

DISTRIBUTIEVE TOETS EN EFFECTEN SUPERMARKT TYNAARLO-TER BORCH

25 MAART 2017



DISTRIBUTIEVE TOETS EN EFFECTEN SUPERMARKT TYNAARLO-TER BORCH

25 MAART 2017

Status:
definitief

Datum:
25 maart 2017

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

Team Detailhandel en Leisure
Dr. Aart Jan van Duren
Sandra Beentjes MSc.

Voor meer informatie: Dr. Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:
VOF Ter Borch

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

Projectnummer: 2016.A.648
Referentie: 2016.A.648

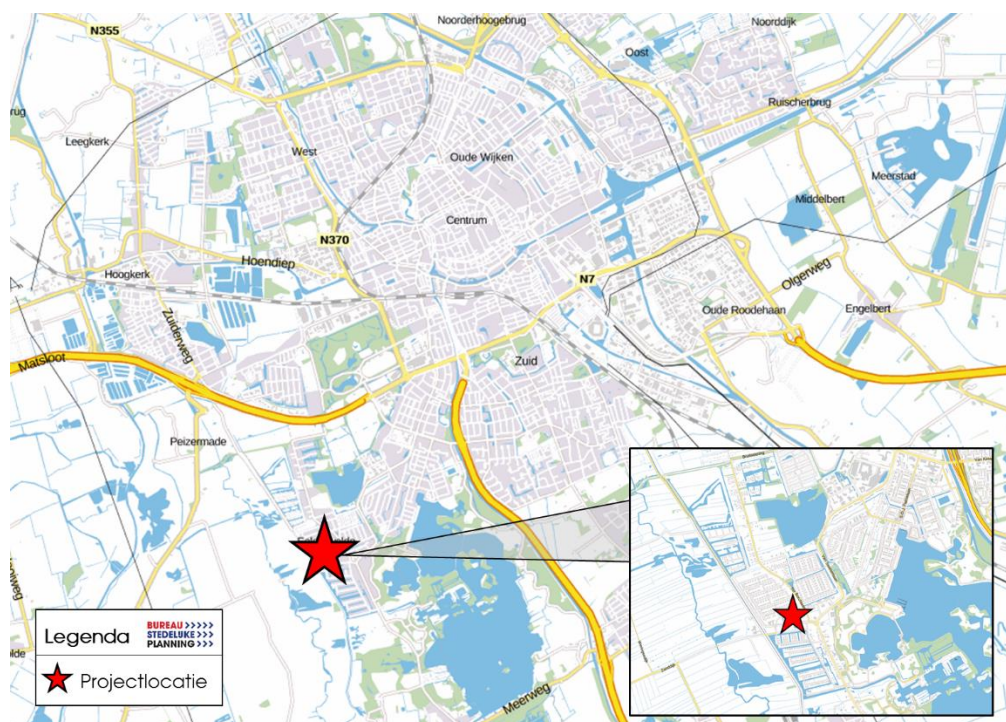
INLEIDING.....	7
SAMENVATTING	9
1 CONTEXTANALYSE	12
1.1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING TER BORCH	
1.2 DRAAGVLAK	
1.3 DETAILHANDELSTRUCTUUR	
1.4 BELEIDSCONTEXT	
1.5 RELEVANTE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN SUPERMARKTSECTOR	
2 DISTRIBUTIEVE ANALYSE EN BEHOEFTE.....	27
2.1 KWANTITATIEVE TOETS	
2.2 KWALITATIEVE TOETS	
3 EFFECTENANALYSE.....	32
3.1 ECONOMISCHE EN RUIMTELIJKE IMPULS	
3.2 EFFECTEN OP DE RUIMTELIJKE ECONOMISCHE STRUCTUUR	
3.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND, WOON-, LEEF-, EN ONDERNEMERSKLIMAAT	

INLEIDING

In 2015 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo ingestemd met de ontwikkeling van een supermarkt in de nieuwbouwwijk Ter Borch. Het gaat om een supermarkt van maximaal 3.000 m² bvo. Contractueel is vastgelegd dat de supermarkt niet groter mag worden dan 2.000 m² winkelvloeroppervlakte (wvo). Deze supermarkt zal een functie gaan vervullen voor het gebied Hoornse Park, Piccardthof en Ter Borch, de deels reeds gerealiseerde en deels nog in ontwikkeling zijnde uitbreidingslocatie aan de zuidwestzijde van de stad Groningen.

In 2015 heeft Bureau Stedelijke Planning in opdracht van VOF Ter Borch (Ballast Nedam en Heijmans) het initiatief getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Deze toets was noodzakelijk voor het coördinatiebesluit dat de gemeenteraad nam op 14 juni 2016. Met dit besluit wordt het planologisch-juridische proces in gang gezet voor de realisering van het initiatief. Dit onderzoek noemen we ook wel een “Distributieve toets en effectanalyse”.

In voorliggende rapportage is deze toets geactualiseerd ten behoeve van de nu voorliggende bestemmingsplanprocedure. In het geactualiseerde onderzoek zijn de nieuwste kengetallen en inzichten opgenomen.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE SUPERMARKT TER BORCH
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

DOEL EN VRAAGSTELLING >>

Om het initiatief te toetsen aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid is een (distributieve) onderbouwing van het plan, in combinatie met inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve effecten, noodzakelijk. Dit noemen we ook wel een “Distributieve toets en effectanalyse”, en dit zal een belangrijke onderlegger zijn voor de planologische procedure. In het onderzoek staan de volgende vragen centraal:

- **Behoeft:** Wat is de behoefte (kwantitatief en ruimtelijk-kwalitatief) aan een nieuwe supermarkt in de nieuwbouwwijk Ter Borch in de gemeente Tynaarlo?
- **Effecten:** Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op het functioneren van het dagelijks aanbod en de dagelijkse structuur elders in de stad en de regio, en op de leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat?
- **Beleidstoets:** Is het initiatief passend in de beleidskaders van rijk, provincie, regio en gemeente?

LEESWIJZER >>

Na deze inleiding volgt de samenvatting met de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek. Hoofdstuk 1 omvat de contextanalyse: wat kenmerkt de bewoners van het verzorgingsgebied, wat kenmerkt het winkelgebied en de detailhandelsstructuur van de regio? Welke ontwikkelingen kunnen we verwachten in de komende jaren, zowel in de lokale verhoudingen tussen vraag en aanbod als meer generiek (beleid en trends en ontwikkelingen). In hoofdstuk 2 zijn de marktmogelijkheden gespecificeerd aan de hand van kwantitatieve toets en kwalitatieve argumentatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de effecten van de ontwikkeling. In het laatste hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking en het overige vigerende beleid.



FIGUUR 2 IMPRESSIE AANZICHT
Bron: VOF Ter Borch

SAMENVATTING

- Aan de rand van de nieuwbouwwijk Ter Borch in de gemeente Tynaarlo willen Ballast Nedam en Heijmans een supermarkt van maximaal 2.000 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) realiseren. In het voorliggende rapport is deze ontwikkeling getoetst aan beleid en is een (distributieve) onderbouwing van het plan, in combinatie met inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve effecten, gepresenteerd. De belangrijkste uitkomsten staan hier samengevat.
- De geprojecteerde supermarkt zal niet alleen een functie gaan vervullen voor de inwoners van Ter Borch, maar ook voor inwoners van het zuidelijk deel van Groningen Zuidwest (Hoornse Park, Hoornse Meer en Piccardthof¹). In totaal telt het gebied nu 8.740 inwoners. Dat aantal groeit bij afronding van de wijk (2025) tot 10.060 inwoners.
- In het verzorgingsgebied is nu nog sprake van een supermarktdekking van 77 m² wvo supermarkt per 1.000 inwoners, wat zeer laag is in vergelijking met het Nederlands gemiddelde (250 m² wvo per 1.000 inwoners).
- Inwoners van het verzorgingsgebied zijn in de huidige situatie namelijk aangewezen op de Albert Heijn aan de Von Suttnerstraat in Groningen Zuidwest. Deze relatief kleine winkel (671 m² wvo) met beperkt parkeren heeft primair een functie voor de omliggende buurt. Inwoners uit andere delen van het verzorgingsgebied zijn hierdoor genoodzaakt over relatief grote afstand uit te wijken. Inwoners van Ter Borch kiezen dan ook vaker voor de Albert Heijn in Paterswolde, vooral vanwege de grootte van de winkel (1.943 m² wvo) en de parkeermogelijkheden.
- Met de voorgenomen ontwikkeling zal de koopkracht in de dagelijkse sector in de toekomstige situatie beter gebonden worden dan momenteel het geval is. Samen met de te verwachten bevolkingsgroei biedt dit voldoende perspectief om de supermarktontwikkeling distributief te verantwoorden.
- De voorgenomen ontwikkeling kan daarom worden beschouwd als een verantwoorde ontwikkeling. Het biedt bewoners die nu ver moeten reizen voor dagelijkse boodschappen een moderne, eigentijdse voorziening. Op een logische, centrale locatie bovendien, ondersteund door andere (maatschappelijke) wijkvoorzieningen.
- Naast tal van positieve effecten leidt een nieuwe supermarkt echter vaak ook tot omzetverdringingseffecten bij het bestaande (supermarkt)aanbod. Zo ook hier. Op basis van landelijke gemiddelden verwachten we dat de supermarkt in Ter Borch € 16,8 miljoen² aan extra detailhandelsomzet

¹ En ook de buurten Van Swieten en Bruilwering, maar daar wonen nauwelijks mensen

² Uitgaande van 2.000 m² wvo supermarkt en een bijbehorende vloerproductiviteit van € 8.381 (kengetallen detailhandel.info, 2015)

genereert. Een deel van de nieuwe, additionele omzet van de nieuwe supermarkt in Ter Borch is te herleiden tot het nog groeiende aantal inwoners van Ter Borch: tussen nu en 2025 nog met 1.320 inwoners. Dit betekent dat 16%³ van de extra detailhandelsomzet voor rekening komt van deze bevolkingsgroei, en dus geen directe invloed heeft op de omliggende winkels.

- De resterende € 14,1 miljoen aan additionele supermarkt omzet komt deels voor rekening van de bestedingen die nu (veelal noodgedwongen) in andere supermarkten worden gedaan. Deze bestedingen worden nu primair gedaan in de Albert Heijn aan de Von Suttnerstraat (verzorgingsgebied) en Albert Heijn in Paterswolde, en secundair in de verschillende supermarkten in Groningen Zuidwest en Eelde.
- Uit ervaringen bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners van het verzorgingsgebied te traceren is als omzetverlies bij het nu gevestigde relevante supermarktaanbod.⁴ Het theoretische verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 7,0 miljoen.
- Geprojecteerd op het totale relevante supermarktaanbod van 5.428 m² wvo in (de directe omgeving van) het verzorgingsgebied is er sprake van een verdringingseffect op het hier gevestigde aanbod van gemiddeld circa 15,5%⁵. Een dergelijk verdringingseffect is te kenschetsen als een substantieel effect. De omzeteffecten zullen binnen het verzorgingsgebied echter zeer ongelijk zijn verdeeld.
- In het algemeen geldt dat hoe meer overlap het initiatief heeft met bestaand aanbod (in functie, branche, metrage, formule, prijsstelling en doelgroep), des te groter het verdringingseffect.
- Wanneer we dit vertalen naar de situatie in het relevante gebied (Groningen-Zuid, Paterswolde en Eelde), komen we tot de conclusie dat het qua afstand en functie aannemelijk is dat Albert Heijn aan de Von Suttnerstraat en Albert Heijn in Paterswolde de meeste effecten zullen ondervinden van de nieuwe ontwikkeling
- Gelet op het bovengemiddeld functioneren van zowel Albert Heijn-Paterswolde als Albert Heijn-Von Suttnerstraat zullen geen van beide supermarkten als direct gevolg van de komst van de supermarkt in Ter Borch de deuren moeten sluiten. Voor de laatstgenoemde supermarkt geldt dat deze zich meer in zijn oorspronkelijk beoogde, buurtverzorgende functie zal gaan terugtrekken. Voor Albert Heijn-Paterswolde geldt dat deze supermarkt niet in zijn oorspronkelijke functie als dorpssupermarkt voor Paterswolde en directe omgeving wordt aangetast. Deze supermarkt zal vooral een belangrijk deel van zijn bovenlokale functie voor specifiek Ter Borch verliezen. Voor geen van beide supermarkten geldt dat de ze als gevolg van de ontwikkeling in Ter Borch in hun toekomstperspectief

³ Aantal inwoners vermenigvuldigd met de bestedingen per hoofd in de supermarkten (€ 2.022)

⁴ De andere helft is (versnipperd) afkomstig van (ver) buiten het verzorgingsgebied, van andere type aanbieders en kanalen, en ook van marktverruiming.

⁵ € 7,0 mln / € 45,5 mln * 100%

bedreigd worden. Voor de andere supermarkten geldt dat al helemaal niet. Hier zijn de effecten veel beperkter van aard.

- Omdat de omzeteffecten van de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot de uitval van supermarkten, zal het effect op de leegstand in het gebied in de praktijk gering zijn. Geen van de hier gevestigde supermarkten wordt immers door het initiatief in zijn bestaansrecht beperkt. De kans op uitval van winkels die afhankelijk zijn van (de trekkracht van) de supermarkt is daarom ook gering. Dat betekent ook dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.
- Van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwrichting' zal geen sprake zijn. Jurisprudentie wijst uit dat duurzame ontwrichting alleen relevant is bij de eerste levensbehoeften; inwoners moeten op acceptabele afstand van hun woonlocatie boodschappen in eerste levensbehoeften kunnen (blijven) doen. Met de realisering van een supermarkt in de wijk en het geringe verdringingseffect wat daardoor optreedt zal geen sprake zijn van duurzame ontwrichting op het niveau van kern of regio.



FIGUUR 3 IMPRESSIE SUPERMARKT EN PARKEREN

Bron: VOF Ter Borch

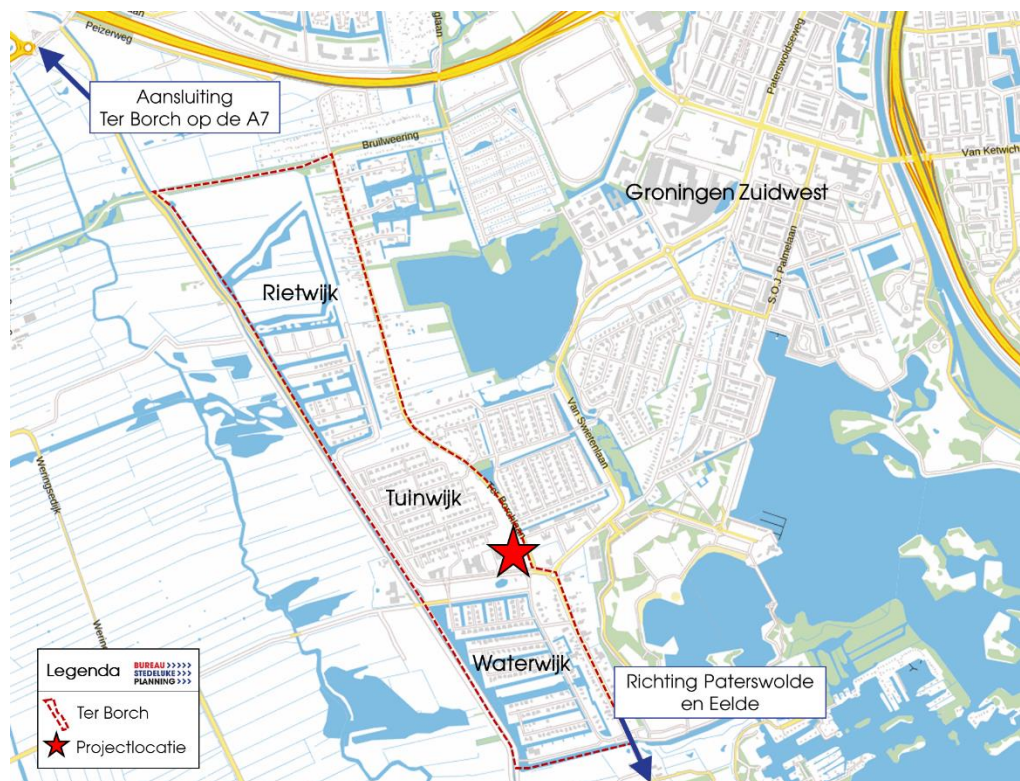
1 CONTEXTANALYSE

1.1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING TER BORCH

LOCATIEOMSCHRIJVING TER BORCH >>

De nieuwbouwwijk Ter Borch is een uitbreidingslocatie ten zuidwesten van de stad Groningen op het grondgebied van de gemeente Tynaarlo (provincie Drenthe). De woonwijk is opgedeeld in drie gebieden: Tuinwijk (midden), Waterwijk (zuid) en Rietwijk (noord). Tuinwijk en Waterwijk zijn volledig afgerond en Rietwijk is momenteel in ontwikkeling. In totaal worden in Ter Borch circa 1.000 woningen gerealiseerd. het woningaanbod betreft over het algemeen veelal ruime eengezinswoningen.

Begin december 2016 is de Borchsingel, die door Ter Borch loopt, in het noorden aangesloten op de N372 en daarmee op de A7. De woonwijk Ter Borch is daarmee direct bereikbaar vanaf de A7.



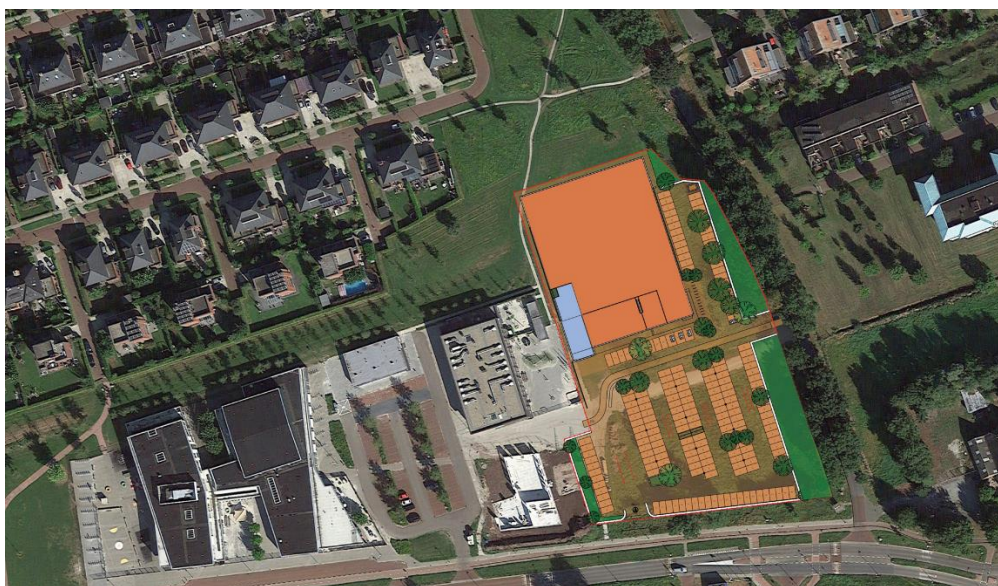
FIGUUR 4 LOCATIESCHETS SUPERMARKT TER BORCH

Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

PROJECTOMSCHRIJVING SUPERMARKT >>

In 2015 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo ingestemd met de ontwikkeling van supermarktaanbod in de nieuwbouwwijk. Het zal gaan om één supermarkt van maximaal 2.000 m² vwo. Deze zal voornamelijk een functie gaan vervullen voor de nieuwbouwwijk Ter Borch en het aangrenzende zuidelijke deel van de wijk Zuidwest in Groningen (voorheen de buurt Corpus Den Hoorn-Zuid). De projectlocatie bevindt zich bij de entree naar de woonwijk Ter Borch, op de hoek van de Ter Borchlaan en de Borchsingel.

Naast de supermarkt is een gezondheidscentrum gepland, die nu nog gehuisvest is in tijdelijk units. Op de kavel naast deze tijdelijke voorzieningen (naar verwachting is het definitieve gezondheidscentrum in 2017 gereed) is reeds een multifunctionele wijkaccommodatie gevestigd. Hierin zijn twee basisscholen, een gymnastieklokaal, een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang gehuisvest. Op deze manier zijn alle voorzieningen in wijk geclusterd.



FIGUUR 5 PROJECTLOCATIE SUPERMARKT TER BORCH
Bron: VOF Ter Borch

Zoals nu voorzien, kunnen klanten de parkeerplaats van de supermarkt via de zuidzijde (Borchsingel) met de auto bereiken. Klanten die te voet of met de fiets komen, kunnen tevens de ingang aan de oostzijde gebruiken (Ter Borchlaan). De supermarkt krijgt in totaal 190 autoparkeerplaatsen. Aan de oostelijke zijde van de supermarkt is een ruime fietsenstalling geprojecteerd.



FIGUUR 6 TERREIN PROJECTLOCATIE

Bron: VOF Ter Borch



IMPRESSIE PAND EN PARKEREN

Bron: VOF Ter Borch



IMPRESSIE AANZICHT VANAF DE BORCHSINGEL

Bron: VOF Ter Borch



IMPRESSIE PAND EN PARKEREN

Bron: VOF Ter Borch



IMPRESSIE AANZICHT

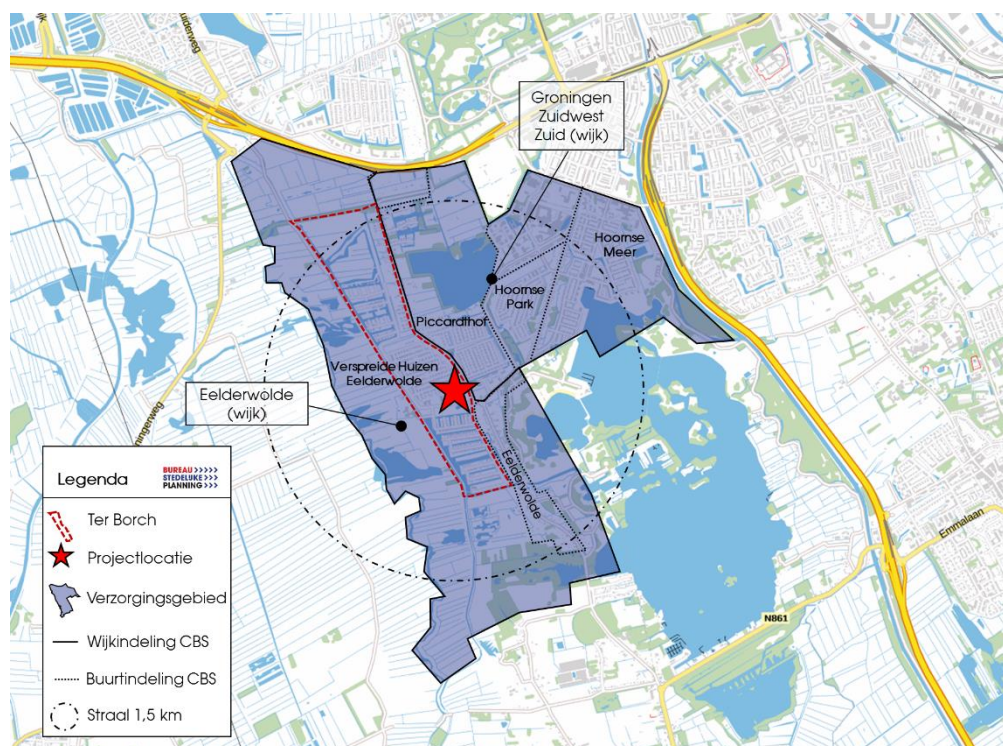
Bron: VOF Ter Borch

1.2 DRAAGVLAK

VERZORGINGSGBIED >>

De supermarkt in Ter Borch heeft primair een functie voor de inwoners die globaal binnen de 1,5 kilometer straal vanaf de supermarkt wonen. Het verzorgingsgebied van de supermarkt bestaat uit de wijk Eelderwolde in de gemeente Tynaarlo en het zuidelijk deel van de wijk Zuidwest in Groningen (voorheen de buurt Corpus Den Hoorn-Zuid). De Laan Corpus Den Hoorn fungeert als noordoostgrens van het verzorgingsgebied. Het is niet alleen een fysieke grens binnen Groningen-Zuidwest, ook wijkt de sociaal-economische samenstelling van het noordelijk deel en zuidelijk deel van Groningen Zuidwest van elkaar af. Het uiterste zuidelijk deel (Piccardthof) is het meest vergelijkbaar met Ter Borch: gerealiseerd tussen 2000 en 2010, met relatief veel (koop) eengezinswoningen en (jonge) gezinnen en relatief welvarend. Hoornse Park en Hoornse Meer zijn beide rond de jaren '90 aangelegd. De vergrijzing is hier hoger en de inwoners zijn relatief welvarend. Het noordelijk deel (Corpus den Hoorn Noord) is vooral gebouwd rond 1960 en kent van oorsprong overwegend portiekflats.

Ter Borch valt binnen de CBS buurt verspreide huizen Eelderwolde in de wijk Eelderwolde.



FIGUUR 7 VERZORGINGSGBIED SUPERMARKT TER BORCH

Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

KENMERKEN BEVOLKING >>

In het verzorgingsgebied woonden per 1 januari 2016 in totaal 8.740 personen.

- De **leeftijdsopbouw** in en binnen het gebied wijkt af van het Nederlands gemiddelde. Enerzijds is het aandeel gezinnen met jonge kinderen in Ter Borch groot, anderzijds is Groningen Zuidwest (zuid) gemiddeld meer vergrijsd. Vooral het aandeel jonge kinderen in Ter Borch drukt momenteel een groot stempel op de bevolkingssamenstelling.
- De **gemiddelde huishoudensgrootte** in de verzorgingsgebied wijkt slechts iets af van het Nederlands gemiddelde. De huishoudensgrootte in Ter Borch is met 3,3 personen wel bovengemiddeld.
- Het **aandeel niet-westerse allochtonen** ligt in het verzorgingsgebied onder het landelijk gemiddelde.
- Tot slot is het verzorgingsgebied relatief welvarend. Het **gemiddelde inkomen per inwoner** ligt bijna 30% hoger dan het Nederlands gemiddelde.
- Het verzorgingsgebied valt te **typeren** als een gebied waar enerzijds in verhouding veel jonge gezinnen wonen en anderzijds veel ouderen, maar waarvan beide groepen veel te besteden hebben.

	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-34	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	% NIET- WEST. ALL.	GEM. INK. PER INW.
Verzorgingsgebied	8.740	20	9	22	30	19	2,3	5	€ 29.750
Verspreide huizen Eelderwolde	1.955	37	6	28	26	3	3,3	5	€ 32.300
Eelderwolde	295	19	8	20	31	20	2,5	5	€ 31.500
Groningen Zuidwest (zuidelijk deel)	6.490	15	10	21	31	24	2,0	5	€ 29.000
Nederland		16	12	25	28	18	2,2	12	€ 23.000

TABEL 1 KENMERKEN INWONERS VERZORGINGSGEBIED
Bron: CBS, 2016; inkomen betreft 2014

WONINGBOUW EN BEVOLKINGSPROGNOSE >>

Woningbouw Ter Borch

Voordat Ter Borch gerealiseerd werd, woonde er in de CBS-buurt “verspreide huizen Eelderwolde” 80 mensen. De wijk Ter Borch is nog steeds volop in ontwikkeling: op 1 januari 2016 stond de teller van het aantal inwoners in de CBS-buurt “verspreide huizen Eelderwolde” op 1.955 inwoners en waren er in Ter Borch circa 600 kavels uitgegeven (620 woningen inclusief de overige woningen in de CBS-buurt). In totaal worden circa 1.000 woningen gebouwd. Met nog 400 te bouwen woningen en een gemiddelde huishoudensgrootte van 3,3 personen neemt het aantal inwoners met 1.320 toe. **Het totaal aantal inwoners in het verzorgingsgebied komt daarmee op 10.060.**

N.B. In de nieuwbouwwijk Ter Borch bedroeg begin 2017 het aantal inwoners 2.087. Er waren toen 655 kavels uitgegeven.

	2007	2009	2011	2013	2015	2016	2017
Inwoners	80	950	1.415	1.680	1.800	1.955	2.167**
Woningen	20	250	385	489	517	620*	675**
Inwoners per huishouden	4,0	3,8	3,7	3,4	3,5	3,2	3,2

TABEL 2 AANTAL WONINGEN EN INWONERS VERSPREIDE HUIZEN EELDERWOLDE OP 1 JANUARI VAN HET BETREFFENDE JAAR

Bron: CBS, 2006-2016; *optelsom opgave opdrachtgever Ter Borch en bestaande woningen in de buurt; ** optelsom opgave gemeente Tynaarlo over Ter Borch en bestaande woningen + inwoners in de buurt

De gemiddelde huishoudensgrootte in Ter Borch is bovengemiddeld. In het overige deel van het verzorgingsgebied is de gemiddelde huishoudensgrootte kleiner dan in Ter Borch en in Nederland. Met een huishoudensgrootte van 3,2 personen in Ter Borch en een lagere dichtheid in het overige gebied, bedraagt de gemiddelde huishoudensgrootte in het verzorgingsgebied – na realisering van de nieuwe wijk- 2,4 personen per huishouden. Dat is een fractie hoger dan in Nederland als geheel. De hoge gemiddelde woningbezetting in Ter Borch zal in de toekomst (indicatief na 2030) afnemen, door kinderen die het huis uit gaan.

Overige woningbouw

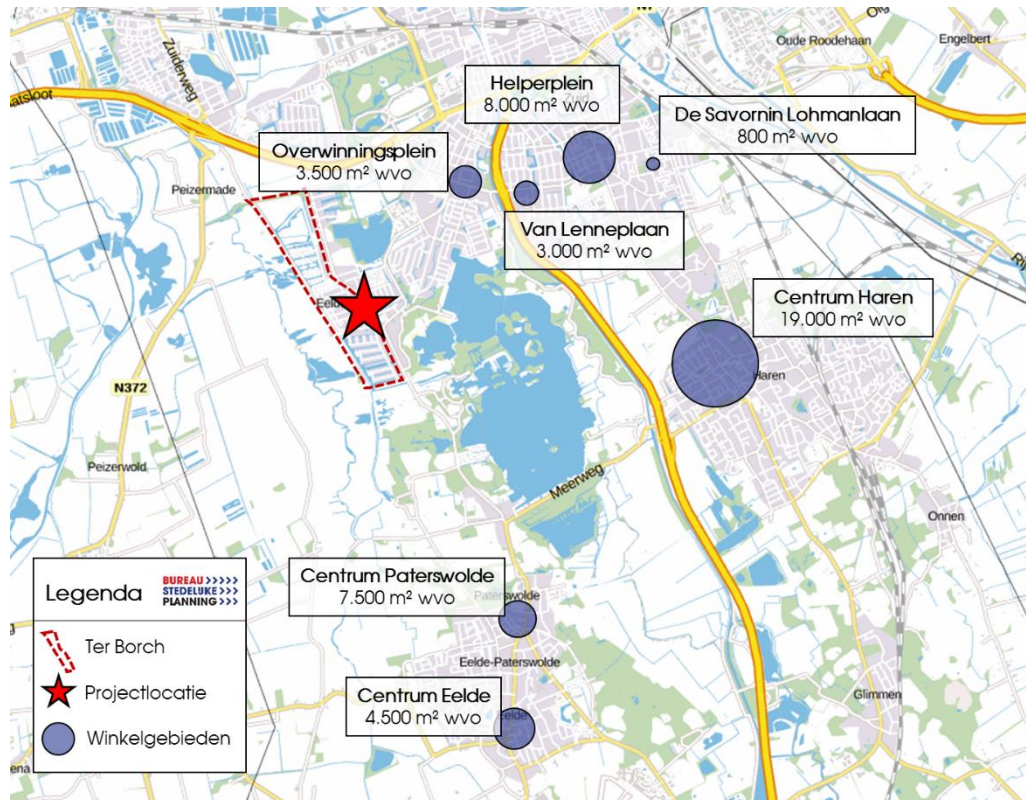
De gemeente Groningen geeft tot 2030 20.000 woningen nodig, voornamelijk op inbreidingslocaties⁶. Uit het meerjarenprogramma wonen 2017-2020 blijkt dat in Zuidwest één locatie als kansrijk wordt gezien. De (voormalige) **ALO-locatie** nabij het Martini Ziekenhuis (net binnen de noordelijke grens van het verzorgingsgebied) wordt door de gemeente als potentiële locatie gezien. Hier is ruimte voor een mix van appartementen (met een combinatie van wonen en zorg vanwege de aanwezigheid van het Health Care cluster) en eventueel grondgebonden woningen op het voormalige sportveld. Hierbij zijn nadrukkelijk mogelijkheden voor vrije sector huurwoningen. In 2017 wil de gemeente starten met de planontwikkeling voor deze locatie⁷.

1.3 DETAILHANDELSTRUCTUUR

In het verzorgingsgebied is het aanbod dagelijkse detailhandel in de huidige situatie met in totaal 770 m² wvo beperkt: het gaat om één supermarkt (671 m² wvo) en een ziekenhuiswinkel en apotheek in het ziekenhuis. Die laatste twee zijn voor de volledigheid meegenomen in de verdere analyses, maar hebben een veel grotere doelgroep dan alleen de inwoners van het verzorgingsgebied.

⁶ Vastgoedmarkt, 24 januari 2017

⁷ Bron: Gemeente Groningen (2016) Meerjarenprogramma Wonen 2017-2020



FIGUUR 8 WINKELSTRUCTUUR RONDOM TER BORCH
Bron: Structuurvisie detailhandel Groningen, 2011-2020

Inwoners van Ter Borch kunnen voor het doen van een **compleet pakket aan dagelijkse boodschappen** (inclusief frequent benodigd niet-dagelijks aanbod) in de huidige situatie terecht bij een aantal verschillende winkelgebieden (in volgorde van belang):

- **Het Overwinningsplein** in de buurt Corpus den Hoorn huisvest een supermarkt, een klein aanbod speciaalzaken, twee drogisterijen en een aantal aanbieders met frequent benodigd niet-dagelijks aanbod (HEMA en Blokker).
- **Het centrum van Paterswolde** vervult door het specifieke aanbod ondanks de grotere omvang een bescheidener functie dan het centrum van Eelde. Het aanbod bestaat uit één supermarkt en een aantal versspeciaalzaken. Het aanbod wordt hier aangevuld met een aantal kleine zelfstandigen en een tweetal grotere winkels in tuinaanbod.
- **Het centrum van Eelde** heeft twee supermarkten, aangevuld met een aantal speciaalzaken en een drogist. Ook voor een deel van het frequent benodigd niet-dagelijks aanbod kunnen consumenten hier terecht (HEMA en Blokker). Jumbo is recent (oktober 2016) herontwikkeld.
- De **Van Lennepleaan** speelt vooral een rol voor boodschappen door inwoners in de omliggende buurten en nauwelijks voor inwoners van Ter Borch en het zuidelijk deel van Groningen Zuidwest.
- **Het Helperplein** (inclusief de Verlengde Hereweg) in Groningen huisvest een supermarkt en een compleet aanbod dagelijkse winkels. Ook voor een

frequent benodigd niet-dagelijks aanbod kunnen consumenten hier terecht (o.a. HEMA, Blokker, Bruna en een bloemenwinkel.). Ook dit winkelgebied vervult een beperkte functie voor inwoners van Ter Borch en het zuidelijk deel van Groningen Zuidwest.

- De afstand tot het centrum van **Haren** is met bijna zeven kilometer fors en bijna net zo groot als de afstand tot het **centrum van Groningen**. Voor een uitgebreid en gevarieerd aanbod aan niet-dagelijks (modisch en recreatief) aanbod vervult vooral het centrum van Groningen een belangrijke rol.
- De boodschappencentra liggen op minimaal 3 kilometer afstand van de projectlocatie, de grotere en meer complete boodschappencentra liggen zelfs op circa 5 kilometer afstand.

LEEGSTAND >>

Omdat de inwoners van Ter Borch nu vooral op Corpus den Hoorn, Paterswolde en Eelde zijn gericht, brengen we van deze gebieden de leegstand in kaart. In totaal gaat het om 1.686 m² wvo verspreid over 12 panden, waarvan het bij acht panden (1.440 m² wvo) om aanvangsleegstand gaat (staat korter dan 1 jaar leeg).

Van alle panden gaat het in acht van de twaalf gevallen om een pand dat kleiner is dan 100 m² wvo. De grootste leegstand doet zich voor in het gebied Corpus Den Hoorn in winkelgebied Overwinningsplein. Mogelijk speelt het herontwikkelingsplan van Urban Interest hier een rol in en worden winkel bewust niet opnieuw ingevuld. Hier staat ook het grootste pand dat leeg staat in de omgeving. Het meet 408 m² wvo.

LOCATIE	AANTAL PANDEN	TOTAAL M ² WVO	GEM. PER PAND
Verzorgingsgebied	1	40	40
Corpus Den Hoorn	5	1.143	229
Eelde	5	391	78
Paterswolde	1	112	112
Totaal	12	1.686	141

TABEL 3 LEEGSTAND IN HET VERZORGINGSGBIED EN OMGEVING

Bron: Locatus, peildatum december 2016

SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

In het verzorgingsgebied is nu nog sprake van een zeer lage supermarktdekking (aantal m² wvo supermarkt per inwoner). Er is alleen een relatief kleine vestiging van Albert Heijn aan de Von Suttnerstraat in Groningen Zuidwest, met beperkte parkeergelegenheid. Uit de marktconsultatie blijkt dat deze supermarkt met name een functie voor het zuidelijk deel van Zuidwest (Corpus Den Hoorn Zuid) vervult. De supermarkt functioneert mede door de beperkte keuzemogelijkheden

bovengemiddeld. Door de beperkte omvang en het matige parkeren vervult de supermarkt van origine vooral een buurtfunctie voor een relatief klein verzorgingsgebied.

Voor een moderne ruime supermarkt met goed parkeren zijn de inwoners van het verzorgingsgebied hierdoor in de huidige situatie genoodzaakt over relatief grote afstand uit te wijken. Voor een grotere supermarkt (groter dan 1.500 m² wvo) is het alternatief de Albert Heijn in Paterswolde die op circa vier kilometer afstand van de projectlocatie ligt. Deze supermarkt is eind 2014 vergroot van 1.333 m² wvo naar 1.943 m² wvo en functioneert eveneens bovengemiddeld. Deze supermarkt heeft een functie voor Eelderwolde (inclusief Ter Borch), Paterswolde en Eelde. De functie voor Groningen Zuidwest is beperkt. De functie van deze supermarkt voor de inwoners van Ter Borch is veel groter dan de functie van de Albert Heijn aan de Von Suttnerstraat voor deze inwoners. Voor andere, al dan niet meer prijsgerichte supermarkten kunnen klanten terecht in Eelde, waar Jumbo en Lidl gevestigd zijn. Jumbo in Eelde is recent met ca. 300 m² uitgebreid (op 26 oktober 2016 is de vernieuwde winkel geopend). De supermarkt meet nu 1.117 m² wvo (bron: Locatus, peildatum december 2016).

Voor de inwoners van het zuidelijk deel van Groningen Zuidwest (Corpus Den Hoorn-Zuid) zijn niet alleen de supermarkten in Eelde en Paterswolde een volwaardig alternatief, maar ook de Jumbo op het Overwinningsplein. Deze supermarkt is relatief klein en het parkeren is niet optimaal.

Alle genoemde supermarkten functioneren goed tot zeer goed.

NR	PLAATS	FORMULE	ADRES	M ² WVO	AFST.	REIS-TIJD*	FUNCTIO-NEREN
<i>Aanbod in verzorgingsgebied</i>							
1	Groningen	Albert Heijn	Von Suttnerstraat 1	671	2,2 km	4 min	+ / ++
<i>Aanbod buiten verzorgingsgebied</i>							
2	Paterswolde	Albert Heijn	Hoofdweg 202	1.943	4,2 km	6 min	+ / ++
3	Groningen	Jumbo	Overwinningsplein 7	709	3,2 km	8 min	+
4	Eelde	Lidl	Hoofdweg 93	988	5,5 km	9 min	+
5	Eelde	Jumbo	Stoffer Holtjerweg 1	1.117	5,8 km	10 min	+

TABEL 4 RELEVANT SUPERMARKTAANBOD OP VOLGORDE VAN REISTIJD (NUMMERS CORRESPONDEREN MET ONDERSTAANDE AFBEELDING)

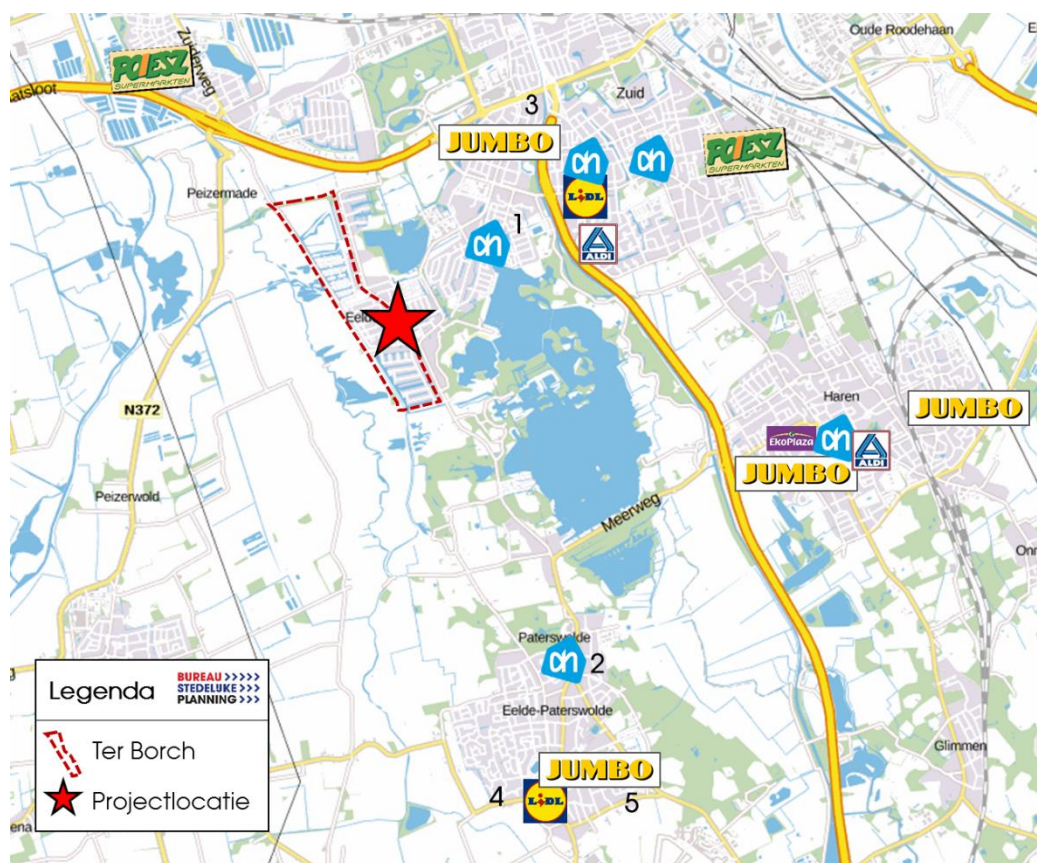
Bron: Locatus, peildatum december 2016

* Reistijd vanaf de projectlocatie tot de betreffende supermarkt.

In beperkte mate hebben ook de Van Lenneplein en het Helperplein en functie voor het verzorgingsgebied:

- De Van Lenneplein, dat ten oosten van de A28 gesitueerd is, huisvest een combinatie van Albert Heijn en Lidl en biedt daarmee een iets completer boodschappenaanbod dan bijvoorbeeld het Overwinningsplein.
- In winkelgebied Helperplein heeft Albert Heijn een moderne winkel van 1.700 m². De functie van deze supermarkt is voor de inwoners van Ter Borch beperkt, met name door de grote afstand.

Uit de marktconsultatie blijkt dat de supermarkten in Haren nauwelijks een rol spelen in de oriëntatie van inwoners van Ter Borch en Groningen Zuidwest. Zij zijn daarom niet meegenomen in het relevante aanbod. Datzelfde geldt ook voor het aanbod in Hoogkerk.



FIGUUR 9 SUPERMARKTAANBOD TER BORCH EN OMGEVING (NUMMERS CORRESPONDEREN MET TABEL)
Bron: BRT Achtergrondkaart, Locatus, peildatum december 2016; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

RELEVANTE SUPERMARKTONTWIKKELINGEN >>

- Albert Heijn aan de Van Lenneplein gaat uitbreiden met circa 300 m². Daarvoor gebruiken zij de naastgelegen voormalige panden van de mode- en dierenwinkel.

- In mei 2014 is het Overwinningsplein in Groningen vernieuwd, met een vernieuwde inrichting van het openbaar gebied. Een half jaar later, in december 2014, is het nieuws naar buiten gekomen dat eigenaar Urban Interest belendende percelen in de Jennerstraat en Flemingstraat heeft aangekocht om een impuls te kunnen geven aan het winkelcentrum. In de zomer van 2015 is ook de zwemschool gesloten ten behoeve van de beoogde uitbreiding⁸. De realisering van een nieuwe Jumbo-supermarkt is een van de onderdelen van het plan. Het plan is momenteel nog volop in ontwikkeling en ligt ter beoordeling voor bij de gemeente⁹. Jumbo wil graag uitbreiden naar een winkel van circa 2.000 m² vwo. Om dat te bereiken zal de supermarkt moeten verplaatsen naar het gebied ten zuiden van de straat Overwinningsplein. De ontwikkeling past in het streven van de gemeente Groningen naar sterke wijkcentra. De kleine Aldi aan de achterzijde van het winkelcentrum (Flemingstraat, ca. 450 m² vwo) die hier lang gevestigd was, is enige tijd geleden gesloten. De door Jumbo achter te laten locatie blijft zijn bestemming behouden, en zal dus mogelijk kunnen worden ingevuld met een nieuwe supermarkt.
- De mogelijke supermarktontwikkeling in Groningen-Zuid, aan de overzijde van het Martini-ziekenhuis, aan de Van Swietenlaan is van de baan. Het betrof hier een initiatief van 3.500 m², bestaande uit een full service supermarkt en een discounter (en evt. dagwinkels). De gemeente Groningen heeft medio oktober 2015 besloten om hieraan niet mee te werken, in te zetten op versterking van de bestaande structuur, en geen nieuwe concentraties toe te voegen.

1.4 BELEIDSCONTEXT

LANDELIJK BELEID – LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING >>

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (gebaseerd op de SER-ladder voor bedrijventerreinen) deed zijn intrede in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is via artikel 3.1.6 lid 2 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, de treden van de ladder worden doorlopen. Het doel van de ladder is een zorgvuldige ruimtelijke ordening, in termen van optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Via de motie De Rouwe is najaar 2012 ook detailhandel als stedelijke functie aan deze ladder toegevoegd.

De ladder kent het volgende afwegingskader:

1. Is er een actuele (regionale) behoefte aan deze nieuwe ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien

⁸ <http://www.rtvnoord.nl/nieuws/162894/Zwemschool-in-Groningen-moet-wijken-voor-Jumbo-update>

⁹ <http://www.dvhn.nl/groningen/Komst-ondergrondse-parkeergarage-Overwinningsplein-onzeker-21940075.html>

dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.

2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie buiten bestaand stedelijk gebied gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.¹⁰

De Nieuwe Ladder¹¹

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (de Ladder) is een actueel en relevant thema in de ruimtelijke ordening. Sinds de opname van de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening op 1 oktober 2012 wordt dit instrument nu op grote schaal toegepast. De toepassing van de Ladder heeft tot veel onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Voor de Minister van Infrastructuur en Milieu was dit aanleiding om een wijziging van de betreffende wetsartikelen op te stellen. Het ontwerp van deze wijziging is op 23 juni 2016 naar de Tweede Kamer gestuurd.

In de nieuwe 'Ladder' zullen de treden verdwijnen: de Laddertoets wordt grosso modo beperkt tot de oude treden 1 en 2 in één bepaling, terwijl trede 3 komt te vervallen. De nieuwe Ladder is nog steeds alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

PROVINCIAAL BELEID >>

De Provincie Drenthe streeft in haar geactualiseerde omgevingsvisie (2014) naar een concentratie van de detailhandel in de binnenstedelijke gebieden waarbij de bestaande structuur centraal staat. Door de ontwikkeling van nieuw winkelvloeroppervlakte te beperken en de bestaande (kansrijke) centra te versterken, blijft de markt voor detailhandelsvoorzieningen gezond en toekomstgericht. De provincie geeft aan dat ze daarover graag in gesprek gaan met de gemeenten. Alleen voor grootschalige ontwikkelingen wordt specifiek regionale afstemming genoemd. In de bijbehorende provinciale verordening wordt allereerst de Ladder voor duurzame verstedelijking aangehaald. Daarnaast is nog eens specifiek aangegeven dat een ruimtelijk plan niet in nieuwe locaties voor detailhandel voorziet, als deze ten koste gaan van het bestaande kernwinkelgebied. Bestuurlijk overleg speelt in de provincie Drenthe een belangrijke rol.

¹⁰ Zie ook <http://ladderverstedelijking.minienm.nl/#beschikbareruimte>

¹¹ Bureau Stedelijke Planning (2016) De nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking, handleiding en juridische Q&A

REGIONAAL BELEID >>

De regio Groningen-Assen heeft in 2013 haar regiovisie geactualiseerd. Speerpunten zijn het verder ontwikkelen van het economisch kerngebied, de interne samenhang tussen steden en regio te versterken en de kwaliteit van stad en land te behouden en te versterken. Het verder ontwikkelen van het economisch kerngebied vraagt om het verbeteren van het ondernemers- en vestigingsklimaat, bedrijfsontwikkeling en –vestiging, verbondenheid met andere regio's en het profileren van de regio als de attractieve stadsregio waarin het prettig werken en wonen is. Het detailhandelsaanbod speelt een belangrijke rol is het verder ontwikkelen van het economisch kerngebied en voor het goed functioneren en verder ontwikkelen van het zogenoemde 'daily urban system' (gebied waarin men zijn min of meer dagelijkse en reguliere activiteiten onderneemt).

GEMEENTELIJK BELEID >>

Gemeente Tynaarlo

In de economische analyse (2013) geeft de gemeente Tynaarlo aan dat distributieve berekeningen geen afdoende onderbouwing vormen om wel of geen winkelruimte toe te voegen. Ze zijn een onderdeel van de onderbouwing en de consument is het uitgangspunt. Deze moet op een aanvaardbare afstand geregelde aankopen kunnen doen. Het is uiteindelijk aan de beleidsmakers om op basis van ruimtelijk relevante criteria te bepalen welke winkelstructuur wenselijk is en dus niet ontwricht mag worden. Het bestemmingsplan wordt aangewezen als het meest krachtige instrument.

In haar Kadernota (2013) geeft de gemeente Tynaarlo een ontwikkelrichting en gewenste effecten aan:

- Eventuele uitbreiding van detailhandelsruimte wordt zorgvuldig afgewogen.
- Zuidlaren en Eelde vervullen hun functie van (recreatieve) winkelkernen. In Vries en Paterswolde wordt verder ingezet op het doen van dagelijkse boodschappen.
- De openingstijden van winkels sluiten aan bij de wensen van de ondernemersverenigingen en winkeliers.
- De gemeente geeft helder aan waar ruimte is voor behoud, eventuele afname en versterking van winkelruimte.

In de raadsvergadering van medio maart 2015 is besloten dat de gemeente Tynaarlo de ontwikkeling van het centrumplan Eelde en de supermarktontwikkeling in Ter Borch loskoppelt, ook vanuit de wetenschap dat deze anders zijn beslag zal krijgen op het grondgebied van de gemeente Groningen.

Gemeente Groningen

Groningen zet in haar structuurvisie detailhandel 2011-2020 in op het verder clusteren van het boodschappenaanbod in levensvatbare winkelgebieden **op vanuit het beoogde verzorgingsgebied goed bereikbare locaties**. Zo kunnen de inwoners ook op termijn blijven beschikken over een attractief boodschappenaanbod op acceptabele afstand van de woning. Nieuwe solitaire supermarkten op locaties die niet direct een bijdrage leveren aan de consumentenverzorging worden niet toegestaan.

Relevante uitgangspunten voor de boodschappenstructuur zijn:

- Zoveel mogelijk keuzemogelijkheden voor de consument (in aard en formule).
- Dat zoveel mogelijk inwoners over minimaal één supermarkt op loop- of fietsafstand kunnen beschikken.
- In eerste instantie concentratie van boodschappenaanbod op wijkniveau. Als de sociale of ruimtelijk structuur het wenselijk maakt, kan ook ingestoken worden op buurtwinkelaanbod of solitaire supermarkt.

De gemeente geeft aan dat versterking van de boodschappenstructuur gewenst is op verschillende locaties in de stad. Voor Groningen Zuid wordt specifiek genoemd dat de haalbaarheid en wenselijkheid van de versterking van het boodschappenaanbod in het gebied Hoornse Park/Piccardthof/Ter Borch onderzocht dient te worden. Ook wordt aangegeven dat de boodschappenfunctie van het Helperplein versterkt kan worden en herstructurering van het plein wenselijk is.

1.5 RELEVANTE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN SUPERMARKTSECTOR

De detailhandel is altijd al een sector geweest die sterk werd beïnvloed door maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Momenteel zijn die echter van een dusdanige aard en omvang dat we gerust kunnen spreken van een retailrevolutie, met ingrijpende veranderingen voor de manier waarop consumenten boodschappen doen en winkelen. En ook met ingrijpende veranderingen voor de (ruimtelijke) organisatie van de sector zelf. In het kort zijn de belangrijkste ontwikkelingen in de foodsector als volgt te kenschetsen.

- **Supermarkt versus versspeciaalzaak.** Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan. Deze trend lijkt onomkeerbaar en treedt op los van de trend naar schaalvergroting van supermarkten.

- **Schaalvergroting:** minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven. Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen.
- **Grootschalige supermarkten:** dit type supermarkten (>2.500 m² wvo) is in Nederland in opkomst en voorziet in de behoefte van de consument om eens per week of twee weken met de auto bulkboodschappen te doen. Met de opkomst van grootschalige supermarkten ontstaat een nieuwe hiërarchie in boodschappen doen. In dit type supermarkt komt men over het algemeen veel minder frequent, maar wel van over grotere afstand, en besteedt men per bezoek meer dan in de reguliere supermarkten.
- **Opkomst van discountformules:** naast grootschalige supermarkten zijn ook harddiscountsupermarkten zoals Aldi en (vooral) Lidl in opkomst. Kenmerkend voor deze formules zijn de lage prijzen, een beperkt assortiment en de mindere focus op service. Overigens manoeuvreert Lidl zich steeds meer in de richting van een zogenaamde soft-discount supermarkt, met meer assortiment, meer vers, grotere oppervlaktes, maar met behoud van de lage prijzen.
- **Traffic voorzieningen:** deze kleinschalige voorzieningen ontstaan op locaties waar veel passanten zijn vanwege de specifieke functie van de locatie, zoals stations, benzinestations, ziekenhuizen, hogescholen en universiteiten, etc. Supermarkten hebben hierop ingespeeld, en bieden op dit soort locaties een specifiek, op gemak gericht assortiment. Door een gunstigere margemix kunnen de hogere huren op dit soort locaties worden gedragen.
- **Opkomst e-commerce.** In de foodsector is anders dan in de non-foodsector de rol van e-commerce nog relatief bescheiden (1,5% à 2%). Wel zien we dat de nieuwe technologieën ook nieuwe aanbodvormen en concepten mogelijk maken c.q. versnellen. Denk aan thuisbezorgen, denk aan pick-up points en denk aan maaltijdboxen. Algemeen is de verwachting echter dat voor het doen van de dagelijkse boodschappen de komende 10 jaar de supermarkt zijn stevige rol blijft vervullen.

2 DISTRIBUTIEVE ANALYSE EN BEHOEFTE

In dit hoofdstuk zijn de distributieve mogelijkheden voor de beoogde supermarkt in Ter Borch geanalyseerd, aan de hand van een analyse van de distributieve mogelijkheden voor zowel de gehele dagelijkse sector als de supermarktsector (paragraaf 2.1) en aan de hand van een kwalitatieve toets (paragraaf 2.2).

2.1 KWANTITATIEVE TOETS

In deze paragraaf worden aan de hand van supermarktdichtheid en een traditionele distributieve berekening de ontwikkelingsmogelijkheden voor de supermarktsector in Ter Borch bepaald.

SUPERMARKTDICHTHEID >>

De supermarktdichtheid en de dekking van de totale dagelijkse sector (inclusief supermarkten) geeft een indicatie van de behoefte aan supermarktmeters en winkels in de dagelijkse sector per inwoner binnen een bepaald gebied. In Nederland ligt de gemiddelde supermarktdichtheid op 250 m² wvo per 1.000 inwoners. Het metrage van het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied en Nederland is in onderstaande tabel afgezet tegen het aantal inwoners.

	VZ-GEBIED 2016	VZ-GEBIED 2025	NEDERLAND
Supermarktdichtheid	77	67	250
Dekking totale dagelijkse sector	88	77	355

TABEL 5 SUPERMARKTDICHTHEID EN DEKKING DAGELIJKSE SECTOR (IN M² WVO PER 1.000 INWONERS)
Bron: Locatus peildatum december 2016, Locatus Retail Facts 2016, CBS Statline 2016

- In het verzorgingsgebied ligt de supermarktdichtheid momenteel op 77 m² wvo per 1.000 inwoners; fors lager dan het Nederlands gemiddelde. Met de groei van de bevolking en een gelijkblijvend aanbod neemt de dichtheid verder af tot 67 m² wvo per 1.000 inwoners.
- Om in het verzorgingsgebied een even grote supermarktdichtheid te bereiken als het landelijk gemiddelde zal er ruim 1.800 m² wvo aan supermarktmeters aan het gebied toegevoegd moeten worden¹².
- Om een even grote dekking van de dagelijkse sector in het verzorgingsgebied te bereiken, dient het aanbod met (afgerond) 2.800 m² uitgebreid te worden.

¹² Voorbeeld berekening: $(250-67) \times (10.060 / 1.000) = 1.844$

- Met het toevoegen van 2.000 m² wvo supermarktmeters in Ter Borch groeit de supermarktdkking tot 266 m² wvo per 1.000 inwoners. Dat is iets hoger dan het landelijk gemiddelde, maar dat is gelet op het feit dat het in het verzorgingsgebied nagenoeg volledig aan aanvullend dagelijks aanbod ontbreekt niet verontrustend.

DISTRIBUTIEVE TOETS >>

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden voor de dagelijkse sector en daarbinnen de supermarktsector. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

Dagelijkse sector

Bij de distributieve berekening voor de dagelijkse sector is rekening gehouden met de supermarktontwikkelingen die zijn benoemd in paragraaf 1.3. In de berekening zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal van 8.740 in 2016 (CBS Statline 2016). Naar verwachting zal het inwoneraantal bij afronding van de wijk (ca. 2025) gestegen zijn naar 10.060 inwoners.
- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.540 in de dagelijkse sector (excl. BTW). Dit cijfer is gebaseerd op gegevens over bestedingen van detailhandel.info (2015). Omdat het gemiddelde inkomen in 29% boven het landelijk gemiddelde ligt, ligt het feitelijk bestedingsgedrag iets hoger. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,25 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- De koopkrachtbinding¹³ van 70% en een toevloeiing¹⁴ van 10% is gebaseerd op ervaringsgegevens van situaties elders, waar aan de rand van stedelijk gebied in een moderne en volwaardige full service supermarkt wordt voorzien. Met deze binding en toevloeiing is ook in de toekomstige situatie sprake van een negatief saldo als het gaat om dagelijkse koopstromen: er vloeit immers meer dagelijkse koopkracht af (30%) dan er toevloeit (10%).
- De vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde dagelijkse winkel per jaar per m² wvo omzet. Er wordt hier een vloerproductiviteit van € 7.910 gehanteerd (exclusief BTW). Dit cijfer is het kengetal gebaseerd op cijfers van detailhandel.info uit 2015.
- Het gevestigde dagelijkse aanbod in het verzorgingsgebied bedraagt 770 m² wvo (Locatus; peildatum december 2016).

¹³ De koopkrachtbinding is het aandeel van de bestedingen dat inwoners van het verzorgingsgebied besteden bij winkel in dat verzorgingsgebied

¹⁴ De koopkrachttoevloeiing is het aandeel van de omzet van de winkels dat afkomstig is van inwoners van buiten het verzorgingsgebied

DAGELIJKE SECTOR TOTAAL	2016	2025
Inwoners	8.740	10.060
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.540	€ 2.540
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 22	€ 26
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 24	€ 27
Koopkrachtbinding	70%	70%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 17	€ 19
Koopkrachttoevoeiing	10%	10%
Omzet door toevoeiing in € mln.	€ 2	€ 2
Totale bestedingen in € mln.	€ 19	€ 21
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 7.910	€ 7.910
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 24.050	€ 27.682
Haalbaar aanbod in m ² wvo	2.341	2.695
Gevestigd aanbod in m ² wvo	770	770
Uitbreidingsruimte in m² wvo	1.570	1.925

TABEL 6 DISTRIBUTIEVE BEREKENING DAGELIJKE SECTOR TOTAAL

Uit deze berekening blijkt in Ter Borch voor de dagelijkse sector met het huidige aantal inwoners en de voorzichtige parameters ten aanzien van binding en toevoeiing een distributieve ruimte bestaat van **1.570 m² wvo**. Als gevolg van een te verwachten bevolkingsgroei neemt deze marktruimte toe tot **1.925 m² wvo**. Het gaat hier om uitbreidingsruimte bovenop het bestaande aanbod.

Supermarkten

Supermarkten vervullen een belangrijke rol binnen de dagelijkse sector. Die rol is logischerwijs groter wanneer overige dagelijkse winkels in de directe omgeving ontbreken.

Voor de distributieve berekening voor de supermarktsector worden, met uitzondering van de bestedingen, de vloerproductiviteit en het gevestigde aanbod - dezelfde (ken)getallen als bij de dagelijkse sector gehanteerd.

- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.022 in de supermarktsector (excl. BTW). Dit cijfer is gebaseerd op gegevens over bestedingen van detailhandel.info (2015).
- De vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde supermarkt per jaar per m² wvo omzet. Er wordt hier een vloerproductiviteit van € 8.381 gehanteerd (exclusief BTW). Dit cijfer is het kengetal gebaseerd op cijfers van detailhandel.info uit 2015.
- Het gevestigde dagelijkse aanbod in het verzorgingsgebied bedraagt 671 m² wvo (Locatus; peildatum december 2016).

SUPERMARKTSECTOR	2016	2025
Inwoners	8.740	10.060
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.022	€ 2.022
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 18	€ 20
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 19	€ 22
Koopkrachtbinding	70%	70%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 13	€ 15
Koopkrachttoevoeiing	10%	10%
Omzet door toevoeiing in € mln.	€ 1	€ 2
Totale bestedingen in € mln.	€ 15	€ 17
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 8.381	€ 8.381
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 21.970	€ 25.288
Haalbaar aanbod in m ² wvo	1.759	2.025
Gevestigd aanbod in m ² wvo	671	671
Uitbreidingsruimte in m² wvo	1.090	1.355

TABEL 7 DISTRIBUTIEVE BEREKENING SUPERMARKTSECTOR

Uit deze berekening blijkt in Ter Borch voor supermarkten met het huidige aantal inwoners en dezelfde voorzichtige parameters ten aanzien van binding en toevoeiing als bij de dagelijkse sector een distributieve ruimte bestaat van **1.090 m² wvo**. Als gevolg van een te verwachten bevolkingsgroei neemt deze marktruimte toe tot **1.355 m² wvo**. Ook hier gaat het om uitbreidingsruimte bovenop het bestaande aanbod.

CONCLUSIES KWANTITATIEVE TOETS >>

- De huidige supermarktdekking in het verzorgingsgebied is buitengewoon laag, met als gevolg dat veel inwoners van het verzorgingsgebied in de huidige situatie uitwijken naar supermarktaanbod elders, buiten het gebied. Ook is er geen ander, aanvullend dagelijks aanbod in het gebied (denk aan een bakker, slager, drogist e.d.).
- Met de geprojecteerde supermarkt wordt de supermarktdekking beperkt (6%) hoger dan gemiddeld in Nederland, maar door het nagenoeg volledig ontbreken van aanvullend dagelijks aanbod in het gebied is die dekking niet als bovenmatig te beoordelen.
- Uit de marktruimteberekening komt met voorzichtige parameters ten aanzien van de te realiseren binding en toevoeiing een indicatieve uitbreidingsruimte van 1.925 m² wvo voor de dagelijkse sector en 1.355 m² wvo voor de supermarktsector. Met de beoogde ontwikkeling wordt naast de uitbreidingsruimte van de supermarktsector ook de uitbreidingsruimte

van de dagelijkse sector benut. Dat is realistisch door het nagenoeg volledig ontbreken van aanvullend dagelijks aanbod in het gebied. De supermarkt vervult dan ook de rol van versspecialzaken en drogisterijen. Met de geprojecteerde omvang van de supermarkt is er ook de ruimte om dit assortiment op een goede manier aan te bieden.

2.2 KWALITATIEVE TOETS

Naast de kwantitatieve toets kan de actuele behoefte ook kwalitatief beargumenteerd worden. In deze paragraaf zullen de kwalitatieve argumenten voor de supermarkt in Ter Borch aan bod komen.

- De supermarkt heeft een brede functie: met het geprojecteerde oppervlakte is het in staat ook een deel van de functie van overig dagelijks aanbod zoals specialzaken en drogisten te vervullen.
- De locatie ligt in dezelfde strook als het gezondheidscentrum en de multifunctionele wijkaccommodatie. Voorzieningen in de wijk zijn daarmee geclusterd waardoor een hart van de wijk ontstaat.
- Met een supermarkt in de eigen wijk worden verkeersbewegingen geminimaliseerd, wat wordt versterkt door de clustering met andere wijkgerichte voorzieningen.
- (Full-service) supermarkten worden steeds groter. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. De beoogde supermarkt in Ter Borch voldoet aan de wensen van de consument (bieden van een diep en breed assortiment aan artikelen en services onder één dak).

3 EFFECTENANALYSE

In dit hoofdstuk staan de ruimtelijk-economische effecten van de nieuwe supermarkt in Ter Borch centraal. Per saldo is er sprake van een toevoeging van 2.000 m² wvo aan nieuwe supermarktmeters. Daarbij gaat paragraaf 3.1 in op positieve effecten. In paragraaf 3.2 staan de omzeteffecten op de bestaande winkel- en supermarktstructuur centraal. Tot slot is in paragraaf 3.3 ingegaan op de effecten op leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

3.1 ECONOMISCHE EN RUIMTELIJKE IMPULS

ECONOMISCHE IMPULS VOOR GEMEENTE EN REGIO >>

De nieuwe supermarkt in Ter Borch zal een economische impuls geven in de vorm van:

- *Tijdelijke effecten:* Gedurende de realisering van de uitbreiding van de supermarkt ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief parkeren en aanpassingen aan de omliggende infrastructuur.
- *Structurele effecten:* Realisatie van het project brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar bovenal ook een structureel werkgelegenheidseffect. Het project levert een directe werkgelegenheid op van 58 arbeidsplaatsen¹⁵ en ook nog 13 indirecte (bij toeleverende bedrijven) werkgelegenheid¹⁶, **totaal 71**. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect is dus toe te schrijven aan dit gebied.

UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Structuurversterking.** Door te voorzien in goed geoutilleerd dagelijks winkelaanbod ontstaat een meer toekomstbestendige detailhandelsstructuur, leidend tot een

¹⁵ Uitgaande van een omzet per m² wvo van € 8.381 in de supermarktsector en een omzet per fte van € 289.000 (bron: detailhandel.info, 2016). Daarbij uitgaande van een nieuwe supermarkt van 2.000 m² wvo.

¹⁶ Op basis van eerdere input-output analyses voor de sector is een multiplier van 1,22 gehanteerd, dat wil zeggen dat bovenop de directe werkgelegenheid nog een additionele 22% aan indirecte werkgelegenheid optreedt.

verhoogde binding van de consument aan het dagelijks benodigd aanbod in de eigen wijk.

- **Versterking vestigingsklimaat** in het gebied. Een aantrekkelijk dagelijks voorzieningenaanbod draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en daarmee aan het concurrentieprofiel van de woonwijk en de gemeente(n). Deze bijdrage is extra van belang, omdat er een groot aantal nieuwe woningen wordt gebouwd in het gebied.
- **Sociale functie voor buurt en wijk.** Dagelijkse winkelvoorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. Door de combinatie met maatschappelijke voorzieningen wordt dit effect versterkt.

De genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen ook uit naar buiten dat gebied.

3.2 EFFECTEN OP DE RUIMTELIJKE ECONOMISCHE STRUCTUUR

Behalve positieve economische en uitstralingseffecten zijn er ook effecten in termen van de verdringing van omzet te verwachten. De uiteindelijke invulling van de nieuwe ontwikkeling (in termen van formule) is bepalend voor de mate van omzetverdringing. Hoe meer overlap met bestaand aanbod (in functie, branche, metrage, formule, prijsstelling en doelgroep), des te groter het verdringingseffect.

De mate van verdringing voor de individuele supermarkten en winkelgebieden in het relevante gebied hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie.** Hoe meer gelijkenis met het format en hoe meer overlap in functie (metrage, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. De Albert Heijn in Paterswolde vertoont door het metrage en de parkeermogelijkheden meer gelijkenis met de geprojecteerde supermarkt in Ter Borch dan de Albert Heijn aan de Von Suttnerstraat.
- **Verplaatsing en/of uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het een verplaatsing dan wel nieuwe vestiging betreft. Bij een verplaatsing is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een groot deel van de omzet van de te verplaatsen winkel wordt meegenomen. In dit geval gaat het om nieuwvestiging van een supermarkt.
- **Nieuw potentieel.** Indien de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt in een gebied dat als gevolg van een aanzienlijke woningbouwproductie aanzienlijk in aantal inwoners groeit, is het effect kleiner dan in een gebied waar de bevolking stabiel in omvang is. In Ter Borch is sprake van een groeiende bevolking, waardoor de effecten gedempt worden.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand** tot het nieuwe winkelcentrum. Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in autominuten) tussen het project en de betreffende winkelontwikkeling is vaak

maatgevend. Buiten de 10 autominuten is het effect verwaarloosbaar. Het betekent dat eventuele effecten primair gevoeld zullen worden door Albert Heijn aan de Von Suttnerstraat en Albert Heijn in Paterswolde (respectievelijk op 4 en 6 minuten rijden), en secundair door de supermarkten elders in Groningen-Zuidwest (Jumbo) en in Eelde (Jumbo en Lidl). Die laatste drie liggen op minimaal 8 autominuten.

- Het **functioneren van het betreffende winkelcentrum**. Naarmate het gevestigde aanbod beter functioneert, zal de relatieve verdringing minder sterk worden gevoeld. Aanbieders die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

OMZETCLAIM EN OMZETHERKOMST SUPERMARKT >>

De komst van een supermarkt in Ter Borch betreft een winkel van 2.000 m² wvo. Op basis van een gemiddelde vloerproductiviteit van supermarkten van € 8.381 per m² wvo betekent dat een extra omzetclaim van circa € 16,8 miljoen op jaarbasis (excl. BTW)¹⁷.

Een deel van de nieuwe, additionele omzet van de nieuwe supermarkt in Ter Borch is te herleiden tot de nog groeiende lokale bevolking. Tussen 2016¹⁸ en 2025 groeit het verzorgingsgebied nog met 1.320 inwoners. Dit betekent dat circa € 2,7 miljoen¹⁹ van de extra detailhandelsomzet voor rekening komt van deze bevolkingsgroei, en dus geen directe invloed heeft op de omliggende winkels.

Met bovenstaande berekening blijft er afgerond € 14,1 miljoen aan additionele supermarktinzet over. Deze bestedingen worden nu primair gedaan in de Albert Heijn aan de Von Suttnerstraat (verzorgingsgebied) en Albert Heijn in Paterswolde, en secundair in de verschillende supermarkten in Groningen Zuidwest en Eelde. In onderstaande tabel is het relevante supermarktaanbod in de omgeving van Ter Borch opgenomen.

WOONPLAATS	FORMULE	ADRES	M ² WVO
Groningen	Albert Heijn	Von Suttnerstraat 1	671
Paterswolde	Albert Heijn	Hoofdweg 202	1.943
Groningen	Jumbo	Overwinningsplein 7	709
Eelde	Lidl	Hoofdweg 93	988
Eelde	Jumbo	Stoffer Holtjerweg 1	1.117
Totaal			5.428

¹⁷ Uitgaande van 2.000 m² wvo supermarkt en een bijbehorende vloerproductiviteit van € 8.381 (kengetallen detailhandel.info, 2015)

¹⁸ Van 2016 zijn de meest recente inwoneraantallen beschikbaar

¹⁹ Aantal inwoners vermenigvuldigt met de bestedingen per hoofd in de supermarkten (€ 2.022)

TABEL 8 SUPERMARKTAANBOD TER BORCH EN OMGEVING

Bron: Locatus, peildatum december 2016

In theorie zetten deze supermarkten samen € 45,5 miljoen per jaar om²⁰. Hierbij moet wel gezegd worden dat de genoemde supermarkten nu profiteren van het feit dat het ontbreekt aan volwaardig supermarktaanbod in het verzorgingsgebied. Feitelijk hebben deze supermarkten gedurende lange tijd extra omzet kunnen realiseren. De feitelijke omzet zal daarom op een hoger niveau liggen.

EFFECTEN OP BESTAANDE SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

- Uit ervaringen bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners van het verzorgingsgebied te traceren is als omzetverlies bij het nu gevestigde relevante supermarktaanbod (zie tabel 9).²¹ Het theoretische verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 7,0 miljoen. In termen van omzet per week gaat het om een verdringingseffect van circa € 135.000 (excl. BTW). Inclusief BTW gaat het om een omzeteffect van ongeveer € 145.000²².
- Geprojecteerd op het totale relevante supermarktaanbod van 5.428 m² wvo in de directe omgeving van de projectlocatie is er sprake van een verdringingseffect op het hier gevestigde aanbod van gemiddeld circa 15,5%²³. Een dergelijk verdringingseffect is te kenschetsen als een substantieel effect. De omzeteffecten zullen binnen het verzorgingsgebied echter zeer ongelijk zijn verdeeld.

Op basis van de afstand tot en functie van de gevestigde supermarkten en te verwachten omzetherkomst van de supermarkt schatten wij in dat in de praktijk de supermarkt in Paterswolde in absolute termen de grootste negatieve omzeteffecten zal ervaren. In procentuele zin zullen de effecten het grootst zijn voor de supermarkt in de Von Suttnerstraat. In de onderstaande tabel maken we dit voor de individuele supermarkten in het verzorgingsgebied inzichtelijk.

²⁰ 5.428 m² * €8.381 = 45,5 miljoen

²¹ De andere helft is (versnipperd) afkomstig van (ver) buiten het verzorgingsgebied, van andere type aanbieders en kanalen, en ook van marktverruiming.

²² Uitgaande van een gemiddeld BTW-percentage in het supermarktassortiment van 7%.

²³ € 7,0 mln / € 45,5 mln * 100%

SUPERMARKT	HUIDIG FUNCTIONEREN (€ / M ² WVO)	VERWACHT EFFECT (€ PER WEEK INCL. BTW)	FUNCTIONEREN NA KOMST SUPERMARKT (€ / M ² WVO)
Albert Heijn Paterswolde	+ / ++	50	+
Albert Heijn Von Suttnerstraat (Gr)	+ / ++	40	+
Jumbo Overwinningsplein (Gr.)	+	20	+
Jumbo Eelde	+	20	+
Lidl Eelde	+	15	+
Totaal		€ 145.000	

TABEL 9 FUNCTIONEREN (OMZET PER M² WVO) SUPERMARKTEN IN EN ROND VERZORGINGSGBIED IN HUIDIGE SITUATIE EN EFFECT VAN SUPERMARKT TER BORCH

Legenda oordeel functioneren

+ / + = Zeer goed, + = Goed, 0 = Gemiddeld, - = Ondergemiddeld, - / - = Fors ondergemiddeld

Gelet op het bovengemiddeld functioneren van zowel Albert Heijn-Paterswolde als Albert Heijn-Von Suttnerstraat zullen geen van beide supermarkten als direct gevolg van de komst van de supermarkt in Ter Borch de deuren moeten sluiten. Voor de laatstgenoemde supermarkt geldt dat deze zich meer in zijn oorspronkelijk beoogde, buurtverzorgende functie zal gaan terugtrekken. Voor Albert Heijn-Paterswolde geldt dat deze supermarkt niet in zijn oorspronkelijke functie als dorpsupermarkt voor Paterswolde en directe omgeving wordt aangetast. Deze supermarkt zal vooral een belangrijk deel van zijn bovenlokale functie voor specifiek Ter Borch verliezen. Voor geen van beide supermarkten geldt dat de ze als gevolg van de ontwikkeling in Ter Borch in hun toekomstperspectief bedreigd worden. Voor de andere supermarkten geldt dat al helemaal niet. Hier zijn de effecten veel beperkter van aard.

3.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND, WOON-, LEEF-, EN ONDERNEMERSKLIMAAT

LEEGSTAND >>

Uit de meest recente leegstandscijfers van Locatus (peildatum december 2016) blijkt dat er in Corpus Den Hoorn, Paterswolde en Eelde twaalf panden leegstaan, met een totale oppervlakte van 1.686 m² wvo. Leegstand kan ingedeeld worden naar drie typen: aanvangsleegstand (< 1 jaar), langdurige leegstand (1 – 3 jaar) en structurele leegstand (> 3 jaar). De leegstand betreft voor acht panden (1.440 m² wvo) aanvangsleegstand en vier panden (246 m² wvo) staan langer dan drie jaar leeg.

Om een inschatting te maken van de mogelijke toename van de leegstand als gevolg van het initiatief hanteren we de modelmatige methode. In die methode

gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetzerving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetzerving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetzerving ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

Een indicatieve omzetverdringing van 15,5% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandtoename van maximaal 420 m² wvo²⁴.

Omdat de omzetteffecten van de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot de uitval van supermarkten, zal het effect op de leegstand in het gebied in praktijk gering zijn. Geen van de hier gevestigde supermarkten wordt immers door het initiatief in zijn bestaansrecht beperkt. De kans op uitval van winkels die afhankelijk zijn van (de trekkracht van) de supermarkt is daarom ook gering. Dat betekent ook dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Met de realisering van een volwaardige supermarkt wordt de consument in Ter Borch en het zuidelijk deel van Groningen Zuidwest beter bediend. Uit de distributieve analyse blijkt dat er zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht voldoende aanknopingspunten zijn om een volwaardige supermarkt in de nieuwe woonwijk te realiseren. Hiermee kan lokale koopkracht beter aan het aanbod in de eigen kern (woonwijk) worden gebonden en wordt onnodige boodschappenpendel (zoals nu nog het geval is) tegengegaan.

Van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwrichting' zal geen sprake zijn. Met de realisering van de supermarkt op de locatie Ter Borch en de geringe impact die het verdringingseffect met zich meebrengt zal er geen sprake zijn van duurzame ontwrichting op het niveau van kern of regio.

²⁴ Berekening $0,5 * 15,5\% * 5.428 = 420$