

SUPERMARKT TYNAARLO - TER BORCH REACTIE OP ZIENSWIJZEN

22 OKTOBER 2018



BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>>>>>>

Status:

notitie

Datum:

22 oktober 2018

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 Vrije tijd

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: 18R229

Referentie: 18R229 Heijmans Ter Borch Zienswijzen

REACTIE SECOND OPINION EN ZIENSWIJZEN.....5

1. ALGEMENE PUNTEN VOORAF
2. REACTIE OP SECOND OPINION SUPERMARKT TER BORCH
3. REACTIE OP ZIENSWIJZEN ONDERNEMERS
4. REACTIE OP ZIENSWIJZEN INWONERS TER BORCH

SAMENVATTEND

REACTIE SECOND OPINION EN ZIENSWIJZEN

De VOF Entreegebied Ter Borch wenst een supermarkt te realiseren op de hoek van de Ter Borchlaan en Borchsingel in Eelderwolde in de gemeente Tynaarlo. Daartoe is (onder meer) een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerp zijn meerdere zienswijzen ingediend. Van belang voor Bureau Stedelijke Planning, die in opdracht van de initiatiefnemers het initiatief aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (kortweg LDV of Ladder)¹ zijn de volgende zienswijzen:

- de zienswijze van de ondernemers van de verenigingen Eelde Paterswolde Zakelijk, de Commerciële Club Eelde en de Oosterhof Supermarkt B.V. (eigenaar AH Paterswolde);
- de zienswijze van een aantal inwoners van Ter Borch en de daarin opgenomen analyse van de heer.

In de voorliggende notitie reageren we op de inhoudelijke zaken die de indieners van de zienswijzen inbrengen. Daarbij (en dat lichten wij verderop in deze notitie nader toe) richten wij ons primair op de behoefte aan en de ruimtelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling.

Deze notitie is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

1. Algemene punten vooraf.
2. Reactie op het rapport 'Second opinion supermarkt Ter Borch' van DTNP.
3. Reactie op zienswijze van de ondernemers (verenigingen Eelde Paterswolde Zakelijk, de Commerciële Club Eelde en de Oosterhof Supermarkt B.V. (eigenaar AH Paterswolde).
4. Reactie op de zienswijze van de inwoners van Ter Borch en de bijbehorende analyse van

1. ALGEMENE PUNTEN VOORAF

De geprojecteerde supermarkt in Ter Borch is te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierop is artikel 3.1.6 lid 2 Bro van toepassing, ook wel de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De Ladder vergt dat de **behoefte** aan de nieuwe voorzieningen aannemelijk en de **ruimtelijke effecten** inzichtelijk wordt gemaakt. Voor de effecten is het in de afweging relevant of het initiatief leidt tot ongewenste ruimtelijke effecten in termen van zodanige overcapaciteit dat er via

¹ Bureau Stedelijke Planning (25 maart 2017) Distributieve Toets en effecten supermarkt Tynaarlo-Ter Borch & Bureau Stedelijke Planning (12 april 2016) Tynaarlo-Ter Borch Distributieve toets en effecten supermarktontwikkeling. Het eerstgenoemde rapport betrof een actualisatie van het rapport uit 2016, ten behoeve van de toen voorliggende bestemmingsplanprocedure.

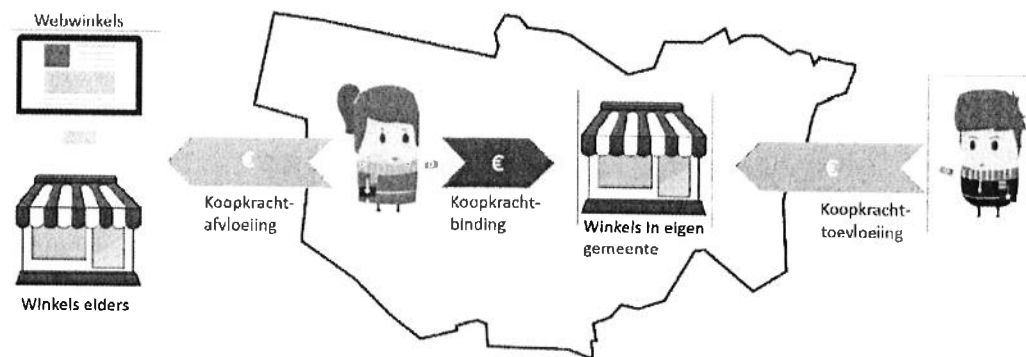
de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Voor het aannemelijk maken van de behoefte wordt veelal een distributieplanologisch onderzoek ingezet.

Het gebruik van de distributieplanologische berekening

In de zienswijze van de inwoners van Ter Borch worden vraagtekens gezet bij aannames die gedaan zijn in de methode (DPO) die gehanteerd is. Met name de termen koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing lijken tot verwarring te leiden.

Een distributieplanologische berekening (DPO) is een geijkt en veelgebruikt instrument om in kwantitatieve zin een uitspraak te doen over de behoefte aan (nieuw) winkelaanbod. In de rekenmethode worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd. De vraagzijde bestaat uit het aantal inwoners in het gebied in kwestie, hun gemiddelde bestedingen, de mate waarin zij georiënteerd zijn op winkels in het 'eigen' gebied (koopkrachtbinding) en de mate waarin consumenten van 'buiten' aankopen doen in dat gebied (koopkrachttoevloeiing). Deze variabelen leiden tot een totale (gerealiseerde of te realiseren) detailhandelsomzet.

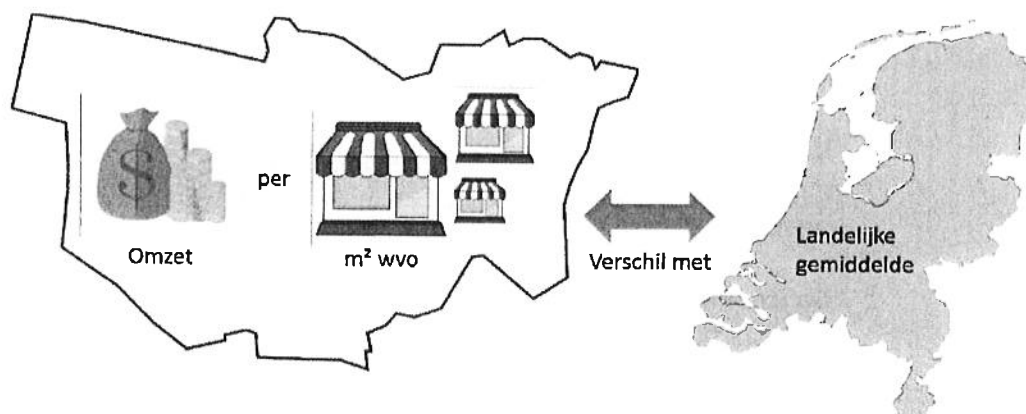
- De **koopkrachtbinding** betreft het aandeel van de bestedingen van de inwoners van een bepaald gebied die terecht komt bij de winkels in datzelfde gebied. Als de binding 70% betreft, komt van elke euro die de inwoners besteden, 70 cent terecht bij winkels in het gebied. De overige 30 cent (30%) besteden zij in winkels buiten het verzorgingsgebied op via internet; dit is de koopkrachtafvltoeiing. Binding en afvltoeiing zijn samen altijd 100%.
- De **koopkrachttoevloeiing** betreft het aandeel van de omzet van de winkels in een bepaald dat voor rekening komt van inwoners van buiten het gebied. Als de toevloeiing 10% betreft, komt van elke euro die de winkels in het gebied omzetten 10 cent van inwoners die niet in het gebied wonen.



FIGUUR 1 VISUALISERING VRAAGZIJDE: KOOPKRACHTBINDING, -TOEVLOEIING EN -AFVLOEIING
Bron: Bureau Stedelijke Planning, m.b.v. Piktcharts (iconen)

De **aanbodzijde** betreft het gevestigde winkelaanbod. Door de totale omzet (de vraagzijde) te confronteren met het gevestigde winkelaanbod (de aanbodzijde) ontstaat de vloerproductiviteit (de omzet in € per m² wvo). Die vloerproductiviteit wordt vervolgens vergeleken met het landelijke gemiddelde, waardoor een beeld

ontstaat van het functioneren van de winkels in een gebied. Functioneren zij beter, dan duidt dat op een indicatieve marktruimte. Is het lager, dan is sprake van een indicatief overaanbod.



FIGUUR 2 VISUALISERING AANBODZIJDEN EN CONFRONTATIE: VLOERPRODUCTIVITEIT (OMZET PER M² WVO)
Bron: Bureau Stedelijke Planning, m.b.v. Plotocharts (iconen)

2. REACTIE OP SECOND OPINION SUPERMARKT TER BORCH

Naar aanleiding van een eerdere versie van ons rapport 'Tynaarlo-Ter Borch Distributieve toets en effecten supermarktontwikkeling' uit 2016² van Bureau Stedelijke Planning (BSP) heeft DTNP een second opinion opgesteld in opdracht van Ondernemersvereniging Eelde Paterswolde Zakelijk³. Daarin wordt enerzijds onze rapportage beoordeeld en wordt anderzijds een eigen beoordeling gedaan van het supermarktinstituut. Onderstaand reageren wij op de aannames die ten grondslag liggen in het rapport.

CONCLUSIE BEHOEFTE NIEUWE SUPERMARKT >>

DTNP komt tot de conclusie dat er voldoende marktruimte is voor een volwaardige supermarkt. Een supermarkt van 2.000 m² wvo achten zij echter te groot voor het verzorgingsgebied. De conclusie is dat er voldoende marktruimte is voor een supermarkt van 1.300 m² wvo.

CONCLUSIE EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR >>

DTNP berekent een omzetverdringing van 12% voor het bestaande aanbod. De verdringingseffecten worden door DTNP niet geduid. Met andere woorden: er wordt niet aangegeven wat dat betekent voor (elementen in) de bestaande

² Er is later een tweede rapport opgesteld. Dat betrof een actualisatie van het eerste rapport ten behoeve van de toen voorliggende bestemmingsplanprocedure.

³ DTNP (13 september 2016) Second opinion supermarkt Ter Borch

winkelstructuur. In het rapport worden wel supermarkten benoemd die de effecten zullen merken, het geeft aan dat uitval reëel is, maar welke dat dan zijn wordt niet duidelijk.

METHODIEK >>

Het feit dat DTNP de supermarkt te groot acht voor het verzorgingsgebied hangt samen met de keuzes die zij maken in de analyses. Onderstaand maken we de verschillen tussen de keuzes inzichtelijk.

Onderzoekgebied

Voor het bepalen van de behoefte is het onderzoeksgebied relevant. DTNP heeft hetzelfde gebied afgebakend als BSP. Ze splitsen het onderzoeksgebied echter op in een primair en secundair gebied. Die onderverdeling wordt later toegepast bij het bepalen van de koopkrachtbinding.

Kengetallen bestedingen en vloerproductiviteit

BSP en DTNP hanteren dezelfde bron voor kengetallen voor bestedingen en vloerproductiviteit. Deze zijn afkomstig van detailhandel.info en zijn door de adviesbureaus in dit werkveld (waaronder BSP en DTNP) onderling afgestemd. Alle bureaus hebben zich eraan gecommitteerd, om te voorkomen dat hierover getwist hoeft te worden. DTNP corrigeert de bestedingen direct voor inkomen, BSP doet dat in de berekeningen. Dit heeft geen invloed op de uitkomsten van de berekening.

Inwoneraantal

DTNP hanteert in haar marktruimteberekening voor het primaire gebied een inwoneraantal van 4.200; het gemiddelde tussen het huidige aantal van 3.540 (cijfer 2016) en de 'maximale' situatie van 4.860. Met het gemiddelde doen ze volgens eigen zeggen recht aan de groei van het inwoneraantal van Ter Borch en aan de bevolkingskrimp (doordat kinderen uit huis gaan) tijdens de exploitatieperiode van de supermarkt (20 jaar). Daar zijn de volgende kanttekeningen bij te plaatsen:

- De keuze voor het gemiddelde tussen het huidige inwonertal en 'maximale' inwonertal is willekeurig. Bijvoorbeeld: als we dezelfde methode hanteren van 3.745 inwoners in 2018 en het gemiddelde nemen van de huidige situatie en maximale situatie, valt het gemiddelde aantal inwoners hoger uit (4.303 inwoners in plaats van 4.200 inwoners).
- DTNP houdt daarbij geen rekening met het feit dat de onderbouwing voor het bestemmingsplan voor een periode van 10 jaar gemaakt wordt.

Het verschil in aantal inwoners heeft overigens geen dermate grote invloed op de uitkomsten. Als BSP net als DTNP met een totaal van 9.400 inwoners (in plaats van 10.060 inwoners) had gerekend, was de uitbreidingsruimte circa 130 m² wvo lager uitgevallen, en waren de conclusies niet volstrekt van een andere orde.

In de rapportage Distributieve Toets en effecten supermarkt Tynaarlo-Ter Borch (BSP, 25 maart 2017) is gerekend met de nieuwste inzichten op het gebied van inwoneraantal⁴. Daarin is ook benoemd dat de hoge woningbezetting in Ter Borch indicatief na 2030 zal afnemen. Omdat het onderzoek zich (moet) richt(en) op de periode tot 2028, is de afname niet relevant.

Koopkrachtbinding en koopkrachttoevoeling

De gehanteerde koopkrachtbinding en koopkrachttoevoeling (koopstromen) door DTNP hebben nauwelijks invloed op de uitkomsten van het DPO. DTNP rekent alleen met de koopstromen op de supermarkt in Ter Borch en BSP rekent met de totale koopstromen op de winkels in het verzorgingsgebied:

- DTNP hanteert in haar markruimteberekening een binding van 70% voor het primaire gebied en 35% voor het secundaire gebied op de supermarkt in Ter Borch. Gemiddeld gaat het om een koopkrachtbinding van 51%; dat betekent dat van elke euro aan dagelijkse bestedingen door inwoners van het verzorgingsgebied, 51 eurocent bij de nieuwe supermarkt in Ter Borch terecht komt⁵.
- In de door BSP gehanteerde methode gaan we uit van een koopkrachtbinding van 70% voor het hele gebied. Dat betekent dat van elke euro die de inwoners besteden in winkels met een dagelijks aanbod, 70 eurocent terecht komt bij winkels in het verzorgingsgebied. Dat is niet alleen de toekomstige supermarkt in Ter Borch, maar ook bij de supermarkt van Albert Heijn aan de Von Suttnerstraat. De beoogde supermarkt in Ter Borch zal een grotere bijdrage leveren aan die binding dan de Albert Heijn aan de Von Suttnerstraat, aangezien die laatste, mede gezien haar omvang een meer buurtverzorgende functie heeft.
- DTNP hanteert voor koopkrachttoevoeling een percentage van 5%, BSP hanteert 10%. DTNP onderbouwt niet waarom de keuze van 5% meer gerechtvaardigd is dan 10%. BSP heeft 10% gebruikt op basis van ervaring elders waar aan de rand van stedelijk gebied, op een goed bereikbare locatie een volwaardige en moderne supermarkt gerealiseerd wordt. Het betekent dat de supermarkt 10% van de omzet van buiten het verzorgingsgebied haalt.

Berekening voor supermarktsector versus dagelijkse sector

DTNP maakt een berekening voor de supermarktsector. BSP heeft in de meest recente rapportage een berekening gemaakt voor zowel de dagelijkse sector als de supermarktsector. De uitkomsten van de berekeningen voor de supermarktsector voor de toekomstige situatie ontlopen elkaar in de rapportage tussen BSP en DTNP nauwelijks (1.305 m² wvo en 1.355 m² wvo) en laten zien dat er meer dan voldoende kwantitatieve ruimte is voor een volwaardige supermarkt.

⁴ De inwonersaantallen van 1 januari van het betreffende jaar worden altijd in de loop van het jaar gepubliceerd. De aantallen van 1 januari 2016 waren in maart 2017 de meest recent beschikbare cijfers.

⁵ DTNP heeft een gemiddelde van 52% gehanteerd, terwijl narekenen van de tabel op pagina 5 leert dat het gewogen gemiddelde een kleine 51% is.

BSP heeft de meervoudige toets (dagelijkse sector én supermarktsector) verricht omdat er in het verzorgingsgebied (met uiteindelijk ruim 10.000 inwoners) geen volwaardige dagelijkse clusters aanwezig zijn, en er dus voor die volwaardige clusters (o.a. Paterswolde en Overwinningsplein) een relatief grote afstand moet worden afgelegd. In Ter Borch zal geen volwaardig dagelijks cluster worden gerealiseerd, maar een wijkverzorgende supermarkt. Een dergelijke meervoudige toets is gangbaar in gebieden met geen of weinig dagelijks aanbod. Door de maatvoering van de beoogde supermarkt zal deze echter wel een bovengemiddelde omvang en variëteit aan assortimentsgroepen kunnen huisvesten (vers, drank- en drogisterij-artikelen e.d.) in vergelijking met een supermarkt met een maatvoering van bijvoorbeeld 1.300 m² wvo). Daarmee kan de supermarkt de functie vervullen die anders door een kleinere supermarkt in combinatie met (vers)speciaalzaken was vervuld.

Effecten

- Voor de effecten gaat DTNP ervan uit dat 1,0 miljoen van de omzetclaim wordt opgevangen door de inwonergroei. Zij nemen hier hetzelfde gemiddelde inwoneraantal als aangeduid onder het kopje 'inwoneraantal' van deze notitie, met daarbij dezelfde kanttekeningen die we daar noemden.
- DTNP gaat er vanuit dat 90% van de overige omzet ten koste gaat van bestaand aanbod in de omgeving. BSP gaat er vanuit dat 50% van de overige omzet ten koste gaat van bestaand aanbod in de overige omgeving. De methode is vergelijkbaar: DTNP spreidt de omzeteffecten uit over een groter gebied, met logischerwijs een groter aanbod aan supermarkten. Een groter effect wordt dus over meer aanbieders verdeeld.
- De beide methodes lijken meer verschillend dan dat ze zijn, gezien de uitkomsten. Per saldo zijn de effecten (omzetverdringing) die DTNP (12,4%) en BSP (15,5%) berekenen vergelijkbaar. DTNP maakt echter niet inzichtelijk hoe het effect geduid moet worden en welke winkels welke effecten kunnen verwachten. Het wegvallen van één of twee supermarkten wordt door DTNP niet onderbouwd. BSP heeft in het rapport op pagina 35 en 36 inzichtelijk gemaakt hoe het huidige relevante aanbod in de huidige situatie functioneert, wat de effecten zijn per supermarkt en hoe de winkels functioneren na de komst van een nieuwe supermarkt in Ter Borch. Slotsom is dat geen van de supermarkten in hun toekomstperspectief bedreigd wordt met de komst van de nieuwe supermarkt.

3. REACTIE OP ZIENSWIJZEN ONDERNEMERS

Een groep ondernemers (verenigingen Eelde Paterswolde Zakelijk, de Commerciële Club Eelde en Oosterhof Supermarkt B.V. (eigenaar AH Paterswolde) hebben gezamenlijk een zienswijze ingediend. Een deel van die zienswijze richt zich op de rapporten (2016 en 2017) van Bureau Stedelijke Planning (BSP). Onderstaand reageren wij op die punten.

Behoeftes

De ondernemers menen in hun zienswijze met betrekking tot de behoefte het volgende:

- a. Met de uitbreiding van Jumbo aan het Overwinningsplein is geen rekening gehouden.
 - b. Er is geen onderzoek gedaan naar andere planologische mogelijkheden voor een supermarkt in de regio.
 - c. Aanbod versspeciaalzaak en drogisterijen niet inzichtelijk gemaakt, terwijl wel gesteld wordt dat de supermarkt voorziet in een behoefte aan versspeciaalzaak en drogisterij.
 - d. Het is niet inzichtelijk waarom Hoogkerk, Haren en Zuidlaren niet zijn meegenomen in het onderzoek.
- a. Het verzorgingsgebied van de supermarkt wordt afgebakend op basis van de functie van de beoogde supermarkt (afhankelijk van maatvoering en ligging) in relatie tot die van het bestaande supermarktaanbod. Voor het behoefteonderzoek is de plancapaciteit binnen het verzorgingsgebied relevant. In dit geval was geen sprake van plancapaciteit van supermarkten (of ander dagelijks aanbod) in het verzorgingsgebied, maar daarbuiten wel. Het uitbreidingsplan van Jumbo op het Overwinningsplein is in dit geval relevant. Het initiatief is niet in het verzorgingsgebied gesitueerd, maar heeft daar wel invloed op. De invloed van dit initiatief is echter reeds meegenomen door te rekenen met een koopkrachtbinding van 70% en toevloeiing van 10%. De koopkrachtbinding van 70% betekent dat er een koopkrachtafvloeiing van 30% is, een omvang die de toevloeiing ver overstijgt. Het hanteren van een afvloeiing die groter is dan een toevloeiing duidt op een voorzichtige aanname. Die 30% komt met name ten goede aan de supermarkten rondom het vastgestelde verzorgingsgebied, waaronder de uit te breiden Jumbo aan het Overwinningsplein. Ook DTNP houdt in de koopkrachtbinding van de inwoners van het secundaire gebied aan het initiatief rekening met het Overwinningsplein (pagina 5).
- b. Uit pagina 21 en 22 van het rapport van maart 2017 volgt dat bij de beoordeling van de distributieve ruimte wel rekening is gehouden met relevante supermarktontwikkelingen en daarmee met andere realistisch te achten planologische mogelijkheden voor een supermarkt. Zo is rekening gehouden met de uitbreidingsplannen van de Albert Heijn aan de Van Lennepleaan en de Jumbo aan het Overwinningsplein.

- c. Het aanbod versspeciaalzaken en drogisterijen is wel meegenomen in het relevante aanbod van de distributieve onderbouwing en bedraagt circa 100 m² wvo (zie het verschil in de rij 'gevestigd aanbod in m² wvo' in tabel 6 op pagina 20 en tabel 7 op pagina 30 van het rapport van maart 2017).
- d. Hoogkerk, Haren en Zuidlaren zijn niet meegenomen in het onderzoek omdat ze blijkens een consultatie in de markt niet of nauwelijks een rol spelen in de oriëntatie van de inwoners van Ter Borch en Groningen Zuid-West. Deze afweging is opgenomen op pagina 21 van onze rapportage uit 2017.

Effecten

De ondernemers menen in hun zienswijze met betrekking tot de behoefte het volgende:

- e. De gemiddelde berekende effecten liggen op maar liefst 15,5% en dat is dubbel zo veel als in het eerdere rapport van 2016.
- f. De ondernemers menen dat het effect een onderschatting is, omdat realistische plannen en planologische mogelijkheden niet zijn meegenomen.
- e. In de rapportage van 2016 is de omzetcclaim van de nieuwe supermarkt tegen een groter aantal supermarkten afgezet, waardoor de gemiddelde berekende effecten lager zijn dan in de rapportage van 2017 (waar specifiek is ingezoomd op het relevante supermarktaanbod). Dat betekent overigens niet dat de effecten onderschat zijn; het gaat immers over gemiddelde effecten. Ook in de rapportage van 2016 was (kwalitatief) beschreven waar de mate van verdringing vanaf hangt en welke supermarkten de meeste effecten zullen ondervinden.
- f. In deze rapportage worden specifiek de effecten van het initiatief in Ter Borch onderzocht. Een effectmeting vindt altijd plaats op basis van de situatie in het hier en nu. Ook DTNP gebruikt deze methode, hetgeen een gebruikelijke berekeningsmethode is voor onderzoeksbureaus.

4. REACTIE OP ZIENSWIJZEN INWONERS TER BORCH

Een aantal bewoners van Ter Borch heeft samen een zienswijze ingediend. Een deel van die zienswijze richt zich op de het rapport 'Distributieve toets en effecten supermarkt Tynaarlo-Ter Borch' (2017) van Bureau Stedelijke Planning (BSP). Onderdeel van de zienswijze is een toegepaste wiskundige analyse door de heer [naam] op een aantal onderdelen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Onderstaand reageren wij op die punten.

CONCLUSIE BEHOEFTE NIEUWE SUPERMARKT >>

Er komen in de zienswijzen en bijlages verschillende metrages naar voren als alternatieve behoefte/uitbreidingsruimte:

- Een behoefte van circa 600 m² op pagina 7 van de zienswijze (aan de hand van de analyse met als uitkomst 577 m² wvo supermarkt op pagina 13 van de zienswijze).
- Een behoefte aan een supermarkt van circa 1.300 m² wvo op pagina 7 van de zienswijze (aan de hand van de analyses met als uitkomst 1.480 m² wvo dagelijks en 1.193 m² wvo supermarkt in paragraaf 2.2 van bijlage A).

Het is onduidelijk waarom er twee verschillende metrages gebruikt worden. Deze keuze ondermijnt de kwaliteit van de zienswijze en de conclusies. De uitbreidingsruimte van 1.300 m² wvo laat bovendien zien dat er ruimte is voor een volwaardige supermarkt.

CONCLUSIE EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR >>

In de zienswijze wordt een verdringing voor Albert Heijn Paterswolde (19%) en Albert Heijn Von Suttnerstraat (20%) berekend. De conclusie is 'dat dit de supermarkten misschien de kop niet zal kosten, maar het wel kritiek wordt voor de flankerende winkels in Paterswolde'.

De conclusie gaat voorbij aan het feit dat supermarkten belangrijke publiekstrekkingen zijn voor overige winkels in een gebied en daarmee dragers van winkelgebieden. Er is tevens niet aangetoond dat het initiatief zou leiden tot ongewenste ruimtelijke effecten in termen van zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

METHODIEK >>

De reactie bestaat uit een zienswijze met drie bijlagen. Er is een aantal modellen toegepast die in een aantal gevallen een hoog abstract gehalte heeft die ver van de werkelijkheid afstaan en soms onnavolgbaar zijn. Tevens zitten er een aantal inconsequenties in het verhaal van de zienswijzen en de bijlagen.

Deze reactie is grotendeels in dezelfde volgorde en indeling als de zienswijze opgezet. Per onderdeel is eerst beschreven wat het standpunt uit de zienswijze is (soms ook met de bijbehorende onderbouwing) waar BSP vervolgens op reageert.

Onderzoekgebied (zienswijzen en bijlagen)

In de zienswijzen en bijlagen wordt hetzelfde verzorgingsgebied als BSP gehanteerd, maar er is een onderverdeling gemaakt in primair (Ter Borch,

Piccardthof, Eelderwolde en Bruilwering) en secundair (Hoornse Meer, Hoornse Park en Van Swieten).

Bevolkingsprognose/Inwoneraantal (zienswijze blz. 9 t/m 11)

geeft aan dat het aantal inwoners in het primaire gebied met 1.071 inwoners groeit tot 2025 in plaats van de gehanteerde 1.320 uit het DPO van BSP. Het totaal aantal inwoners komt daarmee op 9.806. In een berekening in bijlage A wordt in een berekening overigens ook een inwoneraantal van 9.995 gehanteerd. Voor het huidige inwoneraantal in het primaire gebied wordt soms 3.535 en soms 3.495 inwoners gehanteerd.

Reactie BSP: Waar die verschillen vandaan komen is ons niet duidelijk. Het verschil voor het totale onderzoeksgebied is klein en heeft daarmee ook een beperkte invloed op de uitkomsten van het DPO. Als het inwoneraantal van 9.806 was gehanteerd in het DPO van Bureau Stedelijke Planning in plaats van 10.060 dan was de uitbreidingsruimte circa 50 m² wvo lager uitgevallen.

De behoefte (Zienswijze pagina 11 t/m 13)

In deze paragraaf wordt de behoefte aan de supermarkt berekend op basis van de potentiële omzet van een supermarkt van 1.600 m² wvo. Op basis daarvan wordt bepaald hoeveel inwoners daarvoor nodig zijn.

Reactie BSP: Koopkrachttoevloeiing is hier onjuist geïnterpreteerd. Bij een koopkrachtbinding van 70% en koopkrachttoevloeiing van 10% is de toevloeiing geen 1/8^e deel, maar 10% van de winkelomzet.

Vervolgens wordt op basis van afstanden een tweede berekening gedaan. De conclusie is dat voor 6.400 inwoners (we nemen aan dat het gaat om de inwoners van Piccardthof, Hoornse Meer en Hoornse Park) geen supermarkt nodig is, omdat bestaande winkels op een bepaalde afstand liggen.

Reactie BSP: Er is daarbij geen rekening gehouden met andere factoren (denk bijvoorbeeld aan de oppervlakte van de winkels en kwalitatieve aspecten van de winkel (bereikbaarheid, ontsluiting, parkeren). Omdat de conclusie is getrokken dat een groot deel van de inwoners in het verzorgingsgebied geen behoefte heeft, resteert in de laatste berekening een klein inwoneraantal, wat samen met de relatief lage binding, resteert in een beperkte behoefte van 577 m² wvo.

Supermarktdichtheid (bijlage B)

De supermarktdichtheid geeft een indicatie van het winkelaanbod binnen een bepaald gebied. De winkelvloeroppervlakte wordt daarbij afgezet tegen het aantal inwoners. De dekking in Nederland bedroeg anno 2016 circa 250 m² wvo per 1.000 inwoners.

In bijlage B van de zienswijze wordt een alternatieve berekening gemaakt voor de supermarktdichtheid voor het secundaire verzorgingsgebied. Er wordt gesteld dat

het 3.925 m² wvo supermarkt tot haar beschikking heeft op 5.200 inwoners (dekking van 755 m² wvo per 1.000 inwoners).

Reactie BSP: De supermarkten die genoemd worden hebben echter niet alleen een functie voor het zogenoemde secundaire gebied, maar ook (minimaal) een functie voor de buurt/wijk waarin ze gevestigd zijn. Ook de inwoners van die buurten moeten daarom meegerekend worden. In dat geval hebben deze supermarkten minimaal een functie voor 17.685 inwoners en is sprake van een supermarktdekking van 222 m² wvo per 1.000 inwoners in de huidige situatie (berekening: $3.925 / 17.685 * 1.000 = 222$ m² wvo per 1.000 inwoners).

BUURT	SUPERMARKT	M ²	INWONERS
Hoorse Meer	Albert Heijn Von Suttnerstraat	671	4.480
Hoorse Poort	geen	n.v.t.	715
Van Swieten	geen	n.v.t.	5
Subtotaal secundair		671	5.200
Corpus Den Hoorn	Jumbo Overwiningsplein	709	4.495
De Wijert	Albert Heijn Van Lennepstraat	1.130	4.765
Idem	Lidl Van Lennepstraat	790	idem
De Wijert-Zuid	Aldi Merodelaan	625	3.225
Totaal		3.925	17.685

TABEL 1 SUPERMARKTDICHTHEID O.B.V. INWONERTAL 2016

Effecten / Verdringing (Zienswijze pagina 13 t/m 14)

In de zienswijze wordt betoogd dat de effecten over een groot gebied worden uitgesmeerd en dat 50% van de omzet van de beoogde omzet 'in rekening' wordt gebracht. Deze keuze is door ons (BSP) gebaseerd op het volgende:

- De effecten worden verdeeld over de supermarkten die nu een belangrijkere functie vervullen dan was bedoeld bij oprichting. Naast hun 'eigen inwoners' verzorgen ze immers ook de inwoners van het verzorgingsgebied (met name Ter Borch). Ze hebben in feite geprofiteerd van de afwezigheid van een volwaardige supermarkt in (de omgeving van) Ter Borch.
- Er is gerekend met 50% omdat de omzet van een nieuwe winkel nooit één-op-één ten koste gaat van de omzet van winkels die in de huidige situatie primair een functie vervullen. De overige 50% komt versnipperd voor rekening van supermarkten van verder weg, andere foodaanbieders en marktverruiming.

Er wordt in de zienswijze specifiek voor AH Paterswolde en AH Von Suttnerstraat een berekening gemaakt, op basis van een schatting van de huidige binding van de inwoners van het verzorgingsgebied. Het totaal daarvan betreft 55%, de overige 45% wordt niet inzichtelijk gemaakt.

In de zienswijze wordt de aanname gedaan dat de komst van een supermarkt naar Ter Borch 'de bestaande supermarkten misschien de kop niet zal kosten, maar (het) wel kritiek wordt voor de flankerende winkels in Paterswolde'.

Reactie BSP: Deze conclusie is te kort door de bocht. Supermarkten zijn belangrijke publiekstrekkingen voor overige winkels en daarmee dragers van winkelgebieden. Met name afstand tot en zichtbaarheid vanaf de supermarkt zijn belangrijke indicatoren voor de overlevingskansen van speciaalzaken⁶.

Marktruimte / bestemming (zienswijze pagina 14 en 15)

In deze paragraaf stelt de indiener dat het dubieus is dat kengetallen voor de dagelijkse sector worden toegepast op de supermarktsector. In de paragraaf wordt de dagelijkse sector verkeerd geïnterpreteerd.

Reactie BSP: Diensten als een schoenmaker en kledingherstel betreft geen detailhandel en maakt dus geen onderdeel uit van de dagelijks sector. De dagelijkse sector bestaat uit winkels in de verkoop van levensmiddelen (supermarkten en speciaalzaken) en persoonlijke verzorging (zoals een drogist). Ca. 80% van de bestedingen in de dagelijkse sector komt bij supermarkten terecht. Omdat in het verzorgingsgebied het overige aanbod ontbreekt, is het aannemelijk dat inwoners bovengemiddeld vaak hun aankopen met betrekking tot versproducten en persoonlijke verzorging doen in een daartoe uitgeruste supermarkt.

Koopkrachtbinding en -toevloeiing (bijlage A)

In bijlage A wordt geconcludeerd dat de gehanteerde koopkrachtbinding van 70% voor het hele gebied te hoog is. Er wordt door de inwoners een gemiddelde koopkrachtbinding van 37% berekend op basis van:

- Voor het secundaire gebied wordt aan de hand van een uitgebreide berekening de aanname gedaan dat een binding van 15% passend is.
- Voor het primaire gebied wordt zonder verdere onderbouwing de aanname gedaan dat 60% een juiste waarde is

De binding van 15% van de inwoners in het secundaire gebied aan de beoogde supermarkt in Ter Borch is de uitkomst van een uitgebreide berekening, die op een aantal punten gestoeld is op onduidelijke of foutieve aannames.

De eerste stap is het berekenen van de koopkrachtbinding van de buurten Hoornse Meer, Hoornse Park en van Swieten (aangeduid als secundair gebied) aan de Albert Heijn Van Suttnerstraat (zie 2.2.1 van bijlage A). Hiervoor wordt een theoretische omzet van de winkel berekend aan de hand van de oppervlakte en landelijk gemiddelde omzet per m². Vervolgens wordt de aanname gedaan dat 1/8^e (12,5%) van de omzet toevloeiing betreft (circa € 700.000), en 7/8^e uit de buurten Hoornse Meer, Hoornse Park en Van Swieten (het secundaire gebied) komt, wat neerkomt

⁶ DTNP (2016) Stedenbouwkundige inpassing supermarkt cruciaal voor centrumgebieden

op een binding van 47%. Het is niet duidelijk of de hier gehanteerde 1/8^e toevloeiing een eigen aanname is of een verkeerde interpretatie van de door BSP gehanteerde 10% toevloeiing in relatie tot 70% binding (op pagina 11 en 13 van de zienswijze wordt dit in andere berekeningen onzes inziens verkeerd geïnterpreteerd).

Reactie BSP: In deze berekening wordt voorbij gegaan aan het volgende:

- AH Von Suttnerstraat heeft ook nu al een functie voor inwoners van het primaire gebied van voorliggend initiatief (o.a. Ter Borch). Een toevloeiing van 12,5% procent is beperkt gezien de huidige functie voor het primaire gebied (en daarnaast waarschijnlijk ook wat toevloeiing uit het noorden, wat buiten het onderzoeksgebied valt).
- In de zienswijze wordt wel een aanname gedaan over de binding van het primaire gebied aan Albert Heijn Von Suttnerstraat (pagina 14), namelijk een binding van 15%. Als 15% van de bestedingen van de inwoners van het primaire gebied naar Albert Heijn Von Suttnerstraat gaat, gaat het om € 1,1 miljoen. Dat is ruim meer dan de € 700.000 toevloeiing waar in de bijlage vanuit wordt gegaan. Op dezelfde pagina 14 wordt ook een aanname gedaan over de binding van het primaire gebied aan AH Paterswolde (40%). Waar de overige 45% heen gaat wordt niet inzichtelijk gemaakt.

In het vervolg van het verhaal (onderdeel 2.2.2 t/m 2.2.7 van bijlage A) wordt de overige 53% verdeeld over 'bindingsverlies', het Overwinningsplein, de Van Lenneplan en het initiatief in Ter Borch. Met een onnavolgbare uitleg blijft daar 43% van over voor de winkelgebied en het initiatief in Ter Borch. De verdeling van die 43% wordt op basis van zes indicatoren (zie 2.2.3 en 2.2.4) bepaald en uiteindelijk evenredig verdeeld over de drie winkelgebieden (elk 15%).

SAMENVATTEND

De belangrijkste conclusies van onze reactie op de zienswijzen is als volgt:

- De inhoud van de zienswijzen overtuigt niet dat er geen behoefte is aan de ontwikkeling van een supermarkt in Ter Borch. Sterker nog, ook DTNP komt in haar second opinion tot de conclusie dat er behoefte is aan een volwaardige supermarkt. Het verschil in inzicht zit slechts in de maatvoering van de supermarkt, 1.300 m² wvo versus 2.000 m² wvo. Dat verschil in maatvoering is ondergeschikt aan het belang van de supermarkt op deze locatie. De conclusies van beide bureaus (BSP en DTNP) liggen daarmee dicht bij elkaar. Overigens dragen ook de ondernemers een alternatief aan dat alleen in maatvoering afwijkt van het initiatief.
- De inhoud van de zienswijzen overtuigt niet van het feit dat het initiatief zou leiden tot ongewenste ruimtelijke effecten in termen van zodanige

overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Ook met realisering van een supermarkt in Ter Borch zal er bestaansrecht blijven voor het (supermarkt)aanbod binnen het verzorgingsgebied en blijft er voldoende ruimte voor volwaardig aanbod in de plaatsen rondom het initiatief.