



Gemeente Montferland  
Team Ruimtelijke Ontwikkeling  
T.a.v. mevrouw C. Mens-Rietman  
c.rietman@montferland.info

**datum:** 7-11-2018  
**projectnummer:** 1999.1018  
**onderwerp:** Aanvullende notitie op rapport 'Effecten formaliseren supermarkt 's-Heerenberg'

Geachte mevrouw Mens-Rietman,

In het eerste kwartaal van 2017 stelden wij in opdracht van gemeente Montferland het onderzoeksrapport 'Effecten formaliseren supermarkt 's-Heerenberg' op. Inmiddels, anderhalf jaar later, is de lokale aanbodsituatie in 's-Heerenberg gewijzigd door sluiting van een supermarkt.

U hebt DTNP gevraagd om de onderzoeksuitkomsten te actualiseren, rekening houdend met de gewijzigde lokale situatie. Bijgaand treft u de aanvullende notitie op de rapportage aan.

We vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rik Eijkelkamp'. The signature is stylized with loops and a long horizontal stroke at the end.

Rik Eijkelkamp

Bijlage: Aanvullende notitie op rapport 'Effecten formaliseren supermarkt 's-Heerenberg'



datum: 7-11-2018  
projectnummer: 1999.1018

## Aanvullende notitie op rapport 'Effecten formaliseren supermarkt 's-Heerenberg'

### Aanleiding actualisatie

Op de locatie van de vestiging van Lidl in 's-Heerenberg ligt een woonbestemming. Lidl ziet echter graag het huidige gebruik, zijnde supermarkt en parkeerterrein, planologisch bestemd, waarbij Lidl tevens een substantiële uitbreiding van de supermarktvestiging wenst.

In het eerste kwartaal van 2017 stelde DTNP in opdracht van gemeente Montferland het onderzoeksrapport 'Effecten formaliseren supermarkt 's-Heerenberg' op om de behoefte aan en effecten van formalisering en uitbreiding te onderzoeken. Inmiddels is ruim anderhalf jaar later de lokale aanbodsituatie in 's-Heerenberg gewijzigd door sluiting van een supermarkt. De Albert Heijn op de Bongerd is gestopt en naar alle waarschijnlijkheid zal hier ook geen andere supermarkt vestigen. Gedacht wordt aan herontwikkeling tot woningen. Het supermarktaanbod bestaat sinds de sluiting uit vier in plaats van vijf supermarkten.

De gemeente Montferland heeft om bovenstaande reden behoefte aan een update van het onderzoeksrapport. In deze aanvullende memo worden op basis van de actuele aanbodsituatie en meest recent beschikbare omzetkengetallen (marktruimteberekening) de behoefte en de effecten opnieuw beoordeeld.

### Actualisatie behoefte

- Na de sluiting van de Albert Heijn (800 m<sup>2</sup>) op de Bongerd is het supermarktaanbod in 's-Heerenberg momenteel circa 3.800 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo).
- Het lokale bestedingscijfer<sup>1</sup> (winkelomzet per hoofd) is geactualiseerd, en gecorrigeerd op het inkomensniveau in 's-Heerenberg en de verwachte toename van het marktaandeel internet in de boodschappensector (behouden inschatting: van 3% naar 6% online marktaandeel) wat een lichte daling van de winkelomzet per inwoner oplevert: van € 1.943 naar circa € 1.900.
- Ook de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (omzet per m<sup>2</sup>) is geactualiseerd. Mede door toenemende internetbestedingen en uitbreidingen van supermarkten is de gemiddelde vloerproductiviteit in de afgelopen twee jaar gedaald van € 8.400 naar € 8.100 (-3,5%).
- Het verwachte toekomstige aantal inwoners van 's-Heerenberg is ongewijzigd t.o.v. de berekening in het rapport uit 2017. Ook is er geen aanleiding een andere maximaal haalbare koopkrachtbinding en -toevloeiing te hanteren.
- Op basis van bovengenoemde mutaties is de berekening van de verwachte toekomstige marktruimte voor supermarkten in 's-Heerenberg opnieuw gemaakt.

<sup>1</sup> INretail/Panteia/DTNP e.a. (2018), 'Omzetkengetallen 2017', bewerking DTNP  
CBS (2018), Wijken en buurten 2015, bewerking DTNP

### Indicatieve berekening marktruimte supermarkten 's-Heerenberg in 2026

Aantal inwoners 's-Heerenberg in 2016	8.500
Winkelomzet per hoofd (ex. BTW)	€ 1.900
Koopkrachtbinding	90%
Potentiële omzet uit 's-Heerenberg (ex. BTW)	€ 14,5 mln
Aandeel vreemde koopkracht	40 á 45%
Potentiële omzet van buiten 's-Heerenberg	€ 9,7 à 11,9 mln
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 24,2 à 26,4 mln
Landelijk gemiddelde omzet/m <sup>2</sup> wvo (excl. BTW)	€ 8.100
Potentieel supermarktaanbod (wvo)	3.000 á 3.300 m <sup>2</sup>
Aanwezig supermarktaanbod (wvo)	3.800 m <sup>2</sup>
Indicatieve uitbreidingsruimte (m <sup>2</sup> wvo)	-500 à -800 m <sup>2</sup>

- De berekende marktruimte voor 2026 is nagenoeg ongewijzigd t.o.v. die in het rapport uit 2017. De conclusie dat er nu en op termijn marktruimte is voor maximaal drie supermarkten van hedendaagse omvang blijft ongewijzigd.
- Na de 800 m<sup>2</sup> wvo afname van het lokale supermarktaanbod (sluiting AH de Bongerd) is er nog steeds overaanbod, oftewel een lage, ondergemiddelde vloerproductiviteit<sup>2</sup>.

#### Effecten en conclusies

De eerdere conclusies over de effecten, zoals opgenomen op pagina 14 van het rapport 'Effecten formalisering supermarkt 's-Heerenberg', blijven onverminderd van toepassing.

- In het kernwinkelgebied ingepaste supermarkten zijn cruciale publiekstrekkingen voor het kunnen behouden van een aantrekkelijk winkel- en centrumgebied. Het formaliseren van Lidl buiten dit kernwinkelgebied betekent het planologisch positief bestemmen van de situatie van overaanbod en van concurrentiedruk op het centrumgebied. Uitbreiding van Lidl betekent dat de vloerproductiviteit verder afneemt en zet het functioneren van de twee supermarkten en andere dagelijkse winkels (o.a. verswinkels) in het compacte centrumgebied verder onder druk, met een zeer groot risico op winkelsluitingen en toename van leegstand in het kernwinkelgebied als gevolg.
- Gemeente Montferland (voorheen gemeente Bergh) voert sinds het Distributie Planologisch Onderzoek (2002) en Masterplan (2004) een helder en consistent ruimtelijk detailhandelsbeleid, gericht op concentratie. Dit beleid is bekrachtigd in de Detailhandelsstructuurvisie 's-Heerenberg (2013) en het (nieuwe) Masterplan 's-Heerenberg (uitgevoerd). De gemeente toont zich daarmee een betrouwbare partner voor marktpartijen. Op basis van deze beleidskaders zijn door marktpartijen gewenste investeringen gedaan (o.a. ontwikkeling Aldi en Action). Uitbreiding van winkelaanbod buiten het winkelconcentratiegebied staat haaks op het beleid en doet afbreuk aan geleverde inspanningen om het centrum economisch vitaal te krijgen.

<sup>2</sup> N.B. De supermarktsector in Nederland is een verdringingsmarkt (overaanbod en concurrentiedruk). De gemiddelde omzetten per meter dalen en de omzetmarges staan sterk onder druk. In een situatie met overaanbod is de lokale gemiddelde vloerproductiviteit lager dan de landelijke vloerproductiviteit. Dit duidt erop dat de concurrentiedruk in 's-Heerenberg bovengemiddeld is en het gemiddeld functioneren van de supermarkten onder druk staat.