

Distributie planologisch onderzoek inzake sector dagelijkse artikelen in de kern Lemmer van de gemeente Lemsterland

In opdracht van: Gemeente Lemsterland
De heer G. Kampen
Postbus 2
8530 AA LEMMER

Zwolle, 18 februari 2010

S. Hiemstra
senior consultant

Relatienummer: 244.154140

© Copyright MKB Adviseurs BV 2010

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook en evenmin in een retrieval systeem worden opgeslagen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van MKB Adviseurs BV te Delft.

Hoewel de in dit rapport vermelde gegevens met de grootst mogelijke nauwkeurigheid zijn opgesteld, aanvaarden wij voor de juistheid hiervan en eventuele wijzigingen hierin geen aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en op welke grond dan ook.

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Voorgeschiedenis.....	1
1.2	Initiatieven.....	2
1.3	Opdrachtschrijving.....	3
2	Kwantitatieve analyse	4
2.1	Positie van Lemmer.....	4
2.2	Consumentendraagvlak.....	5
2.3	Kooporiëntaties.....	9
2.4	Gemiddelde besteding en inkomen.....	9
2.5	Marktomvang en gebonden bestedingen.....	9
3	Lemmer: aanbod dagelijkse artikelen	11
3.1	Aanbod supermarkten.....	11
3.2	Aanbod dagelijkse artikelen buitendorpen.....	14
3.3	Ontwikkelingen.....	14
3.4	Ontwikkelingen koopkrachtbinding.....	15
4	Confrontatie vraag en aanbod	16
4.1	Normatieve vloerproductiviteit.....	16
4.2	Bestaande vloerproductiviteit.....	16
4.3	Distributieve ruimte dagelijkse artikelen.....	17
5	Kwalitatieve analyse	18
5.1	Kwaliteit boven kwantiteit.....	18
5.2	Effecten van de detailhandelsstructuur.....	19
5.3	Duurzame ontwrichting.....	20
6	Locatie	21
7	Conclusie	22

1 Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

Vrieshorst Project B.V. is al gedurende een periode van tien jaar bezig om te komen tot een plan voor een verplaatsing (en uitbreiding) van de huidige Spar supermarktondernemer in het koopcentrum aan de Lijnbaan te Lemmer. Vrieshorst had daartoe nauwe contacten met deze ondernemer (de heer en mevrouw De Vries), die het beoogde ondernemersechtpaar was voor de nieuwe supermarkt die gebouwd moet worden op het huidige parkeerterrein aan de Lijnbaan. Helaas is die beoogde ondernemer (de heer De Vries) in december 2009 overleden, maar zijn echtgenote heeft te kennen gegeven nog steeds achter het plan te staan inzake verplaatsing van het bedrijf naar de nieuwe locatie.

Aangezien de gemeente de huidige winkelbestemming die op het koopcentrum rust niet wil wijzigen, zijn er naar de mening van de gemeente mogelijkheden om daarin een andersoortige winkel te vestigen, waarbij het volgens Vrieshorst niet voor de hand zal liggen dat zich een nieuwe supermarkt in het koopcentrum vestigt. De winkelruimte is daarvoor te beperkt, er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden en er is nauwelijks parkeerruimte.

Vrieshorst heeft de eigenaar van het huidige koopcentrum aangeboden hem in contact te brengen met een nieuwe huurder voor het pand wanneer, als mevrouw De Vries uit de huidige supermarkt vertrekt.

Vanwege de beperkte vloeroppervlakte, geen uitbreidingsmogelijkheden en de geringe parkeerruimte heeft de ondernemer van de Spar de wens geuit te verplaatsen naar de nieuwe grotere locatie waar volop parkeerruimte zal komen. De huidige Spar locatie komt daarmee vrij voor een andere invulling.

1.2 Initiatieven

Door Vrieshorst Project B.V. is bovengenoemd plan ontwikkeld om het winkelaanbod in het centrum van Lemmer te versterken en uit te breiden. Het plan omvat de bouw van een nieuwe supermarkt, alsmede 9 woningen boven deze supermarkt. De ontwikkelingslocatie is, zoals boven genoemd, gesitueerd aan de Lijnbaan ter hoogte van de Schoolstraat en de Bantegastraat.

Het plan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen, zowel op maaiveldniveau als op niveau -1. De supermarkt krijgt op de begane grond een totale bedrijfsruimte van 1.930 m², waarvan globaal 1.500 m² als verkoopruimte. Aanvullend komt er een ruimte van 170 m² op de eerste verdieping voor sociale ruimte (kantine en kantoor).

Het is de bedoeling dat de nieuwe supermarkt in franchise zal worden geëxploiteerd door een zelfstandige ondernemer met toepassing van de Albert Heijn formule.

Gelet op de centrumfunctie zal het bestaande pand van de Spar de bestemming winkel blijven behouden.

In het kader van de versterking van het centrum van Lemmer is er in de afgelopen jaren een aantal onderzoeken uitgevoerd, met name met betrekking tot de beoogde locatie aan de Lijnbaan en mede in verband met het functioneren van het noordelijk deel van het centrum.

Het betreft in hoofdzaak de volgende onderzoeksrapporten:

- Versterking Centrumgebied Lemmer, Richter Winkelprojecten, 2002;
- Lemmer Centrumstructuur, Hoofdbedrijfschap Detailhandel HBD, 2005;
- Koopstromenonderzoek Provincie Fryslân Gemeente Lemsterland, Broekhuis Rijs Advisering, 2007.

Met name de eerste twee rapporten gaan in op het belang van versterking van het aanbod in het noordelijk deel van het centrum, als tegenhanger op het boodschappencentrum in het zuidelijk centrumgebied (Stationsweg/Tramweg), waar het boodschappencentrum onvoldoende verbinding biedt met het centrale winkelgebied van Lemmer.

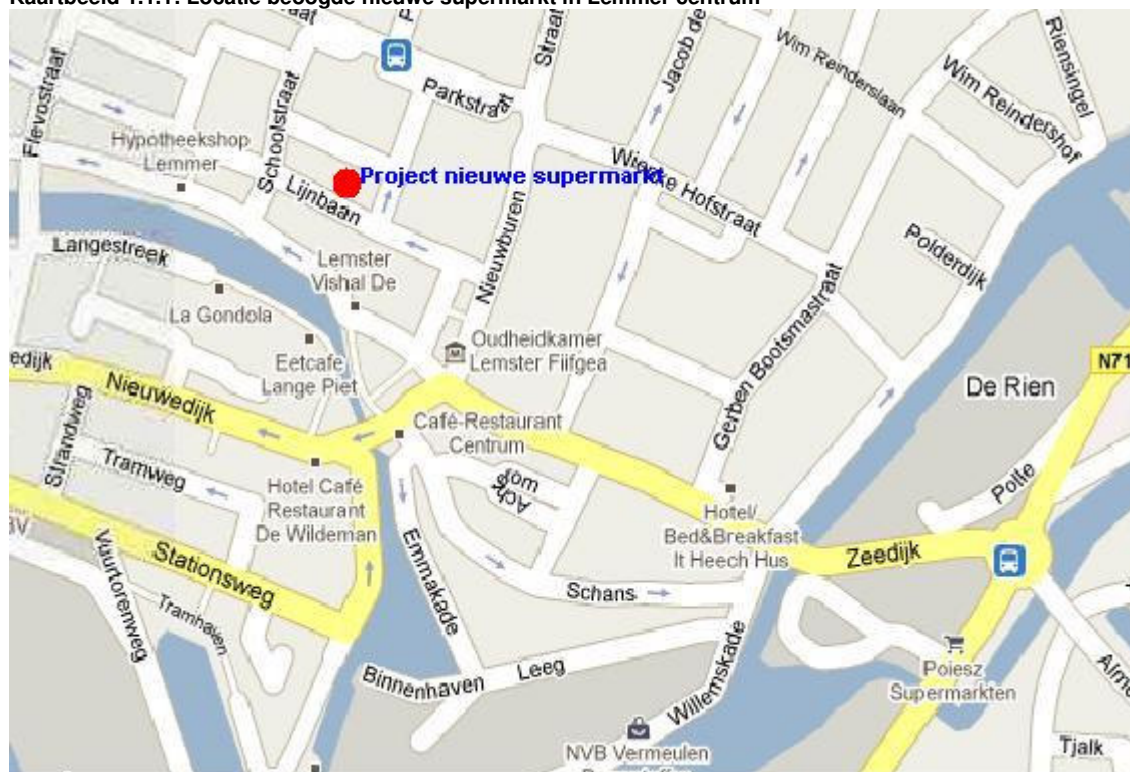
Er dient meer samenhang te komen in het centrum en een versterking van de centrumstructuur is nodig (HBD). Wel dient de nieuwe supermarkt dus voldoende binding met het centrum te bieden. Het koopstromenonderzoek 2007 is meer gebaseerd op een kwantitatieve analyse en signaleert een lage vloerproductiviteit, zowel in de sector dagelijkse artikelen als in de sector niet-dagelijkse artikelen. Wel onderschrijft het koopstromenonderzoek het belang van het centrum van Lemmer, zowel voor de lokale bevolking als voor de regio en de verblijfstoerist.

Kwalitatief blijft het evenwel zorgelijk dat er onvoldoende trekkracht kan worden gegenereerd door het noordelijk deel van het centrum. Hierdoor dreigt het zuidelijk deel van het centrum te veel belast te worden met verkeer en parkeren en kan er geen balans in het winkelcircuit tot stand komen.

Wil het noordelijk deel van het centrum deel blijven uitmaken van het winkelcircuit en kwalitatief niet verder afglijden, dan dient de centrumstructuur op dat punt te worden versterkt.

Ook het lokale nieuwsblad ¹ maakt melding van deze ontwikkeling. Het plan van Vrieshorst Project B.V. heeft de ambitie te voorzien in die versterking van de winkelstructuur.

Kaartbeeld 1.1.1: Locatie beoogde nieuwe supermarkt in Lemmer centrum



1.3 Opdrachtomschrijving

Gelet op de concrete plannen van Vrieshorst Project B.V. en de enigszins gedateerde rapporten, heeft de gemeente Lemsterland aan MKB Adviseurs gevraagd een geactualiseerd onderzoek te doen inzake de wenselijkheid van het plan en de distributieve mogelijkheden voor de sector dagelijkse artikelen in de kern Lemmer.

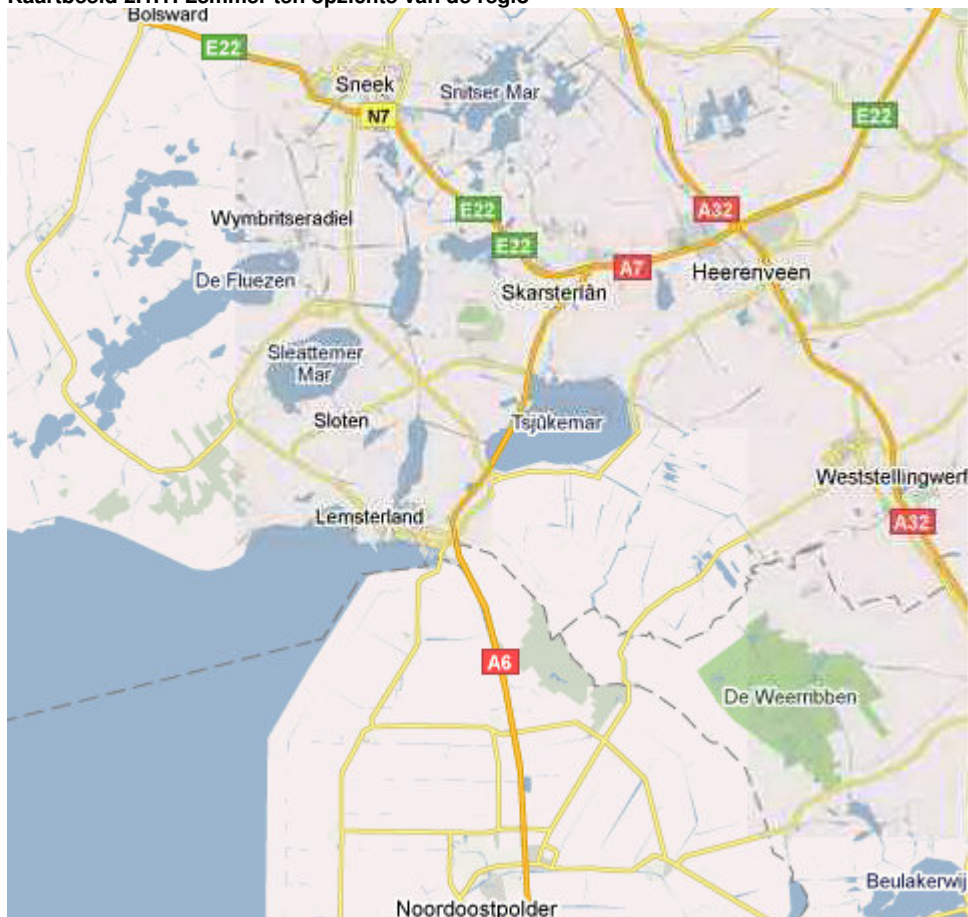
¹ Zuid-Friesland d.d. 10-02-2010, pagina 3

2 Kwantitatieve analyse

2.1 Positie van Lemmer

Lemmer vormt een belangrijke schakel in het zuidelijk deel van Friesland. Vanuit de A6 is het de toegangspoort van Friesland. Ook vanuit het water vormt Lemmer een belangrijke schakel als entree naar Friesland. Vanuit toeristisch oogpunt vormt Lemmer tevens een belangrijke schakel.

Kaartbeeld 2.1.1: Lemmer ten opzichte van de regio



Lemmer heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor de lokale bevolking. Omdat de regio zwak tot matig bewoond en bewinkeld is, heeft Lemmer ook een belangrijke verzorgingsfunctie voor de regio: met name wat betreft de sector dagelijkse artikelen (supermarkten, foodspecialzaken en drogisterijen), maar ook wat betreft de niet-dagelijkse sector.

Wat dit laatste betreft vooral ten aanzien van de frequent benodigde non-foods zoals bloemen, huishoudelijke artikelen, schrijfwaren, doe-het-zelf artikelen enzovoorts. Bovendien is de toeristische sector in Lemmer sterk ontwikkeld, vooral op het gebied van de watersportrecreatie. De voorzieningen in Lemmer hebben dus ook een belangrijke functie voor de toeristen en recreanten.

2.2 Consumentendraagvlak

De gemeente Lemsterland telde 13.623 inwoners per 1-1-2010. Dit aantal is als volgt verdeeld over de verschillende kernen:

Tabel 2.2.1: Aantal inwoners Gemeente Lemsterland 2008 en 2010

Plaats/dorp	Aantal inwoners Per 1-1-2008	Aantal inwoners per 1-1-2010
Lemmer	10.000	10.131
Buitendorpen gem. Lemsterland	3.430	3.492
Totaal gemeente Lemsterland	13.430	13.623

Bron: Gemeente Lemsterland, CBS

De buitendorpen worden gevormd door de kernen Echtenerbrug, Delfstrahuizen, Echten, Oosterzee, Bantega, Eesterga en Follega. Deze dorpen hebben per kern een beperkt aantal inwoners.

Tabel 2.2.2: Aantal inwoners buitendorpen Gemeente Lemsterland 2008

Plaats/dorp	Aantal inwoners per 2008
Echtenerbrug	600
Delfstrahuizen	420
Echten	680
Oosterzee	880
Bantega	640
Eesterga en Follega	210
Totaal buitendorpen gemeente Lemsterland	3.430

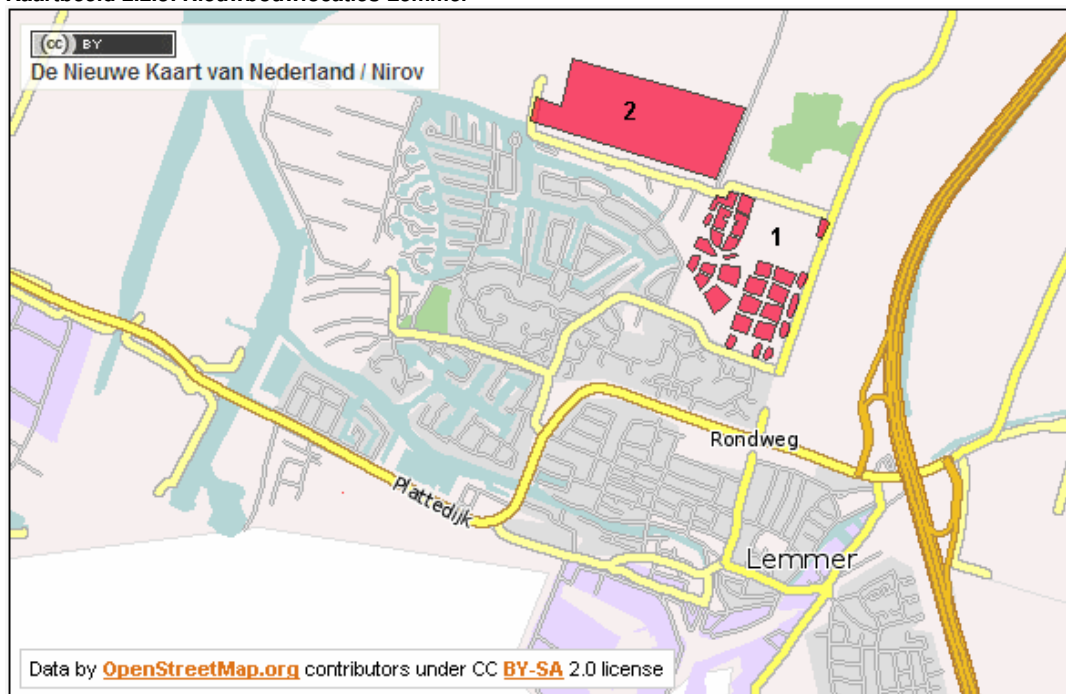
Bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten 2008

Het primaire marktgebied wordt gevormd door de kern Lemmer met 10.131 inwoners per 1-1-2010. Het secundaire marktgebied wordt gevormd door de regio Lemmer. Dit wordt niet alleen gevormd door de rest van de gemeente Lemsterland (circa 3.500 inwoners), maar ook door de dorpen in de aangrenzende gemeenten. Het betreft hier met name de kleine kernen van de gemeente Weststellingwerf (zoals omgeving Langelille, Munnekeburen, Schoterzijk), de gemeente Skarsterlân (zoals omgeving Doniaga, Spannenburg), omgeving Sondel, omgeving Sloten, omgeving Kuinre en het noordelijk deel van de Noordoostpolder.

Ontwikkeling

In de komende jaren vindt nieuwbouw plaats in de wijken Tramdijk-Oost (nr. 1 in onderstaand kaartbeeld) en de wijk Afronding-Noord (nr. 2). Dit zijn “harde” plannen. Dat wil zeggen dat rekening mag worden gehouden met nieuwbouw in deze wijken. In Tramdijk-Oost gaat het in de periode 2010 t/m 2020 om de bouw van 300 nieuwe woningen, terwijl voor de wijk Afronding-Noord mag worden uitgegaan van tenminste 250 nieuwe woningen (realisatieperiode: 2012-2025). Bovendien mag rekening worden gehouden met enkele inbreidingslocaties in het centrum van Lemmer: totaal circa 100 woningen of appartementen. In onderstaand kaartbeeld zijn de nieuwbouwlocaties van Lemmer weergegeven.

Kaartbeeld 2.2.3: Nieuwbouwlocaties Lemmer



In bovenstaand kaartbeeld zijn de inbreidingslocaties niet aangegeven.

Rekening houdend met de groei van Lemmer wordt het toekomstig aantal inwoners ² voor de gemeente Lemsterland berekend op circa 13.750 (2015) à 14.000 (2020).

Rekening houdend met bovenstaande groei gaan wij voor de middellange termijn (2015) uit van een groei tot tenminste 10.500 in de kern Lemmer.

Toerisme

Belangrijk voor het functioneren van de voorzieningen in Lemmer zijn de bestedingen door toeristen en recreanten. Op grond van onderzoek ³ mag worden uitgegaan van 271.000 overnachtingen door landrecreanten en 154.000 waterrecreanten. In totaal derhalve 425.000 overnachtingen.

² Primos 2009

³ Toeristisch & recreatief Actieplan (TRAP) Gemeente Lemsterland, 2009

Deze overnachtingen vinden met name plaats op onder meer de gemeentelijke camping aan de Plattedijk, de zomerhuisjesterreinen aan de Plattedijk en de Zijlroede, het watersportcentrum de Brekken en Tacozijl, Aquaronde, de jachthavens en nog enkele andere recreatielocaties. Naar schatting kan ongeveer 90% daarvan worden toegerekend aan Lemmer. In totaal gaat het om 3.000 ligplaatsen voor de watersport, 1.100 stacaravans en 331 recreatiewoningen.

Omgerekend naar standaard consumenten (dus: delen door 365) mag worden uitgegaan van 1.164 inwoners, waarvan 90% = 1.054 toegerekend kunnen worden aan Lemmer. Afgerond gaan wij uit van 1.050 extra inwoners in het primaire marktgebied. Aanvullend mag dan nog rekening worden gehouden met dagtoeristen. De omvang van het aantal consumenten in het primaire marktgebied kan dan ook op middellange termijn (2015) berekend worden op $10.500 + 1.050 = 11.550$ inwoners. In de bestaande situatie gaan wij uit van 11.180 standaard consumenten ($10.130 + 1.050$).

Inkomen ⁴

Het gemiddelde besteedbaar inkomen in de gemeente Lemsterland komt ongeveer 7,5% lager uit dan het landelijke gemiddelde. Voor de kern Lemmer mag worden uitgegaan van een gemiddeld besteedbaar inkomen dat circa 7,0% lager ligt dan het landelijke gemiddelde.

Tabel 2.2.4: Gemiddeld besteedbaar inkomen (2007)

Gebied	Gemiddeld besteedbaar inkomen	Index
Nederland	€ 13.300	100,0%
Gemeente Lemsterland	€ 12.300	92,5%
Lemmer	€ 12.400	93,2%

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het besteedbaar inkomen in het buitengebied redelijk overeenkomt met het lokale besteedbaar inkomen in de kern Lemmer.

Rekening houdend met een inkomenselasticiteit van 0,25 dienen de lokale bestedingen te worden verminderd met +/- 1,75%. Het iets lagere inkomen in de regio valt overigens ruim weg tegen de hogere gemiddelde inkomens van de toeristen.

Qua koopkrachtbinding en afstemming van het formule aanbod van de supermarkten (positionering) is het tevens van belang inzage te hebben in de aanwezigheid van lage -, midden - en hoge inkomens. Voor het marktgebied levert dat het volgende beeld op:

Tabel 2.2.5: Inkomensverdeling

Gebied	Laagste inkomens (40% groep)	Middeninkomens (40% groep)	Hoogste inkomens (20% groep)
Nederland	40%	40%	20%
Lemsterland (gemeente)	42%	39%	19%
Lemmer	42%	39%	19%
Rest gem. Lemsterland	41%	39%	20%

Bron: CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2007

⁴ CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2007

Wat betreft de verdeling van de hoogste en laagste inkomens, komt de situatie in zowel de kern Lemmer als in de buitendorpen van de gemeente Lemsterland, redelijk overeen met het landelijke gemiddelde. Er mag dus kwalitatief qua supermarkt aanbod ook sprake zijn van een redelijke afspiegeling van het landelijke aanbod.

Huishoudens

De gemeente Lemsterland heeft een gemiddelde huishoudensomvang van 2,4, terwijl de kern Lemmer uitkomt op een gemiddelde huishoudgrootte van 2,3. Het Nederlands gemiddelde komt uit op 2,2. Relatief is het aantal éénpersoonshuishoudens in Nederland wat sterker vertegenwoordigd.

Leeftijdsopbouw

In de gemeente Lemsterland en specifiek ook voor de kern Lemmer kan de leeftijdsopbouw als volgt worden weergegeven:

Tabel 2.2.6: Leeftijdsopbouw

Leeftijdsgroep	Lemmer (kern)	Lemsterland (gemeente)	Nederland
0 – 15 jaar	19%	19%	18%
15 – 25 jaar	10%	10%	12%
25 – 45 jaar	27%	28%	28%
45 – 65 jaar	29%	29%	27%
65 jaar en ouder	16%	14%	15%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2008

Uit bovenstaande leeftijdsopbouw blijkt dat de leeftijdsopbouw in zowel de kern Lemmer als in de gehele gemeente Lemsterland redelijk overeenkomt met het landelijke gemiddelde. Wel moet voor Lemmer en Lemsterland op de lange termijn rekening worden gehouden met een toenemende vergrijzing. Vooral vanwege het hoge aantal in de leeftijdscategorie 45-65 jaar. Opvallend is het relatief geringe aantal jongeren (15-25 jaar).

Recapitulatie

Samenvattend kan worden gesteld dat er in de kern Lemmer sprake is van ruim 10.000 inwoners, alsmede iets meer dan 1.000 standaard inwoners op basis van het aantal overnachtingen door toeristen en recreanten. Inclusief reëel te verwachten groei mag voor de middellange termijn worden uitgegaan van een consumentendraagvlak van tenminste 11.550 consumenten in het primaire marktgebied.

Op langere termijn mag rekening worden gehouden met een beperkte doorgaande groei van het aantal inwoners.

Op grond van de samenstelling van de bevolking moet rekening worden gehouden met een iets lager gemiddeld besteedbaar inkomen, hoewel het relatieve aantal lage -, midden- en hoge inkomens redelijk overeenkomt met het landelijke beeld.

2.3 Kooporiëntaties

Sector dagelijkse artikelen

In 2007 is door Bureau Broekhuis Rijs Advisering een koopstromenonderzoek ⁵ gehouden voor 14 gemeenten in de provincie Fryslân. Ook de gemeente Lemsterland participeerde in dit onderzoek. Voor de kern Lemmer kwam de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector uit op 96%. Plaatsen met een vergelijkend aantal inwoners komen uit ⁶ op een binding van circa 88%.

Dat geeft wel aan de sterke binding die de lokale bevolking met het eigen winkelaanbod heeft.

Bovendien is er sprake van een sterker aanbod, vanwege het extra consumentendraagvlak dat door de toeristen en recreanten wordt gegenereerd.

Overigens kan de koopkrachtbinding nog iets hoger. Uit het rapport van Broekhuis Rijs Advisering blijkt dat er in de doe-het-zelf sector sprake is van een koopkrachtbinding van 97%.

Voor de dagelijkse artikelen gaan wij daarom uit van een maximum van 98%.

De koopkrachttoevloeiing voor Lemmer wordt in het rapport van Broekhuis Rijs Advisering berekend op 26%. Dat wil zeggen dat 74% van de bestedingen uit Lemmer komt en 26% van de bestedingen uit de regio. Ongeveer 15% van deze toevloeiing komt uit de rest van de gemeente Lemsterland en 11% uit de aangrenzende gebieden (rest secundair marktgebied).

Ook deze toevloeiing is iets hoger dan het landelijke beeld: 20% (bron: Bolt).

Het ruime aanbod, de centrale ligging en aantrekkingskracht van Lemmer en het zwak bewinkelde secundaire marktgebied leveren per saldo een iets hogere koopkrachttoevloeiing op.

Voor de situatie na toevoeging van een Albert Heijn supermarkt mag rekening worden gehouden met iets hogere kooporiëntaties. In het vervolg komen wij hier nog op terug.

2.4 Gemiddelde besteding en inkomen

De gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking ⁷ kan voor de sector dagelijkse artikelen gesteld worden op € 2.530,- inclusief btw.

Gelet op de samenstelling van de bevolking en dan met name het gemiddeld besteedbaar inkomen moet voor de sector dagelijkse artikelen een correctie worden toegepast van -/ - 1,75%.

Het lokaal bestedingscijfer voor de sector dagelijkse artikelen kan nu dus vastgesteld worden op een bedrag van € 2.486,- inclusief btw per hoofd van de bevolking.

2.5 Marktomvang en gebonden bestedingen

Op grond van het toekomstig draagvlak voor Lemmer (2015) gaan wij uit van 11.550 consumenten in het primaire marktgebied. Hierin is dus al rekening gehouden met het aantal toeristen/recreanten..

Uitgaande van een gemiddelde besteding in de dagelijkse sector van € 2.486,- per hoofd van de bevolking kan het bestedingspotentieel berekend worden op een bedrag van € 28,7 miljoen.

⁵ Koopstromenonderzoek Provincie Fryslân 2007, Gemeente Lemsterland, Broekhuis Rijs Advisering

⁶ Winkelvoorzieningen op waarde geschat., Drs. E.J. Bolt, 2003

⁷ HBD 2009

Hier moet evenwel nog rekening worden gehouden met koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing.

Tabel 2.5.1: Marktomvang en gebonden bestedingen Lemmer

	Dagelijkse sector
Consumentendraagvlak (2015)	11.550
Lokaal bestedingscijfer	€ 2.486,-
Bestedingspotentieel (A)	€ 28.713.000

3 Lemmer: aanbod dagelijkse artikelen

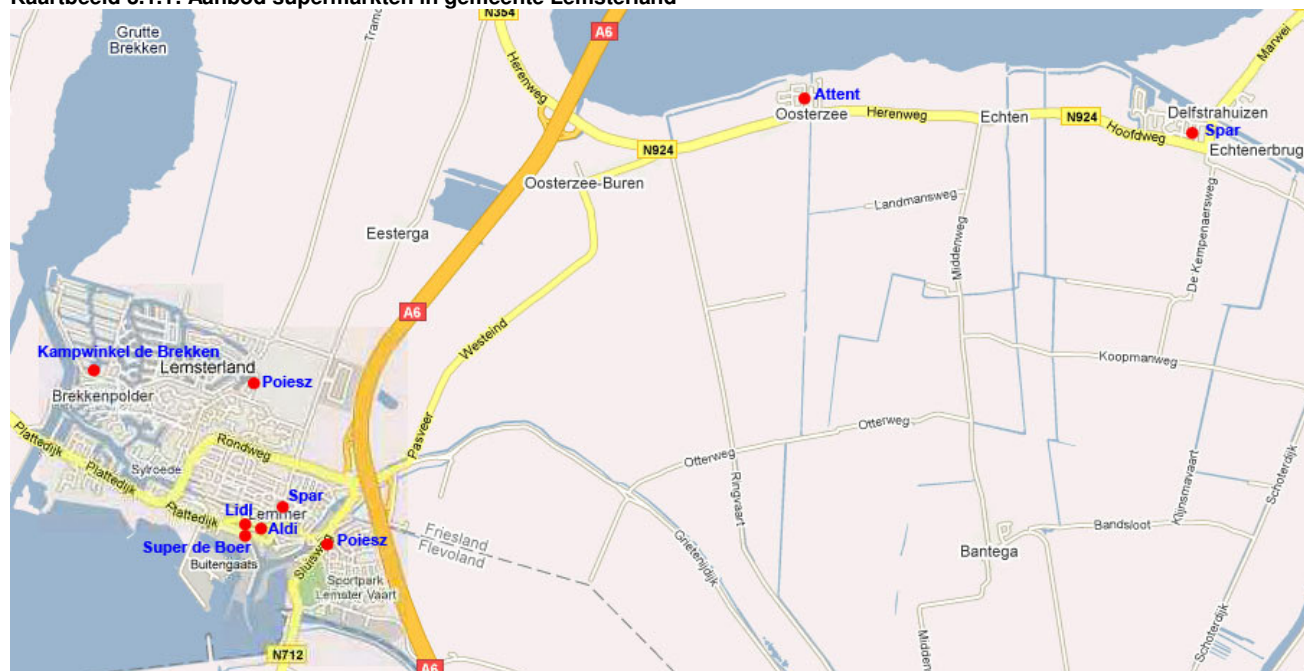
3.1 Aanbod supermarkten

De kern Lemmer is de hoofdkern van de gemeente Lemsterland. In totaal is er in de gemeente Lemsterland sprake van een aanbod dagelijkse artikelen van circa 7.500 m² w.v.o.⁸, waarvan circa 650 m² in de buitendorpen en 6.850 m² in Lemmer.

Meer dan 90% van het aanbod dagelijkse artikelen is dus geconcentreerd in de kern Lemmer. Het aanbod supermarkten in Lemsterland wordt gevormd door 6 supermarkten in Lemmer en 2 kleinere supermarkten in de buitendorpen: in Echtenerbrug en Oosterzee. Aanvullend is er in Lemmer nog sprake van een kampwinkel, gesitueerd aan de Brekkenweg.

In onderstaand kaartbeeld zijn de kernen weergegeven, alsmede het supermarktaanbod per kern.

Kaartbeeld 3.1.1: Aanbod supermarkten in gemeente Lemsterland



Tot voor kort was er ook een kleine kampwinkel gevestigd op Watersportcentrum Tacozijl. Dit was eigenlijk meer een eetcafé, met een kleine afdeling waar op enkele vierkante meters ook een beperkt aantal kruidenierswaren werden verkocht. In 2010 komt er evenwel een nieuwe huurder. Wij gaan ervan uit dat de functie van eetcafé blijft gehandhaafd.

⁸ W.v.o. = winkelvloeroppervlakte

Verder beschikt Lemmer over een ruim aantal speciaalzaken (18) in de sector dagelijkse artikelen: 2 bakkers, 2 groentespeciaalzaken, 1 slager, 3 slijterijen, 2 viswinkels (alsmede 2 viskiosken), 4 drogisten, 1 kaas/noten/delicatessenwinkel, 1 reformzaak, 1 tabakswinkel en 1 vlaaienwinkel. Het aanbod speciaalzaken in Lemmer heeft een omvang van circa 1.600 m² verkoopruimte, terwijl het aanbod supermarkten (inclusief kampwinkel) uitkomt op circa 5.250 m².

Het aanbod supermarkten en dagelijkse artikelen in de kern Lemmer kan als volgt worden weergegeven:

Tabel 3.1.2: Aanbod dagelijkse artikelen Lemmer

Branche	Aantal winkels	W.v.o.	Verdeling
Supermarkten/kampwinkels	7	5.250 m ²	77%
Speciaalzaken	18	1.600 m ²	23%
Totaal dagelijkse artikelen	25	6.850 m²	100%

Het aanbod supermarkten kan als volgt worden gespecificeerd:

Tabel 3.1.3: Aanbod supermarkten Lemmer

Naam	Locatie	W.v.o.
Super de Boer	Centrum-Zuid	1.000 m ²
Lidl	Centrum-Zuid	550 m ²
Aldi	Centrum-Zuid	625 m ²
Totaal Centrum-Zuid (boodschappencentrum)	41%	2.175 m ²
Spar	Centrum-Noord	625 m ²
Totaal centrum Lemmer	53%	2.800 m ²
Poiesz	Lemmer-Noord	1.050 m ²
Poiesz	Lemmer-Oost (Lemstervaart)	1.200 m ²
Totaal supermarkten	96%	5.050 m ²
kampwinkel	Brekkenweg	200 m ²
Totaal aanbod supermarkten	Inclusief kampwinkel 100%	5.250 m²

Op grond van bovenstaande verdeling kan worden berekend dat het aanbod supermarkten in het boodschappencentrum in Centrum-Zuid kan worden berekend op circa 41%, terwijl het aanbod in het noordelijk deel van het centrum uitkomt op slechts 12% (Spar).

De locaties van Poiesz hebben een wijkverzorgende functie voor Lemmer-Noord en Lemmer-Oost (buurt Lemstervaart).

Omdat de kampwinkel slechts een deel van het jaar geopend is, moet dit aanbod met 50% worden gecorrigeerd. Het gecorrigeerd aanbod supermarkten komt dus uit op 5.150 m² verkoopruimte.

Dit kan in onderstaande tabel als volgt worden weergegeven:

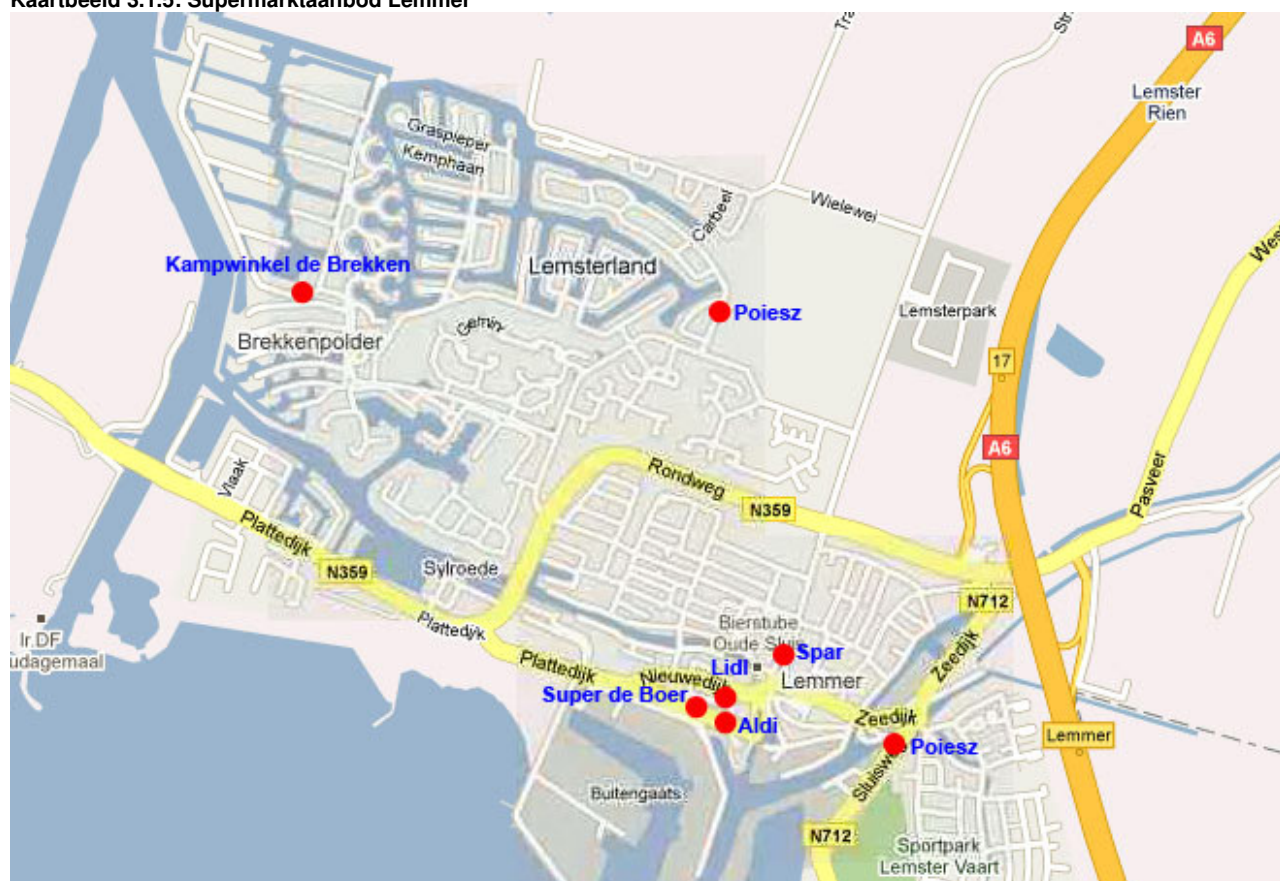
Tabel 3.1.4: Gecorrigeerd aanbod dagelijkse artikelen Lemmer

Branche	W.v.o. ⁹	Verdeling
Supermarkten/kampwinkel	5.250 m ²	
Af: correctie kampwinkels (50%)	-/- 100 m ²	
Gecorrigeerd aanbod supermarkten	5.150 m ²	76%
Speciaalzaken	1.600 m ²	24%
Totaal dagelijkse artikelen	6.750 m²	100%

In de bestaande situatie kan het aanbod dagelijkse artikelen dus gesteld worden op 6.750 m², waarvan 5.150 m² supermarkten en 1.600 m² speciaalzaken.

Het supermarktaanbod in Lemmer kan in onderstaand kaartbeeld als volgt worden weergegeven:

Kaartbeeld 3.1.5: Supermarktaanbod Lemmer



⁹ W.v.o. = Winkel verkoop oppervlakte

3.2 Aanbod dagelijkse artikelen buitendorpen

Het aanbod in de buitendorpen van de gemeente Lemsterland is beperkt en kan als volgt worden weergegeven:

Echtenerbrug: 1 supermarkt Spar (350 m² w.v.o.);

Oosterzee: 1 supermarkt Attent (250 m² w.v.o.).

Aanvullend is er sprake van 2 kleine speciaalzaken (50 m²) in Echtenerbrug en een slager in Oosterzee. De supermarkt in Oosterzee heeft een speciaal karakter. Deze supermarkt wordt geëxploiteerd door Talant, een organisatie die ondersteuning geeft aan mensen met een beperking.

3.3 Ontwikkelingen

Het gecorrigeerd aanbod supermarkten komt in de bestaande situatie uit op 5.150 m² w.v.o. Dit is inclusief de kampwinkel. Er is sprake van enkele ontwikkelingen:

Het Vrieshorst plan voor de bouw van een nieuwe Albert Heijn supermarkt op de locatie aan de Lijnbaan in het noordelijk deel van het centrum van Lemmer (zie inleiding).

Hierdoor krijgt dit deel van het centrum de noodzakelijke kwalitatieve en kwantitatieve impuls. Het is de bedoeling dat deze supermarkt uitkomt op circa 1.500 m² w.v.o.

Het aanbod kan in de nieuwe situatie als volgt worden weergegeven:

Tabel 3.3.1: Aanbod supermarkten Lemmer

Naam	Locatie	W.v.o.
Super de Boer	Centrum-Zuid	1.000 m ²
Lidl	Centrum-Zuid	550 m ²
Aldi	Centrum-Zuid	625 m ²
Totaal Centrum-Zuid (boodschappencentrum)	33%	2.175 m ²
Albert Heijn	Centrum-Noord	1.500 m ²
Spar *)	Centrum-Noord	625 m ²
Totaal centrum Lemmer	65%	4.300 m ²
Poiesz	Lemmer-Noord	1.050 m ²
Poiesz	Lemmer-Oost	1.200 m ²
Totaal supermarkten	98,5%	6.550 m ²
kampwinkels	Brekkenweg	200 m ²
Correctie kampwinkels		- 100 m ²
Totaal aanbod supermarkten	Inclusief kampwinkels 100%	6.650 m²

*) zie inleiding hoofdstuk 1

Het totaal aanbod supermarkten (inclusief kampwinkel) komt in de nieuwe situatie in Lemmer dus uit op 6.650 m² w.v.o. Hierbij hebben wij de Spar locatie in de opstelling gehandhaafd.

Rekening houdend met het aanbod speciaalzaken van circa 1.600 m² komt het totale aanbod dagelijkse artikelen in Lemmer uit op 8.250 m² w.v.o.

Dit kan in onderstaande tabel als volgt worden weergegeven:

Tabel 3.3.2: Gecorrigeerd aanbod dagelijkse artikelen Lemmer na toevoeging Albert Heijn

Branche	W.v.o.	Verdeling
Supermarkten/kampwinkels	6.650 m ²	80%
Speciaalzaken	1.600 m ²	20%
Totaal dagelijkse artikelen	8.250 m²	100%

Het aanbod speciaalzaken zal dus iets afnemen en wel van 24% in de bestaande situatie naar circa 20% in de nieuwe situatie.

Een tweede ontwikkeling heeft betrekking op de Super de Boer supermarkt.

In verband met de landelijke overname (december 2009) van de Super de Boer organisatie door Jumbo Supermarkten moet er (landelijk) rekening mee worden gehouden dat de Super de Boer formule binnen 3 jaar na overname volledig wordt afgebouwd. Een deel van de Super de Boer supermarkten zal worden omgeschakeld naar de C1000 formule. Het resterende deel zal in hoofdzaak naar de Jumbo formule worden omgeschakeld. Indien omschakeling naar de Jumbo formule vanuit de markt op onoverkomelijke problemen zou stuiten, kan worden omgeschakeld naar een andere formule of kan de vestiging worden gesloten.

Inmiddels is bekend dat de Super de Boer te Lemmer niet wordt omgeschakeld naar de C1000 formule. Het is onze inschatting dat redelijkerwijs vanuit de marktverhoudingen ook geen problemen ontstaan wat betreft omschakeling naar de Jumbo formule.

Wij gaan er dus vanuit dat de Super de Boer supermarkt te Lemmer binnen nu en 3 jaar wordt omgeschakeld naar de Jumbo formule.

Tenslotte is er nog een mogelijke ontwikkeling bij de Aldi. De gemeente Lemsterland is recent benaderd met een initiatief om de Aldi te verplaatsen naar een locatie in Centrum-Noord. Hier is evenwel verder nog niets over bekend.

3.4 Ontwikkelingen koopkrachtbinding

Gelet op de bovengenoemde ontwikkelingen in Lemmer mag rekening worden gehouden met een aanzienlijke versterking van de attractiviteit en trekkracht van het aanbod supermarkten: zowel kwantitatief als kwalitatief. Hoewel de koopkrachtbinding al vrij hoog is, houden wij toch rekening met een iets hogere koopkrachtbinding, namelijk 98% (in de bestaande situatie is dat 96%).

De koopkrachtbinding zal naar verwachting ook toenemen, met name vanwege de toevoeging van een Albert Heijn en een Jumbo. Beide formules zorgen voor een aanzienlijke zuigkracht vanuit de regio. Wij verwachten dan ook een toename van de koopkrachttoevloeiing van 26% naar een niveau van 33 à 35%: stel gemiddeld 34%.

Hierbij is er rekening mee gehouden dat ook in het gebied buiten de regio Lemmer, Super de Boer supermarkten zullen worden omgeschakeld naar de Jumbo formule (bijvoorbeeld in Emmeloord).

4 Confrontatie vraag en aanbod

4.1 Normatieve vloerproductiviteit

Voor de sector dagelijkse artikelen mag landelijk per saldo worden uitgegaan van een gemiddelde vloerproductiviteit van circa € 7.000,- per m² w.v.o. inclusief btw.

Gelet op de lagere bevolkingsdichtheid en lagere huren mag voor het noorden en oosten van het land worden uitgegaan van een iets lagere normatieve vloerproductiviteit. Gemiddeld mag worden uitgegaan van een correctie met +/- 5 à +/-10%.

De gecorrigeerde normatieve vloerproductiviteit stellen wij voor Lemmer op € 6.500,- per m² per jaar. Dit komt circa 7% lager uit dan het landelijke gemiddelde.

4.2 Bestaande vloerproductiviteit

In onderstaande tabel geven wij in het kort een overzicht van de vloerproductiviteit in de bestaande en toekomstige situatie, waarin dus wat betreft de toekomstige situatie rekening wordt gehouden met toevoeging van een nieuwe Albert Heijn en handhaving van het bestaande aanbod. In de bestaande situatie komt het aanbod dagelijkse artikelen in Lemmer uit op 6.750 m² (zie tabel 3.1.3).

Tabel 4.2.1: Distributieve ruimte Lemmer (sector dagelijkse artikelen)

Omschrijving / referentiejaar	2010		2015	
Aantal inwoners	11.180		11.550	
Lokaal bestedingscijfer	€ 2.486		€ 2.486	
Bestedingspotentieel	€ 27.793.500		€ 28.713.000	
Koopkrachtbinding	96%		98%	
Gebonden koopkracht primair gebied	€ 26.680.000		€ 28.139.000	
Koopkrachttoevoeiing	26%	€ 9.320.000	34%	€ 14.496.000
Totaal potentieel gebonden bestedingen	€ 36.000.000		€ 42.635.000	
Bestaand aanbod dagelijkse artikelen	6.750 m ²		8.250 m ²	
Gem. vloerproductiviteit bestaande situatie	€ 5.333		€ 5.170	
Normatieve vloerproductiviteit	€ 6.500		€ 6.500	
Afwijkende vloerproductiviteit	-/- 18%		-/- 20%	

In de bestaande situatie is er sprake van een overbewikeling van circa 18%. Dat er sprake is van een lage vloerproductiviteit wordt ook bevestigd door het koopstromenonderzoek 2007. In dit onderzoek kwam de vloerproductiviteit evenwel nog iets lager uit.

Voor de toekomstige situatie blijft er sprake van een lage vloerproductiviteit en derhalve (gemiddeld) een matig tot zwak economisch functioneren.

4.3 Distributieve ruimte dagelijkse artikelen

Op basis van de bestaande situatie kan worden vastgesteld dat er in kwantitatieve zin sprake is van een overbewinkeling met circa 18%.

Voor de toekomst, dus na rekening te houden met de lokale ontwikkelingen, moet maximaal rekening worden gehouden met een overbewinkelingssituatie van circa 20%. In dit geval is er in het rekenmodel vanuit gegaan dat alle bestaande winkels in de sector dagelijkse artikelen in de toekomst blijven gehandhaafd. Met eventuele saneringen is in dit kwantitatieve model geen rekening gehouden.

Op grond van deze uitkomst is er dus in kwantitatieve zin geen sprake van distributieve ruimte in de markt.

Bedacht moet worden dat deze cijfers wat betreft de hoogte van de vloerproductiviteit een gemiddelde situatie is. Individuele winkels kunnen hier uiteraard van afwijken en hogere dan wel lagere omzetten realiseren. Ook kunnen er grote verschillen zijn naar winkelgebied. Factoren zoals ligging, schaalgrootte, formule, ondernemerschap en branche spelen daarbij een rol.

5 Kwalitatieve analyse

5.1 Kwaliteit boven kwantiteit

Wat betreft de uitkomst dat er kwantitatief onvoldoende marktruimte is voor uitbreiding van het aanbod, moet worden bedacht dat dit is gebaseerd op een aantal aannames, mede in samenhang met de bestaande situatie.

Zo kan het aantal inwoners in de toekomst hoger of lager uitvallen dan waarmee thans rekening wordt gehouden. Ook kunnen de bestedingen zich wijzigen en kunnen eventueel bestaande zaken gaan sluiten of kiezen voor een andere functie. De uitkomsten van de berekeningen zijn dan ook meer indicatief.

Distributieve ontwikkelingen die gericht zijn op kwalitatieve verbeteringen, mogen bestaande situaties op basis van kwantitatieve overwegingen niet in de weg staan.

Indien nieuwe winkelontwikkelingen, die worden gerealiseerd op een vanuit de structuur gezien goede plek, dan is de detailhandelstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Ook al zou dit ten koste gaan van verouderd aanbod, dat zich bevindt op een slechte en niet toekomstgerichte locatie. Er is immers modern aanbod bij gekomen in de plaats van verouderd aanbod of waar sprake is van een doublure in het aanbod. Er is dan een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en dat is voor de consument een positieve ontwikkeling.

Indien in het kader van de structuurverbetering meer gerealiseerd wordt dan op grond van kwantitatieve berekeningen haalbaar is, kan toch worden gesproken van een positieve ontwikkeling en hoeft dit dus helemaal niet erg te zijn. Het betekent vaak moderner en gevarieerder aanbod, in samenhang met een verbeterde structuur in de plaats van verouderd aanbod of doublures in het aanbod. Kwaliteitsverbetering mag dus gaan boven kwantiteit, onder voorwaarde dat de structuur daarmee verbeterd wordt en dat de effecten per saldo positief zijn.

Kijkend naar de toekomst is Lemmer erbij gebaat dat er sprake is van een aantrekkelijk en toekomstgericht centrumgebied, waarbij de bestaande centrumstructuur wordt versterkt. In de bestaande situatie is er sprake van een zekere onbalans in de centrumstructuur van Lemmer. Het supermarktaanbod is sterk geconcentreerd in het zuidelijk deel van het centrum (Tramweg-Stationsweg), zonder dat dit leidt tot een versterking van het gehele centrumgebied, maar wel met de nodige verkeers- en parkeerdruk in het zuidelijk deel van het centrum. De structuur van Lemmer, die kan worden gekenschetst als een tweepolige centrumstructuur en die zich onderling kan versterken, dient ook voor de toekomst intact te blijven.

Voor het centrum van Lemmer is het van belang dat zowel het noordelijk deel (Lijnbaan-Kortestreek-Oude Sluis-Nieuwburen-Vissersburen) als het zuidelijk deel goed functioneert. In de bestaande situatie is dat niet zo. Er zijn onvoldoende trekkers in het noordelijk gebied, terwijl veel winkels deel uitmaken van dit centrumgebied.

De komst van een Albert Heijn supermarkt op de beoogde locatie aan de Lijnbaan impliceert een daadwerkelijke versterking van het noordelijk centrumgebied en daarmee een versterking voor de winkelstructuur in het gehele centrum van Lemmer.

Er zal meer balans zijn tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het centrum, waardoor de bestaande structuur aanzienlijk kan worden versterkt en een betere waarborg biedt voor de kracht van het totale centrumgebied en ook zal leiden tot een betere verkeers- en parkeerbalans.

De Albert Heijn formule sluit overigens qua positionering goed aan bij zowel het bestaande aanbod als bij de samenstelling van de bevolking (zie tabel en toelichting 2.2.5 wat betreft de lokale inkomens).

Met name na de omschakeling van Super de Boer naar Jumbo zijn de meeste supermarkten in het centrum gericht op prijs. Aldi en Lidl als discounters, terwijl de Jumbo weliswaar een service supermarkt is, maar zich toch sterk richt op de prijs. De Albert Heijn formule als service supermarkt, die zich niet nadrukkelijk positioneert op het aspect prijs, maar meer op kwaliteit, assortiment en service, is een goede aanvulling op het bestaande en toekomstige aanbod.

De Poiesz formule richt zich weliswaar ook niet zozeer op prijs, als wel op kwaliteit en service, maar functioneert in Lemmer meer als wijksupermarkt, met name voor de wijk Lemmer-Noord.

De Poiesz supermarkt aan de Sluisweg heeft weliswaar een verzorgende functie voor de wijk Lemstervaart, maar heeft weinig toegevoegde waarde in Lemmer. In feite is het een doublure in het aanbod van een kleine plaats als Lemmer. Bovendien kan men zich afvragen of deze supermarkt op de locatie aan de Sluisweg nog voldoende kansen te bieden heeft voor een dergelijke kleine wijk als Lemstervaart met circa 1.750 inwoners.

Bovendien heeft deze supermarkt slechts een beperkte functie voor het secundaire gebied.

Gemiddeld is er in Nederland globaal sprake van één supermarkt per 3.800 à 4.000 inwoners.

De gemiddelde omvang van een supermarkt komt uit op 800 à 900 m² w.v.o.

In de woonwijk van Lemmer-Noord zijn circa 4.600 inwoners woonachtig. Bovendien zijn daar de nieuwbouwwijken geprojecteerd.

De Poiesz in Lemmer-Noord past dus als wijksupermarkt in het distributieve beeld van Lemmer. Wat betreft de grootschalige supermarkt van Poiesz in de kleine wijk Lemstervaart is het dus de vraag of deze supermarkt, die bovendien met circa 1.200 m² w.v.o. aanzienlijk groter is dan een gemiddelde supermarkt, op de locatie aan de Sluisweg in de toekomst nog voldoende distributieve waarde heeft en een bijdrage kan leveren aan de distributieve structuur van Lemmer.

5.2 Effecten van de detailhandelsstructuur

De gemeentelijke visie gaat uit van versterking en instandhouding van de centrumstructuur. Vanuit kwalitatief oogpunt past het Vrieshorst plan in het centrum van Lemmer.

Ter versterking en modernisering van het noordelijk deel van het centrum is de komst van een trekker in de sector dagelijkse artikelen noodzakelijk.

Ook de andere supermarkten in het centrum (Centrum-Zuid) passen in de structuur.

Wat betreft de wijk- en buurtsupermarkten past de Poiesz aan de Sluisweg steeds minder in de distributieve structuur van Lemmer. Het draagvlak voor een supermarkt in de buurt Lemstervaart is zowel voor nu als voor de toekomst onvoldoende. Bovendien is de afstand van de buurt Lemstervaart tot het centrum van Lemmer dusdanig kort dat er voor de consumenten qua afstand geen problemen dreigen te ontstaan. Ook de bereikbaarheid van het centrum van Lemmer is goed te noemen.

Verder houden wij er rekening mee dat de positie van de Spar sterk onder druk zal komen te staan. Met verwijzing naar de inleiding geeft de exploitant van deze supermarkt al de keuze aan door te kiezen voor modernisering.

5.3 Duurzame ontwrichting

Het is van belang om te toetsen of een nieuw plan de bestaande voorzieningenstructuur niet duurzaam zal ontwrichten. Het gaat hierbij om de effecten op de bestaande structuur. Dus op het geheel van de winkelvoorzieningen in Lemmer.

Vanuit ruimtelijk perspectief gezien is het verslechteren van de concurrentiepositie van individuele bedrijven geen valide argument om nieuwe ontwikkelingen tegen te houden.

Indien een nieuw plan een onevenredige aantasting van de distributieve structuur tot gevolg heeft, is er sprake van een duurzame ontwrichting.

Dit impliceert dat beoordeeld moet worden of er sprake is van een onaanvaardbare afname van het aanwezige aanbod in een bepaalde branche en/of een onaanvaardbare variatie in het aanbod (van die branche), of dat er voor de consument een onaanvaardbare afstand zal ontstaan.

Het is van belang dat de consument moet kunnen blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden. Als een andere winkel zou moeten sluiten vanwege de komst van een nieuwe winkel, dan is de differentiatie van het aanbod per saldo gelijk gebleven (zie recente uitspraken van de Raad van State op dit punt).

Misschien is het aanbod kwalitatief wel verbeterd, indien er sprake is van een bestaande doublure in het aanbod, of indien modern aanbod in de plaats komt van verouderd aanbod.

In onze visie verwachten wij niet dat het plan van Vrieshorst zal zorgen voor een duurzame ontwrichting van de detailhandelstructuur. In het plan wordt de detailhandelstructuur in de sector dagelijkse artikelen juist versterkt en wordt het aanbod gevarieerder en ontstaat er geen onaanvaardbare afstand voor de consument.

Wij verwachten dat het Vrieshorst plan misschien zou kunnen leiden tot sluiting van de supermarkt aan de Sluisweg. Eventuele sluiting van deze supermarkt zal in onze visie evenwel niet leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur. Het zal eerder leiden tot een versterking van de structuur en een verbetering van de variatie.

Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat de supermarkt aan de Sluisweg in economische zin over onvoldoende draagvlak beschikt om voldoende waarborgen te bieden voor de toekomst.

6 Locatie

De Vrieshorst locatie bevindt zich aan de Lijnbaan en wel tussen de Schoolstraat en de Bantegastraat.

Met realisatie van het project wordt de parkeergelegenheid in dit deel van het centrum ook aanzienlijk verbeterd. Er komen circa 215 parkeerplaatsen, waarvan circa 106 op de begane grond (maaiveld) en circa 109 in de parkeerkelder op niveau -1.

Bovendien worden er 22 parkeerplaatsen op het dak van de supermarkt gerealiseerd.

Dit aantal parkeerplaatsen is ruim toereikend. In het aantal parkeerplaatsen is rekening gehouden met compensatie van het bestaande aantal parkeerplaatsen (60).

Normatief dienen er voor de supermarkt tenminste 100 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Dit aantal is gebaseerd op een norm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsruimte. De overige parkeerplaatsen zijn voor de bewoners van de 9 appartementen en voor het winkelpersoneel.

De bereikbaarheid van de locatie is goed te noemen. Ook de ligging van het project is goed: vrij centraal binnen de kern van Lemmer. De ontsluiting gaat via de Straatweg en de Nieuwburen en dan via de Parkstraat.

Realisatie van de beoogde supermarkt als trekker in dit deel van het centrum zal zorgen voor de spreiding van het verkeer en de bezoekers over het gehele centrum. Dit ontlast met name de verkeers- en parkeerdruk in het zuidelijk deel van het centrum, wat nu te veel zuigkracht genereert. Positief voor de beoogde locatie van Albert Heijn is het feit dat er in dit gebied tot voor enkele jaren altijd twee supermarkten zijn geweest: De Spar en de Golff.

De beoogde supermarkt krijgt een bedrijfsruimte van 1.930 m² op de begane grond, waarvan circa 1.500 m² verkoopruimte. Aanvullend komt er nog 170 m² bedrijfsruimte (kantine en kantoor) op de 1^e etage.

7 Conclusie

In kwantitatief opzicht is er onvoldoende marktruimte voor de vestiging van een nieuwe supermarkt in het centrum van Lemmer.

Op grond van de kwalitatieve analyse blijkt evenwel dat een versterking van de distributieve structuur, vooral wat betreft versterking, uitbreiding en modernisering van het noordelijk deel van het centrum, een wenselijke ontwikkeling is.

Eventuele effecten van het nieuwe plan voor de vestiging van een Albert Heijn supermarkt zullen in onze visie per saldo beperkt blijven. Mogelijk zal de Poiesz supermarkt aan de Sluisweg de meeste effecten ondervinden. Indien de Spar gevestigd blijft op de huidige locatie zal deze winkel op termijn ook geconfronteerd worden met de effecten van de nieuwe supermarkt.

Er zal echter geen sprake zijn van een duurzame ontvruchting van de distributieve structuur in de sector dagelijkse artikelen.

De kwaliteit van de beoogde locatie voor de nieuwe supermarkt beoordelen wij als positief en zal naar verwachting zorgen voor de nodige kwalitatieve impuls in het noordelijk deel van het centrum.

Het plan sluit goed aan bij het bestaande aanbod in het noordelijk deel van het centrum. De bereikbaarheid van de locatie is erg positief, terwijl het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid, zowel voor de bewoners als voor de bezoekers. Bovendien zal het plan voorzien in een betere verkeers- en parkeerbalans voor het gehele centrum van Lemmer.