbod. Zo zijn er onder andere horecagelegenheden, evenementenlocaties, vergaderruimtes, filmhuis, bibliotheek en museum gesitueerd. Daarnaast is ook het gemeentehuis van Zevenaar hier gevestigd.

De cultuurfabriek is een samenwerkingsverband van verschillende partijen, waaronder gemeente Zevenaar, Grand Café Hal12, Filmhuis Zevenaar, Liemers Kunstwerk! en welzijnsorganisatie Caleidoz. Door de grote combinatie van culturele en maatschappelijke functies, vormt de Turmac Cultuurfabriek een sterke ontmoetingsplaats voor de gehele gemeente en zorgt dit voor een verlevendiging van het BAT-terrein. Door de ligging in het verlengde van het centrum, zorgt de Turmac Cultuurfabriek tevens voor een sterke koppeling tussen het centrum en het BAT-terrein wat combinatiebezoek versterkt. Dit zal met ontwikkeling van een supermarkt op het BAT-terrein nog verder versterkt worden als bronpuntlocatie voor het centrum.



Bron: turmaccultuurfabriek.nl

1.2 BELEIDSKADERS

PROVINCIAAL BELEID >>

Op dit moment ligt de geactualiseerde omgevingsvisie 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2021 ter inzage. In de huidige vigerende beleidsstukken 'Ontwerp-Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018' en 'Omgevingsverordening Gelderland 2022' wordt gerefereerd aan het detailhandelsbeleid:

- De provincie streeft naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. Om bestaande centra in de toekomst vitaal te houden streeft zij naar transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden.
- Er is echter een spanningsveld: enerzijds de wens om de bestaande fijnmazige detailhandelsstructuur te behouden en om leegstand en verpaupering te voorkomen, anderzijds de dynamiek van de markt de ruimte geven om nieuwe impulsen te stimuleren. Vernieuwing is nodig om winkelgebieden vitaal en aantrekkelijk te houden en om in te kunnen spelen op veranderende wensen en gedrag van consumenten. In de visie van de provincie gaat het om de juiste balans tussen het accommoderen van vernieuwingsimpulsen en nieuwe ontwikkelingen (marktdynamiek) aan de ene kant, en het behouden van dat wat al sterk is aan de andere kant (veelal centrumgebieden).
- De provincie vervult een rol door stedelijke functies te bundelen en te spreiden. Het bundelen staat voor het benutten van de bestaande voorraad gebouwen in het stedelijk gebied en op mogelijke toevoegingen grenzend aan het stedelijk gebied en nabij multimodale knooppunten. Dit is in lijn met de 'Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking'.
 - **Past het bij Gelderland en de regio?** De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast. Hiervoor is ook het Regionaal programma Stadsregio Arnhem Nijmegen (2013) van belang: hierin wordt aangegeven dat de ambitie om de concurrentiekracht van het regionale detailhandelsapparaat te versterken in belangrijke mate ingevuld moeten worden door de 7 grootste winkelcentra.
 - Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied. Bij het Woonpark Enghuizen (voormalig BAT-terrein) is sprake van hergebruik en transformatie van industrieel erfgoed (gerestaureerde gebouwen van voormalig British American Tobacco).
 - **Toevoeging kwaliteit:** De ambitie is om bij de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik aandacht te schenken aan de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit en/of kwaliteit van de leefomgeving.

REGIONAAL BELEID >>

In het Regionaal Programma Detailhandel Stadsregio Arnhem-Nijmegen (2013) wordt Zevenaar aangewezen als regionaal verzorgend centrum en één van de 7 grootste winkelcentra binnen de regio. Over deze regionaal verzorgende centra staat het volgende geschreven:

- Het is de ambitie om de concurrentiekracht van het regionale detailhandelsapparaat te versterken.
- Er dient rekening te worden gehouden met de trend van schaalvergroting en ingezet worden op structuurversterking.
- Buiten de binnensteden van Arnhem en Nijmegen en de stadsdeelcentra Dukenburg en Kronenburg is uitbreiding of nieuwbouw van supermarkten groter dan 1.500 m² bvo alleen toegestaan in bestaande winkelcentra en in nieuwe winkelcentra in nieuw te bouwen wijken met meer dan 1.500 woningen, als de bovenlokale marktruimte naar het oordeel van het College van Bestuur is aangetoond.
- Supermarkten van moderne omvang, met goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden, zijn publiekstrekkingen voor centra van kleinere kernen.

GEMEENTELIJK BELEID >>

De huidige gemeentelijke visie aangaande (de ontwikkeling van) het centrum is in december 2015 opgesteld en gepubliceerd in de vorm van de 'Centrumvisie Zevenaar 2015-2025'. Hierin staat het volgende betreffende het centrum van Zevenaar en de visie op detailhandel:

- De gemeente wil inzetten op het kernwinkelgebied, het behouden van wat sterk is en het benutten van kansen.
- Supermarkten zijn bij voorkeur gesitueerd aan de randen en entreegebieden van het centrum.
- Zorgen voor invulling van de BAT locatie en het maken van een goede verbinding met het kernwinkelgebied.
- Geen gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan voor het BAT-terrein om detailhandel toe te staan. Dit in verband met het in 2015 opgestelde doel om het (kern) winkelgebied verder te clusteren.
- Inzetten op goede bereikbaarheid en parkeren, specifiek ook aan de zuidoost zijde van het centrum
- Een bovenlokaal verzorgingsgebied zijn en blijven, wat zorgt voor koopkrachttoevloeiing en centrum Zevenaar aantrekkelijk maakt voor nieuwvestiging.

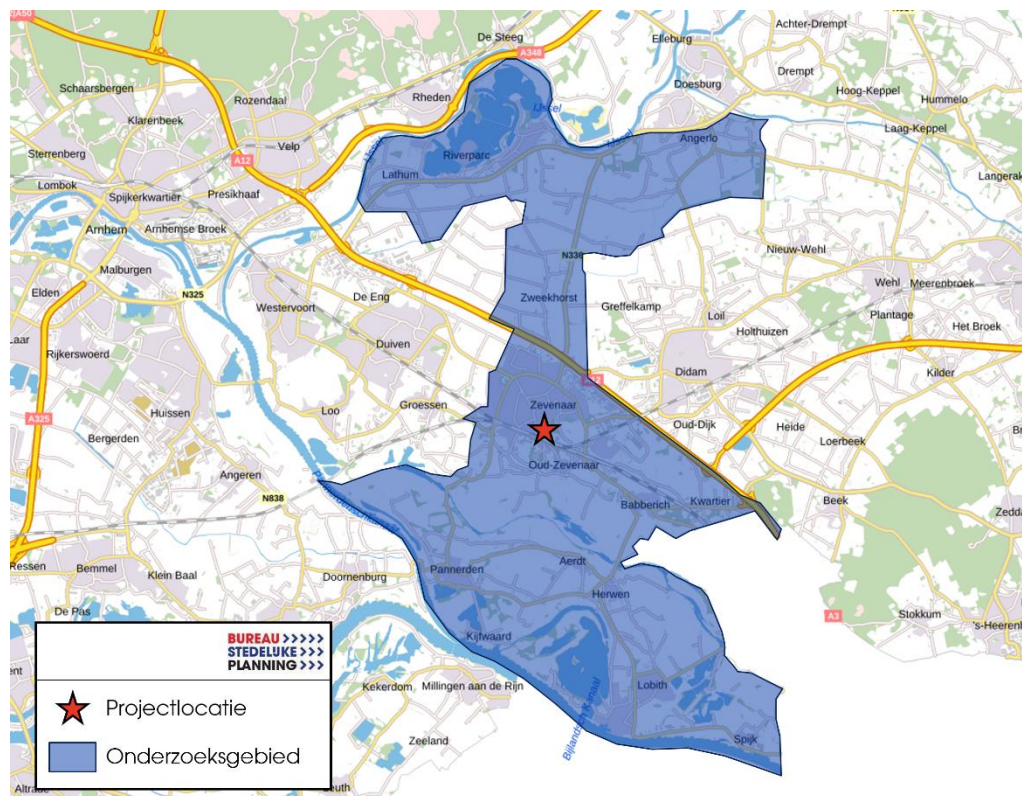
CONCLUSIE EN TOETS AAN BELEID >>

Op basis van de vigerende beleidsstukken blijkt dat er enige spanning zit tussen het initiatief om een supermarkt op het BAT-terrein te realiseren en met name de gemeentelijke beleidskaders. In de centrumvisie Zevenaar van 2015 wordt aangegeven om geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Echter zien wij zeker mogelijkheden, ook binnen het beleid, voor een supermarktontwikkeling op het BAT-terrein. Een onderscheidende supermarkt op een goed bereikbare locatie voegt kwaliteit toe en zorgt daarmee voor structuurversterking. Daarnaast voldoet de ligging, aan het entreegebied van het centrum zoals aangegeven in het bestemmingsplan (zie figuur 11), aan de wensen van de gemeente. Deze locatie zorgt er naar onze mening voor dat, in combinatie met de verdere ontwikkelingen op het BAT-terrein, de reeds gesitueerd Turmac Cultuurfabriek en goede parkeervoorziening bij de projectlocatie, de projectlocatie een bronpunt voor centrumbezoek aan de zuidoostzijde kan worden. Hiermee kan Centrum Zevenaar de bovenlokale verzorgingsfunctie in de toekomst blijven vervullen.

1.3 VRAAG- EN AANBODZIJD

ONDERZOEKSGEBIED >>

- Een supermarkt op de projectlocatie zal primair een functie gaan vervullen voor de inwoners van de plaats Zevenaar. Gezien de omvang van de propositie en de ligging van de projectlocatie, is het waarschijnlijk dat de supermarkt ook een belangrijke functie vervult voor de rest van de gemeente Zevenaar. Het onderzoeksgebied betreft daarom dan ook de gemeente Zevenaar. Deze gemeente telt op 1 januari 2021 44.645 inwoners.
- De leeftijdsopbouw van het onderzoeksgebied wijkt enigszins af van het landelijk gemiddelde. Zo wonen er aanzienlijk meer 65-plussers in de gemeente Zevenaar (25%) dan gemiddeld in Nederland (19%). Ook het aandeel van inwoners tussen de 45 en 65 jaar (29%) ligt iets boven het landelijk gemiddelde (28%).



FIGUUR 4 ONDERZOEKSGBIED VESTIGING SUPERMARKT BAT TERREIN
Bron: Achtergrondkaart PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- In vergelijking met Nederland hebben de inwoners van het onderzoeksgebied gemiddeld minder te besteden. Voor de gemiddelde inwoner van het onderzoeksgebied ligt het inkomen ca. 8% onder het landelijk gemiddelde.
- De gemiddelde huishoudengrootte ligt nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde. Het aandeel mensen met een niet-westerse afkomst ligt aanzienlijk lager (5% om 14%).

	INW.	% 0 - 15	% 15 - 25	% 25 - 45	% 45 - 65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	% NIET-WEST. AFKOMST.	GEM. INK. PER INW.
Gemeente Zevenaar	44.645	14	10	22	29	25	2,2	5	€ 26.900
Nederland		16	12	25	27	20	2,1	14	€ 29.100

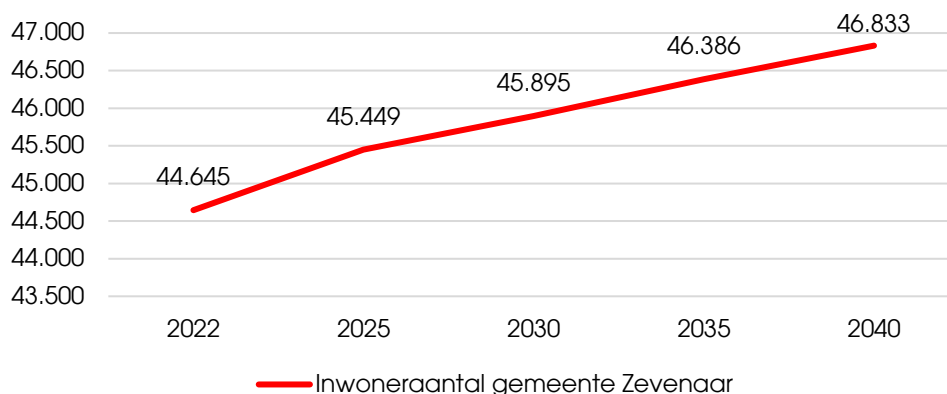
TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN ONDERZOEKSGBIED

Bron: CBS Statline 2023, inkomen betreft 2020 (meest recente inkomenscijfers)

BEVOLKINGSPROGNOSE >>>

- Het inwoneraantal van de gemeente Zevenaar zal de komende jaren toenemen. Volgens de prognose van Primos wonen er in 2030 ca. 45.900

inwoners in de gemeente. Dat betreft een toename van 3% ten opzichte van 2022. In 2040 wonen er naar verwachting ruim 46.800 inwoners in de gemeente; een toename van ca. 5% ten opzichte van 2022.

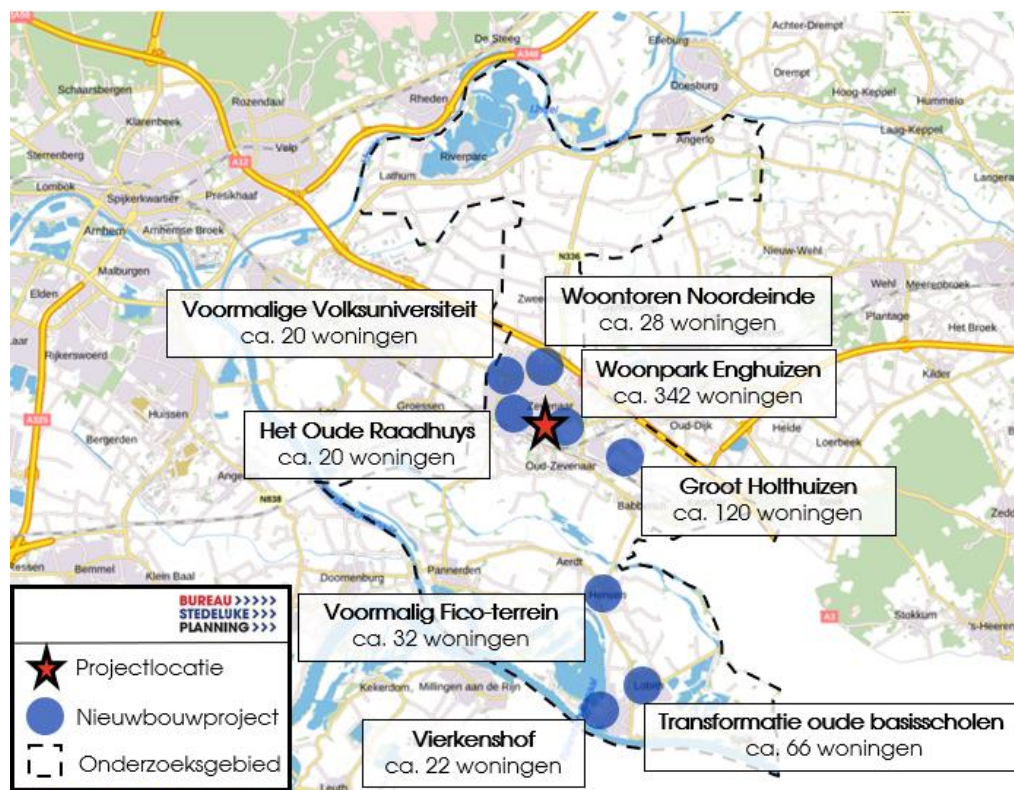


FIGUUR 5 BEVOLKINGSPROGNOSE GEMEENTE ZEVENAAR

Bron: Primos 2022

- De gemeente Zevenaar zal de woningvoorraad de komende jaren willen blijven uitbreiden. Op het BAT-terrein zijn inmiddels ca. 95 woningen gerealiseerd, terwijl er in de nabije toekomst ca. 342 bij zullen komen. Op basis van de huidige gemiddelde huishoudengrootte van de gemeente Zevenaar, is alleen deze ontwikkeling al goed voor ca. 750 extra inwoners.
- De wijk Groot Holthuizen (te Zevenaar) is oorspronkelijk ingericht op de bouw van 1.500 woningen. Deze ontwikkelingen zijn gestagneerd en er zijn tot op heden zo'n 700 woningen gebouwd. Het is onduidelijk of (en zo ja binnen welke termijn) de rest wordt afgerond en of het oorspronkelijke aantal woningen wordt gehaald, maar het doel was de werkzaamheden voor 2025 te voltooien. Recent werd bekendgemaakt dat de wijk wordt uitgebreid met Buurtschap de Holtkamp, goed voor 120 woningen.²
- Daarnaast zijn er binnen de gemeente Zevenaar inmiddels de volgende (concrete) nieuwbouwplannen:
 - Woontoren Noordeinde: ca. 28 appartementen.
 - Het Oude Raadhuys: ca. 20 appartementen.
 - Herontwikkeling voormalig Fico-terrein te Herwen: ca. 32 starterswoningen.
 - Vierkenshof in Tolkamer totaal ca. 22 woningen.
 - De transformatie van meerdere basisscholen en kinderdagverblijven in zowel Zevenaar als Lobith: ca. 66 woningen.
 - Nieuwbouw op het terrein van de voormalige Volksuniversiteit: ca. 20 woningen.

² Bron: <https://zevenaar.nieuws.nl/nieuws/9157/buurtschap-met-120-nieuwe-woningen-in-groot-holthuizen/>



FIGUUR 6 NIEUWBOUWPROJECTEN GEMEENTE ZEVENAAR

Bron: Achtergrondkaart PDOK; bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- In totaal wil de gemeente tot 2025 ca. 830 nieuwe woningen toevoegen aan de bestaande woningvoorraad.³ Met de huidige gemiddelde huishoudengrootte zou dat neerkomen op ca. 1.800 nieuwe inwoners. Hierboven (en in Figuur 6) genoemde plannen zijn op basis van dezelfde gemiddelde huishoudengrootte goed voor ca. 1.400 nieuwe inwoners. Dit laatste scenario overtreft de verwachting van Primos (ca. 1.050), terwijl het eerste scenario deze verwachtingen ruim zou overtreffen.
- Gemeente Zevenaar wil de komende 10 jaar 150 tot 200 nieuwe woningen per jaar realiseren.⁴⁵ Mits dit wordt gerealiseerd is dat goed voor ca 1.500 tot 2.000 nieuwe woningen en daarmee, op basis van de gemiddelde huishoudengrootte, tussen de ca. 3.300 en 4.400 nieuwe inwoners. Daarmee zouden in 2030 dus al de verwachtingen van Primos voor 2040 zijn overtroffen.

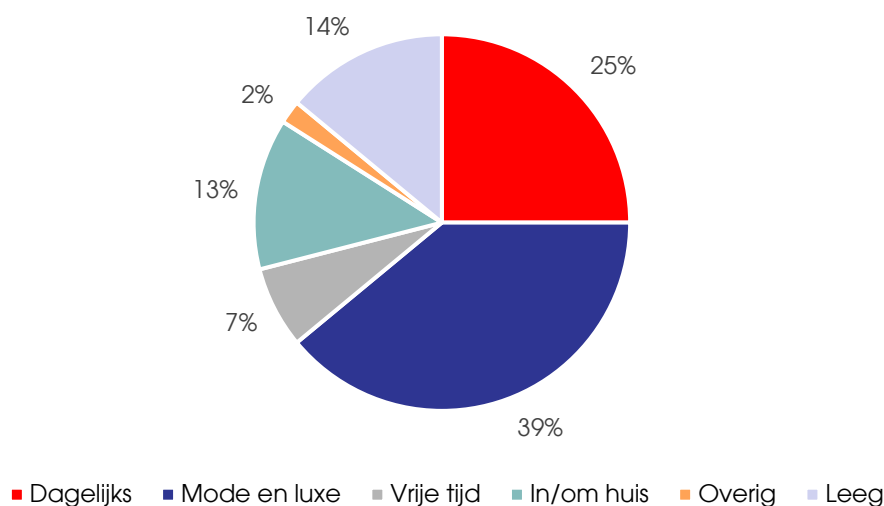
³ Bron: <https://www.gelderlander.nl/zevenaar/zevenaar-wil-met-spoed-honderden-nieuwe-huizen-helft-te-koop-voor-minder-dan-250-000-euro~ae6b80f7>
<https://www.gelderlander.nl/zevenaar/zevenaar-wil-met-spoed-honderden-nieuwe-huizen-helft-te-koop-voor-minder-dan-250-000-euro~ae6b80f7/>

⁴ Bron: <https://www.beeck.nl/in-zevenaar-bouwt-men-klein-en-groot/>

⁵ Bron: Raadsinformatiebref – Nr. 2020-007

DETAILHANDELSSTRUCTUUR GEMEENTE ZEVENAAR >>

- In de gemeente Zevenaar is in totaal 83.816 m² wvo aan detailhandel gevestigd. Dit is verspreid over 225 verkooppunten, waarvan 28 verkooppunten (ca. 11%) tijdelijk door verbouwing of langdurig leeg staan.
- 170 verkooppunten (76%) zijn gesitueerd in de kern Zevenaar. Het grootste deel hiervan (122) is gevestigd in het centrum van Zevenaar. Van deze 122 verkooppunten staat momenteel 14% leeg.
- Het centrum van Zevenaar biedt een groot aanbod aan zowel dagelijkse als niet-dagelijkse artikelen. Hierdoor vervult het centrum van Zevenaar een regioverzorgende functie. Het heeft hiermee niet alleen een gemeentebrede functie, maar er vindt ook toevloeiing plaats van buiten de gemeente (waaronder Didam en Duiven). De actieve verkooppunten zijn in centrum Zevenaar in totaal goed voor ca. 23.909 m² wvo, waarvan 8.956 m² wvo dagelijks en 14.953 m² wvo niet-dagelijks.

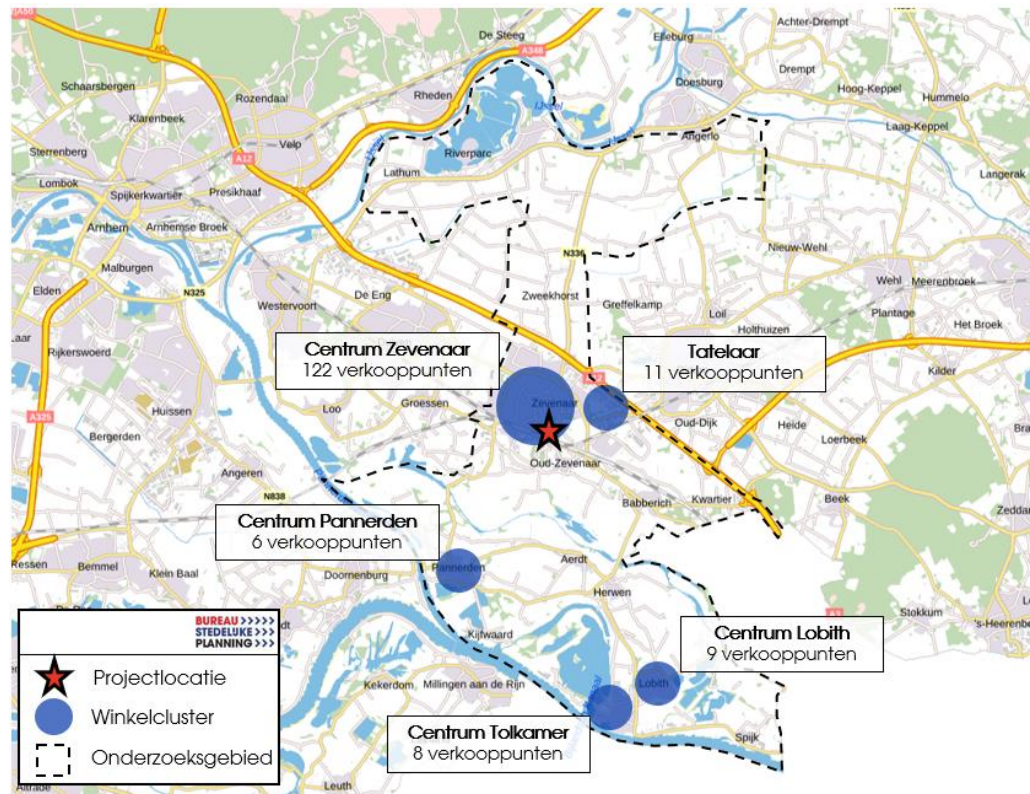


FIGUUR 7 VERDELING VERKOOPPUNTEN CENTRUM ZEVENAAR
Bron: Locatus

- Enkele grote trekkers binnen het centrum van Zevenaar vormen de vier supermarkten Jumbo, Albert Heijn, Coop en Aldi. Daarnaast zijn er landelijke winkelketens te vinden waaronder Action, HEMA, Scapino, Blokker, Intersport en Wibra, maar ook enkele grote zelfstandige meubelzaken, zoals STIJL Design en 't Sfeerhuis Interieur & Decoratie. Daarnaast zijn er verschillende lokale ondernemers gevestigd en vormt de Markt in het zuiden van het centrum een verblijfslocatie met veel horeca en terrassen.
- Verspreid over de rest van de gemeente bevindt het merendeel van de overige bewinkeling zich geclusterd binnen de dorpswinkelgebieden. Buiten het centrum van Zevenaar worden vier andere winkelclusters onderscheiden (zie ook onderstaand figuur); Woonboulevard Tatelaar,

Centrum Lobith, Centrum Pannerden en Centrum Tolkamer. Deze winkelclusters zijn klein en lokaal gericht.

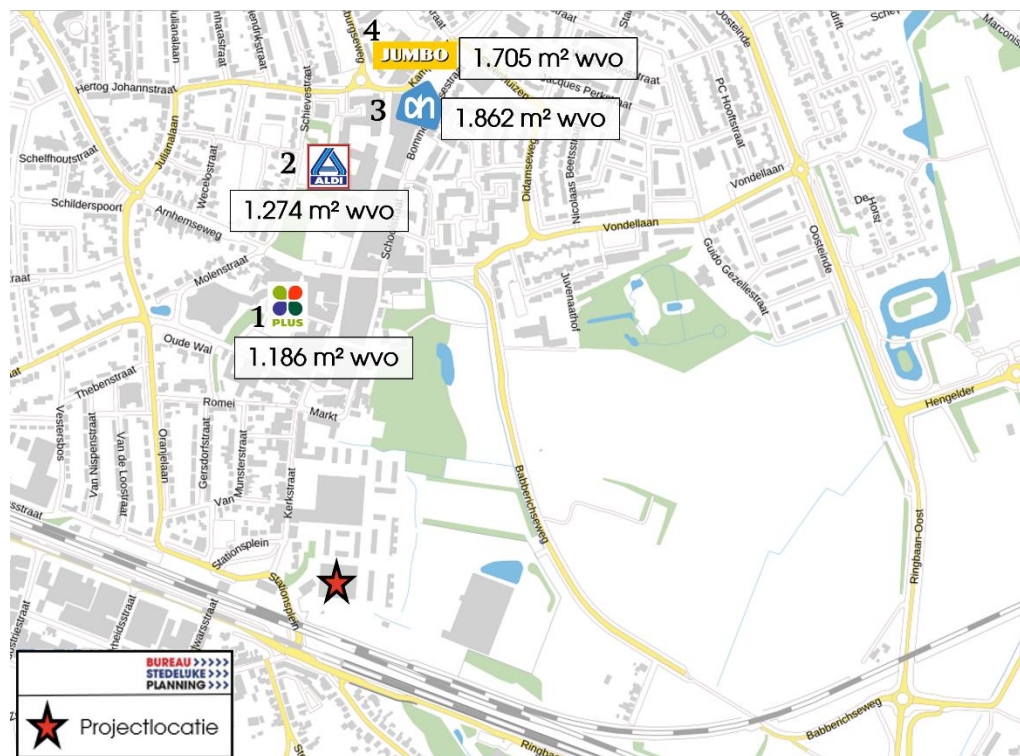
- Overige dorpen waaronder Giesbeek en Babberich hebben slechts enig solitair of verspreid winkelaanbod binnen de dorpen.



FIGUUR 8 WINKELCLUSTERS EN ACTIEVE VERKOOPPUNTEN GEMEENTE ZEVENAAR
Bron: Achtergrondkaart PDOK; Locatus; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

SUPERMARKTSTRUCTUUR GEMEENTE ZEVENAAR >>

- In de gemeente Zevenaar zijn 12 supermarkten gevestigd (zie figuur 9 en 10 en Bijlage 1). Hiervan bevinden zich zeven binnen de kern Zevenaar en vier binnen het centrum van Zevenaar. Het centrum van Zevenaar beschikt daarmee over drie full-service supermarkten, te weten de Jumbo, Albert Heijn en PLUS, en één discounter; de Aldi.



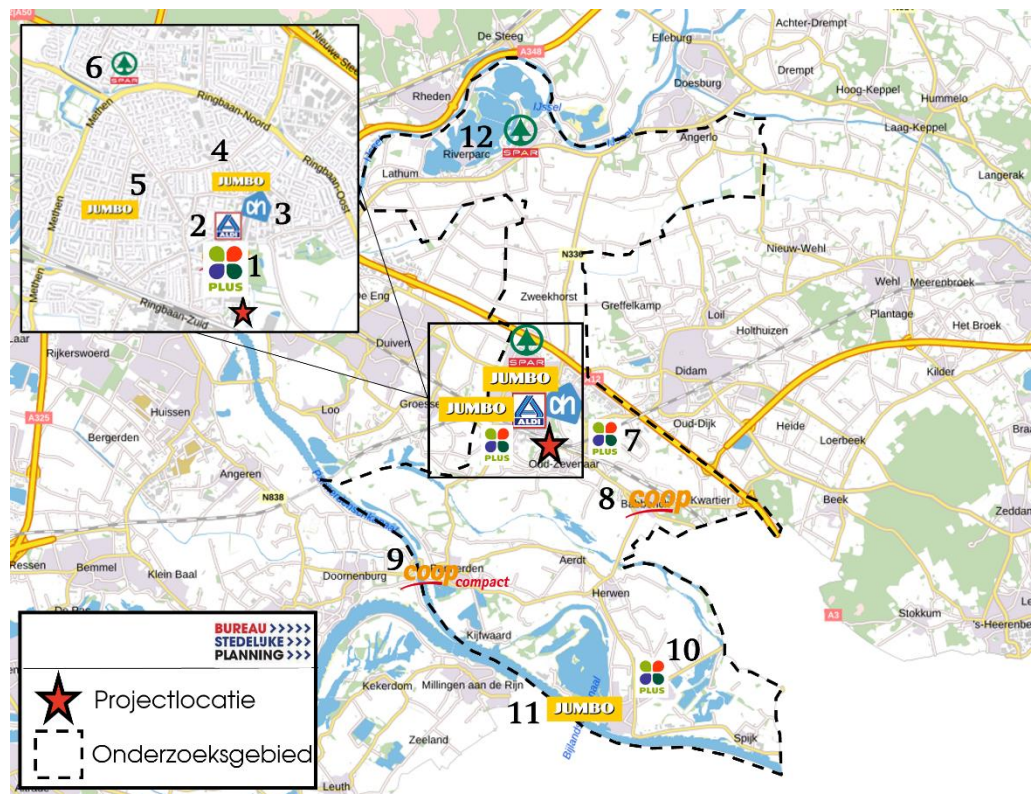
FIGUUR 9 SUPERMARKTEN CENTRUM ZEVENAAR, NUMMERS CORRESPONDEREN MET TABEL 2

Bron: Achtergrondkaart PDOK; Omvang: Locatus; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De PLUS (1) is gesitueerd aan het Masiusplein (achter de Marktstraat) en heeft een metrage van 1.186 m² wvo. In 2022 is deze supermarkt omgebouwd van Coop naar PLUS formule. Het is de meest nabijgelegen supermarkt ten opzichte van de propositie, gelegen in het hart van het centrum van Zevenaar. De PLUS wordt omringd door andere bewinkelingsgebieden en heeft de beschikking over een ruime parkeervoorziening op het Masiusplein (op maaiveld en verdiept). Deze parkeervoorziening wordt ook gebruikt als een van de hoofdparkeervoorzieningen voor het centrum van Zevenaar.
- De Aldi (2) aan de Muldershof heeft een metrage van 1.274 m² wvo. De Aldi is de enige discounter binnen zowel de plaats als de gemeente Zevenaar. De supermarkt ligt aan de westrand van het winkelcentrum, achter de winkels aan de Grietsestraat. Voor de Aldi is een ruime parkeergelegenheid gelegen welke ook gebruikt wordt voor bezoek aan het centrum. Eind 2019 is de Aldi compleet vernieuwd en uitgebreid met ca. 250 m² wvo. Hiermee betreft het zowel een moderne als een van de grotere Aldi supermarkten in Nederland.
- De Albert Heijn (3) aan de Kampsingel kent een omvang van liefst 1.862 m² wvo en is daarmee de grootste supermarkt in Zevenaar. Gelegen aan de noordrand van het centrum, langs de goed bereikbare Kampsingel, beschikt de supermarkt over een aangrenzende parkeerplaats. Door de ligging aan het centrum is er genoeg bewinkelingsgebied in de buurt, maar er zit

geen detailhandel gevestigd in naastgelegen panden. Aan de overzijde van de Kampsingel is wel een andere supermarkt gevestigd; de Jumbo.

- Voornoemde Jumbo (4), zoals gezegd tevens gevestigd aan de Kampsingel, net buiten het centrumgebied volgens bestemmingsplan. De winkel heeft een moderne omvang van 1.705 m² vvo. Ook deze locatie kent een eigen, parkeerplaats, welke iets onhandiger gelegen is, zowel naast als achter de supermarkt. Het laden en lossen vindt feitelijk op dezelfde parkeergelegenheid plaats.



FIGUUR 10 SUPERMARKTEN GEMEENTE ZEVENAAR, NUMMERS CORRESPONDEREN MET TABEL 2
Bron: Achtergrondkaart PDOK; Locatus; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- Buiten het centrum van Zevenaar, bevinden zich supermarkten in de wijken Stegeslag (SPAR, 450 m² vvo), Zonnemaat (Jumbo, 969 m² vvo) en een nieuwe supermarkt bij de toekomstig geplande Fashion Outlet aan de Landeweerdijk (#7, PLUS, 1.320 m² vvo). Deze maken geen deel uit van een winkelgebied en zijn vrijwel solitair gelegen. Deze supermarkten hebben met name een functie voor omliggende wijk, of in geval van PLUS functie als combinatiebezoek met toekomstige outletcentrum. De SPAR is voornamelijk gericht op convenience en gemak.
- De overige supermarkten in de gemeente Zevenaar zijn: Coop Babberich (8), SPAR Giesbeek (12), PLUS Lobith (10), Coop Compact Pannerden (9) en Jumbo Tolkamer (11). Deze supermarkten vervullen, gezien de omvang en ligging, allen slechts een rol voor de bewoners binnen die specifieke kern, maar niet of slechts zeer beperkt voor de rest van de gemeente.

DETAILHANDELS- EN SUPERMARKTONTWIKKELINGEN >>

- De voornaamste detailhandelsontwikkeling binnen Zevenaar is de komst van Fashion Outlet Zevenaar. In de centrumvisie van de gemeente Zevenaar wordt de verwachting geformuleerd dat de komst van Fashion Outlet Zevenaar voor nog meer toevloeiing van buiten de gemeente zal zorgen. Hier zou het hele centrum van Zevenaar van moeten (kunnen) profiteren. De verwachting is dat het outletcenter op zijn vroegst begin 2024 de deuren opent. Fashion Outlet Zevenaar beschikt na opening over een winkelaanbod met een oppervlakte van ca. 17.600 m² bvo. Daarvan is er 1.400 m² beschikbaar voor horeca en worden er ca. 3.000 parkeerplaatsen gerealiseerd. De Fashion Outlet Zevenaar wordt geopend nabij de A12. Daarmee ligt dit winkelgebied dus buiten het centrum van Zevenaar.
- Aan de overzijde van Fashion Outlet Zevenaar is een supermarkt gerealiseerd met een metrage van 1.320 m² wvo.

1.4 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De vraag naar detailhandel en andere commerciële voorzieningen is in ontwikkeling. Onderstaand zijn een aantal belangrijke trends voor de dagelijkse sector weergegeven:

LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DETAILHANDEL EN HORECA	
 FOOD WINT AAN BELANG De foodsector drukt een steeds grotere stempel op winkelgebieden. Men identificeert zich sterk en in steeds grotere mate met zijn eetgedrag ("Food is the new fashion").	
 SUPERMARKTEN ALS VERSTHEATERS Met de ontwikkeling van e-commerce zien we supermarkten steeds meer evolueren van bulksupermarkten naar zogenoemde verstheaters. Voorbeelden zijn de vestigingen van Albert Heijn XL, de Jumbo Foodmarkt en de Deka World of Food. In deze vestigingen domineert het versaanbod, al dan niet in bereide vorm (maaltijden). De vermenging met horeca is in deze vestigingen groot.	 SUPERMARKT VERSUS SPECIAALZAAK Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan en supermarkten meer ruimte nodig hebben.
 CORONA EN HAAR EFFECTEN De coronacrisis drukt zwaar op de detailhandels- en horecasector. De effecten verschillen per branche. Daar waar de dagelijkse sector in 2020	 SCHAALVERGROTING SUPERMARKTEN Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m ² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig

ongekende omzetten boekten, heeft de modische sector en de horeca het heel zwaar gehad. Daarnaast heeft de Coronacrisis ervoor gezorgd dat het online winkelen een extra boost heeft gekregen. De verwachting is dat nu op dit moment de detailhandel weer geheel zijn deuren kan openen de niet-dagelijkse sector weer zal bijtrekken, maar het online winkelen een blijvend effect zal hebben op met name de niet-dagelijkse branchegroep.

gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven. Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen.

2 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE

In dit hoofdstuk is zowel de kwantitatieve behoefte aan supermarktmeters in de gemeente Zevenaar berekend door middel van supermarktdichtheden en een distributie planologisch onderzoek (DPO) alsmede de kwalitatieve behoefte voor een supermarktvestiging op het BAT-terrein.

2.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

SUPERMARKTDICHTHEDEN >>

Op basis van metrages (m^2 wvo) en inwoneraantallen kunnen we de supermarktdichtheden in m^2 wvo per inwoner berekenen. In onderstaande tabel zijn de supermarktdichtheden voor zowel de woonplaats Zevenaar als de gelijknamige gemeente afgezet tegenover de gemiddelde landelijke supermarktdichtheid. De cijfers dienen slechts ter indicatie en geven slechts een eerste beeld over het functioneren van het supermarktaanbod in de gemeente.

SCHAALNIVEAU	DICHTHEID (M^2 WVO PER INWONER)
Woonplaats Zevenaar	0,33
Gemeente Zevenaar	0,27
Nederland	0,27

TABEL 2 SUPERMARKTDICHTHEDEN GEMEENTE ZEVENAAR, WOONPLAATS ZEVENAAR EN NL

Bron: Locatus, augustus 2021, update: supermarktgid online 2023,, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

De supermarktdichtheden liggen in de gemeente Zevenaar op het landelijk gemiddelde. Binnen de woonplaats Zevenaar is, met een dichtheid van $0,33 \text{ m}^2$ per inwoner, sprake van een licht overaanbod aan supermarkten, met name door de recente toevoeging van de PLUS supermarkt aan de Landeweerdijk. De relatief hogere supermarktdichtheid is echter met name het gevolg van de (boven)gemeentelijke aantrekkingskracht die, met name het centrum van Zevenaar heeft. Dit resulteert in relatief veel toevloeiing voor het supermarktaanbod. De supermarkten in het centrum hebben dan ook een gemeentebrede/overstijgende functie.

Wanneer we de supermarktdichtheden voor de gemeente Zevenaar tegen de supermarktdichtheden in Nederland afzetten, is de uitkomst dat op dit moment een evenwicht in het supermarktaanbod is in de gemeente Zevenaar. Door het toenemen van het inwoneraantal zal het draagvlak en daarmee uitbreidingsruimte in de toekomst juist wel kunnen groeien.

DISTRIBUTIEVE TOETS >>

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 supermarktsector en daarmee ontwikkelingsmogelijkheden. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten 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.

Bij de distributieve berekening voor het onderzoeksgebied zijn de volgende ken(getallen) gehanteerd:

- **Draagvlak.** Dit betreft het huidige inwoneraantal binnen het onderzoeksgebied (gemeente Zevenaar) van 44.645⁶. Naar verwachting wonen er in 2030 45.895 inwoners (PRIMOS, 2022).
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.135 per persoon in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van Panteia (Omzetkengetallen, 2021). Het inkomen in het gehele onderzoeksgebied ligt lager (8%) dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag lager ligt. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- **Koopkrachtbinding.** Er zijn geen recente koopstroomgegevens bekend voor het onderzoeksgebied. Echter zijn er oudere koopstroomcijfers beschikbaar voor de regio Arnhem-Nijmegen (2016), waarin de gemeente Zevenaar ook wordt meegenomen. De koopkrachtbinding wordt, in lijn met dit koopstroomonderzoek, op 75% voor de huidige situatie gezet. Met blik op de trends en ontwikkelingen dat de dagelijkse sector steeds belangrijker wordt in de toekomst en met de komst van een supermarkt op het BAT-Terrein nemen we een ambitieniveau voor 2030 aan. We hanteren daarom een koopkrachtbinding van ca. 80% voor de gemeente Zevenaar in 2030.
- **Koopkrachttoevloeiing.** Voor de koopkrachttoevloeiing is eveneens gekeken naar het koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen (2016). We hanteren zowel voor de huidige situatie als voor 2030 een koopkrachttoevloeiing van 20%.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in supermarkten € 8.381 per m² wvo per jaar (exclusief BTW)⁷.
- **Gevestigd aanbod.** Het huidig aantal supermarktmeters binnen het gehele onderzoeksgebied gemeente Zevenaar betreft in huidige situatie 12.047 m² wvo.

⁶ CBS Statline 2022

⁷ Omzetkengetallen 2021 (2022), Panteia en INretail

PARAMETER	HUIDIG	2030
Inwoners	44.645	45.895
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.135	€ 2.135
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 95	€ 98
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 94	€ 96
Koopkrachtbinding	75%	80%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 70	€ 77
Koopkrachttoevoeiing	20%	20%
Omzet door toevoeiing in € mln.	€ 18	€ 19
Totale bestedingen in € mln.	€ 88	€ 96
Gemiddelde vloerproductiviteit in € mln. Per m² wvo	€ 8.381	€ 8.381
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 7.466	€ 8.003
Haalbaar aanbod in m² wvo	10.492	11.504
Huidig supermarktaanbod	12.047	12.047
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-	-

TABEL 3 DISTRIBUTIEVE BEREKENING SUPERMARKTAANBOD ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Op basis van kwantitatieve behoefte blijkt er in huidige situatie geen uitbreidingsruimte voor supermarkten te zijn in de gemeente Zevenaar. Ook tot 2030 zal er geen indicatieve uitbreidingsruimte zijn, door de recente komst van de PLUS aan de Landeweerdijk. Zoals eerder aangegeven is de uitbreidingsruimte voor supermarkten in 2030 niet voldoende zijn voor zowel het supermarktinitiatief op het BAT-terrein als voor het recent uitgevoerde supermarktinitiatief in Groot Holthuizen tezamen.

2.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE

- Met een supermarkt op het voormalig BAT-terrein kan een **goed bereikbare, onderscheidende supermarkt voor de gehele gemeente Zevenaar** gecreëerd worden. De propositie betreft een onderscheidende supermarkt op een goed bereikbare plek aan de rand van het centrum kan worden. Het kan naast het bedienen van eigen inwoners en inwoners van Woonpark Enghuizen ook inwoners van omliggende gemeenten (Didam/Duiven) bedienen. De bovenlokale functie van het centrum van Zevenaar kan hiermee nog beter worden benut.
- De **potentiële supermarkt ligt direct tegen het centrum aan waardoor deze kan fungeren als bronpuntlocatie**. De projectlocatie van de beoogde supermarkt ligt direct tegen het centrumgebied⁸ van Zevenaar aan, net als de Jumbo in het noorden van het centrum. Omdat de supermarkt door zijn

⁸ Centrumgebied volgens het bestemmingsplan 'Centrum Zevenaar'

bereikbaarheid en moderne, onderscheidende metrage een aantrekkingskracht op de hele gemeente en daarbuiten heeft, schatten wij in dat dit voor combinatiebezoek met het centrum en de Turmac Cultuurfabriek zal zorgen. Hierbij fungeert de supermarkt, met ruime parkeervoorziening en sterke ligging nabij uitvalswegen en het treinstation, als bronpunt- en toegangslocatie voor centrumbezoek en bezoek aan de Turmac Cultuurfabriek. Dit zorgt, in overeenstemming met de gemeentelijke centrumvisie, voor een verbinding met het kernwinkelgebied.



FIGUUR 11 LIGGING PROJECTLOCATIE EN BAT-TERREIN T.O.V. CENTRUM ZEVENAAR

Bron: Ruimtelijke Plannen, bestemmingsplan Centrum Zevenaar, bewerking; Bureau Stedelijke Planning

- Daarnaast voorziet de transformatie van het BAT-terrein en realisatie van een supermarkt in de wens om het **zuidoostelijk deel als aanrijd- c.q. toegangsroute richting het centrum te versterken**. De loopafstand vanaf de ingang van de beoogde parkeergarage van de projectlocatie tot het

kernwinkelgebied betreft ca. 400 meter en loopt door de Kerkstraat. Om het combinatiebezoek tussen de projectlocatie en het kernwinkelgebied optimaal te kunnen versterken dient de Kerkstraat aantrekkelijker gemaakt te worden als aanloopstraat richting het kernwinkelgebied.

- De supermarkt is zowel een **versterking van de supermarktstructuur binnen Zevenaar als verrijking van het BAT-Terrein en Woonpark Enghuizen**. Het zorgt voor levendigheid en een dagelijkse voorziening op korte afstand van de woningen. Daarnaast wordt naar onze inschatting de supermarktstructuur van Zevenaar per definitie juist versterkt met een volwaardige supermarkt op deze locatie.
- **Dagelijks aanbod heeft de toekomst.** Supermarkten zijn en worden belangrijke(re) trekkers van bezoekers naar winkelgebieden. Door in te zetten op een supermarkt met een ruim (modern) metrage kan op deze trend ingespeeld worden, met name wanneer in de toekomst het draagvlak binnen Zevenaar groeit.

3 EFFECTENANALYSE

In dit hoofdstuk zijn voor zowel de gemeente Zevenaar als voor het centrum van Zevenaar de ruimtelijk-economische effecten en omzetclaim van de komst van een supermarkt op het voormalig BAT-terrein onderzocht. Dit wordt gedaan aan de hand van twee scenario's, waarbij zowel de realisatie van een nieuwvestiging alsmede een verplaatsing van een centrumsupermarkt worden onderzocht. N.B.: De invulling van Huize Mathena, waar op de begane grond ruimte is voor ca. 200 m² bvo aan overige detailhandel, is niet in deze scenario's meegenomen. Deze ontwikkeling is dermate klein dat de effecten zich niet laten meten.

3.1 OMZETCLAIM EN VERDRINGING OP HUIDIGE SUPERMARKTEN GEMEENTE ZEVENAAR

De twee scenario's zijn gebaseerd op nieuwvestiging of verplaatsing van een supermarkt op het BAT-terrein:

1. Nieuwvestiging van een supermarkt van ruim 1.800 m² wvo.
2. Verplaatsing van een bestaande supermarkt uit het centrum van Zevenaar die een maatvoering krijgt van 1.800 m² wvo.

Realisering van een supermarkt aan het voormalig BAT-terrein heeft naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. De ontwikkeling zal namelijk ook gepaard gaan met omzetverlies van andere reeds gevestigde supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect in de praktijk zal zijn. Een supermarkt is met name gericht op dagelijkse bestedingen, waardoor dit vooral binnen het bestaande supermarktaanbod merkbaar zal zijn.

De mate van verdringingen voor supermarkten in de omgeving 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.
- **Uitbreiding, verplaatsing, dan wel een nieuwvestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding, verplaatsing of nieuwe vestiging betreft. Bij een verplaatsing gepaard met 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.
- **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 zullen effecten het meest voelbaar kunnen zijn bij de supermarkten in de directe omgeving in het centrum van Zevenaar.

Om de omzetclaim van de beoogde supermarkt voor elk van de twee scenario's te bepalen, maken we gebruik van de gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten in Nederland. Dit doen we op basis van onderzoek door Panteia en INRetail in 'Omzetkengetallen 2021', waarin het 5-jaarsgemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten € 8.381 per m² wvo bedraagt. Scenario 1 betreft een nieuwvestiging van een supermarkt op het BAT-terrein van 1.800 m² wvo. De omzetclaim op jaarbasis betreft in dit scenario respectievelijk 15 miljoen⁹. De totale omzetclaim dient hierbij nog aangepast te worden op onze aanname dat in 2030 ca. 80% van de aankopen aan dagelijkse artikelen vanuit de gemeente Zevenaar zelf komt (koopkrachtbinding). Onderstaande omzetclaim van nieuwvestiging in scenario 1 zal daarmee behaald worden:

SCENARIO	TOTALE OMZETCLAIM OP JAARBASIS	OMZETCLAIM OP JAARBASIS GEMEENTE ZEVENAAR
1. Nieuwvestiging supermarkt 1.800 m ² wvo	€ 15 miljoen	€ 12,1 miljoen

TABEL 4 OMZETCLAIM NIEUWVESTIGING SUPERMARKT BAT-TERREIN, SCENARIO 1
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Voor het tweede scenario's waarin een supermarkt verplaatst zal worden vanuit het centrum naar het BAT-terrein, zal er netto minder winkelvloeroppervlak supermarkt toegevoegd worden binnen de gemeente Zevenaar. De huidige supermarkten in het centrum hebben namelijk al een omzetclaim voor hun huidige metrage. Het scenario waarin een supermarkt uit het centrum verplaatst en 1.800 m² wvo op het BAT-Terrein zal worden, zal de volgende omzetclaim (maal de gemiddelde vloerproductiviteit € 8.381 per m² wvo) in wvo binnen de gemeente Zevenaar hebben:

SCENARIO	MINIMALE TOENAME WVO SUPERMARKT (AH)	MAXIMALE TOENAME WVO SUPERMARKT (PLUS)
2. Verplaatsing supermarkt en een grootte van 1.800 m ² wvo	0 (gelijke grootte) Geen extra omzetclaim	614 m ² wvo € 5,1 miljoen omzetclaim

TABEL 5 TOEVOEGING SUPERMARKTMETERS BINNEN GEMEENTE ZEVENAAR INCLUSIEF OMZETCLAIM (NAAR GEMIDDELDE VLOERPRODUCTIVITEIT) IN SCENARIO 2
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Het tweede scenario betreft een verplaatsing van een supermarkt vanuit het centrum. Hiervoor geldt dat de extra meters die de supermarkt mogelijk moet uitbreiden (Albert Heijn heeft al een grootte van 1.800 m² wvo) gemiddeld een lagere vloerproductiviteit hebben (ook wel wet van de afnemende

⁹ Berekening: 2.800 * € 8.381 = € 15 miljoen

meeropbrengsten) en daarmee minder omzetclaim op de bestaande supermarktstructuur van Zevenaar heeft dan een nieuwvestiging. Dit komt mede omdat de betreffende supermarkt al zijn plaats binnen het marktgebied heeft ingenomen en er beperkt nieuwe supermarktmeters toegevoegd zullen worden. De vloerproductiviteit van de uitbreidingsmeters ligt op ca. 50% van de vloerproductiviteit die een nieuwvestiging zou hebben. Bij halvering van de vloerproductiviteit voor uitbreidingsmeters geldt wel uitdrukkelijk het uitgangspunt dat de locatie die de te verplaatsen supermarkt achterlaat niet opnieuw worden ingevuld met een nieuwe supermarkt. Naast een halvering van de vloerproductiviteit voor uitbreidingsmeters is de omzetclaim voor de gemeente Zevenaar voor supermarkten aangepast op onze aanname dat in 2030 80% van de dagelijkse bestedingen uit de gemeente Zevenaar komt (koopkrachtbinding). Gelet op bovenstaande zal de omzetclaim er voor het verplaatsingsscenario 2 als volgt uit komen te zien:

SCENARIO	TOTALE EXTRA OMZETCLAIM OP JAARBASIS	EXTRA OMZETCLAIM OP JAARBASIS GEMEENTE ZEVENAAR
2. Verplaatsing supermarkt en een grootte van 1.800 m ² wvo	€ 0 - 2,6 miljoen	€ 0 – € 2,1 miljoen

TABEL 6 OMZETCLAIM SCENARIO 2 VERPLAATSING SUPERMARKT

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Samenvattend komt de totale omzetclaim voor beide twee scenario's voor de supermarkten in de gemeente Zevenaar op het volgende uit. Deze omzetclaim wordt bij alle supermarkten die aanwezig zijn in de gemeente Zevenaar weggehaald.

SCENARIO	OMZETCLAIM OP GEMEENTE ZEVENAAR OP JAARBASIS	VERDINGING% TOTALE OMZET 2030
1. Nieuwvestiging supermarkt 1.800 m ² wvo	€ 12,1 mln	-16,4%
2. Verplaatsing supermarkt en een grootte van 1.800 m ² wvo ¹⁰	€ 0 - € 2,1 mln	0% tot -2,9%

TABEL 7 OMZETCLAIM PER SCENARIO VOOR (SUPERMARKTEN IN) DE GEMEENTE ZEVENAAR

Bron: Bureau Stedelijke Planning

In de distributieve toets (zie tabel 4) is voor de gemeente Zevenaar het totale aantal bestedingen aan supermarkten voor 2030 berekend. Deze betreft voor 2030 € 96 miljoen. Wanneer we de omzetclaim van de twee supermarktscenario's tegenover de bestedingen aan supermarkten in de gemeente Zevenaar in 2030 afzetten, kunnen we op basis van het te verwachten realiseren vloerproductiviteit zien hoeveel omzetverdringing er per scenario zal plaatsvinden:

¹⁰ Uitgaande van een verplaatsende supermarkt uit het centrum van minimaal 1.186 m² wvo (PLUS) en maximaal 1.862 m² wvo (AH) zal de toename van de omzetclaim ten opzichte van de huidige situatie verschillen.

TOT. BESTEDING SUPERMARKTEN 2030	OMZETCLAIM PER SCENARIO	OMZET OVERIGE SUPERMARKTEN ¹¹	VLOER- PRODUCTIVITEIT PER SCENARIO ¹²	VERSCHIL T.O.V. LANDELIJK (€ 8.381)
€ 96 miljoen	1. € 12,1 mln	€ 83,9 mln	€ 6.964	-16,9%
	2. € 0 tot 2,1 mln	€ 0 tot € 93,9 miljoen	€ 7.969 – € 7.794	-4,9% tot -7,0%

TABEL 8 OMZETCLAIM PER SCENARIO T.O.V. GEREALISEERDE VLOERPRODUCTIVITEIT SUPERMARKTEN IN DE GEMEENTE ZEVENAAR 2030

Bron: Bureau Stedelijke Planning

UITKOMSTEN OMZETCLAIM PER SCENARIO >>

- Uit bovenstaande omzetclaimberekening blijkt dat een nieuwe vestiging (scenario 1) de hoogste omzeteffecten teweegbrengt.
- Het tweede scenario waarin een supermarkt verplaatst (scenario 2) zorgt voor geringere omzeteffecten. In deze scenario's blijft de vloerproductiviteit rond/iets onder het landelijk gemiddelde.
- Uit ervaringscijfers blijkt dat een omzetverdringing van enkele procenten (<5%) als regulier ondernemersrisico kan worden bestempeld. Een omzetverdringing van 5-10% is zeker voelbaar, maar kan in de regel goed worden opgevangen. Een omzetverdringing van 10-20% is sterker voelbaar en zorgt ervoor dat oplettendheid geboden is. Uitval van een supermarkt is mogelijk. Met meer dan 20% omzetverdringing is sprake van ontwrichtende werking. Uitval van concurrentie is dan vrijwel zeker.
- Alleen bij scenario 1, waarbij een nieuwvestiging van een supermarkt plaatsvindt, is te verwachten dat de vloerproductiviteit flink lager komt te liggen dan het landelijk gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten. In het eerste scenario is de mate van omzetverdringing (16,4%) het hoogst. Deze omzetverdringing zorgt ervoor dat met name de centrumsupermarkten in Zevenaar omzeteffecten gaan merken en er oplettendheid is geboden. Uitval van een supermarkt is niet uitgesloten. De supermarktstructuur zal per saldo sterker worden, wanneer een sterkere supermarkt op het BAT-terrein wordt toegevoegd. De komst van een supermarkt op het BAT-terrein zorgt er daarbij voor dat de zuidkant van het centrum en met name de Turmac Cultuurfabriek een stimulans krijgen.
- Bij nieuwvestiging heeft een totaal nieuwe formule meer effect dan een reeds gevestigde formule: immers is er bij een reeds gevestigde formule die een tweede vestiging op het BAT-terrein krijgt, sprake van enige vorm van kannibalisme; een deel van de nieuw gegenereerde omzet wordt bepaald ten koste van een eigen vestiging elders in het centrum.

¹¹ Berekening: Totale besteding supermarkten gemeente Zevenaar 2030 (€ 96 mln) – Omzetclaim per scenario

¹² Berekening: Omzet overige supermarkten / aanbod supermarkten in m² wvo (12.047 m² wvo)

- Scenario 2 zorgt voor vrijwel geen tot lichte omzetverdringing voor supermarkten in de gemeente Zevenaar en daarbij dus ook niet voor de centrumsupermarkten.
- Momenteel zijn in het centrum van Zevenaar een PLUS, Aldi, Albert Heijn en Jumbo gevestigd. In het geval van een verplaatsing van de Jumbo of Albert Heijn, zal het totale wvo binnen het centrum van Zevenaar (en het supermarktaanbod) vrijwel niet toenemen, doordat deze supermarkten al ruim in metrage zijn (lees ca. 1.800 m² wvo). Een verplaatsing van de PLUS of Aldi betreft in beide scenario's een substantiëlere uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, echter ook dan zijn de omzeteffecten minimaal. In het geval van een verplaatsing van Aldi zal de supermarkt echter naar verwachting geen 1.800 m² wvo betreffen, gezien Aldi supermarkten een dergelijk metrage weinig innemen binnen Nederland en dit scenario daarmee fors kleinere effecten zal kennen.
- In het geval van een verplaatsing zoals in scenario 2 is het zaak dat er geen nieuwe supermarkt op de oude locatie van de te verplaatsen supermarkt komt. Voor dat pand zal de bestemming dan ook gewijzigd moeten worden, waarna er een geschikte nieuwe invulling in kan worden gegeven. Gezien de locaties van de supermarkten in het centrum van Zevenaar aan de randen van het centrum komt hier naar ons inzien de woonfunctie sterk voor in aanmerking, maar ook detailhandels/leisure functies en niet retailfuncties (werken/maatschappelijk/diensten) zijn mogelijk. Het zal door verplaatsing geen gat slaan binnen de bestaande winkelstructuur door ligging aan de randen van het centrum.

3.2 EFFECTEN DETAILHANDELSSTRUCTUUR CENTRUM ZEVENAAR EN DORPSKERNEN

- Ten opzichte van de totale detailhandelsomzet in de gemeente Zevenaar heeft nieuwvestiging van een supermarkt in scenario 1 naar verwachting een omzetaandeel van 6,1% - 7,8%. Echter kan verwacht worden dat deze effecten, zoals in paragraaf 3.1 besproken, voor het grootste deel bij de huidige supermarkten in de gemeente Zevenaar te merken zijn. De detailhandel in het centrum van Zevenaar is namelijk in een andere branchegroep actief en creëert deels een eigen aantrekkingskracht. Ondanks dat de supermarkten de grootste effecten zullen merken zal er tevens een enigszins negatief effect optreden bij overige gevestigde detailhandel. Supermarkten fungeren als trekkers in winkelgebieden en bij minder functioneren, zal de passantenstroom ook enigszins afnemen. We verwachten echter dat deze negatieve effecten relatief beperkt kunnen blijven doordat de huidige supermarkten in het centrum reeds goed functioneren.

TOTALE OMZET DETAILHANDEL GEM. ZEVENAAR	OMZETCLAIM SUPERMARKT BAT-TERREIN PER SCENARIO	OMZETAANDEEL IN %
€ 235 miljoen	1. € 12,1 miljoen	5,1%
	2. € 0 – € 2,1 mln	0% - 0,9%

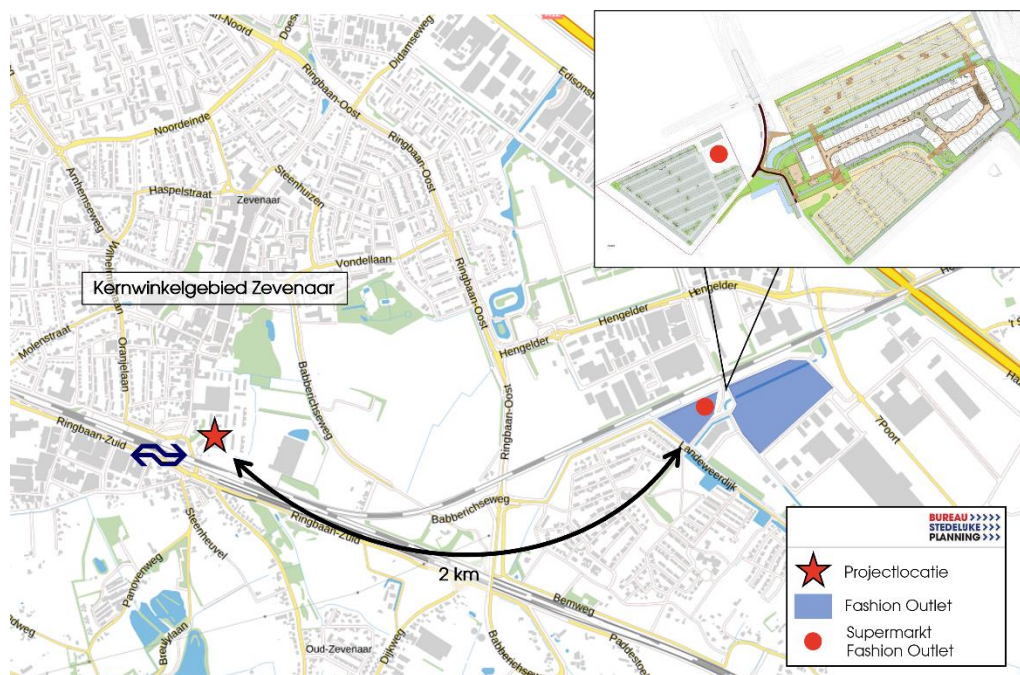
TABEL 9 OMZETCLAIM PER SCENARIO T.O.V. TOTALE OMZET DETAILHANDEL IN GEMEENTE ZEVENAAR

Bron: Omzetkengedaten 2021 (Panteia/INRetail), Locatus augustus 2021, Bureau Stedelijke Planning

- Dagelijks aanbod wordt in de toekomst belangrijker, supermarkten worden en zijn nu al trekkers van het winkelgebied. Er zitten vier supermarkten in Zevenaar wat relatief veel is voor een dergelijke kern. Zij functioneren op dit moment goed. Bij nieuwvestiging van een supermarkt op het BAT-terrein zullen de bestaande centrumsupermarkten voldoende kunnen blijven functioneren en daarmee met zijn vieren een voldoende aantrekkingskracht op het centrum blijven genereren.
- Mocht er onverhoopt een supermarkt uit het centrum vertrekken, door óf verplaatsing naar het BAT-terrein of door onwaarschijnlijke uitval, dan nog zijn er drie goed presterende toekomstbestendige supermarkten in het centrum van Zevenaar aanwezig die de gehele detailhandelsstructuur sterk houden. Daarnaast zorgt een supermarkt op het BAT-terrein er tevens voor dat er combinatiebezoek met het centrum en het cultuurcluster (Turmac Cultuurfabriek) zal plaatsvinden, de locatie ligt namelijk slechts enkele honderden meters van het centrum en op een steenworp afstand van de Turmac Cultuurfabriek. Hierdoor kan, in combinatie met de voorziene parkeermogelijkheid, de supermarkt een bronpunctfunctie voor zowel het centrum als het cultuurcluster gaan vormen.

KOMST SUPERMARKT OUTLET CENTER >>

- Er is recent een PLUS-vestiging van 1.320 m² wvo bij het Outlet Center aan de oostkant van Zevenaar. Dit outlet center wordt op dit moment gebouwd. De locatie van deze Fashion Outlet ligt een stuk van het centrum van Zevenaar af, tegen de rand van de gemeente.
- Bij realisatie van een supermarkt op het BAT-terrein heeft de PLUS supermarkt bij het outlet center vrijwel geen effecten. Met name omdat de supermarkt bij het outlet center grotendeels een functie (combinatiebezoek) voor de bezoeker van het outlet center heeft en door zijn beperkte omvang nog enigszins een verzorgende functie voor omliggende buurt heeft. De supermarkt krijgt in die zin een vergelijkbare functie als andere supermarkten in de gemeente, buiten het centrum van Zevenaar.



FIGUUR 12 LOCATIE FASHION OUTLET ZEVENAAR EN SUPERMARKT GROOT HOLTHUIZEN

Bron: PDOK Achtergrondkaart, fashionoutletzevenaar.nl, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

3.3 EFFECTEN SUPERMARKTSTRUCTUUR DORPSKERNEN

- De boodschappenstructuur in de gemeente Zevenaar zorgt voor dagelijkse voorzieningen nabij. De ondersteunende dorpskernen vervullen die functie voor de omliggende buurt of wijk en met in alle gevallen één supermarkt per cluster functioneren ze naar behoren.
- Het verdringingseffect van het toevoegen van een supermarkt aan het BAT-terrein zal zeer beperkt zijn op de omliggende structuur in de wijken en dorpskernen van de gemeente Zevenaar. Dit komt door zowel de fysieke afstand als het verschil in functie en verzorgingsbereik. Zo zijn drie dorpssupermarkten in Babberich, Pannerden en Giesbeek, qua metrage en functie niet vergelijkbaar met een volwaardige supermarkt zoals op het BAT-terrein kan landen. De twee grotere supermarkten in Lobith en Tolkamer zijn ten eerste op minimaal 7 tot 8 kilometer van het BAT-terrein gesitueerd en hebben ten tweede ook een eigen verzorgende functie voor omliggende kernen. De omzetteffecten zullen zoals eerder gezegd daarom voornamelijk bij de centrumsupermarkten in Zevenaar plaatsvinden.



VOORAANZICHT COOP BABBERICHT (L) EN PANNERDEN (R)

Bron: Google Streetview

3.4 LEEGSTANDSGEVOLGEN SUPERMARKTSTRUCTUUR

Voor de toename van leegstand houden we op basis van ervaringscijfers aan dat elke 1% omzetsderving leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van de leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling 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 huisvestings- of personeelskosten of ondernemersfee) 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 van de vraag.

Een indicatieve omzetverdringing van 16,4% (scenario 1) in het gehele verzorgingsgebied kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal circa 988 m² wvo voor supermarkten in het gehele verzorgingsgebied¹³. Echter achten we de kans op uitval in de omringende dorpskernen en/of winkelgebieden van Zevenaar gering, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Wanneer we alleen kijken naar de omzetverdringing in het centrum zal deze op ca. 12% liggen¹⁴, wat theoretisch kan leiden tot een leegstandstoename van maximaal circa 450 m² wvo¹⁵ in het centrum.

Voor het eerste scenario kan dan ook worden gesteld dat deze een relatief groot, maar niet onoverkomelijk effect heeft op de bestaande supermarktstructuur in het centrum van Zevenaar. Zoals gesteld zou de komst van een nieuwe supermarkt in beide scenario's voor structuurversterking zorgen, waarbij er de kans bestaat dat dit een effect op de bestaande supermarkten heeft, maar zelfs dat is niet gegarandeerd. Mocht er toch een bestaande supermarkt aan onderdoor gaan, dan

¹³ Berekening: $0,5 * 16,4\% * 12.047 \text{ m}^2 \text{ wvo supermarkten gemeente Zevenaar} = 988$

¹⁴ Berekening: $1.800 \text{ m}^2 \text{ wvo} / 7.446 \text{ m}^2 \text{ wvo supermarkten centrum} * 50\% \text{ verdringing} = 12\%$

¹⁵ Berekening: $1.800 \text{ m}^2 \text{ wvo} * 50\% \text{ verdringing} * 0,5 \text{ leegstandseffect} = 450 \text{ m}^2 \text{ wvo}$

is het verdwijnen van deze ‘zwakke broeder’ per saldo, met de komst van de nieuwe supermarkt, nog steeds positief voor de detailhandelsstructuur van Zevenaar centrum. Daarbij is het tevens zo, dat de effecten geringer zijn wanneer het de nieuwvestiging van een (in centrum Zevenaar) bestaande formule betreft.

Wanneer er sprake is van een supermarktverplaatsing, zoals in het tweede scenario, zijn de effecten überhaupt gering(er) tot verwaarloosbaar te noemen. Immers de supermarkt maakt nu al deel uit van de structuur en concurreert nu al met ander supermarktaanbod in Zevenaar. De vloerproductiviteit zou in het tweede scenario net onder het landelijk gemiddelde liggen. Daar komt bij dat de omzetverdringing onder de 5% ligt, waarbij ervaring leert dat er weinig (meetbaar) effect op de bestaande structuur merkbaar is. Dat geldt ook voor eventuele leegstand. De enige leegstand die moet worden opgevangen bij de verplaatsing van een bestaande supermarkt, is de nieuwe invulling van de op dat moment voormalige supermarktlocatie. Hiervoor is het aan te raden de bestemming te wijzigen als zijnde niet-supermarkt of mogelijk een andere bestemming dan detailhandel. Dit is gezien de vier locaties van de supermarkten aan de randen van het centrum goed mogelijk en heeft vrijwel geen effecten op het centrum van Zevenaar. Met de komst of verplaatsing van een nieuwe supermarkt, verwachten we bovendien dat het een positief effect op de leegstand binnen het onderzoeksgebied zal hebben, daar er, zoals gezegd, sprake is van structuurversterking. Dit geeft een nieuwe impuls aan het centrum van Zevenaar, maar ook aan de Turmac Cultuurfabriek, waardoor Zevenaar nog aantrekkelijker wordt voor de vestiging van andere winkels, horeca en publieksvoorzieningen.

LEEGSTANDEFFECTEN VERPLAATSING SUPERMARKT NAAR BAT-TERREIN >>

In deze paragraaf wordt een afweging gemaakt van de omzet-/leegstandseffecten en de toekomstbestendigheid van de twee scenario's op de detailhandelsstructuur en omliggende supermarktstructuur in de gemeente Zevenaar. Het gaat hierbij om de volgende twee scenario's, waarbij in beide gevallen een supermarkt op het BAT-terrein wordt gerealiseerd.

1. Nieuwvestiging van een supermarkt van ruim 1.800 m² wvo.
2. Verplaatsing van een bestaande supermarkt uit het centrum van Zevenaar en een grootte van 1.800 m² wvo.

		SCENARIO 1 NIEUWVESTIGING SUPERMARKT	SCENARIO 2 VERPLAATSING SUPERMARKT		
OMZET-/ LEEGSTANDS- EFFECTEN	Effecten op supermarkten centrum Zevenaar	-	+		
	Effecten op overige supermarkten Zevenaar	-/+	-/+		
	Effecten op overige detailhandel gemeente Zevenaar	-/+	-/+		
EINDOORDEEL OMZET-/LEEGSTANDEFFECTEN		-/+	+		
TOEKOMSTBESTENDIGHEID SUPERMARKTEN CENTRUM		-/+	+		
PASSEND BIJ PLANNEN EN STRUCTUUR BAT-TERREIN		+	++		
LEGENDA					
	Zeer negatief	Negatief	Weinig effect	Positief	Zeer Positief

TABEL 10 AFWEGING EN BEOORDELING TWEE SCENARIO'S

AFWEGING SCENARIO'S EN ADVIES >>

- Per saldo is het verplaatsen van een supermarkt in eerste instantie positiever dan een nieuwvestiging, maar daarvoor geldt wel dat er geen nieuwe supermarkt op de oude plek van de te verplaatsen supermarkt moet komen.
- Voor wat betreft het eindoordeel over de geschetste scenario's is het de vraag wat zwaarder weegt in het oordeel; de omzet- en leegstandseffecten op het omliggend aanbod, of de toekomstbestendigheid van het BAT-terrein (inclusief Turmac Cultuurfabriek) en het centrum van Zevenaar. Voor een succesvolle (her)ontwikkeling van het BAT-terrein is de komst van een supermarkt positief (scenario 1) tot zeer positief (scenario 2). Zowel een verplaatsing van een supermarkt, maar ook een nieuwvestiging zal per saldo zorgen voor een versterking van zowel het centrum van Zevenaar, de supermarktstructuur in zijn geheel en het BAT-terrein als ontmoetingsplek en levendige wijk.
- Het centrum van Zevenaar is in huidige vorm vertegenwoordigd met vier supermarkten. Mocht een 'zwakke broeder' uitvallen door de komst van een vijfde supermarkt, met een toekomstbestendigere omvang, dan is er naar onze inzichten per saldo nog steeds sprake van structuurversterking.
- De effecten voor omliggende wijken, dorpskernen en detailhandel zullen minimaal zijn.

BIJLAGE 1 SUPERMARKTAANBOD

NR	FORMULE	ADRES	M² WVO	AFSTAND (METER)*
ZEVENAAR				
1	PLUS	Masiusplein 24	1.186	700
2	Aldi	Muldershof 35	1.274	1.000
3	Albert Heijn	Kampsingel 2	1.862	1.000
4	Jumbo	Kampsingel 7	1.705	1.100
5	Jumbo	Van Oldebarneveldtlaan 34	969	1.500
6	SPAR	Spaansmaat 10	450	2.300
7	PLUS	Landeweerdijk 1	1.320	1.700
TOTAAL			8.766	
BABBERICH, GIESBEEK, LOBITH, PANNERDEN EN TOLKAMER				
8	Coop	Babborgaplein 1A, Babberich	372	3.100
9	Coop Compact	Dorpsplein 2, Pannerden	385	4.700
10	PLUS	Middenstraat 2, Lobith	1.175	7.300
11	Jumbo	's-Gravenwaarsedijk 78, Tolkamer	960	7.400
12	SPAR	Meentsestraat 3, Giesbeek	389	8.200
TOTAAL			3.281	

TABEL 11 AANBOD SUPERMARKTEN IN DE GEMEENTE ZEVENAAR

Bron: Locatus augustus 2021, update: supermarktgidsonline 2023