

Gemeente Borsele

Marktonderzoek nieuwe supermarkt in Heinkenszand

Actualisatie



Omdat we ons verplaatsen

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Gemeente Borsele

Marktonderzoek nieuwe supermarkt in Heinkenszand

Actualisatie

Datum	9 februari 2018
Kenmerk	BOL004/Hft/0010.01
Eerste versie	

Documentatiepagina

Titel rapport	Marktonderzoek nieuwe supermarkt in Heinkenszand Actualisatie
Kenmerk	BOL004/Hft/0010.01
Datum publicatie	9 februari 2018

Inhoud	Pagina
1 Aanleiding en conclusies	1
1.1 Aanleiding: behoefte aan discounter in Heinkenszand	1
1.2 Vraagstelling onderzoek	1
1.3 Leeswijzer	2
1.4 Conclusies	3
2 Het winkelaanbod	6
2.1 Grote supermarkten vooral buiten gemeente Borsele	6
2.2 Kleinschalig aanbod in de dorpen	7
2.3 Beperkte ontwikkelingsplannen gemeente Borsele	8
2.4 Heinkenszand heeft minder supermarkten dan benchmarkkernen	8
3 De consumentenbestedingen en koopstromen	9
3.1 Gemeente Borsele kent stabiele bevolkingsontwikkeling	9
3.2 Het meten van de koopstromen	11
4 De berekening van de marktruimte	16
4.1 De methodiek van marktruimte berekenen	16
4.2 Marktruimte in Heinkenszand aanwezig	16
5 Effecten toevoegen nieuwe aanbieder	19
5.1 Ontwikkelingsplan nader beschreven	19
5.2 Benodigde omzet nieuwe aanbieder	20
5.3 Effecten op bestaande aanbieders	21
5.4 Gevolgen voor duurzame ontvricting	23
6 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking	25
6.1 Er is een actuele behoefte	25
6.2 Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling	26
Bijlagen	
1 Vragenlijst telefonisch onderzoek	
2 Resultaten telefonisch onderzoek	

Aanleiding en conclusies

1.1 Aanleiding: behoefte aan discounter in Heinkenszand

De gemeente Borsele is een bijzondere gemeente met vijftien kernen. In een aantal kernen zijn kleinschalige supermarkten gevestigd met een belangrijke functie voor de lokale bevolking. De detailhandel is een dynamische sector. Consumentenbehoeften veranderen en er ontstaat ook in de gemeente Borsele een behoefte aan nieuwe functies, waaronder grotere supermarkten en discount supermarkten. Daarnaast zijn er aanbieders die graag in dit gat springen en een nieuwe supermarkt willen openen in de kern Heinkenszand.

Heinkenszand is de grootste kern binnen de gemeente met een functie voor de omliggende kernen. Momenteel is er een EMTE-supermarkt gevestigd, een aantal levensmiddelenpeciaalzaken en winkels in persoonlijke verzorging. De planvorming richt zich op het toevoegen van een discount supermarkt (Lidl). Het betreft een supermarkt van 1.630 m² bvo, 1.100 m² wvo¹. Mogelijk kan dit richting de toekomst uitgebreid worden met 200 m² wvo naar maximaal 1.300 m² wvo, met als voorwaarde dat een nadrukkelijke samenwerking en verbinding met de huidige EMTE-supermarkt ontstaat. De vraag is of marktruimte aanwezig is voor een 2^e supermarkt in Heinkenszand en wat de effecten zijn op de huidige voorzieningen in de gemeente Borsele.

1.2 Vraagstelling onderzoek

1. Biedt de huidige markt ruimte voor de realisatie van een 2^e supermarkt (specifiek: discounter Lidl) in Heinkenszand van 1.100 m² wvo met een mogelijke maximale omvang van 1.300 m² wvo op termijn?
2. Heeft de realisatie van een 2^e supermarkt in Heinkenszand gevolgen voor het voortbestaan van bestaande supermarkten in de gemeente? Zo ja, welke?

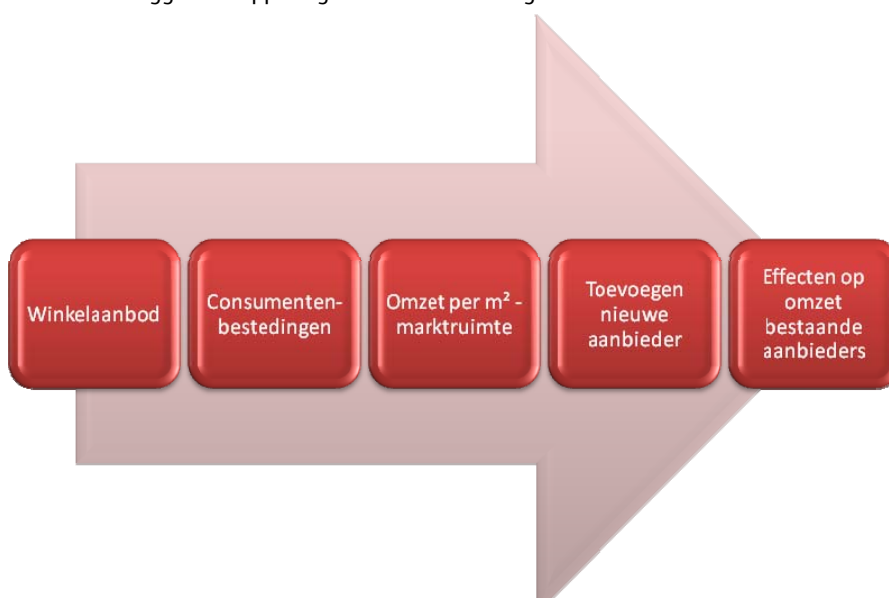
¹ Bvo = bruto vloeroppervlak, wvo = winkelvloeroppervlak (voor de klant toegankelijke ruimte, exclusief magazijnruimte, personeelsruimte enz.). De gehanteerde omvang komt voort uit tekeningen van de beoogde supermarktvestiging.

3. Heeft de realisatie van een 2^e supermarkt in Heinkenszand effect op het bestaande winkelbestand, met name de dagelijkse sector (persoonlijke verzorging en voeding) in Heinkenszand en omgeving?
4. Wat zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief, de ontwikkelingsmogelijkheden voor een 2^e supermarkt in Heinkenszand?
5. Hoe past de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt in Heinkenszand binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking?

In 2014 heeft Goudappel Coffeng een marktonderzoek uitgevoerd om de effecten van een nieuwe supermarkt in Heinkenszand te onderzoeken. Voor een actueel beeld van de marktsituatie heeft de gemeente Borsele aan Goudappel Coffeng gevraagd het onderzoek te actualiseren op basis van de recente informatie. De volgorde van de rapportage is in stand gebleven, waarbij aan het eind een hoofdstuk over de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is toegevoegd. De cijfers² en analyses zijn op basis van actuele informatie vernieuwd.

1.3 Leeswijzer

Om de effecten zo compleet mogelijk inzichtelijk te maken, is een goed beeld van de huidige situatie vereist. In figuur 1.1 is zichtbaar welke stappen gevolgd zijn om de effecten van het toevoegen van nieuwe aanbieders op de huidige structuur inzichtelijk te maken. Voorliggende rapportage kent dezelfde volgorde.



Figuur 1.1: Onderzoeksproces en rapportagevolgorde

² De koopstromen zijn gebaseerd op het huishoudensonderzoek uit 2013/2014. Veel koopstroomonderzoeken die landelijk gebruikt worden zijn minder recent. Daarnaast richt deze studie zich op de dagelijkse sector en uit landelijk onderzoek (o.a. Koopstromenonderzoek Randstad 2016) blijkt dat de wijzigingen in ruimtelijk aankoopgedrag vooral gelden voor de niet-dagelijkse sector en niet zo zeer voor de dagelijkse boodschappen.

1.4 Conclusies

1. Biedt de huidige markt ruimte voor de realisatie van een 2^e supermarkt (specifiek: discounter, 1.100 m² wvo of maximaal 1.300 m² wvo) in Heinkenszand?

Op dit moment functioneert de supermarktbranche in Heinkenszand naar behoren, zelfs iets beter dan het nationale gemiddelde. Dit wil zeggen dat een rekentechnische beperkte uitbreidingsruimte aanwezig is. Door de toevoeging van een discount supermarkt wordt het gemeentelijk winkelaanbod aantrekkelijker. Consumenten hechten waarde aan winkels met een lage prijs en trekken nu vaak naar steden buiten de gemeente om discount supermarkten te bezoeken. Indien een combinatie fullservice-discount in Heinkenszand wordt gerealiseerd nemen de keuzemogelijkheden toe en blijven meer bestedingen binnen de gemeente Borsele. Dit betekent extra marktruimte in Heinkenszand. Per saldo gaat de gemeente er qua structuur en bestedingen op vooruit.

2. Heeft de realisatie van een 2^e (discount)supermarkt in Heinkenszand gevolgen voor het voortbestaan van bestaande supermarkten in de gemeente? Zo ja, welke?

Wanneer een moderne discounter in Heinkenszand wordt toegevoegd, betekent dit een extra benodigde omzet. Deze zal grotendeels behaald worden uit de afname van afvloeiing naar omliggende gemeenten, waar men nu naar de discounters gaat, vooral naar Goes. Daarentegen zullen vanuit de diverse kernen in de gemeente Borsele meer inwoners naar Heinkenszand gaan. Daar is dan immers een sterk detailhandelscluster met een fullservice supermarkt en discounter en ook nog de nodige overige dagelijkse en niet-dagelijkse aanbieders. Met name de bestaande supermarkt in Heinkenszand zal een fors omzeteffect kunnen verwachten. Daarentegen wordt dit voor een beperkt deel gecompenseerd door extra consumenten die een combinatiebezoek zullen doen.

Ook de kleine supermarkten in de overige kernen kunnen een kleine omzetafname verwachten, fluctuerend tussen de 2-5% indien de supermarkt 1.100 m² wvo groot wordt. Indien de supermarkt in het maximale scenario 1.300 m² wvo groot wordt, kunnen de effecten nog iets toenemen. Dit omzeteffect verschilt per kern afhankelijk van de omvang van de supermarkt en afstand tot Heinkenszand. Gelet op de uitkomsten uit het koopstromenonderzoek en de ligging schatten wij in dat de effecten het grootst zijn voor de aanbieder in Ovezande. Het is daarom gewenst dat de dorpssupers in staat zijn hun positie te versterken. Overigens staat de positie van dorpssupers zonder toevoeging van nieuwe aanbieders onder druk, getuige de recente sluiting van de winkels in 's-Heerenhoek en Nieuwdorp. Ook zonder realisatie van een nieuwe winkel zullen steeds meer inwoners naar de omliggende kernen reizen, waardoor de buurtsupers onder druk blijven.

3. Heeft de realisatie van een 2^e supermarkt in Heinkenszand effect op het bestaande winkelbestand, met name de dagelijkse sector (persoonlijke verzorging en voeding) in Heinkenszand en omgeving?

Buiten Heinkenszand zullen de effecten per vestiging zeer beperkt zijn. Binnen Heinkenszand treden twee soorten effecten op. Enerzijds treedt er een omzetverlies op. Dit zal met name gelden voor aanbieders in artikelgroepen waarin de Lidl relatief sterk is (vers). Anderzijds komen meer bezoekers naar Heinkenszand en zullen met name de aanbieders nabij het cluster EMTE-Lidl profiteren van combinatiebezoeken.

4. Wat zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief, de ontwikkelingsmogelijkheden voor een 2^e (discount)supermarkt in Heinkenszand?

Kwalitatief gezien is een discount supermarkt in de gemeente vanuit consumenten-perspectief gewenst. Veel inwoners gaan nu naar discounters in Goes of Vlissingen, omdat geen winkels met lage prijzen in de gemeente Borsele beschikbaar zijn. Bovendien blijkt uit het koopstromenonderzoek dat inwoners behoefte hebben aan lage prijzen en ook een deel van de inwoners aangeeft graag een discounter in Heinkenszand te hebben. De keuzemogelijkheden nemen toe, omdat dan ook een nieuwe formule wordt toegevoegd. Kwantitatief is in de huidige situatie een uitbreidingsruimte aanwezig. Indien de winkel wordt toegevoegd gaat de afvloeiing richting omliggende plaatsen (Goes, Kapelle, Vlissingen) fors afnemen. Per saldo wint de gemeente Borsele dan zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse sector aan koopkracht. Tevens blijkt dat landelijk in plaatsen van vergelijkbare omvang gemiddeld 1,8 supermarkten gevestigd zijn, terwijl veel van deze kernen geen regiofunctie hebben. Een extra supermarkt in Heinkenszand is markttechnisch haalbaar.

5. Hoe past de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt in Heinkenszand binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking?

De realisatie van een discount supermarkt aan de Stenevate in Heinkenszand past binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Er is sprake van een actuele behoefte aan een discount supermarkt in de gemeente en de ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied, terwijl geen geschikte alternatieve locaties beschikbaar zijn.

Slotadvies

De toevoeging van een discount supermarkt in Heinkenszand betekent per saldo een versterking voor de gemeentelijke detailhandelsstructuur. De koopkrachtbinding in de gemeente neemt toe en minder consumenten kiezen voor een aankoopplaats buiten de gemeente.

Wel gaat een deel van de benodigde omzet voor de discounter ten koste van bestaande aanbieders. Voor de dorpssupers fluctueert dit effect tussen de 2-5%, indien de supermarkt op termijn wordt uitgebreid naar maximaal 1.300 m² vwo kan dit effect nog wat groter worden. Op termijn kan dit betekenen dat een aanbieder in een worst case scenario de deuren dient te sluiten. Overigens zijn ons geen voorbeelden bekend waarbij sluiting van een dorpssupermarkt heeft plaatsgevonden als gevolg van een toevoeging van een discounter. Een exacte effectvergelijking met andere situaties in Nederland is echter niet te maken, omdat dit zeer situatiespecifiek is.

Indien de discounter niet gerealiseerd wordt, zal op termijn de koopkrachtbinding in de gemeente Borsele gaan afnemen. Men zal dan nog vaker naar omliggende plaatsen gaan, waar wel een compleet aanbod is. Dit betekent op termijn per saldo een omzetverlies voor de gemeente Borsele en ook voor de individuele supermarkten. Dit indicatieve verlies is bijna net zo groot als het verlies als gevolg van de discount supermarkt. Hierdoor is het niet te bewijzen dat duurzame ontwrichting optreedt als gevolg van de realisatie van een discount supermarkt.

Ter versterking van de detailhandelsstructuur in de gemeente Borsele is een discount supermarkt een welkome aanvulling. Een randvoorwaarde is dat het een discount supermarkt betreft vanwege het complementaire karakter. Tevens is een grotere winkel niet gewenst, omdat dan extra omzet behaald dient te worden, wat een extra effect heeft op de bestaande gemeentelijke aanbieders.

Het winkelaanbod

2.1 Grote supermarkten vooral buiten gemeente Borsele

In figuur 2.1 is grafisch het lokale en regionale supermarktaanbod weergegeven. In de gemeente Borsele zijn twee grotere EMTÉ-supermarkten gevestigd in Heinkenszand en 's-Gravenpolder. In een viertal kernen is een dorpsuper gevestigd (Attent). Ten opzichte van de situatie in 2014 zijn de dorpsupers in Nieuwdorp en 's-Heerenhoek reeds gesloten en vervangen door een brooduitgiftepunt. Op regionaal niveau zijn vooral de diverse (grootschalige) supermarkten in Goes een belangrijk alternatief, mede door de variatie aan marktsegmenten. Ook in Kapelle, Middelburg en Vlissingen zijn er diverse supermarkten met een grotere aantrekkingskracht.



Figuur 2.1: Lokaal en regionaal supermarktaanbod

2.2 Kleinschalig aanbod in de dorpen

De dagelijkse sector bestaat naast supermarkten uit aanbieders in persoonlijke verzorging (drogisterijen) en levensmiddelenpeciaalzaken (groente/fruit, bakker, slager, slijter). Tevens kunnen consumenten terecht bij alternatieve aankoopkanalen als de rijdende winkel, de warenmarkt, bestellen via internet en laten thuisbezorgen. Tabel 2.1 geeft een overzicht van alle winkels in de dagelijkse sector in de gemeente Borsele. Ten opzichte van 2014 zijn in verschillende kernen enkele levensmiddelenpeciaalzaken gesloten naast de dorpssupers in 's-Heerenhoek en Nieuwdorp. Dit betreft vooral twee bakkers in Heinkensand. Wel is hier een winkel met een breed scala aan versproducten (dagvers) voor teruggekomen.

kern	supermarkt	indicatie omvang in m ²		levensmiddelen-	
		wvo	speciaalzaak	drogisterij	
Baarland	Campingwinkel Scheldeoord	x	x	x	
Borssele	Attent	280	x	x	
Driewegen	x	x	x	x	
Ellewoutsdijk	x	x	x	x	
Heinkensand	EMTÉ	1.700	Bakkerij Boer Dagvers Boerderijwinkel Van Damme EMTÉ slijter Smit bezorgslijterij	DA Marijke Etos Kruidvat	
Hoedekenskerke	x	x	x	x	
Kwadendamme	Attent	300	Fruitsalon	x	
Lewedorp	Attent	190	Slagerij De Baak	x	
Nieuwdorp	x	105	Broodafgiftepunt	x	
Nisse	x	x	x	x	
Oudelande	x	x	x	x	
Ovezande	Attent	240	Adrie van den Bunder (bakker)	x	
's-Gravenpolder	EMTÉ	1.000	Paul Claassen (bakker) Kesselaar (groente/fruit) Slagerij Harthoorn EMTÉ slijter	Lokerse	
's-Heer Abtskerke	x	x	x	x	
's-Heerenhoek	x	330	Slagerij Van Strien Broodafgiftepunt	x	

Tabel 2.1: Winkels in de dagelijkse sector per kern, gemeente Borsele (januari 2018)

In Heinkenszand en 's-Gravenpolder zijn meerdere levensmiddelenpeciaalzaken en drogisterijen gevestigd. In de overige omliggende kleine kernen blijft het aanbod beperkt tot één of twee kleine aanbieders. Een aantal kernen beschikt over geen enkele dagelijkse aanbieder. Op regionaal niveau kennen de grote steden en dorpen (Goes, Middelburg, Vlissingen, Kapelle) een veel groter aanbod in levensmiddelenpeciaalzaken en drogisterijen.

2.3 Beperkte ontwikkelingsplannen gemeente Borsele

Deze studie richt zich op de toevoeging van een discount supermarkt (Lidl) van 1.630 m² bvo (1.100 m² wvo) in Heinkenszand met een mogelijke uitbreiding naar 1.300 m² wvo. De beoogde locatie van deze vestiging is direct naast de EMTE-vestiging aan de Stenevate in het centrum van Heinkenszand. Ook de Kruidvat is vlakbij gevestigd. Door de combinatie van een fullservice en discount supermarkt ontstaat een aantrekkelijk winkelcluster voor de dagelijkse boodschappen.

Overige ontwikkelingsplannen van het dagelijkse aanbod in de gemeente Borsele zijn voor zover bij ons bekend niet aanwezig.

2.4 Heinkenszand heeft minder supermarkten dan benchmark-kernen

De combinatie van een fullservice en discount supermarkt biedt voordelen voor de consument, vanwege het complementaire karakter. Het aantal bezoekers in het winkelgebied neemt toe, hierdoor profiteren ook de overige (winkel)voorzieningen rondom een gecombineerd winkelcluster.

Uit cijfers van Locatus benchmark verkenner blijkt dat in kernen met het inwoneraantal van Heinkenszand (5.000-7.500 inwoners) het gemiddelde aantal supermarkten per kern ruim 1,8 bedraagt, waarvan gemiddeld ruim 0,5 discount supermarkten. In Heinkenszand is momenteel 1 fullservice supermarkt gevestigd. Aangezien Heinkenszand in tegenstelling tot veel kernen met een vergelijkbaar inwoneraantal een regionale functie heeft, ligt een voorzieningenstructuur met 2 supermarkten voor de hand. Een combinatie van een fullservice supermarkt en een discount supermarkt is dan de meest logische optie, aangezien een discount supermarkt in de gehele gemeente ontbreekt. Bovendien heeft een tweede fullservice supermarkt relatief minder toegevoegde waarde.

3

De consumenten- bestedingen en koopstromen

3.1 Gemeente Borsele kent stabiele bevolkingsontwikkeling

Het directe marktgebied van Heinkenszand betreft de kern zelf, maar ook de overige kernen in de gemeente Borsele. Een analyse van de huidige consumentenvraag en potentiële consumentenvraag bestaat uit:

- huidige en toekomstige aantal inwoners;
- bevolkingskenmerken (gemiddeld besteedbaar inkomen);
- gemiddelde besteding per artikelgroep in de dagelijkse sector (op basis van landelijke kengetallen);
- ruimtelijke aankoopgedrag, gebaseerd op een enquête onder de inwoners van de gemeente Borsele.

Inwoneraantallen en bevolkingskenmerken

De gemeente Borsele heeft 22.688 inwoners in 2016, hiervan wonen er 5.487 in Heinkenszand, de grootste kern. De bevolkingsontwikkeling is zeer stabiel en kent jaarlijks een minimale groei (zie tabel 2.3). Volgens de huidige bevolkingsprognoses (bron: provincie Zeeland en CBS) groeit het bevolkingsaantal tot iets meer dan 23.000 inwoners in 2024. Vervolgens wordt een zeer minimale bevolkingsafname geprognosticeerd.

Andere gegevens met betrekking tot de bevolking (bron: gemeente Borsele):

- Het aandeel mensen ouder dan 65 jaar neemt toe. Dit komt door ontgroening (minder geboortes) en het wegtrekken van jongeren.
- De gemiddelde huishoudengrootte is in de gemeente Borsele groter dan het nationale gemiddelde.

kern	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baarland	621	618	628	615	624	622
Borssele	1.459	1.456	1.440	1.429	1.433	1.434
Driewegen	564	574	555	563	569	571
Ellewoutsdijk	394	385	388	375	378	375
's-Gravenpolder	4.624	4.664	4.606	4.635	4.600	4.670
's-Heer Abtskerke	510	513	512	510	515	520
's-Heerenhoek	1.975	1.986	1.971	1.991	1.975	1.969
Heinkenszand	5.502	5.478	5.475	5.449	5.485	5.487
Hoedekenskerke	741	747	711	710	716	715
Kwadendamme	954	936	943	943	931	944
Lewedorp	1.744	1.709	1.710	1.705	1.697	1.715
Nieuwdorp	1.143	1.175	1.184	1.174	1.196	1.201
Nisse	610	601	608	618	605	610
Oudelande	698	686	685	688	694	680
Ovezande	1.137	1.156	1.163	1.163	1.192	1.175
totaal	22.676	22.684	22.579	22.568	22.612	22.688
	(+50)	(+8)	(-105)	(-11)	(+44)	(+76)

Bron: gemeente Borsele, volgens CBS bedraagt het inwoneraantal in 2017 ook 22.688

Tabel 3.1: Inwoners gemeente Borsele per kern (2011-2016)

Afstanden tot supermarkt

Het CBS berekent per kern de gemiddelde afstand tot een supermarkt. In Nederland is dit gemiddeld 0,9 km. Voor de gemeente Borsele is de gemiddelde afstand 1,3 km. Ook berekent het CBS het aantal supermarkten binnen 3 km. Per Nederlander gaat dit om gemiddeld 10,4 supermarkten binnen 3 kilometer. In Borsele is dit aantal extreem laag met 0,8 supermarkten binnen 3 kilometer. Deze grote afstanden in de gemeente Borsele worden verklaard door de spreiding van dorpen, het relatief grote aantal inwoners woonachtig in het buitengebied en door het ontbreken van voorzieningen in een deel van de dorpen. Bovendien zijn de verschillen tussen de kernen groot. Voor de zuidelijke dorpen is de supermarkt in Ovezande de dichtstbijzijnde voorziening. De vraag is echter wel of dit een voldoende aanbod betreft vanwege het geringe assortiment van de kleine dorpssupers.

Bestedingen per inwoner

In de gemeente Borsele ligt het gemiddelde besteedbare inkomen per inwoner 2% lager dan het Nederlandse gemiddelde. Dit betekent een zeer minimaal verschil ten opzichte van het nationale gemiddelde.

In tabel 3.2 volgen de meest recente landelijk geaccepteerde cijfers wat betreft de bestedingen per inwoner. Ten opzichte van 2014 zijn deze bestedingen fors gestegen.

Voor supermarkten was dit bijvoorbeeld € 1.800 per inwoner, terwijl dit momenteel € 2.055,- bedraagt. Door deze bestedingsgroei is de supermarktomzet toegenomen.

branche	bestedingen per inwoner per jaar
supermarkten	€ 2.055,-
speciaalzaken	€ 305,-
totaal levensmiddelen	€ 2.360,-
persoonlijke verzorging	€ 246,-
totaal dagelijks	€ 2.606,-

Bron: Omzetkengetallen 2016 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, versie september 2017

Tabel 3.2: Gemiddelde bestedingen per inwoner per jaar (exclusief BTW)

3.2 Het meten van de koopstromen

Om te bepalen hoe inwoners in de kern Borsele hun dagelijkse aankopen doen is in 2013 een huishoudensonderzoek gehouden. Wij hanteren deze data als basisgegevens voor de analyse en hanteren het uitgangspunt dat deze nog accuraat zijn vanwege de volgende redenen:

- Koopstromen in de dagelijkse sector blijken in historische onderzoeken relatief stabiel te blijven, zo lang geen grote ontwikkelingen (nieuwe woonwijk, nieuwe grote supermarkt) plaatsvinden. Dit blijkt recent uit het Koopstromenonderzoek Randstad (februari 2017³), waarin veel winkelgebieden een vergelijkbare koopkracht aan dagelijkse artikelen aan zich weten te binden als in 2011.
- Tussen 2013 en heden hebben in de gemeente Borsele geen grote ontwikkelingen plaatsgevonden, zoals realisatie van moderne supermarkten of nieuwe woonwijken. Derhalve is het realistisch te veronderstellen dat de koopkrachtorientatie voor het aankopen van dagelijkse artikelen in de tussenliggende periode nauwelijks gewijzigd is. De belangrijkste verandering betreft de sluiting van de buurtsupers in 's-Heerenhoek en Nieuwdorp. Dit heeft invloed op de lokale koopstromen, maar is in het gemeentelijke totaal van relatief beperkte invloed.
- Andere relevante resultaten uit het KSO Randstad zijn enerzijds dat het aandeel online aankopen binnen de dagelijkse sector nog relatief beperkt is en naar verwachting ook de komende jaren relatief beperkt blijft. Anderzijds blijkt dat inwoners gemiddeld meer in hun eigen kern/gemeente zijn gaan kopen, doordat in veel kernen moderne supermarkten zijn toegevoegd. Dit duidt erop dat men vooral in de eigen gemeente de aankopen doet en bijvoorbeeld niet de grote aankopen doet op de werklocatie.

³ Zie www.kso2016.nl voor de rapportage en onderzoeksresultaten in detail.

Methodiek telefonisch onderzoek gemeente Borsele

Om inzicht te verkrijgen in het ruimtelijke aankoopgedrag binnen de gemeente Borsele heeft een telefonisch onderzoek onder een aselechte steekproef van de huishoudens plaatsgevonden.

De hiernavolgende methodiek is gevolgd:

- Op dinsdag 26 november 2013 en donderdag 28 november 2013 zijn 348 geslaagde telefonische vragenlijsten afgenomen onder de inwoners van de gemeente Borsele. Met dit aantal kunnen op gemeenteniveau betrouwbare uitspraken worden gedaan. Een nadere analyse van de steekproef toont aan dat de resultaten van de steekproef representatief zijn voor de inwoners van de gemeente Borsele⁴.
- In de drie grote kernen zijn minimaal 40 enquêtes behaald, in de middelgrote kernen minimaal 20 enquêtes en in de kleinste kernen bijna allemaal minimaal 13 enquêtes. Per kern geeft dit een indicatie van het ruimtelijke aankoopgedrag.
- De vragenlijst is gericht op de aankooplocaties wat betreft supermarkten, vers-speciaalzaken en persoonlijke verzorging (zie bijlage 1 voor de vragenlijst).
- Op basis van de enquête zijn de koopstromen in de gemeente Borsele bepaald:
 - Koopkrachtbinding: aandeel bestedingen die terechtkomen in de eigen gemeente/kern.
 - Koopkrachtafvloeiing: aandeel bestedingen die terechtkomen buiten de eigen gemeente/kern.
 - Koopkrachttoevoeiing: aandeel bestedingen van buiten de eigen kern.

Koopstromen supermarktbestedingen

Tabel 3.3 geeft de koopstromen van de supermarktaankopen voor de gemeente Borsele als geheel weer. Hieruit blijkt dat van de supermarktbestedingen 59% in de eigen gemeente terechtkomt en 41% buiten de eigen gemeente. Binnen de gemeente zijn de grote supermarkten in Heinkenszand en 's-Gravenpolder de belangrijkste aanbieders. De kleine supermarkten binden tussen de 0,5-3% van de gemeentelijke bestedingen.

Buiten de gemeente vloeit vooral koopkracht af richting Goes. Dit betreft vooral de Agrimarkt (13%), maar ook de supermarkten met een lagere prijsstelling (Dirk van den Broek 7%, Lidl 5%, Jumbo 5%).

De lokale supermarktbestedingen zijn in bijlage 2, tabellen B.2.1 en B.2.2 opgenomen. Hierin is zichtbaar waar de inwoners vanuit elk dorp hun aankopen doen. Omdat dit per dorp om een beperkt enquêteaantal gaat, zijn deze resultaten indicatief.

⁴ De steekproef is aselekt getrokken over de gemeente Borsele. Dit wil zeggen dat per kern alle inwoners evenveel kans hadden benaderd te worden. Uit de resultaten blijkt dat inwoners uit alle kernen zijn geënquêteerd. Tevens is een verdeling gemaakt naar leeftijdscategorie. De resultaten zijn gewogen op basis van aantal inwoners per PC4-gebied (kern) en leeftijdsklasse. Het minimum aantal enquêtes voor betrouwbare resultaten per gemeente bedraagt 210 (zie bijvoorbeeld ook KSO Randstad, 2016). Met 348 enquêtes is dit aantal aanzienlijk meer.

Enkele relevante inzichten:

- Vanuit Heinkenszand gaat 66% van de supermarktbestedingen naar de EMTÉ Heinkenszand. De overige 34% wordt buiten de gemeente besteed (Goes 31%, Middelburg/Vlissingen 3%).
- Vanuit vrijwel alle overige dorpen in de gemeente Borsele komt een deel van de inwoners naar de EMTÉ Heinkenszand. Slechts uit 's-Gravenpolder en Hoedekenskerke komt men niet naar Heinkenszand.
- In de gemeente vloeit 41% af naar winkelgebieden buiten de gemeente. Hiervan vloeit 17% af naar discount supermarkten. Voor de kern Heinkenszand vloeit 15% van de koopstromen af naar discounters buiten de gemeente Borsele.

Koopkrachtbinding	percentage	koopkrachtafvloeiing	percentage
Borssele (Attent)	3%	Arnemuiden	0%
's-Gravenpolder (EMTÉ)	17%	Goes	34%
's-Heerenhoek (Troefmarkt)*	3%	Kapelle	2%
Heinkenszand (EMTÉ)	31%	Middelburg	1%
Kwadendamme (Attent)	3%	Oost-Souburg	0%
Lewedorp (Attent)	2%	Vlissingen	1%
Nieuwdorp (Attent)*	0,5%	Elders	1%
Ovezande (Attent)	1%		
totaal koopkrachtbinding	59%	totaal koopkrachtafvloeiing	41%
gemeente Borsele		buiten Borsele	

* Deze twee dorpssupers zijn in 2018 gesloten. De percentages waren al relatief laag en hebben geen grote invloed op de gemeentelijke koopstromen. Bewoners van deze kernen zullen in 2018 andere supermarkten bezoeken.

Tabel 3.3: Koopstromen gemeente Borsele, supermarktbestedingen

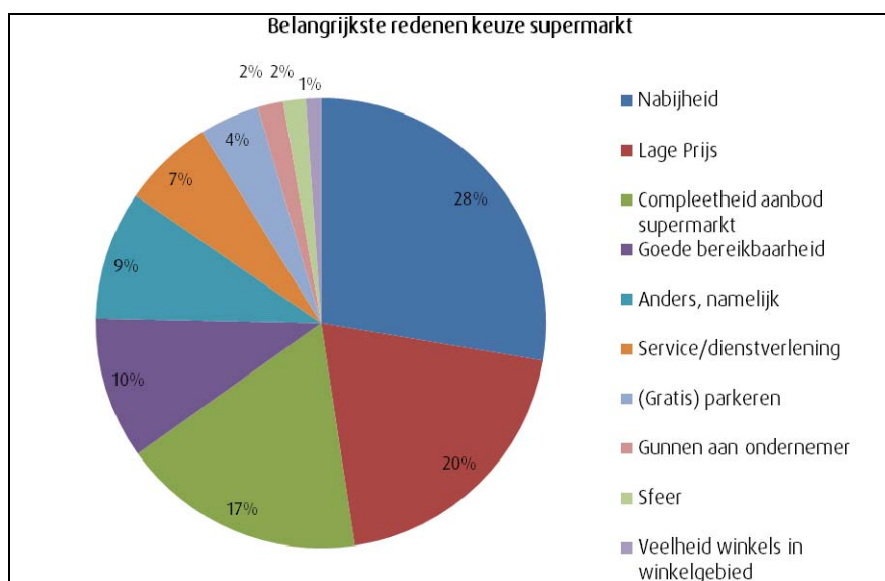
In tabel B2.3 zijn tevens de bezoekfrequentie en de gemiddelde bestedingen opgenomen.

De belangrijkste uitkomsten:

- De supermarkten in de gemeente Borsele worden frequenter bezocht dan de supermarkten buiten de gemeente. Vooral de kleine Attent-supermarkten in de dorpen worden zeer frequent bezocht (drie tot vijf keer per twee weken). De EMTÉ-supermarkten in Heinkenszand en 's-Gravenpolder worden gemiddeld drie keer per twee weken bezocht.
- De gemiddelde besteding per inwoner per supermarktbezoek ligt voor de grote supermarkten in Goes veel hoger dan voor de supermarkten in de gemeente Borsele. Bij de Agrimarkt in Goes is dit bijvoorbeeld € 27,-, terwijl dit voor EMTÉ Heinkenszand € 20,- is en voor de Attent/Troefmarkt gemiddeld per bezoek per inwoner € 14,-.
- Desondanks zijn de gemiddelde bestedingen gedurende twee weken relatief hoog bij de kleine dorpssupers. Dit komt door het frequente bezoek.

Reden keuze winkelgebied

In de enquête is gevraagd wat voor de inwoners in de gemeente Borsele de belangrijkste reden is om de keuze te maken voor een supermarkt. Figuur 3.1 toont de resultaten. Veruit de meest genoemde reden is nabijheid. Opvallend is dat ook 'lage prijs' hoger scoort dan de compleetheit van het aanbod. Dit wil zeggen dat veel inwoners vanwege de prijs een supermarkt bezoeken. Discount supermarkten richten zich juist op de consumenten die op zoek zijn naar een lage prijs.



Figuur 3.1: Belangrijkste redenen keuze supermarkt

Koopstromen levensmiddelen speciaalzaak en persoonlijke verzorging

Tabel 3.4 toont het aandeel respondenten per kern dat de laatste twee weken ook een aankoop heeft gedaan bij een levensmiddelen speciaalzaak of een drogisterij; 49% heeft een levensmiddelen speciaalzaak bezocht, de overige 51% kocht het alleen in een supermarkt. Een groter aandeel (69%) kocht iets bij de drogisterij. De overige 31% kocht dit alleen bij een supermarkt (24%) of kocht het helemaal niet (7%). Vanuit Heinkenszand bezocht 59% een levensmiddelen speciaalzaak en 77% een drogisterij.

In de tabellen B.2.4 en B.2.5 is weergegeven waar de aankopen zijn gedaan vanuit elke kern.

De relevante resultaten voor Heinkenszand:

- Inwoners uit Heinkenszand die een levensmiddelen speciaalzaak bezoeken, doen dit vooral in Heinkenszand zelf (76%).
- Verder bezocht men aanbieders in 's-Heerenhoek (4%) en de warenmarkt (4%). Buiten de gemeente wordt Goes bezocht (13%) en winkelgebieden buiten de directe regio (2%).

- Voor levensmiddelenpeciaalzaaken komt men ook naar Heinkenszand vanuit Nieuwdorp (29% van degenen uit Nieuwdorp die een levensmiddelenpeciaalzaak hebben bezocht), 's-Heerenhoek (21%), Nisse (20%), Borssele (20%), Driewegen (15%) Lewedorp (7%) en Kwadendamme (6%).
- Inwoners uit Heinkenszand die een drogist bezoeken, doen dit vooral in Heinkenszand zelf (91%).
- Buiten de gemeente wordt Goes bezocht (7%) en Vlissingen (1%).
- Voor drogisten komt men ook naar Heinkenszand vanuit vrijwel alle kernen in de gemeente uitgezonderd 's-Gravenpolder, Hoedekenskerke en Baarland.

Kern	iets gekocht bij een levensmiddelen- speciaalzaak	iets gekocht bij een drogisterij
Baarland	43%	67%
Borssele	42%	73%
Driewegen	62%	69%
Ellewoutsdijk	60%	70%
Heinkenszand	59%	77%
Hoedekenskerke	46%	77%
Kwadendamme	65%	50%
Lewedorp	52%	62%
Nieuwdorp	32%	58%
Nisse	29%	71%
Oudelande	25%	50%
Ovezande	48%	81%
s-Gravenpolder	39%	61%
s-Heer Abtskerke	58%	75%
's-Heerenhoek	56%	77%
totaal gemeente Borsele	49%	69%

Tabel 3.4: Aandeel personen dat iets gekocht heeft bij een levensmiddelenpeciaalzaak of drogisterij

In bijlage B.2.6 volgen opmerkingen van inwoners over het supermarktbestand in de gemeente, spontaan vermeld door de respondenten. De meningen lopen duidelijk uiteen. Een deel van de inwoners hecht veel waarde aan het behoud van de dorps-supermarkten, terwijl andere inwoners de nadruk leggen op de behoefte aan een nieuwe supermarkt met lage prijzen. Dit speelt met name in Heinkenszand.

4

De berekening van de marktruimte

4.1 De methodiek van marktruimte berekenen

Door de consumentenbestedingen in Heinkenszand en de omliggende kleine kernen te confronteren met het aanwezige aanbod, bepalen wij de gerealiseerde omzet per vierkante meter. In tabel 4.1 is dit weergegeven voor de gemeente als geheel en voor de kern Heinkenszand.

Belangrijke notie: De berekening in tabel 4.1 is gebaseerd op basis van kengetallen en gemeten koopstromen. Deze cijfers dienen voorzichtig te worden geïnterpreteerd en betreffen niet de exacte omzet van supermarkten. Enkele supermarkten hebben inzicht verschaft in de omzetcijfers, welke niet in dit rapport gepubliceerd staan. Deze cijfers helpen een beeld te krijgen van het economisch functioneren van de gemeente Borsele. Gezien de enquêteaantallen zijn de cijfers voor de grote kern Heinkenszand en de gemeente als geheel wel een goede indicator voor het huidige economische functioneren.

4.2 Marktruimte in Heinkenszand aanwezig

In de gemeente Borsele is de huidige omzet per vierkante meter wvo (exclusief BTW) circa € 8.100,-. Dit is iets lager dan het landelijke gemiddelde van circa € 8.500 per jaar⁵. Deze landelijke omzet per m² betreft het gemiddelde van alle supermarkten dus zowel van landelijk gelegen supermarkten als supermarkten in stadsdeel- en wijkcentra die hogere huren betalen. De lagere omzet per vierkante meter in de gemeente Borsele is te verklaren doordat de gemeente over veel zeer kleine supermarkten beschikt, waarvoor de gemiddelde omzet vaak lager is. Dit kan doordat vaak panden in eigendom zijn en met relatief weinig personeel wordt gewerkt. De benodigde omzet per vierkante meter om kostendekkend te kunnen werken, ligt zodoende lager dan het landelijke gemiddelde.

⁵ Landelijk is de gemiddelde omzet per vierkante meter voor supermarkten € 8.495,- per jaar (bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, 2017).

Wanneer wij kijken naar het huidige supermarktaanbod in Heinkenszand, dan is de gerealiseerde omzet per vierkante meter aanmerkelijk hoger dan het gemiddelde in de gemeente en bedraagt dit circa € 9.100,-⁶. Dit ligt boven het landelijk gemiddelde voor supermarkten. Een uitbreiding van winkelmeters of toevoeging van een nieuwe supermarkt zou dan rekentechnisch plaats kunnen vinden. Bovendien betekent de realisatie van een nieuwe supermarkt dat extra keuzemogelijkheden ontstaan en meer consumenten Heinkenszand bezoeken. Dit leidt tot een verwachte omzetgroei voor de kern als geheel.

Ten opzichte van de berekening in 2014 is de omzet per m² toegenomen, doordat de nationale bestedingen vanwege de economische situatie fors zijn toegenomen. Dit is gunstig voor het economisch functioneren en de beschikbare marktruimte.

Gebied	gemeente Borsele	kern Heinkenszand
inwoneraantal	22.688	5.487
besteding in supermarkten (per inwoner per jaar)	€ 2.055,-	€ 2.055,-
bestedingspotentieel (in miljoenen euro's)	46,6	11,3
koopkrachtbinding binnen gemeente	59%	31%
koopkrachtbinding eigen kern	n.v.t.	66%
bestedingen uit eigen kern (in miljoenen euro's)	n.v.t.	7,4
bestedingen rest van gemeente (in miljoenen euro's)	n.v.t.	7,0
totale bestedingen gemeente Borsele (in miljoenen euro's)	27,5	14,4
koopkrachttoevoeiing buiten gemeente	8%	7% ⁷
omzet uit toevoeiing (in miljoenen euro's)	2,4	1,1
totale bestedingen (in miljoenen euro's)	29,9	15,5
aanwezig aanbod in m ² wvo	3.690	1.700
gerealiseerde omzet per m ² wvo	€ 8.100,-	€ 9.100,-

Tabel 4.1: Indicatieve berekening gerealiseerde omzet per vierkante meter supermarkt-sector gemeente Borsele en kern Heinkenszand

⁶ Door de sluiting van de buurtsupermarkten in 's-Heerenhoek en Nieuwdorp is mogelijk de koopkrachtorientatie op Heinkenszand verder toegenomen en daarmee de omzet (per m²)

⁷ De koopkrachttoevoeiing is het aandeel omzet van buiten de gemeente. Dit is een inschatting op basis van bronnen (Winkelvoorzieningen op waarde geschat, Bolt 2003) en een inschatting op basis van ervaringen door het uitvoeren van diverse detailhandels- en koopstromenonderzoeken. 5% is een minimaal percentage, dat bijvoorbeeld al snel wordt bereikt door werknemers die aankopen doen, of mensen die op bezoek/op vakantie zijn. Voor Heinkenszand schatten wij dit iets hoger.

Een analyse van de indicatieve gerealiseerde omzet per vierkante meter voor de overige supermarkten in de kernen in de gemeente Borsele leert ons het volgende:

- Ook in 's-Gravenpolder is de gerealiseerde omzet per vierkante meter ruim € 9.000,-. Dit is eveneens conform het landelijke gemiddelde voor supermarkten. De supermarkten in Heinkenszand en 's-Gravenpolder functioneren in de huidige situatie naar behoren.
- De overige kleine supermarkten in de kernen kennen een wisselend beeld. Per kern fluctueert de omzet per vierkante meter wvo tussen circa € 2.500,- en € 5.500,-. De cijfers op basis van de koopstromen zijn voor deze kernen zeer minimaal beschikbaar. Op basis van de beschikbare indicatieve cijfers lijken de winkels in Borssele en Lewedorp een iets hogere omzet per m² te behalen dan de winkels in de andere kernen.
- In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat nieuw aanbod omzetverlies teweegbrengt bij lokale en/of regionale aanbieders. Dichtbij gelegen aanbieders met een vergelijkbaar assortiment en prijsklasse zullen de meeste effecten ondervinden. Aanbieders die al een relatief hoge omzet per vierkante meter kennen, zijn beter in staat een omzetverlies op te vangen. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de effecten bij toevoeging van een nieuwe aanbieder.

5

Effecten toevoegen nieuwe aanbieder

5.1 Ontwikkelingsplan nader beschreven

Deze studie richt zich op de toevoeging van een discount supermarkt (Lidl) van 1.100 m² wvo en mogelijk in een later stadium uitgebreid naar maximaal 1.300 m² wvo in Heinkenszand. De vestigingslocatie is direct naast de EMTE waardoor een aantrekkelijk cluster van een fullservice en discount supermarkt zou ontstaan.

Heinkenszand is de grootste kern in de gemeente Borsele. Veel inwoners zijn van oudsher georiënteerd op het winkelaanbod in Heinkenszand. Dit betreft naast de relatief grote EMTE-supermarkt ook de overige winkels in de dagelijkse sector (versspeciaalzaken en persoonlijke verzorging/drogisterijartikelen) en niet-dagelijkse sector (alle overige artikelen). Slechts vanuit het noordoostelijke deel van de gemeente is men meer gericht op Goes en Kapelle.

De ontwikkeling van een discount supermarkt in de gemeente is van toegevoegde waarde voor de consument, omdat al het aanwezige supermarktaanbod in de gemeente in het hogere prijssegment zit. Daarnaast betreft de beoogde Lidl-formule een supermarkt die naast lage prijzen de laatste jaren een steeds betere service biedt. Veel inwoners gaan nu namelijk naar Goes om daar een van de goedkopere aanbieders te bezoeken. Een vestiging in Heinkenszand lijkt binnen de gemeente Borsele de beste locatie voor een discounter, omdat:

- Een combinatie fullservice-discount goed functioneert en consumenten eerder geneigd zijn een combinatiebezoek te doen.
- In Heinkenszand diverse dagelijkse en niet-dagelijkse aanbieders zijn gevestigd, waardoor ook zij meeprofiteren van de komst van een nieuwe aanbieder.
- Een discount supermarkt bij voorkeur kiest voor een locatie waar voldoende kritische massa aanwezig is.
- Heinkenszand centraal in de gemeente is gelegen, waardoor het voor alle inwoners uit de gemeente een makkelijker te bezoeken locatie is.
- Door de realisatie van een discounter de afvloeiing naar omliggende gemeenten afneemt (vooral naar Goes). Dit heeft als voordeel dat inwoners minder vaak naar Goes gaan en derhalve ook overige dagelijkse en niet-dagelijkse aankopen in de

eigen gemeente blijven doen. Bovendien betekent dit minder verkeersbewegingen richting Goes.

- De realisatie binnen een bestaand winkelgebied past binnen het gemeentelijke detailhandelsbeleid (zie onderstaand kader).

Detailhandelsbeleid gemeente Borsele:

Heinkenszand wordt aangeduid als bovenlokaal verzorgend centrum voor de gemeente Borsele. Gepositioneerd als centrum met een combinatie van recreatief winkelaanbod en boodschappenaanbod. Concentratie van aanbod in een compact, aantrekkelijk centrum is een belangrijke voorwaarde voor voldoende toekomstperspectief op dit niveau. Ook moet worden voorzien in randvoorwaarden zoals bereikbaarheid, een aangenaam winkelklimaat en voldoende parkeergelegenheid:

5.2 Benodigde omzet nieuwe aanbieder

De beoogde discount supermarkt betreft een winkel van circa 1.100 m² wvo tot maximaal 1.300 m² wvo. De benodigde omzet hiervoor bedraagt circa € 7,2-8,5 miljoen euro⁸. Dit zal vooral afkomstig zijn uit Heinkenszand en de omliggende kernen.

Omdat inwoners nu voor een groot deel naar discounters buiten de gemeente Borsele gaan, betekent dit vooral een vermindering van de afvloeiing. In tabel 5.1 is een indicatieve berekening zichtbaar⁹. Hieruit blijkt dat na realisatie van een discounter € 5,5 miljoen minder afvloeit naar discounters in de regio. Daarnaast zal vanwege de grotere aantrekkingskracht in Heinkenszand extra omzet toevloeien van buiten de gemeente Borsele. Bovendien wordt Heinkenszand als aankoopplaats aantrekkelijker en vloeit ook minder omzet af in het fullservice segment. Gecombineerd levert dit circa 0,7 miljoen extra omzet op. De overige € 1,0 miljoen (bij 1.110 m² wvo) - € 2,3 miljoen (bij 1.300 m² wvo¹⁰) die de discounter volgens kengetallen als omzet dient te behalen, zal ten koste gaan van het bestaande detailhandelsaanbod in de gemeente.

⁸ 1.100 m² wvo x € 6.500,- per vierkante meter wvo = € 7.200.000,-.
1.300 m² wvo x € 6.500,- per vierkante meter wvo = € 8.500.000,-.

Discountsupermarkten realiseren een lagere omzet per vierkante meter dan fullservice supermarkten (bron: koopstromenonderzoeken, omzetcijfers supermarkten). Ten opzichte van de berekening in 2014 hebben wij de benodigde omzet per m² voor de discount supermarkten verhoogd.

⁹ De berekening is gebaseerd op diverse koopstromenonderzoeken in andere kernen, zoals Koopstromenonderzoek Randstad, Oost-Nederland, Stadsregio Arnhem Nijmegen, Ede, Assen, Groningen en literatuur (Bolt, Winkelvoorzieningen op waarde geschat, 2003). Specifiek is hier gekeken naar de ontwikkeling van koopstromen bij wijziging van het supermarktaanbod.

¹⁰ In de berekening gaan wij uit dat de toevoeging van 200 m² een recht evenredig effect op de benodigde omzet heeft. In de praktijk is dit vaak niet het geval. De toevoeging van vierkante meters leidt in de regel tot een gemiddelde lagere omzet per m². Er wordt dan meer ruimte benut voor bijvoorbeeld gangpaden.

toelichting	indicatie omzet
huidige afvloeiing (17%) naar discounters regio vanuit gemeente Borsele	€ 7,9 miljoen*
inschatting aandeel dat buiten de gemeente naar discounter blijft gaan (5% van inwoners gemeente)	€ 2,4 miljoen -/-
vermindering afvloeiing naar discounters buiten gemeente	€ 5,5 miljoen
benodigde omzet discounter Heinkenszand	€ 7,2-8,5 miljoen**
vermindering afvloeiing naar discounters buiten gemeente	€ 5,5 miljoen -/-
Extra bestedingen bij overige dagelijkse aanbieders Heinkenszand	€ 0,7 miljoen -/-***
omzetverlies bestaande aanbieders gemeente Borsele	€ 1,0-2,3 miljoen

* Dit betreft 17% van het totale omzetspotentieel van € 46,6 miljoen in de gemeente Borsele.

** Zie bovenaan paragraaf 5.2 voor een toelichting.

*** Door de combinatie van fullservice/discount neemt de aantrekkingskracht van Heinkenszand toe. Wij schatten in dat de gemeentelijke koopkrachttoevoeiing toeneemt van 8% naar 10%. Bovendien kiezen meer inwoners voor Heinkenszand als aankoopplaats waardoor ook de dagelijkse sector als geheel (supermarkt, versspeciaalzaken en drogisten) extra omzet krijgen. Al met al betekent dit een extra omzet van circa 700.000 euro.

Tabel 5.1: Indicatief omzeteffect nieuwe supermarkt discounter in Heinkenszand

5.3 Effecten op bestaande aanbieders

De omzet die de nieuwe supermarkt dient te realiseren, gaat deels ten koste van bestedingen bij andere aanbieders. Een bezoek aan een discount supermarkt heeft een ander bezoekmotief (prijs, veel aankopen) dan een bezoek aan een relatief kleine dorpssuper (aanvullende boodschappen, service). Desondanks heeft de realisatie van een discount supermarkt invloed op het ruimtelijke aankoopgedrag. Heinkenszand wordt als aankoopplaats voor de dagelijkse aankopen aantrekkelijker. Dit betekent dat meer inwoners uit de omliggende kernen naar Heinkenszand zullen komen

In tabel 5.1 is zichtbaar dat indicatief € 1,0 miljoen - € 2,3 miljoen omzet voor de nieuwe discounter afkomstig is uit de gemeente Borsele. Op basis van de gemeten koopstromen in combinatie met expertisecijfers¹¹ is een inschatting gemaakt waarvan de benodigde omzet ten koste gaat. Dit is weergegeven in tabel 5.2.

In de hiernavolgende toelichting zijn de mogelijke effecten geschetst:

- Het grootste effect zal terechtkomen bij de huidige supermarkt in Heinkenszand. Deze behaalt volgens de koopstroomanalyse echter een behoorlijke omzet per m² en kan enig verlies opvangen. Daarnaast kan deze vestiging meeprofiten van extra bezoekers naar Heinkenszand en combinatiebezoeken. Een deel van het verlies zal

¹¹ Dit is gebaseerd op diverse koopstromenonderzoeken in andere kernen, zoals Koopstromenonderzoek Randstad, Oost-Nederland, Stadsregio Arnhem Nijmegen, Ede, Assen, Groningen en literatuur (Bolt, Winkelvoorzieningen op waarde geschat, 2003). Specifiek is hier gekeken naar de ontwikkeling van koopstromen bij wijziging van het supermarktaanbod. De inschatting van het percentage omzetverlies per supermarkt is gebaseerd op de omvang en afstand ten opzichte van Heinkenszand en overig eventueel concurrerend aanbod.

hiermee gecompenseerd worden. Per saldo zal de bestaande supermarkt een verlies merken.

- De omzeteffecten voor de kleine aanbieders in de kernen (Attent) fluctueert tussen de 0,02 en 0,06 miljoen euro bij een nieuwe vestiging van 1.100 m² wvo. De omzeteffecten fluctueren voor deze vestigingen tussen de 2-5%. Mocht de nieuwe supermarkt later uitbreiden naar 1.300 m² wvo dan kunnen de omzeteffecten toenemen naar 0,05-0,13 miljoen euro (circa 5-10% van de omzet). Overigens betreft dit nadrukkelijk een worstcase scenario aangezien de bezoekdoelen van dorpssupers (vooral kleine/vergeten boodschap) en een discounter (minder frequent bezoek/prijs/grotere aankopen) aanvullend zijn.
- Naar verwachting zal in Ovezande het omzeteffect aan de bovenkant van de bandbreedte zitten. Voor deze vestigingen is het noodzakelijk een extra impuls te geven om voldoende omzet te behalen voor een rendabele exploitatie.
- Voor Borssele, Lewedorp en Kwadendamme schatten wij de effecten iets lager. Deze vestigingen zullen, zonder grote andere wijzigingen, in staat zijn een klein omzetverlies op te vangen.
- De buurtsupers in Nieuwdorp en 's-Heerenhoek zijn recent gesloten. Gezien het marktbeeld is de kans zeer gering dat buurtsupers hier terugkeren. Dit geldt zowel voor een situatie inclusief als exclusief Lidl.
- Voor 's-Gravenpolder is het effect relatief beperkt. Inwoners zijn zeer beperkt georiënteerd op Heinkenszand en de realisatie van een extra supermarkt zal slechts een beperkte verandering teweegbrengen. Aangezien de omzet en het winkelmetrage in 's-Gravenpolder groter zijn dan in de andere kernen, is een klein omzetverlies goed op te vangen.
- Het effect op versspeciaalzaken en drogisterijartikelen in de overige kernen van de gemeente zal uitermate beperkt zijn.
- In Heinkenszand kunnen de overige dagelijkse aanbieders twee effecten verwachten. Enerzijds kan enig omzetverlies optreden. Indien Lidl wordt gerealiseerd, met een sterk versaanbod in bijvoorbeeld groente en fruit en brood, heeft dit effecten voor de bestaande aanbieders in Heinkenszand. Het omzetverlies (indicatief 0,1-0,2 miljoen euro) zal wel worden verspreid over de verschillende versaanbieders en drogisten in Heinkenszand. Anderzijds komen meer bezoekers naar Heinkenszand waardoor deze zaken ook weer zullen profiteren vanwege combinatiebezoeken. Dit geldt met name voor de vestigingen die direct bij de supermarkten gevestigd zijn. Een belangrijk deel van de omzetverliezen worden voor deze dagelijkse aanbieders in Heinkenszand gecompenseerd.

Indien een discount supermarkt in Heinkenszand wordt gerealiseerd, in lijn met de detailhandelsvisie van de gemeente Borsele, neemt per saldo de omzet binnen de gemeente Borsele toe. De consument krijgt meer keuzemogelijkheden in formules en marktsegment en kan een aantrekkelijker winkelcluster in Heinkenszand bezoeken. Daarentegen zal een deel van de benodigde omzet ten koste gaan van huidige aanbieders in de gemeente. Dit geldt vooral voor de supermarkt in Heinkenszand, deze zal echter deels gecompenseerd worden door extra combinatieaankopen.

In het worst case scenario kan een vestiging de deuren moeten sluiten. Overigens zijn ons geen voorbeelden bekend waarbij sluiting van een dorpssupermarkt heeft

plaatsgevonden als gevolg van een toevoeging van een discounter. Een exacte effectvergelijking met andere situaties in Nederland is echter niet te maken, omdat dit zeer situatiespecifiek is.

Supermarkt	Aandeel verlies	Verlies in miljoenen euro's (supermarkt 1.100 m ²)	Verlies in miljoenen euro's (supermarkt 1.300 m ²)
		wvo)	wvo)
Heinkenszand - Emte	65%	0,65	1,50
Lewedorp - Attent	2%	0,02	0,05
Borssele - Attent	3%	0,03	0,07
Ovezande - Attent	6%	0,06	0,13
Kwadendamme - Attent	4%	0,04	0,09
s-Gravenpolder - Emte	5%	0,05	0,12
verszaken/drogist - Heinkenszand	10%	0,10	0,23
verszaken/drogist - overig gemeente	5%	0,05	0,12
Totaal	100%	1,0	2,3

Tabel 5.2: Indicatief omzetteffect per supermarkt bij realisatie nieuwe aanbieder

Zonder discount supermarkt

Het koopstromenonderzoek geeft een indicatie van de huidige koopstromen. Zonder discount supermarkt blijft er een lacune in het gemeentelijke winkelaanbod. Aangezien de inwoners steeds mobieler worden en behoefte hebben aan keuzemogelijkheden, zal zonder ontwikkeling de koopkrachtbinding in de gemeente verder afnemen. Op termijn (5-10 jaar) is het realistisch te veronderstellen, dat de gemeentelijke koopkrachtbinding met 5% afneemt. Dit betekent dan ook een omzetverlies van circa 2 miljoen. Kortom, zonder ontwikkeling van een discount supermarkt verliezen bestaande aanbieders op termijn ook omzet. Bovendien is de landelijke tendens dat buurtsupers nog steeds in aantal afnemen. Dit is ook in de gemeente Borsele zichtbaar. Ook zonder noemenswaardige supermarktoevoegingen in de gemeenten Borsele zijn de laatste jaren al twee dorpssupers (Nieuwdorp en 's-Heerenhoek) gesloten.

5.4 Gevolgen voor duurzame ontwricting

Jurisprudentie¹²

Duurzame ontwricting treedt op wanneer de consument niet meer op aanvaardbare afstand zijn dagelijkse boodschappen kan aankopen. Dit kan het geval zijn indien dorpssupermarkten de deuren dienen te sluiten. Een goede afweging dient door de gemeente gemaakt te worden om ontwikkelingen in bestemmingsplannen al dan niet toe te staan.

¹² Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State in Noord-Beveland inzake duurzame ontwricting (ECLI:NL:RVS:2013:1857, Raad van State, 201306171/2/R2).

In het detailhandelsbeleid van de gemeente Borsele wordt Heinkenszand aangeduid als bovenlokaal verzorgend centrum voor de gemeente. In dit kader is Heinkenszand een geschikte locatie voor toevoeging van een supermarkt met een complementair aanbod. Deze behoefte aan een aanbieder met lage prijzen leeft ook duidelijk in de gemeente als geheel en in Heinkenszand in het bijzonder. De keuzemogelijkheden voor de inwoners nemen toe, want op dit moment is het aanbod qua prijsstelling en formules redelijk eenzijdig. Per saldo profiteert de gemeente door een toename van de koopkrachtbinding in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector.

Door de toevoeging gaan in de gemeente wel omzetteffecten optreden. Deze fluctueren tussen de 2-5%¹³. In het worstcase scenario kan een winkelvestiging verdwijnen. Dit betekent dat de inwoners dan aangewezen zijn op het aanbod in verder gelegen plaatsen, zoals Heinkenszand. Waarbij het de vraag blijft of de bestaande dorps-supers het ook zonder de beoogde discountsupermarkt in Heinkenszand weten te redden.

Wel nemen de keuzemogelijkheden voor de inwoners in de gehele gemeente toe. In enkele kernen zijn inwoners dan slechter af, omdat zij genoodzaakt worden verder te reizen. Echter, voor het overgrote deel van de kernen in de gemeente Borsele zijn de inwoners al bereid en genoodzaakt te reizen. Zij zullen hooguit iets verder moeten reizen.

Duurzame ontwrichting als gevolg van de toevoeging van een discount supermarkt is niet te bewijzen. Weliswaar wordt een indicatief omzetverlies voor de overige supermarkten in de gemeente als geheel van circa 1,0 miljoen euro verwacht bij realisatie van een discount supermarkt van 1.100 m² wvo. Echter, zonder toevoeging van de discount supermarkt verliest het supermarktaanbod in de gemeente aan aantrekkelijkheid en is vanwege een toenemende koopkrachtafvoeiing op termijn een omzetverlies van circa 2 miljoen euro te verwachten. Hiermee is niet te zeggen dat de realisatie van een discount supermarkt leidt tot duurzame ontwrichting. Autonome ontwikkelingen hebben bijvoorbeeld al geleid tot de recente sluiting van twee buurtsupers in 's-Heerenhoek en Nieuwdorp. De overgebleven dorps-supers kunnen weliswaar een beperkt omzetteffect verwachten, maar indien zij in staat zijn zich te onderscheiden (zoals serviceverbreding), hebben zij ook in een situatie met een nieuwe discount supermarkt een toekomstperspectief.

¹³ Deze effecten kunnen iets hoger uitvallen indien de supermarkt 1.300 m² wvo wordt in plaats van 1.100 m² wvo.

6

Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij nieuwe winkelpanden die aangemerkt worden als nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt dat een toets aan de nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking plaatsvindt. Volgens deze toets dienen de volgende twee vragen beantwoord te worden:

1. Is er sprake van een actuele behoefte aan de ontwikkeling?
2. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Deze toets betreft de behoefte voor de toevoeging van een discount supermarkt in Heinkenszand. Dat deze behoefte aanwezig is, blijkt onder meer uit het volgende.

6.1 Er is een actuele behoefte

In de gemeente Borsele, specifiek de kern Heinkenszand, is behoefte aan een realisatie een discount supermarkt. Dit geldt zowel vanuit de zijde van de aanbieders als de consument.

- Inwoners uit de gemeente Borsele reizen momenteel relatief veel naar grote kernen buiten de gemeente om daar een discount supermarkt te bezoeken. Zij geven aan behoefte hebben aan een discount supermarkt in Heinkenszand.
- Een (discount) aanbieder is bereid te investeren in een locatie in het centrum van Heinkenszand. Dit geeft aan dat ook de aanbieders voldoende marktpotentie zien om een nieuwe supermarkt te exploiteren.
- De actuele marktanalyse toont aan dat het supermarktaanbod in Heinkenszand momenteel boven het nationaal gemiddelde functioneert. Met de toevoeging van een tweede supermarkt wordt meer koopkracht binnen Heinkenszand en de gemeente Borsele gebonden, wat betekent dat voldoende marktruimte beschikbaar is om een fullservice en discount supermarkt naast elkaar te laten functioneren.
- Door de combinatie van een fullservice en discount supermarkt ontstaat een sterk cluster binnen de gemeente, waardoor de afvloeiing van koopkracht naar winkels buiten de gemeente afneemt.
- Versterking van de kern Heinkenszand bij de bestaande winkels past binnen het lokale en provinciale detailhandelsbeleid, dat inzet op de hoofdwinkelstructuur en een versterking van de ruimtelijke structuur door middel van concentratie van het aanbod

- Vanwege de aanwezige marktruimte en de specifieke verzorgingsfunctie van Heinkenszand is de kans op een toename van de leegstand in Heinkenszand zelf zeer beperkt. Zoals uitgebreid beschreven kunnen enige omzeteffecten plaatsvinden voor de dorps-supers. Deze zijn echter relatief klein, omdat de functie van deze winkels en de afstand van consumenten niet tot een directe concurrentie leiden. Vaststaat is dat niet te bewijzen is dat door de realisatie van een discount supermarkt lokale buurtsupers leeg komen te staan.

6.2 Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling

Doordat het ontwikkelingsplan een centrumlocatie betreft bij de bestaande supermarkt en overige winkels in Heinkenszand betreft het een stedelijke ontwikkeling. Dit voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Tevens is te stellen dat geen andere bestaande leegstaande panden beschikbaar zijn, die volgens het beleid de mogelijkheid bieden voor detailhandel. Weliswaar komt op bedrijventerreinen aan de rand van Heinkenszand wel leegstand voor. Zowel vanuit het gemeentelijke als provinciale detailhandelsbeleid worden echter geen supermarkten op bedrijventerreinen toegestaan. Dit is ook zeer ongewenst, aangezien de supermarkten elkaar dan niet versterken.

Samenvattend:

- Er is sprake van een regionale behoefte aan een discount supermarkt voor het verzorgingsgebied Heinkenszand en de gemeente Borsele.
- De ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling, waar geen geschikte bestaande leegstaande panden als alternatief dienen.

Bijlage 1

Vragenlijst telefonisch onderzoek

Onderzoek boodschappen gemeente Borsele

Goedemorgen/middag/avond, u spreekt met van onderzoeksbureau Goudappel Coffeng uit Deventer. Wij doen in opdracht van de gemeente Borsele onderzoek naar het boodschappen doen. Met dit onderzoek willen wij in beeld brengen waar de inwoners van Borsele hun aankopen doen. De enquête duurt hooguit 5 minuten en de gegevens blijven strikt anoniem. Mogen wij u voor dit onderzoek een paar vragen stellen?

Als men twijfelt: Probeer eventueel een afspraak te maken.

Onderdeel 1: supermarkten

1. Kunt u aangeven bij welke supermarkt u of een ander persoon uit uw huishouden de afgelopen twee weken boodschappen heeft gedaan? Graag de plaats en supermarkt noemen (meerdere antwoorden mogelijk)

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Niet in de supermarkt geweest | ☐ Heinkenszand EMTÉ | ☐ Middelburg Spar |
| ☐ Arnhemuiden EMTÉ | ☐ Kapelle Aldi | ☐ Nieuwdorp Attent |
| ☐ Borssele Attent | ☐ Kapelle C1000 | ☐ Oost-Souburg Aldi |
| ☐ Goes Agrimarkt | ☐ Kapelle EMTÉ | ☐ Oost-Souburg Jumbo |
| ☐ Goes Albert Heijn | ☐ Kwadendamme Attent | ☐ Ovezande Attent |
| ☐ Goes Aldi | ☐ Lewedorp Attent | ☐ Vlissingen Agrimarkt |
| ☐ Goes Dirk van den Broek | ☐ Middelburg Albert Heijn (3x) | ☐ Vlissingen Albert Heijn (XL) (2x) |
| ☐ Goes Jumbo | ☐ Middelburg Aldi (3x) | ☐ Vlissingen EMTÉ |
| ☐ Goes Lidl | ☐ Middelburg EMTÉ (2x) | ☐ Vlissingen Jumbo |
| ☐ 's-Gravenpolder EMTÉ | ☐ Middelburg Jumbo | ☐ Vlissingen Lidl (3x) |
| ☐ 's-Heerenhoek Troefmarkt | ☐ Middelburg Lidl | ☐ Elders, namelijk..... |

2. Hoe vaak bent u de afgelopen twee weken in de door u genoemde supermarkt geweest?

Arnemuiden EMTÉ	_____
Borssele Attent	_____
Goes Agrimarkt	_____
Goes Albert Heijn	_____
Goes Aldi	_____
Goes Dirk van den Broek	_____
Goes Jumbo	_____
Goes Lidl	_____
's-Gravenpolder EMTÉ	_____
s-Heerenhoek Troefmarkt	_____
Heinkenszand EMTÉ	_____
Kapelle Aldi	_____
Kapelle C1000	_____
Kapelle EMTÉ	_____
Kwadendamme Attent	_____
Lewedorp Attent	_____
Middelburg Albert Heijn (3x)	_____
Middelburg Aldi (3x)	_____
Middelburg EMTÉ (2x)	_____
Middelburg Jumbo	_____
Middelburg Lidl	_____
Middelburg Spar	_____
Nieuwdorp Attent	_____
Oost-Souburg Aldi	_____
Oost-Souburg Jumbo	_____
Ovezande Attent	_____
Vlissingen Agrimarkt	_____
Vlissingen Albert Heijn (XL) (2x)	_____
Vlissingen EMTÉ	_____
Vlissingen Jumbo	_____
Vlissingen Lidl (3x)	_____
Elders, namelijk	_____

3. Hoeveel hebt u ongeveer gemiddeld per keer bij de volgende supermarkt besteed? (desgewenst klassen opnoemen)

	0-9	10-24	25-49	50-99	meer dan 100	weet niet / wil niet zeggen
	euro	euro	euro	euro	euro	
Arnemuiden EMTÉ	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Borssele Attent	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Goes Agrimarkt	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Goes Albert Heijn	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Goes Aldi	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Goes Dirk van den Broek	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Goes Jumbo	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Goes Lidl	☐	☐	☐	☐	☐	☐
's-Gravenpolder EMTÉ	☐	☐	☐	☐	☐	☐
s-Heerenhoek Troefmarkt	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Heinkenszand EMTÉ	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kapelle Aldi	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kapelle C1000	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kapelle EMTÉ	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kwadendamme Attent	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Lewedorp Attent	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Middelburg Albert Heijn (3x)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Middelburg Aldi (3x)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Middelburg EMTÉ (2x)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Middelburg Jumbo	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Middelburg Lidl	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Middelburg Spar	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Nieuwdorp Attent	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Oost-Souburg Aldi	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Oost-Souburg Jumbo	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ovezande Attent	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Vlissingen Agrimarkt	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Vlissingen Albert Heijn (XL) 2x)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Vlissingen EMTÉ	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Vlissingen Jumbo	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Vlissingen Lidl (3x)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Elders, namelijk	☐	☐	☐	☐	☐	☐

4. Wat zijn voor u de belangrijkste 3 redenen om voor een supermarkt te kiezen (van 1 t/m 3 ordenen, niet oplezen):

	<i>1e reden</i>	<i>2e reden</i>	<i>3e reden</i>
Compleetheid aanbod supermarkt	☐	☐	☐
Veelheid winkels in winkelgebied	☐	☐	☐
Nabijheid	☐	☐	☐
Service/dienstverlening	☐	☐	☐
Sfeer	☐	☐	☐
Lage Prijs	☐	☐	☐
Goede bereikbaarheid	☐	☐	☐
(Gratis) parkeren	☐	☐	☐
Gunnen aan ondernemer	☐	☐	☐
Anders, namelijk	☐	☐	☐

Onderdeel 2: levensmiddelenpeciaalzaken en persoonlijke verzorging

6. Heeft u of iemand uit uw huishouden levensmiddelen (vlees, brood, groente/fruit) en alcoholische drank de afgelopen twee weken ergens anders dan bij supermarkten gekocht?

- ☐ *Nee, alleen bij de supermarkt*
- ☐ *Helemaal niet gekocht*
- ☐ *Ja, ook bij andere zaken (zoals bakker, slager, slijter en groenteboer)*

7. Waar heeft u of iemand uit uw huishouden deze levensmiddelen gekocht (plaats en winkel, meerdere antwoorden mogelijk)?

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ <i>Arnemuiden, bij bakker, slager, groenteboer, slijter</i> | ☐ <i>Heinkenszand Bakkerij Boer</i> | ☐ <i>Middelburg, bij bakker, slager, groenteboer, slijter</i> |
| ☐ <i>Goes, bij bakker, slager, groenteboer, slijter</i> | ☐ <i>Heinkenszand Bakker Patricia's</i> | ☐ <i>Nisse Bakkerij Jikkemiene</i> |
| ☐ <i>'s-Gravenpolder Bakker Paul Claassen</i> | ☐ <i>Heinkenszand Boerderijwinkel Van Damme</i> | ☐ <i>Ovezande Bakker Adrie van den Bunder</i> |
| ☐ <i>'s-Gravenpolder Groente/Fruit Kesselaar</i> | ☐ <i>Heinkenszand Slijter Bie de Bolle</i> | ☐ <i>Vlissingen, bij bakker, slager, groenteboer, slijter</i> |
| ☐ <i>'s-Gravenpolder Slagerij Harthoorn</i> | ☐ <i>Heinkenszand EMTÉ Slijterijen</i> | ☐ <i>Op de markt (warenmarkt/weekmarkt)</i> |
| ☐ <i>'s-Gravenpolder EMTÉ Slijterijen</i> | ☐ <i>Heinkenszand Slijter Smit bezorgslijterij</i> | ☐ <i>Rijdende winkel/aan de deur</i> |
| ☐ <i>'s-Heerenhoek Slagerij Noordhoek</i> | ☐ <i>Kapelle, bij bakker, slager, groenteboer, slijter</i> | ☐ <i>Via internet</i> |
| ☐ <i>'s-Heerenhoek Broodafgiftepunt vanuit woning</i> | ☐ <i>Kwadendamme Bakker Paul Claassen</i> | ☐ <i>Elders, namelijk.....</i> |

9. Heeft u of iemand uit uw huishouden drogisterijartikelen of artikelen in persoonlijke verzorging de afgelopen twee weken ergens anders dan bij supermarkten gekocht?

- ☐ *Nee, alleen bij de supermarkt*
☐ *Helemaal niet gekocht*
☐ *Ja, ook bij andere zaken (zoals een drogisterij)*

10. Waar hebt u of iemand uit uw huishouden deze drogisterijartikelen gekocht (plaats en winkel, meerdere antwoorden mogelijk)?

- | | | |
|---|---|--|
| ☐ <i>Arnemuiden, bij drogisterij</i> | ☐ <i>Heinkenszand Etos</i> | ☐ <i>Op de markt (warenmarkt/weekmarkt)</i> |
| ☐ <i>Borssele Wikken en Wegen</i> | ☐ <i>Heinkenszand Kruidvat</i> | ☐ <i>Rijdende winkel/aan de deur</i> |
| ☐ <i>Goes, bij drogisterij</i> | ☐ <i>Kapelle, bij drogisterij</i> | ☐ <i>Via Internet</i> |
| ☐ <i>'s-Gravenpolder DIO Lokerse</i> | ☐ <i>Middelburg, bij drogisterij</i> | ☐ <i>Elders, namelijk.....</i> |
| ☐ <i>Heinkenszand DA Marijke</i> | ☐ <i>Vlissingen, bij drogisterij</i> | |

Onderdeel 3: overige vragen

12. Uit hoeveel personen bestaat uw huishouden?

Aantal personen ____

13. In welk jaar bent u geboren?

19 ____

Hartelijk dank voor uw medewerking en een prettige dag verder.

Bijzonderheden/opmerkingen

IN ELK GEVAL INVULLEN

15. Geslacht respondent (invullen door enquêteur)

☐ *Vrouw*

☐ *Man*

16. Volgnummer

17. Postcode

Bijlage 2

Resultaten telefonisch onderzoek

Van	Naar								totaal gemeente Borsele
	Borssele Attent	's-Gravenpolder EMTÉ	's-Heerenhoek Troefmarkt	Heinkenszand EMTÉ	Kwadendamme Attent	Lewedorp Attent	Nieuwdorp Attent	Ovezan- de Attent	
Baarland	-	40%	-	3%	3%	-	-	-	46%
Borssele	40%	2%	2%	27%	-	-	-	-	70%
Driewegen	-	11%	-	23%	-	-	-	7%	41%
Ellewoutsdijk	-	24%	-	12%	12%	-	-	3%	51%
Heinkenszand	-	-	-	66%	-	-	-	-	66%
Hoedekenskerke	-	24%	-	-	1%	-	-	-	25%
Kwadendamme	-	19%	-	8%	49%	-	-	-	77%
Lewedorp	-	-	-	17%	-	25%	-	-	42%
Nieuwdorp	-	-	-	54%	-	-	7%	-	61%
Nisse	-	16%	-	22%	-	-	-	-	38%
Oudelande	6%	26%	-	26%	-	-	-	-	58%
Ovezande	-	4%	-	20%	-	-	-	13%	37%
s-Gravenpolder	-	64%	-	-	1%	-	-	-	66%
s-Heer Abtskerke	-	27%	-	11%	-	-	-	5%	42%
s-Heerenhoek	-	-	26%	39%	-	-	-	-	65%
gemeente Borsele	3%	17%	3%	31%	3%	2%	-	1%	59%

Tabel B2.1: Koopstromen supermarkten binnen gemeente Borsele (aandeel bestedingen vanuit kern naar kern)

van	Naar							totaal buiten gemeente
	Arnemuiden	Goes	Kapelle	Middelburg	Oost-Souburg	Vlissingen	elders	
Baarland	-	40%	4%	-	-	-	10%	54%
Borssele	-	23%	-	1%	-	2%	4%	30%
Driewegen	-	50%	6%	-	-	3%	-	59%
Ellewoutsdijk	-	49%	-	-	-	-	-	49%
Heinkenszand	-	31%	-	3%	-	1%	-	34%
Hoedekenskerke	-	64%	11%	-	0-	-	-	75%
Kwadendamme	-	16%	7%	-	-	-	-	23%
Lewedorp	3%	44%	-	2%	-	2%	6%	58%
Nieuwdorp	-	27%	-	5%	-	7%	-	39%
Nisse	-	61%	1%	-	-	-	-	62%
Oudelande	-	42%	-	-	-	-	-	42%
Ovezande	-	58%	1%	1%	-	2%	-	63%
's-Gravenpolder	-	27%	7%	-	-	1%	-	34%
's-Heer Abtskerke	-	55%	3%	-	-	-	-	58%
's-Heerenhoek	-	30%	-	-	2%	-	3%	35%
Gemeente Borsele	0%	34%	2%	1%	0%	1%	1%	41%

Tabel B2.2: Koopstromen supermarkten naar kernen buiten gemeente Borsele (aandeel bestedingen vanuit kern naar kern)

supermarkt	aantal keren benoemd	bezoekfrequentie per huishouden	besteding per huishouden per keer	besteding per inwoner per 2 weken	besteding per inwoner per keer
Heinkenszand EMTÉ	148	3,0	€ 54,-	€ 59,-	€ 20,-
's-Gravenpolder EMTÉ	87	3,3	€ 41,-	€ 49,-	€ 15,-
Goes Agrimarkt	82	1,8	€ 78,-	€ 49,-	€ 27,-
Goes Dirk van den Broek	54	1,8	€ 66,-	€ 43,-	€ 24,-
Goes Lidl	40	1,8	€ 62,-	€ 42,-	€ 23,-
Goes Jumbo	39	1,9	€ 65,-	€ 46,-	€ 24,-
Goes Aldi	21	1,5	€ 74,-	€ 35,-	€ 23,-
's-Heerenhoek Troefmarkt	20	3,6	€ 34,-	€ 61,-	€ 17,-
Kapelle Aldi	19	1,3	€ 72,-	€ 28,-	€ 22,-
Kwadendamme Attent	18	3,5	€ 41,-	€ 68,-	€ 19,-
Borssele Attent	14	5,8	€ 28,-	€ 64,-	€ 11,-
Goes Albert Heijn	11	1,7	€ 37,-	€ 22,-	€ 13,-
Lewedorp Attent	11	4,7	€ 25,-	€ 54,-	€ 11,-
Ovezande Attent	10	3,6	€ 29,-	€ 36,-	€ 10,-
Vlissingen Albert Heijn (XL) (2x)	10	1,4	€ 65,-	€ 33,-	€ 24,-
Elders, namelijk.....	7	1,9	€ 59,-	€ 71,-	€ 38,-
Kapelle C1000	7	1,6	€ 30,-	€ 16,-	€ 10,-
Middelburg EMTÉ (2x)	3	1,3	€ 43,-	€ 59,-	€ 44,-
Middelburg Lidl	3	1,3	€ 39,-	€ 18,-	€ 14,-
Oost-Souburg Jumbo	3	1,3	€ 50,-	€ 31,-	€ 23,-
Arnemuiden EMTÉ	2	2,0	€ 38,-	€ 31,-	€ 16,-
Middelburg Albert Heijn (3x)	2	1,5	€ 28,-	€ 40,-	€ 26,-
Nieuwdorp Attent	2	3,0	€ 34,-	€ 68,-	€ 23,-
Kapelle EMTÉ	1	1,0	€ 18,-	€ 9,-	€ 9,-
Middelburg Aldi (3x)	1	1,0	€ 18,-	€ 4,-	€ 4,-
Middelburg Jumbo	1	2,0	€ 38,-	€ 19,-	€ 9,-
Vlissingen Agrimarkt	1	1,0	€ 50,-	€ 25,-	€ 25,-
Middelburg Spar	0	-	-	-	-
Oost-Souburg Aldi	0	-	-	-	-
Vlissingen EMTÉ	0	-	-	-	-
Vlissingen Jumbo	0	-	-	-	-
Vlissingen Lidl (3x)	0	-	-	-	-

Tabel B2.3: Kenmerken per supermarkt: aantal keren genoemd, indicatie gemiddelde bezoekfrequentie en indicatie gemiddelde besteding per inwoner en huishouden

van	naar								totaal
	's-Graven- polder	's-Heeren- hoek	Heinkenszand	Kwadendamme	Nisse	Ovezande	Warenmarkt	Rijdende winkel	
Baarland	25%	0%	0%	0%	0%	13%	0%	25%	63%
Borssele	0%	20%	20%	0%	0%	20%	0%	20%	80%
Driewegen	23%	8%	15%	0%	0%	15%	8%	0%	69%
Ellewoutsdijk	63%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	63%
Heinkenszand	0%	4%	76%	0%	0%	0%	4%	0%	84%
Hoedekenskerke	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	20%
Kwadendamme	44%	0%	6%	0%	0%	0%	6%	0%	56%
Lewedorp	0%	0%	7%	0%	0%	0%	27%	0%	33%
Nieuwdorp	0%	29%	29%	0%	0%	0%	14%	0%	71%
Nisse	40%	0%	20%	0%	0%	0%	0%	20%	80%
Oudelande	0%	0%	0%	0%	0%	33%	67%	0%	100%
Ovezande	0%	0%	0%	0%	0%	40%	10%	10%	60%
's-Gravenpolder	86%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	86%
's-Heer Abtskerke	14%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	14%
's-Heerenhoek	0%	41%	21%	0%	0%	3%	14%	3%	83%
gemeente Borsele	22%	7%	31%	0%	0%	4%	7%	2%	73%

Van	naar						totaal buiten gemeente
	Arnemuiden	Goes	Kapelle	Middelburg	Vlissingen	elders	
Baarland	0%	25%	13%	0%	0%	0%	38%
Borssele	0%	0%	0%	0%	0%	20%	20%
Driewegen	0%	23%	0%	8%	0%	0%	31%
Ellewoutsdijk	0%	38%	0%	0%	0%	0%	38%
Heinkenszand	0%	13%	0%	0%	0%	2%	16%
Hoedekenskerke	0%	60%	20%	0%	0%	0%	80%
Kwadendamme	0%	19%	13%	0%	0%	13%	44%
Lewedorp	0%	40%	0%	0%	0%	27%	67%
Nieuwdorp	0%	14%	0%	0%	0%	14%	29%
Nisse	0%	0%	20%	0%	0%	0%	20%
Oudelande	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ovezande	0%	20%	10%	10%	0%	0%	40%
's-Gravenpolder	0%	5%	0%	0%	0%	9%	14%
's-Heer Abtskerke	0%	57%	0%	0%	0%	29%	86%
's-Heerenhoek	0%	10%	0%	0%	0%	7%	17%
gemeente Borsele	0%	17%	2%	1%	0%	7%	27%

Tabel B2.4: Koopstromen levensmiddelen speciaalzaken binnen en buiten gemeente Borsele (aandeel bestedingen vanuit kern naar kern, alleen van degenen die een dergelijke zaak hebben bezocht)

van	naar			naar								
	Borssele	's-Graven- polder	Heinkens- zand	totaal gemeente		Goes	Kapelle	Middelburg	Vlissingen	internet	totaal buiten elders gemeente	
				Borsele								
Baarland	0%	55%	0%	55%	27%	0%	0%	0%	0%	18%	0%	45%
Borssele	0%	0%	68%	68%	23%	0%	3%	0%	0%	3%	3%	32%
Driewegen	0%	0%	36%	36%	45%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	64%
Ellewoutsdijk	0%	13%	38%	50%	38%	0%	0%	0%	0%	0%	13%	50%
Heinkenszand	0%	0%	91%	91%	7%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	9%
Hoedekenskerke	0%	45%	0%	45%	55%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	55%
Kwadendamme	0%	40%	20%	60%	30%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	40%
Lewedorp	0%	0%	39%	39%	48%	0%	9%	4%	0%	0%	0%	61%
Nieuwdorp	0%	0%	58%	58%	17%	0%	17%	0%	0%	0%	8%	42%
Nisse	0%	0%	82%	82%	18%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	18%
Oudelande	13%	13%	38%	63%	25%	0%	13%	0%	0%	0%	0%	38%
Ovezande	0%	5%	45%	50%	45%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	50%
's-Gravenpolder	0%	61%	0%	61%	36%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	39%
's-Heer Abtskerke	0%	22%	33%	56%	44%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	44%
's-Heerenhoek	0%	0%	73%	73%	16%	0%	5%	2%	0%	0%	5%	27%
gemeente Borsele	0,3%	14%	55%	69%	24%	0%	3%	1%	1%	1%	2%	31%

Tabel B2.5: Koopstromen persoonlijke verzorging binnen en buiten gemeente Borsele (aandeel bestedingen vanuit kern naar kern, alleen van degenen die een dergelijke zaak hebben bezocht)

kern	opmerkingen
Baarland	Verdwijnen steeds meer kleine winkels. Blij met de rijdende winkel, dan hoeft je niet te ver.
Borssele	Borsele bij voorkeur Aldi erbij of een EMTÉ.
Borssele	Erg blij met deze supermarkt. En wil deze ook graag houden.
Borssele	Graag nieuwe supermarkt. Scheelt veel tijd als alles wat meer dichtbij elkaar zit.
Borssele	Mevrouw woont in een verzorgingstehuis en doet af en toe aankopen in de winkel in het tehuis.
Driewegen	Graag extra supermarkten. in driewegen is niets. EMTÉ is toch te duur. discounter erbij.
Driewegen	Graag tweede supermarkt. een discounter.
Driewegen	Graag een discounter in Heinkenszand
Driewegen	Maakt voor mevrouw niet uit of er een extra supermarkt komt. Parkeergelegenheid is belangrijk. Omgeving van de winkel is ook belangrijk. Welke andere winkels zijn er in de buurt
Heinkenszand	Eigen moestuin, dus geen grote koper. Vind het niet nodig om buiten het dorp boodschappen te doen.
Heinkenszand	EMTÉ geen fijne winkel.
Heinkenszand	EMTÉ in Heinkenszand is vaak te duur en de service is niet zo goed.
Heinkenszand	EMTÉ-schappen vaak leeg, dan naar Goes. Zo fijn zijn als er een supermarkt bij kwam.
Heinkenszand	Graag een nieuwe winkel op Heinkesand!
Heinkenszand	Kwaliteit van producten is ook belangrijk.

kern	opmerkingen
Heinkenszand	Niet mee eens tweede supermarkt. Te veel concurrentie voor beide supermarkten, zal één failliet gaan.
Heinkenszand	Tweede supermarkt in het dorp is zeer welkom.
Heinkenszand	Van sommige winkels zijn er te veel. De verhouding is scheef. Het zou fijn zijn als er meer te kiezen komt.
Heinkenszand	Zal dingen op het dorp blijven kopen, niet daarbuiten.
Heinkenszand	Ze zou blij zijn als er een Aldi of Lidl in Heinkenszand komt.
Heinkenszand	Ze zou het prettig vinden, één extra in Heinkenszand.
Kwadendamme	Goes is te ver rijden.
Kwadendamme	Ze wil graag dat de winkel SPAR blijft bestaan in Kwadendamme.
Lewedorp	De dorpswinkel (ook slager etc.) moet eigenlijk blijven bestaan.
Lewedorp	De huidige supermarkt in Lewedorp is duur.
Lewedorp	Een uitgebreidere ruimere supermarkt in Lewedorp, iets anders dan Aldi of Lidl. De huidige supermarkt heeft weinig keus.
Lewedorp	Hoop op een tweede supermarkt in Heinkenszand (met vriendelijk personeel!)
Lewedorp	Pleit voor eigen supermarkt.
Nieuwdorp	Het zou erg prettig zijn als de buurtsupermarkt (Attent) in Nieuwdorp blijft bestaan.
Oudelande	Nieuwe supermarkt niet mee eens.
Ovezande	Belangrijk dat de supermarkten in de dorpen blijven
Ovezande	Mevrouw zou heel graag willen dat er een Aldi komt in Heinkenszand.
Ovezande	Voor mevrouw hoeft er geen prijsvechter te komen.
Ovezande	Wil graag de dorpsupermarkt behouden.
's-Gravenpolder	Mevrouw mist de Action in het dorp.
's-Heer Abtskerke	Er mag best een supermarkt bij in Heinkenszand, een discounter.
's-Heerenhoek	Agrimarkt, kun je zelf scannen, dat vindt mevrouw echt een pluspunt. Mevrouw is erg blij dat de supermarkten in het dorp er zijn.
's-Heerenhoek	Als in Heinkenszand een supermarkt komt, gaat een van de twee failliet.
's-Heerenhoek	Behoud van eigen supermarkt belangrijk, daar pleit ik voor.
's-Heerenhoek	Parkeren in Heinkenszand is een probleem. mevrouw haar voorkeur gaat graag uit naar de Lidl in Heinkenszand.
's-Heerenhoek	Lidl in Borsele zou fijn zijn.
's-Heerenhoek	Supermarkt op het dorp 's-Heerenhoek graag blijven bestaan.
's-Heerenhoek	Voorzieningen op het dorp 's-Heerenhoek graag blijven.

Tabel B2.6: Opmerkingen per kern

Vestiging Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0570) 666 222
F +31 (0570) 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Postbus 161
7400 AD Deventer
T +31 (0)570 666 222
goudappel@goudappel.nl

Den Haag
Anna van Buerenplein 46
2595 DA Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Gemeente Borsele

2^e supermarkt Heinkenszand

Reactie op zienswijzen marktonderzoek

Datum
Kenmerk
Eerste versie

5 augustus 2020
007237.20200805.N1.02

Aanleiding

De gemeente Borsele heeft een ontwerp bestemmingplan opgesteld voor de ontwikkeling van een 2^e supermarkt aan de Stenevate in Heinkenszand. Op dit ontwerp zijn zienswijzen ingediend. In de zienswijzen wordt er onder meer op gewezen dat er na het opstellen en het actualiseren van het marktonderzoek, veranderingen zijn geweest in het winkelaanbod en in het consumentengedrag. Zo is de Emté Heinkenszand nu een Jumbo supermarkt geworden en komt er begin volgend jaar een nieuwe Lidl supermarkt aan de Marconistraat in Goes. Daarnaast worden er in Nederland meer boodschappen online gekocht en heeft online onder invloed van de Corona ontwikkelingen een verdere impuls gekregen.

De gemeente Borsele heeft aan Goudappel Coffeng gevraagd een notitie op te stellen waarin de effecten van de nieuwe ontwikkelingen op de conclusies van het marktonderzoek worden onderzocht.

Onderzoeksvragen

Op basis van de zienswijzen wenst de gemeente in de notitie antwoord op de volgende vragen:

1. Emté is overgenomen door Jumbo en in Goes opent volgend jaar een nieuwe Lidl. In hoeverre zijn deze ontwikkelingen in het winkelaanbod van invloed op de conclusies van het marktonderzoek?
2. In hoeverre is met de Jumbo en een 2^e supermarkt sprake van een complementair cluster?
3. Wat is de ontwikkeling van online boodschappen doen (ook rekening houdend met de effecten van Corona op het consumentengedrag) en in hoeverre is deze ontwikkeling van invloed op de conclusies van het marktonderzoek?

In het vervolg van deze notitie leest u de antwoorden op deze onderzoeksvragen en de conclusies van de analyses.

1: Effect ontwikkelingen winkelaanbod

Met de overname van Emté door Jumbo is het supermarktaanbod in Heinkenszand versterkt. De formulekracht van Jumbo is groter dan die van Emté en zal er voor zorgen dat er minder koopkracht uit de gemeente afvloeit. Ondanks deze versterking van het supermarktaanbod is het aanbod nog niet compleet. In Heinkenszand en de gemeente Borsele ontbreekt nog steeds een discount supermarkt.

Vanwege dit gemis zal er koopkracht blijven afvloeien naar discount supermarkten buiten de gemeente, zoals in Goes. Met de toekomstige opening van een Lidl aan de Marconistraat in Goes, zal de aantrekkingskracht vanuit Goes op de inwoners van de gemeente Borsele nog wat groter worden. De toevoeging van een discount supermarkt in Heinkenszand blijft nodig om het aanbod te complementeren en de koopkrachtafvloeiing vanuit de gemeente Borsele te beperken.

Ten tijde van het marktonderzoek¹ vloeide zo'n 40% van de koopkracht in de dagelijkse sector in de gemeente Borsele af, waarvan 17% naar discount supermarkten. Ook koopstromenonderzoek² van de gemeente Goes liet zien dat er vanuit de gemeente Borsele sprake was van een forse koopkrachtafvloeiing naar Goes. Met de transformatie van de Emté naar de sterkere Jumboformule zal een deel van deze koopkrachtafvloeiing zijn terug gewonnen, maar blijft staan dat de inwoners van de gemeente Borsele voor een bezoek aan een discount supermarkt moeten uitwijken naar een andere gemeente en in de eigen gemeente weinig te kiezen hebben.

Behalve een behoefte aan een thans ontbrekende discount supermarkt, zijn er ook kwantitatieve mogelijkheden voor de toevoeging van deze supermarkt. In bijlage 1 is een distributieve analyse opgesteld. Deze analyse laat zien dat voor de supermarkten in de gemeente Borsele ook na de ontwikkeling van een 2^e supermarkt in Heinkenszand, een goede omzet per m² mogelijk is. Voor de dorpssupers geldt dat zij vooral een functie kunnen vervullen voor de vergeten boodschappen en er kansen zijn voor combinaties met andere functies zoals een postagentschap/ afhaalpunt. Voor de speciaalzaken geldt dat zij het, net als nu en overal in Nederland, moeten hebben van een sterk onderscheidend vermogen ten opzichte van de supermarkten (assortiment, kwaliteit, service).

2: Complementariteit supermarkten

Zoals aangegeven in het vorige punt vullen de full-service supermarkt en een discount supermarkt in Heinkenszand elkaar qua formule aan en zorgen zij samen voor een compleet supermarktaanbod. In een ideale situatie vormen beide supermarkten één cluster. Hoewel de Jumbo en de discount supermarkt niet één cluster gaan vormen, liggen ze dichtbij elkaar aan de Stenevate. De afstand tussen de entrees van beide supermarkten is circa 100 meter en is te overbruggen via een voetgangerspad. Op dit pad kan met een winkelwagen worden gelopen, maar kunnen twee winkelwagentjes elkaar niet passeren. Hoewel deze verbinding niet helemaal ideaal is, is dit een stuk

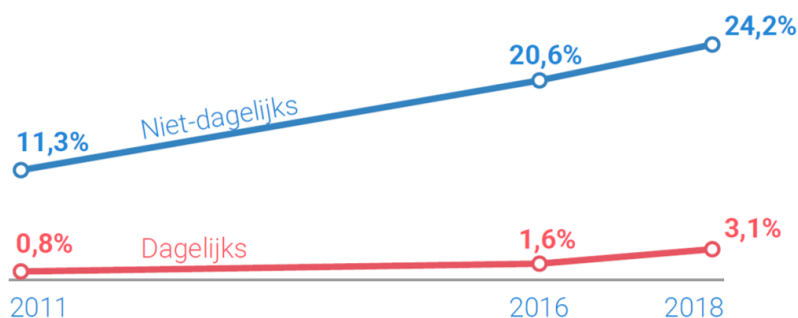
¹ Marktonderzoek nieuwe supermarkt in Heinkenszand, Goudappel Coffeng juli 2014

² Koopstromenonderzoek gemeente Goes, I&O Research januari 2018

aantrekkelijker dan wanneer beide supermarkten ver uit elkaar zouden liggen en zeker aantrekkelijker dan wanneer er geen discount supermarkt in Heinkenszand is en nog steeds uitgeweken moet worden naar Goes. Dit geldt met name voor de consumenten zonder auto met een kleine beurs, die niet of nauwelijks de mogelijkheden hebben om uit te wijken. Doordat de supermarkten dicht bij elkaar en het kernwinkelgebied komen te liggen, wordt ingezet op concentratie en wordt combinatiebezoek gestimuleerd.

3: Effect toenemende aankopen online

Waar de online aankopen in de niet-dagelijkse sector al jaren flink groeien en een stevig aandeel in de bestedingen innemen, zijn in de dagelijkse sector de online bestedingen groeiende maar nog bescheiden. In het koopstromenonderzoek Randstad werd voor de Randstad als geheel (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht) een aandeel online in de dagelijkse sector gemeten van gemiddeld 3,1%³.



Figuur 1: Ontwikkeling online aankopen per sector

Bij dit gemiddelde percentage dient opgemerkt te worden dat er een substantieel verschil is in de online aankopen tussen stedelijke en niet stedelijke gebieden. Zo bedroeg bijvoorbeeld in Rotterdam het aandeel online in de dagelijkse sector 7% en in niet stedelijke gemeenten als Binnenmaas of Cromstrijen gemiddeld 2%. Het koopstromenonderzoek Oost-Nederland laat zien dat het aandeel online in de periferie van Nederland gemiddeld weer lager ligt dan in de Randstad en 1,9% bedraagt. Ook in Oost-Nederland zijn er verschillen tussen stedelijke en niet stedelijke gebieden. Waar in stedelijke gebieden als Enschede, Zwolle en Apeldoorn het aandeel online in de dagelijkse sector 3 á 4% bedraagt, is dit in niet stedelijke gemeenten als Bronckhorst en Midden Drenthe gemiddeld 1%⁴.

In welke mate het aandeel online ook in de dagelijkse sector blijft groeien en wat de impact van de Corona ontwikkelingen op de online aankopen is, kan niemand met zekerheid voorspellen. Bekend is dat door de Corona-ontwikkelingen de online aankopen een impuls hebben gekregen. Consumenten die nooit online kochten, hebben onder invloed van Corona de weg naar online gevonden. De grootste impuls kwam echter van consumenten die al online boodschappen deden en onder invloed van Corona meer

³ Koopstromenonderzoek Randstad I&O Research 2018.

⁴ Koopstromenonderzoek Oost Nederland, I&O Research 2019.

online bestelden⁵. Belangrijkste reden om meer online boodschappen te doen was het vermijden van contact met andere mensen. Inmiddels zien we dat de impuls van Corona op het onlinekoopgedrag wat afzwakt en de groei afneemt⁶. Een deel van de consumenten die onder invloed van Corona online kocht, wil toch zelf producten zien en kiezen of sociaal contact.

Behalve een (tijdelijke) online impuls zien we ook dat consumenten door Corona (in eerste instantie) meer lokaal gericht zijn, hetgeen gunstig is voor de oriëntatie op de eigen voorzieningen. Daarnaast verschilt het effect van Corona ook sterk per branche. Waar sommige branches hard zijn getroffen (o.a.: horeca en mode) plussen andere branches (o.a.: tuincentra, bouwmarkten en supermarkten)⁷. Voor de versspecialzaken is sprake van een sterk positief effect met omzetsijgingen van 30 tot 40% voor slagers en groentezaken in het tweede kwartaal van 2020. Volgens de onderzoekers van GfK hebben mensen nu de behoefte om thuis te genieten en die behoefte kunnen specialzaken goed invullen⁸.

Wat de uiteindelijke impact van de ontwikkelingen van Corona en online voor de verschillende branches zal zijn, is zoals gezegd moeilijk te voorspellen. In de distributieve analyse (zie bijlage 1) is in elk geval voor de bestedingscijfers gebruik gemaakt van de meest actuele ruimtelijk-economische kengetallen⁹. Daarin wordt uitgegaan van het gemiddelde aandeel online in Nederland, dat hoger ligt dan in niet stedelijke gemeenten als Borsele.

Effect op de voorzieningenstructuur

Aan de hand van de beantwoording van de onderzoeksvragen kunnen de volgende conclusies worden getrokken over de effecten van de ontwikkeling van een 2^e supermarkt op de voorzieningenstructuur:

- De ontwikkeling van een discount supermarkt aan de Stenevate in Heinekensand heeft een positief effect op de voorzieningenstructuur en voorziet in een behoefte. Met deze ontwikkeling wordt een ontbrekend supermarktype toegevoegd en kunnen de inwoners van de gemeente Borsele voor een bezoek aan een discount supermarkt in de eigen gemeente terecht. Hierdoor hoeven zij voor een bezoek aan een discount supermarkt niet meer uit te wijken naar andere gemeenten en nemen de keuzemogelijkheden binnen de eigen gemeente toe.
- Het gevaar van een ontwrichting van de voorzieningenstructuur is met de ontwikkeling van een 2^e supermarkt niet reëel. Ook na deze ontwikkeling kunnen de supermarkten in de gemeente Borsele een goede omzet behalen en moeten de specialzaken en dorpssupers het hebben van hun specifieke functie en het onderscheidend vermogen.

⁵ Afterpay Insights, juni 2020

⁶ Afterpay Insights, juni 2020

⁷ Hoe winkelt Nederland in de toekomst, Colliers juni 2020

⁸ NOS 3 augustus 2020

⁹ Omzetkengetallen 2019, Inretail/ Panteia, juli 2020

Bijlage 1: Distributieve analyse

Met de krachtige full-service supermarkt Jumbo en een discountsupermarkt zal in Heinkenszand sprake zijn van een sterk en compleet dagelijks aanbod en zal de koopkrachtafvloeiing verder beperkt worden. In gemeenten met de omvang en de functie van Borsele¹⁰ ligt de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector gemiddeld zo rond de 70 á 80%¹¹, één en ander afhankelijk van de compleetheid van het aanbod. Aan de ene kant zien we dat bij een incompleet aanbod zonder sterke supermarktformule, de koopkrachtbinding maar 60% bedraagt. Aan de andere kant zien we dat met een sterke full-service supermarkt en een discount supermarkt in deze categorie gemeenten een koopkrachtbinding van meer dan 80% wordt gerealiseerd.

Met de wisseling van de supermarkt in Heinkenszand naar de sterkere Jumbo-formule zal er al meer koopkracht in de gemeente Borsele gebonden worden dan toen er nog sprake was van de Emté formule en zal er nu een hogere omzet worden gerealiseerd. Met de toevoeging van een discount supermarkt wordt het aanbod verder versterkt en gecompleteerd en zal de koopkrachtbinding verder toenemen en de afvloeiing naar supermarkten buiten de gemeente Borsele afnemen.

Ondanks een compleet en sterk aanbod in Heinkenszand bij toevoeging van een discount supermarkt, wordt in de distributieve analyse vanwege de ligging van het toekomstige supermarktaanbod in Goes, voorzichtigheidshalve niet uitgegaan van een koopkrachtbinding van 80% of meer, maar van een 'gemiddelde' koopkrachtbinding voor vergelijkbare gemeenten van 75%. Daarnaast gaan we uit van een bescheiden koopkrachtoefvloeiing van buiten de gemeente van 8%.

Aantal inwoners gemeente Borsele*	23.000
bestedingen supermarkten per inwoner**	€ 2.075**
Omzetpotentieel supermarkten (x miljoen euro)	47,7
Koopkrachtbinding ***	75%
Lokaal omzetpotentieel (x miljoen euro)	35,8
Koopkrachtoefvloeiing ***	8%
Omzetpotentieel (x miljoen euro)	38,9
Aantal m ² wvo (incl. discount supermarkt)****	4.800
Te realiseren vloerproductiviteit	€ 8.100

* Uitgaande van 22.743 inwoners gemeente per 1-1-2020¹² en rekeninghouden met een bevolkingsgroei in de gemeente Borsele met circa 500 inwoners richting 2030¹³.

** Omzetkengetallen 2019, Inretail/ Panteia, juli 2020

*** O.b.v. gemiddelden voor gemeenten met een vergelijkbaar profiel¹⁴

**** Bestaand supermarktaanbod + discount supermarkt van 1.100 m² wvo

Tabel B1.1: Distributieve analyse supermarkten gemeente Borsele.

¹⁰ Niet stedelijke gemeenten tussen de 20.000 en 35.000 inwoners

¹¹ Koopstromenonderzoek Randstad 2018 en Koopstromenonderzoek Oost Nederland 2019

¹² Opgave gemeente Borsele

¹³ Provinciale bevolkingsprognose, mei 2019

¹⁴ Koopstromenonderzoek Randstad 2018 en Koopstromenonderzoek Oost Nederland 2019

De distributieve analyse in tabel B1.1. laat zien dat indien een discount supermarkt aan het bestaande supermarktaanbod in de gemeente Borsele wordt toegevoegd, de vloerproductiviteit € 8.100,- bedraagt. Deze vloerproductiviteit ligt op het niveau van het Nederlands gemiddelde van € 8.037,-¹⁵. Bij deze gemiddelde vloerproductiviteit dient bedacht te worden dat het een gemiddelde is voor heel Nederland en supermarkten ook onder dit gemiddelde kunnen functioneren. Bijvoorbeeld als het pand in eigendom is.

Ondanks de goede te behalen vloerproductiviteit kan het natuurlijk voorkomen dat na de realisatie van een discount supermarkt in Heinkenszand, supermarkten in de gemeente sluiten door de algemene ontwikkelingen in het consumentengedrag. Zoals bijvoorbeeld de afgelopen jaren al het geval was in 's-Heerenhoek en Nieuwdorp.

¹⁵ Omzetkengetallen 2019, Inretail/ Panteia, juli 2020