



Ladder Markt Ermelo

Stec Groep aan gemeente Ermelo

Hub Ploem en Martijn Exterkate
23 februari 2017

Inhoudsopgave

0	Samenvatting	3
1	Inleiding	5
1.1	Achtergrond van centrumplan Ermelo.....	5
1.2	Toelichting op plan Burgemeester Langmanstraat e.o.	5
1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	6
1.4	Trede 0: Plan Burgemeester Langmanstraat e.o. is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig.....	7
2	Beleid	9
2.1	Provincie in de basis terughoudend tenzij ontwikkeling niet leidt tot ontvricting van de detailhandelsstructuur	9
2.2	Uitbreidingen supermarkten Plus en Aldi passen binnen gemeentelijk beleid om de detailhandelsstructuur in het kernwinkelgebied te versterken.....	9
3	Supermarkten	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Winkelstructuur gemeente Ermelo.....	12
3.3	Supermarktitbreidingen voorzien in een actuele regionale behoefte.....	14
3.4	Ruimtelijke effecten uitbreidingen supermarkten gering.....	17
4	Overige detailhandel	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Winkelstructuur niet-dagelijkse sector gemeente Ermelo.....	21
4.3	Detailhandelsontwikkeling Burgemeester Langmanstraat e.o. kan fungeren als nieuwe trekker en voorziet in kwalitatieve behoefte.....	22
4.4	Ruimtelijk effect als gevolg van detailhandelsontwikkeling beperkt.....	23
Bijlage 25		
	Uitgangspunten DPO Supermarkt.....	25
	Uitgangspunten DPO Overige Detailhandel	26

0 Samenvatting

De gemeente Ermelo werkt aan verdere versterking van het kernwinkelgebied. De ontwikkeling zoals is beschreven in het bestemmingsplan Burgemeester Langmanstraat e.o. voorziet in een kwalitatieve impuls voor het centrum. Voorzien is in een versterking van het supermarktaanbod op deze plek, een niet-dagelijkse trekker en een kwaliteitsverbetering van gebouwde en onbebouwde omgeving.

In het plan – verdeeld in twee bouwblokken – wordt in totaal 3.800 m² bvo aan supermarktmeters mogelijk gemaakt en is er daarnaast ruimte voor overige detailhandel. In bouwblok A wordt 1.235 m² bvo aan overige detailhandel toegevoegd. De bestaande mogelijkheden in bouwblok B blijven bestaan, met dien verstande dat de mogelijkheden voor onder meer detailhandel op de verdieping worden geschrapt (en er dus feitelijk sprake is van een afname van de planologische mogelijkheden).

Stec Groep heeft de actuele regionale behoefte en mogelijke (ruimtelijke) effecten van deze ontwikkeling beoordeeld.

Relevante beleidscontext

De gemeente Ermelo heeft in haar structuurvisie een belangrijke structuurvoorwaarde voor detailhandel en de centrumontwikkeling vastgelegd. De Stationsstraat – die feitelijk van NS station tot aan Branderskamp loopt – vormt de as van het langgerekte winkelgebied van Ermelo. Aangezien de dichtheid van winkels niet overal gelijk is wordt in de structuurvisie een belangrijk onderscheid gemaakt in drie gebieden:

- Het kernwinkelgebied (tussen Rabobank en Immanuelkerk): hier is een sterke impuls nodig, detailhandel moet flink worden versterkt en andere maatregelen (die de verblijfskwaliteit verhogen, zoals dag- en avondhoreca) zijn nodig.
- Het Tussengebied of Stationsstraat Oost (tussen De Verbinding en de Rabobank): dit is te zien als aanloopgebied, evenals tussen Stationsplein en Immanuelkerk, hier wordt geen versterking van de detailhandel voorgestaan.
- De Verbinding: hierbij staan de dagvoorzieningen centraal (dagelijkse boodschappen, geen versterking van de detailhandel). Wel zijn functies en voorzieningen die aansluiten op aanwezige toeristisch recreatieve voorzieningen (Pakhuis en de molen, VVV-kantoor) denkbaar.

De ontwikkeling in het bestemmingsplan ziet op een versterking van het benoemde kernwinkelgebied en past daarmee beleidsmatig in de structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor zowel supermarkten als overige detailhandel is de actuele regionale behoefte aangetoond, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Het plan maakt 3.800 m² bvo aan supermarktmeters mogelijk. In totaal gaat het om toevoeging van 1.200 m² wvo ten opzichte van de bestaande omvang (in m² wvo) van de gevestigde supermarkten. Het betreft overigens een afname in de planologisch beschikbare meters.

Uit distributieplanologisch onderzoek (DPO) blijkt dat er beperkt kwantitatief overaanbod ontstaat binnen de gemeente Ermelo: 200 tot 700 m² wvo. Dit betekent dat er naar verwachting nagenoeg voldoende marktruimte is voor uitbreiding van de supermarkten in het kernwinkelgebied. Gezien het beperkte overaanbod dat ontstaat zullen supermarkten binnen de marktregio (gemeente Ermelo) beperkt omzeteffecten ondervinden van de uitbreiding. De taxatie is dat dit met name buiten het kernwinkelgebied zal zijn. Tot extra leegstand zal dit naar alle waarschijnlijkheid niet leiden.

Een eventueel beperkt ruimtelijk (en/of leegstands-)effect sluit aan bij de visie die Ermelo heeft op het centrum en kernwinkelgebied. Juist het versterken van het kernwinkelgebied heeft prioriteit. Er zijn alternatieve invullingsmogelijkheden voor mogelijk leeg komende panden.

Uitbreiding en kwaliteitsverbetering van de supermarkten (tot een marktconforme maat) is noodzakelijk om een betere koopkrachtbinding en -toevloeiing te realiseren. Aangezien supermarkten belangrijke trekkers zijn voor winkelgebieden profiteren ook andere winkels binnen het kernwinkelgebied van de aanwezigheid van sterke trekkers. Leegstand elders (buiten kernwinkelgebied) zou zich mogelijk kunnen voordoen maar is aanvaardbaar gelet op de beleidsambitie van de gemeente Ermelo. Het zwaartepunt van kwalitatief marktconform winkelaanbod komt zo weer te liggen binnen het kernwinkelgebied. Overigens worden met de planologische uitbreiding ook de parkeermogelijkheden vergroot waardoor de aantrekkelijkheid en kwaliteit van het kernwinkelgebied verder wordt versterkt (als bronpunt). Een goede bereikbaarheid is immers een belangrijke randvoorwaarde voor een sterk functionerend centrum. Het initiatief speelt in kwalitatieve zin nadrukkelijk in op actuele trends in vraag en aanbod in de dagelijkse sector.

Ook ten aanzien van niet-dagelijkse winkelmeters is de conclusie dat sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Omdat het plan voorziet in toevoeging van een grootschalig pand (zoals is geborgd in het bestemmingsplan) wordt ruimte geboden aan een sterke trekker die de positie van het kernwinkelgebied (nog verder) versterkt. Het betreft een kwalitatieve toevoeging aan het bestaande aanbod. Bovendien is er een behoefte aangetoond, middels marktruimteberekening. De kleinere unit die wordt toegevoegd heeft vooral een stedenbouwkundige functie (versterken beeldkwaliteit van het gebied). Gelet op de omvang van dit pand is een (ruimtelijk) effect verwaarloosbaar. Indien toch een (ruimtelijk) effect ontstaat en als gevolg leegstand, dan is een alternatieve invulling mogelijk gelet op de ruime bestemmingsplanmogelijkheden in het centrum van Ermelo. Eventueel ontstane leegstand zal daarom tijdelijk van aard zijn.

Het plan voorziet dus in een actuele regionale behoefte en ruimtelijke effecten zijn beperkt. Invulling in bestaande leegstand is onmogelijk gelet op de omvang van de beoogde ontwikkeling. Hiermee voldoet het plan aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond van centrumplan Ermelo

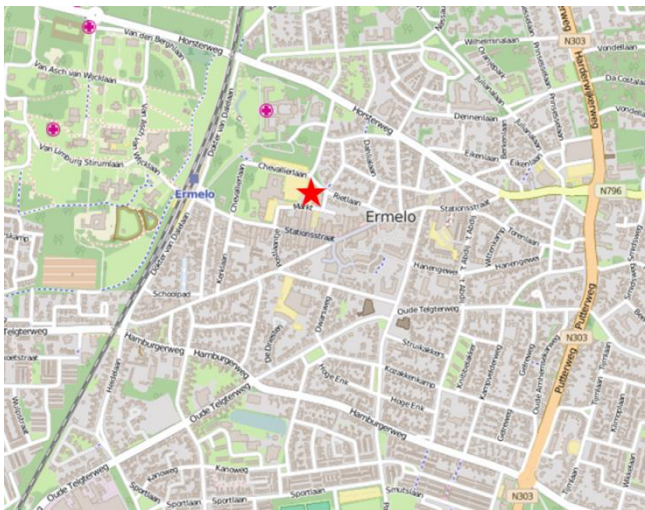
In 2012 heeft de gemeente Ermelo de Structuurvisie Ermelo 2025 vastgesteld. Via het masterplan centrum Ermelo is een plan voor het centrum van Ermelo uitgewerkt. In een eerder stadium is via het project 'Markt 1.0' al invulling proberen te geven aan het gebied maar dit project bleek niet haalbaar. De gemeente is daarna aan de slag gegaan met het project 'Markt 2.0', concreet vertaald in het bestemmingsplan Burgemeester Langmanstraat e.o..

De ontwikkelde visie heeft als doel het centrum van Ermelo compact en sterk te houden. Het kernwinkelgebied (Markt en Stationsstraat West) dient een kwaliteitsimpuls te krijgen duurzaam te worden versterkt. Het opgestelde plan maakt - naast een betere ruimtelijke kwaliteit - ook investeringen in vastgoed mogelijk.

1.2 Toelichting op plan Burgemeester Langmanstraat e.o.

Onderdeel van het plan is het versterken van het supermarktaanbod binnen het compacte centrum van Ermelo door het huidige aanbod beperkt uit te breiden. Tevens is de ontwikkeling van twee winkelpanden opgenomen. Hiervoor wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

Figuur 1: Ligging plangebied



Bron: Stec Groep, 2017

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan is gelegen in de kern van Ermelo, tussen Burgemeester Langmanstraat, Rietstraat en Chevallierlaan (zie figuur 1). Binnen het plangebied zijn momenteel twee supermarkten, te weten een Plus en een Aldi, gevestigd. Het gebied bestaat uit twee bouwblokken (A en B). Van de beide bouwblokken wijzigen de planologische mogelijkheden. Onderstaande tabel geeft het beeld van bouwblok A en B ten aanzien van supermarkten¹.

	Feitelijk aanwezig		Planologisch aanwezig		Nieuwe situatie (planologische mogelijkheden)	
	bvo	wvo	bvo	wvo	bvo	wvo
Bouwblok A (supermarkt)	1.350	940	1.350	975	1.600	1.200
Bouwblok B (supermarkt)	940	680	3.100	2.250	2.200	1.600

Het blijkt dat zowel in bouwblok A als B al bestaande planologische mogelijkheden zijn voor realisatie van een supermarkt. In beide bouwblokken is dan ook al een supermarkt gevestigd. De maximale planologische mogelijkheden worden in het geval van bouwblok B niet volledig gebruikt. In het nieuwe plan worden de planologische mogelijkheden van blok A enigszins groter, terwijl deze voor blok B afnemen.

Voor overige detailhandel (niet zijnde een supermarkt) wordt in het voorliggende bestemmingsplan wordt 1.235 m² bvo en 900 m² wvo mogelijk gemaakt. Hierbij geldt dat er één aaneengesloten ruimte van 1.000 m² bvo gerealiseerd moet worden. In bouwblok B is geen sprake van een toename aan vierkante meters voor overige detailhandel (niet zijnde supermarkt).



1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. lid 2. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.’

¹ Uitbreiding: m² v.v.o. = 0,95x m² bvo en m² wvo = 0,75x m² bvo. Deze omrekenformule is afkomstig van en overeenkomstig aan meting via NEN 2580 methode.

De Ladder is van toepassing op een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Wij noemen dit trede 0. Pas als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een ontwikkeling worden gemotiveerd volgens de treden van de Ladder.

Figuur 2: schematisch overzicht Ladder voor duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie van I&M, 2012. Bewerking stec groep, 2017

RELEVANTE KERNBEGRIPPEN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

- **Bestaand stedelijk gebied**

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

- **Stedelijke ontwikkeling**

Ruimtelijke ontwikkeling van kantoren, dienstverlening, een bedrijventerrein of zeehaventerrein, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

- **Plancapaciteit**

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen.

- **Marktregio**

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in/vanuit het gebied waar het zwaartepunt van de marktvraag voor de betreffende ontwikkeling zich bevindt.

1.4 Trede 0: Plan Burgemeester Langmanstraat e.o. is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig

Om te bepalen of sprake is van een Ladderplichtige ontwikkeling is van belang of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1. van het Bro geeft de volgende definitie voor een stedelijke ontwikkeling:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen’.

Het plan maakt planologisch extra vierkante meters detailhandel (niet zijnde supermarkt) mogelijk en is daarmee Ladderplichtig.

BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Op de planlocatie ligt momenteel al een bestemmingsplan dat de functie detailhandel mogelijk maakt dit betekent dat het plan binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Voor een plan dat wordt ontwikkeld op een locatie gelegen binnen bestaand stedelijk gebied is het voor Ladder enkel noodzakelijk de beoogde ontwikkeling ruimtelijk te onderbouwen (zoals omschreven binnen trede 1 van de Ladder). Aan trede 2 en 3 hoeft niet te worden getoetst.

2 Beleid

Zowel de provincie Gelderland als de gemeente Ermelo heeft specifiek beleid opgesteld voor detailhandel. In beleidsstukken gaan daarbij zowel provincie als gemeente in op de kwaliteit van het centrum en het kernwinkelgebied. Het is van belang dat de beoogde ontwikkeling van de twee supermarkuitbreidingen en de ontwikkeling van de twee winkelpanden in het centrum van Ermelo binnen bestaand (detailhandel)beleid past.

2.1 Provincie in de basis terughoudend tenzij ontwikkeling niet leidt tot ontvruchting van de detailhandelsstructuur

De provincie streeft naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel structuur die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. Bestaande centra in de (binnen-)steden en dorpen staan centraal in het provinciaal beleid. De provincie en haar partners streven naar transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden. Hiermee wil de provincie overcapaciteit aan winkels terugdringen. Dit voorkomt leegstand en aantasting van de sociale en economische vitaliteit van winkelgebieden in dorpen en steden.

De provincie wil een evenwichtige ontwikkeling van de regionale detailhandelsstructuur die toekomstbestendig is. Het aanpassen van de bestaande detailhandelsstructuur aan nieuwe marktontwikkelingen heeft prioriteit. Met het toevoegen van nieuw winkeloppervlak op nieuwe locaties wordt zeer terughoudend omgegaan. Ontwikkelingen op nieuwe locaties mogen niet leiden tot een ontvruchting van bestaande winkelgebieden. Bij het beleid is er een spanningsveld. Aan de ene kant is er de wens om de bestaande fijnmazige detailhandelsstructuur te behouden en om leegstand en verpaupering te voorkomen. Aan de andere kant wil de provincie de dynamiek van de markt de ruimte geven om nieuwe impulsen te stimuleren. Vernieuwing is nodig om winkelgebieden vitaal en aantrekkelijk te houden en om in te kunnen spelen op veranderende wensen en gedrag van consumenten.

2.2 Uitbreidingen supermarkten Plus en Aldi passen binnen gemeentelijk beleid om de detailhandelsstructuur in het kernwinkelgebied te versterken.

Bovenstaand provinciaal beleid sluit aan bij het lokale beleid van Ermelo, omschreven in het bestemmingsplan 'Kom Ermelo' en de Structuurvisie Ermelo 2025. De nadruk wordt hierin gelegd op het versterken van de bestaande winkelstructuur (met het kernwinkelgebied als centraal element hierin) en het tegengaan van ontwikkelingen buiten het kernwinkelgebied.

In de structuurvisie (Ermelo 2025, vastgesteld maart 2012) acht de gemeente Ermelo de gewenste winkelstructuur als *'een gebied waar winkels en dienstverlenende bedrijven elkaar afwisselen, waar je de auto voor de winkel parkeert. Goede bereikbaarheid en de mogelijkheid doelgericht inkopen te doen. In het kernwinkelgebied ligt het accent vooral op het winkelen voor het plezier, het 'shoppen', elkaar ontmoeten en verblijven. Er is een aantrekkelijke mengeling van winkels en horeca, waardoor het verblijf wordt veraangenaamd. Een wekelijkse warenmarkt completeert het karakter.'*

Gezien alle ontwikkelingen in de detailhandel heeft de gemeente Ermelo in haar structuurvisie een belangrijke structuurvoorwaarde vastgelegd. De Stationsstraat – die feitelijk van NS station tot aan Branderskamp loopt – vormt de as van het langgerekte winkelgebied van Ermelo. Aangezien de dichtheid van winkels niet overal gelijk is wordt in de structuurvisie een belangrijk onderscheid gemaakt in drie gebieden:

- Het kernwinkelgebied (tussen Rabobank en Immanuelkerk): hier is een sterke impuls nodig, detailhandel moet flink worden versterkt en andere maatregelen (die de verblijfskwaliteit verhogen, zoals dag- en avondhoreca) zijn nodig.

- Het Tussengebied of Stationsstraat Oost (tussen De Verbinding en de Rabobank): dit is te zien als aanloopgebied, evenals tussen Stationsplein en Immanuelkerk, hier wordt geen versterking van de detailhandel voorgestaan.
- De Verbinding: hierbij staan de dagvoorzieningen centraal (dagelijkse boodschappen, geen versterking van de detailhandel). Wel zijn functies en voorzieningen die aansluiten op aanwezige toeristisch recreatieve voorzieningen (Pakhuis en de molen, VVV-kantoor) denkbaar.

Deze verdeling in drie gebieden zien we ook terug in de intensiteit van winkels in de (lange) Stationsstraat. In het kernwinkelgebied zien we de meeste winkels (en weinig andere functies), terwijl naar het Oosten een mix van winkels, horeca en woningen steeds meer het straatbeeld domineert. De Enk/Het Pauwenplein vormt het hart van het kernwinkelgebied en moet versterkt worden als (centraal) verblijfsplein, aldus de structuurvisie. Onderstaande figuur geeft dit ook op kaart weer.

Figuur 2: Kernwinkelgebied Ermelo (cirkel)



Bron: Structuurvisie Ermelo 2025

De supermarkten Aldi en Plus, welke willen uitbreiden, net als de beoogde detailhandelsontwikkeling van twee panden, liggen beide in het kernwinkelgebied. Het bestaand beleid van de gemeente Ermelo is om de detailhandelsstructuur in dit gebied te versterken, waardoor de uitbreidingen passen binnen het lokaal beleid.

3 Supermarkten

3.1 Inleiding

Een belangrijke drager onder het plan voor de kwaliteitsimpuls in het kernwinkelgebied van Ermelo zijn de uitbreidingen van de supermarkten Aldi en Plus. Kijkend naar het (feitelijk aanwezig) aantal vierkante meters winkelvloer voor supermarkt gaat het om een toevoeging van 1.180 m² wvo ten opzichte van de huidige situatie. Kanttekening is dat de huidige planologische mogelijkheden in Blok B uitbreiding naar 2.250m² bvo ook al mogelijk maken. Dit betekent dat puur planologisch geen extra meters worden toegevoegd aan de bestaande situatie. Er worden zelfs meters uit de markt gehaald.

Het verzorgingsgebied in de gemeente Ermelo: bestedingen komen vooral uit eigen gemeente

De inwoners van de gemeente Ermelo zijn vooral op het 'eigen' aanbod georiënteerd en vormen grotendeels het verzorgingsgebied (circa 26.500 inwoners²) voor de supermarkt. Een (full service) supermarkt bedient een marktgebied binnen een straal van circa 2 kilometer, afhankelijk van de formule (van discounter tot full-service) en soort winkelgebied (van buurtsupermarkt tot XL-formule). Dit blijkt uit consumentenonderzoek van Deloitte uit 2015. Om meer duiding te geven aan het verzorgingsgebied van de gemeente Ermelo wordt gekeken naar koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing.

Koopkrachtbinding:

Koopkrachtbinding geeft het aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van de inwoners in het verzorgingsgebied weer. We verwachten – mede ook gelet op de ligging van Ermelo – dat de koopkracht voor supermarkten hoofdzakelijk op de eigen gemeente gericht is. Temeer ook omdat de te uitbreiden supermarkten geen bovenlokale functie zullen hebben³. Uit koopstroomonderzoeken voor vergelijkbare gemeenten met een omvang van circa 30.000 inwoners, blijkt dat de koopkrachtbinding hoog is (tussen 80-95% van de bestedingen van de inwoners uit dergelijke gemeenten landen in de eigen gemeente⁴). Deze bedraagt voor de gemeente Ermelo circa 82% voor het dagelijkse segment. Voor supermarkten verwachten we een nog sterkere binding. Wij baseren ons hierbij op het rapport 'Koopstromenonderzoek Oost-Nederland' (I&O Research, 2015) en onderzoek door Stec bij referentiegemeenten. Een koopkrachtbinding van circa 90% lijkt ons gezien het huidige supermarktaanbod van Ermelo aannemelijk.⁵ Indien de winkelstructuur (cq. supermarktstructuur) verbetert, is een binding van 95% voor supermarkten overigens ook realistisch.

Koopkrachttoevloeiing:

Koopkrachttoevloeiing is het aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van inwoners van buiten het verzorgingsgebied. In het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2015) wordt uitgegaan van een koopkrachttoevloeiing van circa 15% voor steden tussen 20.000 en 50.000 inwoners. Specifiek voor Ermelo ligt dit op 18%. RMA (2015) beargumenteert dat dit aandeel voor de gemeente Ermelo naar verwachting hoger ligt. In het koopstromenonderzoek is de toevloeiing vanuit toerisme niet meegerekend. RMA (2015) stelt: 'Navraag bij enkele supermarktorganisaties gevestigd in centrum Ermelo leert dat (voorzichtig ingeschat, toerisme daarbij inbegrepen) een toevloeiing van buiten de gemeente van 20 tot 25% reëler lijkt. De bovenkant van deze reikwijdte komt overeen met de bevindingen van MKB-REVA in 2011, waar het aandeel toeristische omzet (op jaarbasis) op 10% werd ingeschat voor de dagelijkse sector.'

² CBS 2017.

³ Ter vergelijking. Een AH XL formule heeft een (minimale) omvang van circa 3.000 m² wvo, zo blijkt uit eigen opgave op de website van Albert Heijn. De aantrekkingskracht van een dergelijke winkel is bovenlokaal. Ermelo beschikt niet over een supermarkt van dergelijke omvang.

⁴ Onder andere op basis van Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, I&O research, 2015 en Koopstromenonderzoek Randstad, I&O research 2011

⁵ Let wel: het verschil tussen 'gemeten' binding en hier opgenomen percentage wordt verklaard doordat het koopstromenonderzoek uit gaat van 'dagelijks' en deze analyse van 'supermarkten' (als onderdeel van dagelijks). Onze ervaring is dat supermarkten een sterkere binding hebben dan dagelijkse winkels.

Gezien het lokale verzorgingsgebied van de supermarkten in Ermelo concluderen we dan ook dat de gemeente Ermelo het relevante verzorgingsgebied is. De analyse hierna heeft dan ook betrekking op dit gebied.

3.2 Winkelstructuur gemeente Ermelo

Bij een nieuwe detailhandel ontwikkeling, en met name supermarktontwikkeling, is het van belang om de ruimtelijke effecten op de bestaande winkelstructuur in beeld te brengen. Hiervoor maken we een schets van de bestaande winkelstructuur in de gemeente Ermelo.

Winkels gemeente Ermelo voornamelijk gevestigd in twee centra

De gemeente Ermelo telt in juni 2016 (meest recente meting door Locatus) 48 dagelijkse winkels, met in totaal 10.975 m² wvo. Hiervan wordt 7.171 m² wvo (65.3%) ingenomen door supermarkten (Locatus, 2016)⁶. Per 1.000 inwoners is in de gemeente circa 413 m² wvo aan dagelijkse artikelen beschikbaar. Daarnaast is er circa 32.300 m² wvo aan niet-dagelijkse winkelaanbod gevestigd. In totaal zijn er circa 95 niet-dagelijkse detailhandelsverkooppunten in Ermelo gevestigd. Deze cijfers zijn exclusief leegstaande panden.

Tabel 1: Kerngegevens detailhandel Ermelo

M ² detailhandel gemeente Ermelo	46.446 m ² wvo
....waarvan dagelijks	10.975 m ² wvo
....waarvan supermarkt	7.171 m ² wvo
....waarvan niet-dagelijks	32.324 m ² wvo
....waarvan leegstand (o.b.v. Locatus 2016)	3.147 m ² wvo

Bron: Locatus 2016, peildatum 8 juni 2016

De winkels zijn op hoofdlijnen verspreid over twee winkelgebieden: centrum Ermelo en Telgterhoek. Beide winkelgebieden zijn in of nabij de kern van Ermelo.

- 1) **Centrum Ermelo:** Dit is het kernwinkelgebied van Ermelo. Het overgrote deel van de winkels is geconcentreerd in het centrum van Ermelo en aansluitend rondom de stationsstraat; dit maakt het centrum tot het belangrijkste winkelgebied. Dit zijn gezamenlijk 122 van de 169 vestigingen, met een totaal winkelvloeroppervlak van 23.784 m². In totaal zijn hier 33 vestigingen uit de dagelijkse branche gevestigd met een totaal winkelvloeroppervlak van 8.413 m², waaronder vijf supermarkten. Locatus maakt geen onderscheid in het centrum van Ermelo (zoals is vastgelegd in de structuurvisie Ermelo 2025)
- 2) **Telgterhoek:** In dit gebied, dat functie heeft als buurtcentrum, zijn 7 detailhandelsvestigingen (waarvan 1 uit de dagelijkse branche, een apotheek) gevestigd⁷. In totaal gaat het om 837 m² wvo detailhandel. Zo is er een dierenwinkel en Baderie gevestigd.

Naast de twee winkelgebieden liggen er verspreid over Ermelo nog een aantal detailhandelsvestigingen. Zo is op bedrijventerrein Tonsel vijftal winkelvestigingen te vinden, waaronder een kampeerwinkel (8.439 m² wvo), een bouwmarkt (2.600 m²) en drie kleinschalige winkelvestigingen. Daarnaast grenst er een Gamma (2.495 m²) aan het kernwinkelgebied. Verder liggen verspreid over Ermelo nog 34 detailhandelsvestigingen met een totaal van ca. 7.900 m² aan winkelvloeroppervlakte. Ook de Boni supermarkt (Herderlaan) en een tweede vestiging van Plus supermarkt (westzijde) liggen verspreid.

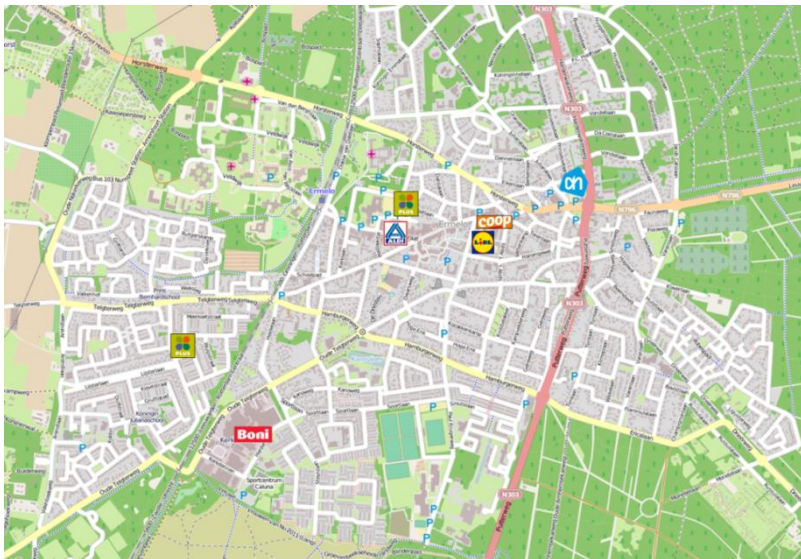
Zeven supermarkten in Ermelo gevestigd

In Ermelo zijn zeven supermarkten gevestigd. In het centrum zijn dit er vijf: Aldi, Plus, Lidl, Coop en Albert Heijn. Andere grote, meer solitaire plekken liggen in het westen van Ermelo: dit zijn de Herderlaan (Boni supermarkt) en de Leeuwerikstraat (Plus supermarkt).

⁶ Zowel reform als biologische winkels worden onder de groep 'overige levensmiddelen' geschaard.

⁷ Op basis van Locatus 2016, peildatum juni 2016

Figuur 3: Locatie supermarkten binnen Ermelo



Gemeente	Supermarkt	Wvo in m ²
Ermelo	ALDI-Markt	681
	Boni	1.029
	Plus (centrum)	938
	LIDL	948
	Plus (westzijde)	593
	Coop	885
	Albert Heijn	2.012
Totaal		7.171

Bron: Locatus, 2016; Bewerking Stec Groep, 2017

Bron: Locatus 2016; Bewerking Stec Groep, 2017

Huidig aanbod supermarkten Ermelo loopt achter op huidige trends met betrekking op omvang

Ermelo beschikt met zeven supermarkten en een gemiddelde van 0,27 m² wvo supermarkten over een iets hoger aanbod per inwoner dan gemiddeld in Nederland (0,25 m²). Opvallend hierbij is dat slechts één supermarkt (Albert Heijn) in de gemeente Ermelo voldoet aan de moderne eisen (omvang) van een full-service supermarkt. Met de beoogde moderne omvang van de supermarkten Plus en Aldi wordt geanticipeerd op de voortdurende trend naar grootschaligheid en stijgende consumentenbestedingen. Klanten hebben in toenemende mate behoefte aan ruime, overzichtelijke en goed bereikbare supermarkten. Het initiatief speelt in kwalitatieve zin nadrukkelijk in op actuele trends in vraag en aanbod in de dagelijkse sector. Consumenten willen ook voor dagelijkse artikelen keuzemogelijkheden in de woonomgeving, waarbij het marktaandeel van discount supermarkten de afgelopen jaren sterk is gegroeid.

Harderwijk en Putten zijn belangrijkste concurrerende aankoopplaatsen

Het aanbod detailhandel (en supermarkten) in omliggende gemeenten van Ermelo verschilt per gemeente. Harderwijk en Putten zijn de belangrijkste concurrerende aankoopplaatsen voor Ermelo, zo blijkt uit het koopstromenonderzoek Oost-Nederland uit 2015.

In de gemeente Harderwijk is ruim 80.000 m² wvo gevestigd (RMA, 2015), met een relatief klein hoofdwinkelgebied, maar een groot aantal ondersteunende wijkwinkelcentra en een relatief groot aanbod van verspreide detailhandelsvestigingen. Het centrum heeft een belangrijke recreatieve functie, waarbij het historische en unieke karakter van het centrum een extra kwaliteit is. In de binnenstad is een Deen supermarkt gevestigd, en een Albert Heijn grenst aan het centrum. In de grote nieuwe wijk Drielanden is vanaf 2009 een groot wijkwinkelcentrum beschikbaar met twee supermarkten (Jumbo en Aldi). Aangezien deze wijk makkelijk bereikbaar is vanuit Ermelo, zijn dit nieuwe winkelcentrum en het oude centrum van Harderwijk de grootste concurrerende aankoopplaatsen in Harderwijk. Verspreid beschikt Harderwijk verder over een Dirk, Aldi, Jumbo (2x) en Boni.

Putten kenmerkt zich door een gevarieerd winkelaanbod. De bekende grote (mode)ketens, textielsupers en warenhuizen zijn aanwezig. Ook is er een breed assortiment aan aanbieders van interieur, speelgoed, mode, drogisterij, parfumerie, cadeauartikelen, streekproducten en luxe etenswaren. Putten kent een relatief groot aandeel lokale aanbieders en specialisten. In Putten zijn de supermarkten grotendeels gecentreerd in het centrum, met een Boni, Lidl, Dekamarkt, Albert Heijn, Plus en Emte, en verspreid een Aldi.

3.3 Supermarktitbreidingen voorzien in een actuele regionale behoefte

Op basis van diverse kengetallen bepalen we de marktruimte in vierkante meters winkelvloeroppervlak. Op basis van distributieplanologisch onderzoek (dpo) kan vervolgens worden bepaald wat het (ruimtelijk) effect van het toevoegen van dagelijkse detailhandel.

Kwantitatieve uitbreidingsruimte van maximaal 900 m² wvo supermarkt tot en met 2025

In deze paragraaf wordt aangegeven hoe de marktruimte voor supermarkten zich de komende jaren zal ontwikkelen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd (in de bijlage meer uitleg):

- De bevolking van Ermelo zal in 2025 een niveau hebben van ca. 28.250 inwoners⁸.
- De bestedingen per hoofd van de bevolking worden gelijk verondersteld aan het niveau van 2015.
- De koopkrachtbinding vanuit Ermelo op het gebied van supermarkten bedraagt 90%. Het aanbod in Ermelo is divers en de ligging van de stad maakt het aannemelijk dat inwoners voor boodschappen hoofdzakelijk in de eigen gemeente winkelen. Indien de winkelstructuur (cq. supermarktstructuur) verbetert, is een binding van 95% voor supermarkten overigens ook realistisch.
- De koopkrachttoevloeiing in supermarkten - als aandeel van de totale omzet – is naar verwachting 20% tot 25%. We houden de toevloeiing door de tijd heen gelijk. In absolute termen zal het bedrag aan toevloeiing wel toenemen.

Tabel 2: DPO gemeente Ermelo voor supermarkten (horizon tot 2025)

	2016	2025
Inwoners	26.500	28.250
Bestedingen in supermarkten per hoofd	€ 2.000	€ 2.000
Koopkrachtbinding vanuit Ermelo	90%	90%
Gebonden omzet vanuit Ermelo (afgerond)	€ 47-48 mln.	€ 50-51 mln.
Koopkrachttoevloeiing van buiten gemeente incl. toerisme (in % totale omzet)	20-25%	20-25%
Totale omzet bestaand aanbod (afgerond)	€ 60-64 mln.	€ 64-68 mln.
Vloerproductiviteit per m ² wvo	€ 8.300	€ 8.300
Gevestigd aanbod in Ermelo m ² wvo	7.171	7.171
Haalbaar aanbod in m ² wvo	7.050-7.650	7.600-8.150
Uitbreidingsruimte in m ² wvo (afgerond)	0-500	500-1.000

Bron: PBL/CBS, 2016; Locatus, juni 2016; Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, 2015; Bewerking Stec Groep, 2017

Op basis van de aangegeven uitgangspunten is de distributieve ruimte onder supermarkten berekend voor Ermelo. Uitgaande van bovenstaande is de uitbreidingsruimte voor supermarkten momenteel 0-500 m² wvo. Deze ruimte neemt de komende 10 jaar toe tot 500-1.000 m² wvo als gevolg van bevolkingsgroei en een betere winkelstructuur. De uitbreidingen van de supermarkten leidt tot een toename van bijna 1.200 m² wvo aan extra supermarkt winkelmeters ten opzichte van de feitelijke situatie. Planologisch leidt de bestemmingsplanwijziging juist tot een afname van het maximaal mogelijke aantal wvo in m². Daarmee wordt een in de toekomst mogelijk groter overaanbod beperkt. Naast de uitbreiding van beide supermarkten zijn er momenteel in Ermelo geen concrete plannen voor toevoeging van (supermarkt)aanbod.

Bovenstaande berekening is conservatief te noemen. Waarom?

- Er is uitgegaan van stabiel blijvende bestedingen van consumenten bij supermarkten. Als we echter de bestedingscijfers in perspectief plaatsen dan zien we dat deze afgelopen jaren zijn toegenomen van €1.790 per persoon in 2009 (HBD, 2014) en € 2.022 per persoon in 2015 (Ruimtelijke Omzetkengetallen, Panteia 2016). Dit betekent een stijging in 7 jaar tijd van 13% terwijl het inflatiecijfer de afgelopen jaren nauwelijks steeg (CBS, 2016). In 2016 is de supermarkt omzet gestegen met 2.0% ten opzichte van een jaar eerder (volgens detailhandel.info). We houden de bestedingen echter gelijk om te anticiperen op

⁸ We hanteren de meest recente prognose van Primos (2016) voor Ermelo.

de groei in online verkoop bij pure-internet spelers (zoals Picnic). Hierdoor ontstaat geen overschatting van de berekende marktruimte.

- Ook het besteedbaar inkomen is de afgelopen jaren toegenomen zo blijkt uit cijfers van het CBS. Juist de uitgaven in de dagelijkse detailhandel stijgen.
- De koopkrachtbinding en koopkrachtoevloeiing zijn tevens stabiel gehouden. Deze kunnen echter stijgen als gevolg van een verbeterde structuur.

Op basis van deze bevindingen kunnen we enkele uitspraken doen over het functioneren van supermarkten. Het huidige functioneren van de supermarkten kan - gemiddeld genomen - als licht negatief worden bestempeld. Als we kijken naar koopstromenonderzoeken in Nederland (bijvoorbeeld recent uitgevoerde onderzoeken in Oost-Nederland maar ook in Utrecht, beiden door I&O research) zien we een gemiddelde vloerproductiviteit van circa €8.500 m². We zien dat de gemiddelde vloerproductiviteit in Ermelo circa 3% lager ligt. Dit hanteren we ook bij de uitgangspunten.

De uitbreidingsplannen van beide supermarkten leiden in bovenstaande berekeningen in de planperiode tot een licht overschot aan winkelmeters voor supermarkten, zowel in het gunstige (200 m² wvo) als ongunstige (700 m² wvo) scenario. Dit overschot betekent dat de gerealiseerde vloerproductiviteit in Ermelo kan dalen met 6 tot 8% in het ongunstige scenario. Overigens is een nuancering hier op zijn plaats. De ontwikkeling in het plan betreft de uitbreiding van bestaande supermarkten. Dit betekent dat de supermarkten vooral inzetten op een ruimer, breder en dieper assortiment. De vraag is of de omzet per vierkante meter evenredig toeneemt met de schaalvergroting die beoogd is. Bovendien wijzigt de verhouding tussen de supermarkten niet. Er is geen sprake van een extra supermarkt, maar juist van uitbreiding. De consumentstromen en kooporiëntatie van inwoners van Ermelo zal niet drastisch wijzigen is onze inschatting.

Supermarktituitbreidingen voorzien in een kwalitatieve behoefte

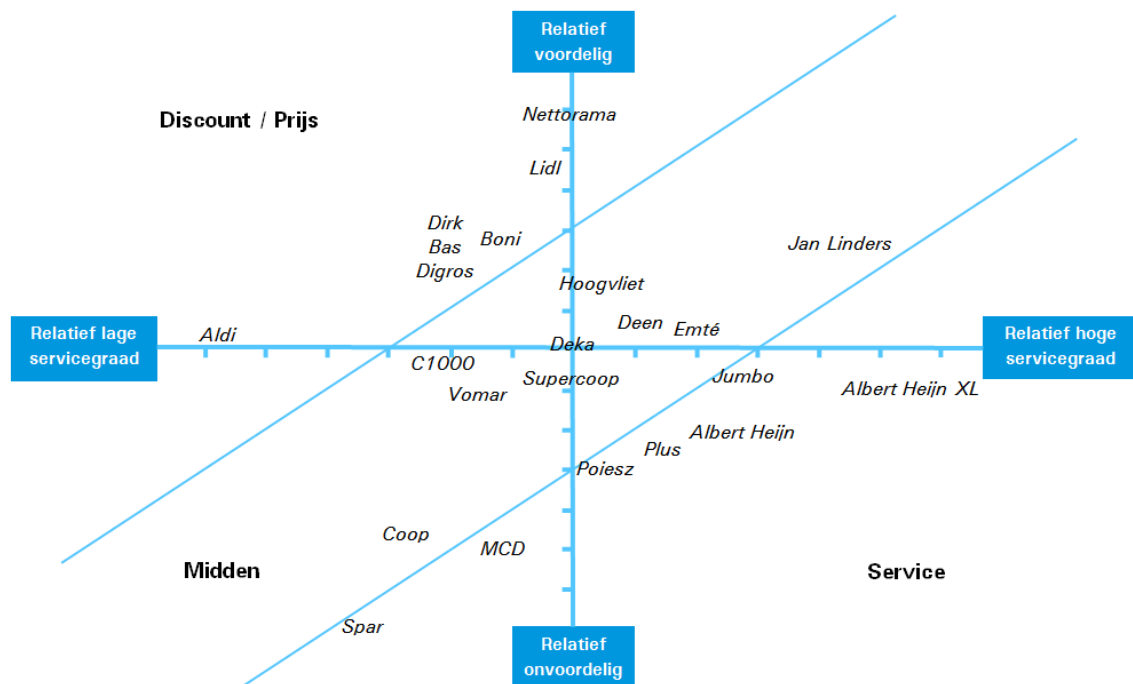
Naast een kwantitatieve behoefte van 500-1.000 m² wvo tot 2025 voorziet het plan voor de uitbreiding van twee supermarkten in het centrum van Ermelo in een kwalitatieve behoefte.

Supermarkten belangrijke trekkers voor centra

Voor een kern (centrum) als Ermelo zijn supermarkten belangrijke trekkers. Vandaar dat we nader inzoomen op de markt voor deze winkels.

Supermarkten in Nederland zijn grofweg onder te verdelen in discount/prijssupermarkten en (full-) servicesupermarkten. Daartussen bevindt zich een groot middensegment, zie figuur 4. De Aldi blijft steeds meer als enige discountsupermarkt over, aangezien Lidl zich ontwikkelt naar prijsvoordelige servicesupermarkt. Albert Heijn is met 35% (in 2015) marktleider in Nederland, op afstand gevolgd door Jumbo (20,0% in 2015) (Deloitte, 2015). Zowel Albert Heijn als Jumbo zijn full-servicesupermarkten.

Figuur 4: Supermarktpositionering



Bron: GfK Nederland, 2013

Een aantal belangrijke algemene trends en ontwikkelingen heeft effect op het functioneren van supermarkten en speciaalzaken in de toekomst.

- Er is zowel sprake van schaalvergroting (AH XL, Jumbo Foodmarkt), als van schaalverkleining (AH-to-go, Spar City). Kleinschalige supermarkten (tot 500 m² wvo) komen vooral op in de centra van grote steden, nabij stations en openbare voorzieningen. Grootschalige supermarkten (>1.500 m² wvo) zijn veelal aan de rand van steden te vinden, waar sprake is van een goede (auto)bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden. Hiermee wordt ingespeeld op de wens van de consument, die alle boodschappen in één keer wil doen. Een supermarkt vanaf 2.500 m² wvo heeft een bovenlokale functie. Het middensegment (service supermarkt van 800 - 1.000 m² wvo) dreigt te verdwijnen als gevolg hiervan. Een moderne maatvoering voor een discountsupermarkt is circa 1.000 m² wvo (en in gevallen ook groter) en voor een full-service supermarkt circa 1.200 – 1.500 m² wvo.
- Steeds meer supermarktketens bieden ook de mogelijkheid aan om online boodschappen te doen. De meest bekende is Albert Heijn, die naast thuisbezorging ook pick-up points heeft geïntroduceerd waar boodschappen opgehaald kunnen worden. Juist in kernen als Ermelo zien we dat de online bestelde boodschappen vaak ook in de fysieke winkel worden opgehaald (in plaats van thuisbezorgd). Ook vanuit deze trend is schaalvergroting aan de orde bij reguliere supermarkten ('afhaalpunt in de fysieke winkel').
- Supermarkten kenden in 2015 een stabilisatie van de omzet. In 2016 lijkt deze omzet licht te groeien, die deels te verklaren is door een prijsstijging. Bovendien worden steeds meer boodschappen bij de supermarkt gedaan. Recent (12-12-2016) kwam in het nieuws dat supermarkten – ten koste van speciaalzaken – steeds meer groenten en fruit verkopen.⁹ Paradox is dat speciaalzaken juist het beste renderen naast de supermarkt.
- Speciaalzaken ondervinden concurrentie van supermarkten en steeds meer hinder van de schaalvergroting. Supermarkten besteden veel aandacht aan de versafdelingen en proberen zo in te spelen op de behoefte van de consument (one stop shopping). Zelfstandige ondernemers die zich weten te onderscheiden (in kwaliteit, prijs, assortiment en/of service) en in de directe omgeving van een supermarkt zijn gevestigd, zijn van toegevoegde waarde. Vooral het laatste is van levensbelang.

⁹ <http://www.nu.nl/eten-en-drinken/4364464/supermarkten-verkopen-meer-groente-en-fruit-dan-vorig-jaar.html>

Een doorsnee servicesupermarkt trekt elke week circa 10.000 bezoekers. Een discountsupermarkt trekt circa 6.000 tot 8.000 bezoekers per week. Daarmee is een supermarkt in centra met de omvang van Ermelo de belangrijkste publiekstrekker. Voor Ermelo kan de combinatie Plus – Aldi in beginsel een meerwaarde hebben voor het kernwinkelgebied.

Uitbreiding supermarkten kwalitatieve impuls voor huidig aanbod

Ermelo kent ten aanzien van supermarkten meerdere knelpunten. Allereerst is het supermarktaanbod, vooral in termen van aantal vestigingen, fors in relatie tot de omvang van de kern. Ook qua maatvoering zien we dat de supermarkten in Ermelo relatief achter blijven bij de trend. Van de zeven supermarkten kent alleen de Albert Heijn een moderne maatvoering. Ook de discounters Lidl en Aldi zijn kleiner dan de huidige standaard. Het is denkbaar dat als hetzelfde metrage was verdeeld over 4 of 5 marktconforme supermarkten, de koopkrachtbinding beter zou zijn, zo concludeert ook RMA (2015). Anders gezegd kan het vergroten van enkele supermarkten teneinde deze marktconform te maken de koopkrachtbinding en –toevloeiing positief beïnvloeden. We verwachten dan ook dat de koopkrachtbinding bij een meer marktconforme verdeling van de meters zal toenemen tot 95%, waardoor de vloerproductiviteit tevens zal toenemen.

3.4 Ruimtelijke effecten uitbreidingen supermarkten gering

Voor de mogelijke (ruimtelijke) effecten als gevolg van de uitbreiding van de supermarkten in het kernwinkelgebied van Ermelo kijken we naar de leegstand in Ermelo, de verwachte omzeteffecten bij andere supermarkten en de ruimtelijke gevolgen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

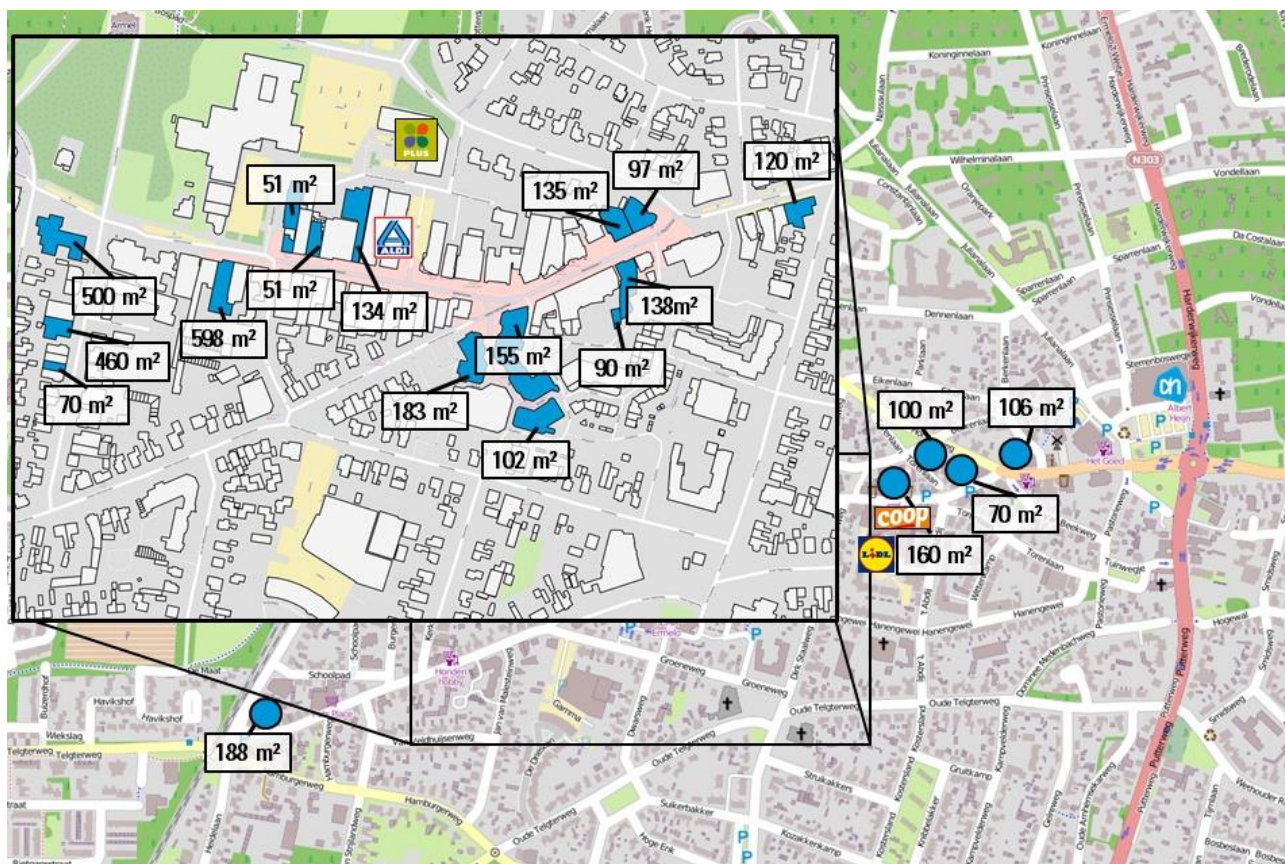
Leegstand in Ermelo iets boven frictieniveau en onder Nederlands gemiddelde

Op basis van Locatus staat volgens de meest recente cijfers (juni 2016) 3.147m² wvo leeg in de gemeente Ermelo, verdeeld over 37 panden. Dit is 6,8% van het totale aanbod aan winkelmeters. Het ligt daarmee iets onder het Nederlands gemiddelde (circa 7%).

Naast Locatus hanteren we Funda in Business als graadmeter voor de aangeboden winkelpanden. Momenteel worden 23 panden aangeboden met in totaal circa 2.540 m² bvo aan winkelmeters in de gemeente Ermelo¹⁰. Dit is circa 4,7% van het totale aanbod aan winkelmeters. Met 4,7% leegstand zit Ermelo flink lager dan het Nederlands gemiddelde (circa 7%) en iets boven het gewenste frictieniveau van 3 tot 4%. Opvallend is verder dat de overgrote meerderheid van de aangeboden panden relatief kleine units zijn: tussen de 35 en de 150 m² bvo. Drie units zijn groter dan 460 m². Geen enkel pand is van voldoende omvang om een supermarkt te kunnen huisvesten.

¹⁰ Cijfers zijn op basis van Funda in Business en zijn als graadmeter bedoeld als check op de cijfers uit 2015. Aangeboden panden hoeven niet ten alle tijden leeg te staan. Anderzijds wordt niet ieder leeg winkelpand ook daadwerkelijk via Funda aangeboden.

Figuur 5: Locatie leegstaande panden binnen Ermelo ten opzichte van supermarkten



Bron: Funda in business, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017

In de omgeving van de supermarkten in de Stationsstraat is beperkt leegstand, zo blijkt ook uit bovenstaand figuur (dit is beoordeeld in januari 2017). Alleen in het aan te pakken bouwblok bij Aldi en de Stationsstraat is sprake van enige leegstand. Met het versterken van het kernwinkelgebied is beoogd dit gebied aantrekkelijker te maken en daarmee te versterken (cq. leegstand tegen te gaan). Belangrijke conclusie die we voorts kunnen trekken op basis van deze leegstandsanalyse is dat het op dit moment niet mogelijk is voor de supermarkten in de Stationsstraat om verder uit te breiden binnen de bestaande bebouwde omgeving (bijvoorbeeld door een naastgelegen pand bij de winkel te betrekken).

Zeer beperkt ruimtelijk effect als gevolg van ontwikkeling van een supermarkt op Spoorzone

Momenteel zijn de planologische mogelijkheden in blok B al 3.100 m² bvo (afname naar 2.200 m² bvo). In de nieuwe situatie wordt Plus (blok A) vergroot naar 1.600 m² bvo (+250 m² bvo ten opzichte van de huidige situatie). Hierdoor nemen de planologische mogelijkheden voor supermarktmeters in het gebied in feite af (van 4.450 m² bvo naar 3.800 m² bvo). Ten opzichte van de feitelijk aanwezige vierkante meters aan supermarkt is sprake van een toename. Nu is namelijk 1.620 m² wvo aanwezig en straks 2.800 m² wvo¹¹

Effecten op supermarktstructuur

Door het bestemmingsplan kan er ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie circa 1.200 m² wvo aan meters toegevoegd worden. De totale omvang van de supermarktsector in Ermelo komt daarmee uit op circa 8.350 m² wvo. Dat is 15% hoger dan het huidige niveau. Er zijn (kleine) effecten op het gevestigde dagelijkse aanbod te verwachten. De uitbreiding van de winkels zorgt voor twee supermarkten van een moderne omvang in het kernwinkelgebied van Ermelo. De winkelstructuur in het kernwinkelgebied van Ermelo (Markt en omgeving) wordt hiermee versterkt. De Markt is een essentiële locatie voor de vitaliteit

¹¹ Overigens is er een bouwplan ingediend voor kleinere supermarkt in blok B dan planologisch maximaal mogelijk is. De bouwplan betreft circa 1.500 m² wvo supermarkt, terwijl planologisch 2.200 m² bvo (1.600 m² wvo) hard (plan)aanbod beschikbaar is.

van de binnenstad van Ermelo. Ontwikkeling en uitbreiding van de supermarkten op de Markt past logischerwijs binnen het centrumbeleid van de gemeente Ermelo. Als belangrijk bronpunt voor Ermelo verwachten we dan ook dat de beide supermarktlocaties aan de Markt hun functioneren zullen verbeteren. Ook zal het toevoegen van supermarktmeters (en een betere omzet) leiden tot tijdelijke werkgelegenheid (bouw) en tot structurele werkgelegenheid (winkelpersoneel).

In de basis (en op basis van het beperkte overaanbod) zal uitbreiding van de supermarkten niet leiden tot sluiting (en dus leegstand) van één van de supermarkten in Ermelo. Er zal sprake zijn van een 'overaanbod' van circa 6% ten opzichte van de in de huidige situatie beschikbare vierkante meters. Echter, planologisch zijn nu al meer meters mogelijk, die planologische mogelijkheden (overaanbod) worden bovendien kleiner. Vertaald naar de situatie in Ermelo, zullen de supermarkten op solitaire locaties (buiten het winkelgebied) en/of supermarkten met een beperkt aanbod/omvang hier vooral last van ondervinden. Aangezien de gemeente Ermelo in haar beleid duidelijk heeft gekozen voor versterking van het kernwinkelgebied, zal mogelijke leegstand aanvaardbaar zijn, alsmede de ruimtelijke effecten ervan. Leegstand buiten het kernwinkelgebied wordt geaccepteerd. Bovendien kennen vrijwel alle (winkel)panden in het centrum van Ermelo een brede bestemming (functie 'gemengd'), waarbinnen ook kantoor, horeca, overige detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, etc.). Er is dus een alternatieve invulling mogelijk.

Juist omdat het voor de supermarktsector in Ermelo van belang is dat bestaande winkels doorgroeien naar een marktconforme maat (kwalitatieve verbetering van het aanbod, betere consumentverzorging) is het bovendien acceptabel als dit eventueel ten koste gaat van een supermarkt op een solitaire locatie. Overigens is de berekening van de marktmogelijkheden en het draagvlak in de toekomst conservatief opgesteld (er is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met extra bestedingen in supermarkten, of van een sterkere koopkrachtbinding). Al met al verwachten we geen structureel en/of ruimtelijk effect op de supermarktverzorgingsstructuur in Ermelo.

Vertalen we bovenstaande naar de situatie in Ermelo dan zijn lichte verschuivingen in de marktsituatie te verwachten. Per winkelformule lopen we hierna de mogelijke effecten langs.

- Albert Heijn: globaal is de Albert Heijn actief in hetzelfde marktsegment als Plus. Gelet op de grootte van de betreffende Albert Heijn (full service supermarkt), het beperkte aanbod van full service supermarkten in Ermelo, en de aantrekkingskracht van supermarkt hoofdspeler Albert Heijn verwachten we een stabiel effect voor Albert Heijn. Een en ander uiteraard afhankelijk van de service en het gemak dat deze winkel de consument kan bieden.
- Lidl: Gezien de kleinere omvang van Lidl verwachten we een klein negatief effect op de omzet van Lidl.
- Coop: We verwachten we dat een aantal klanten van Coop mogelijk haar boodschappen gaat doen bij de uit te breiden grotere vestiging van Plus. We verwachten daarom een klein negatief effect op de omzet van Coop.
- De Boni en Plus gelegen ten zuidwesten van het centrum hebben een wijkverzorgende functie. Met name de (kleinschalige) Plus aan de westzijde ondervindt mogelijk effecten van de uitbreiding van de Plus in het centrum, door het grotere productaanbod; de Plus in het centrum zal dubbel zo groot worden. De effecten op de Boni lijken beperkter.

Effecten voor kernwinkelgebied van Ermelo

We constateerden hiervoor al dat de Aldi en Plus in het centrum hun functie door de kleine omvang van de supermarkten niet volledig hun potentieel als trekker voor het centrum niet optimaal benut. In algemene termen voldoet een trekker aan de volgende eigenschappen:

- formule met een groot verzorgingsbereik en omzetspotentieel;
- veel bezoekers;
- groot oppervlak;
- bekende landelijke of regionale formule;
- branche/uitstraling/kwaliteit/segment dat iets toevoegt aan centrum.

Een supermarkt voldoet in algemene zin aan deze eigenschappen, mits van voldoende omvang. Voor Plus en Aldi geldt dit op dit moment slecht ten dele.

Op basis van onderzoek¹² is bekend dat naarmate speciaalzaken in de nabijheid van een supermarkt gevestigd zijn, zij ook profiteren van deze ligging en klanten van de supermarkt. Dit loopt op tot 80% van de bezoekers van een supermarkt die ook naar een andere winkel gaat, mits de winkels direct zichtbaar zijn vanuit de supermarkt. Indien er meer barrières zijn om de speciaalzaak te bezoeken (bv. fysiek, maar ook omdat de winkels niet zichtbaar zijn) loopt dit snel terug. De ligging van zowel de Aldi als de Plus is in het kernwinkelgebied, waardoor een uitbreiding van beide supermarkten voor een positieve spin-off kan zorgen voor andere winkels in het gebied. Echter, specifiek bij een supermarkt zijn vervolgbestedingen bij kleding-, kado-, en andere winkels sterk afhankelijk van de specifieke behoefte. Verse, gekoelde of bevroren artikelen moedigen recreatief winkelen niet aan.

Effecten op algehele winkelstructuur

Beperkt overaanbod na uitbreiding van supermarkten

We verwachten dat de algehele winkelstructuur van Ermelo door extra vierkante meters mogelijk te maken voor supermarkten in het centrum, wordt versterkt. De uitbreiding van de Aldi en Plus supermarkt leidt tot een moderne, markconforme maat van beide supermarkten. Uitbreiding en kwaliteitsverbetering van de supermarkten zijn noodzakelijk om een betere koopkrachtbinding en -toevloeiing te realiseren voor de supermarkten en voor andere winkels binnen het centrum. Het effect de overige supermarkten zal, gelet op de uitbreidingsruimte, beperkt zijn. Desondanks kunnen bepaalde supermarkten omzetmatig lichte negatieve effecten ondervinden. Uit distributieplanologisch onderzoek (DPO) blijkt dat er beperkt kwantitatief overaanbod ontstaat binnen de gemeente Ermelo: 200 tot 700 m² wvo. Dit betekent dat er naar verwachting nagenoeg voldoende marktruimte is voor uitbreiding van de supermarkten in het kernwinkelgebied. Gezien het beperkte overaanbod dat ontstaat zullen supermarkten binnen de gemeente Ermelo beperkt effecten ondervinden van de uitbreiding. Het plan voorziet bovendien in beperking van de bestaande planologische mogelijkheden.

Structuur van kernwinkelgebied Ermelo wordt versterkt

Beleidsmatig zal de uitbreiding van beide supermarkten in het centrum van Ermelo nauwelijks leiden tot een andere hiërarchie binnen de winkelstructuur van Ermelo. De gemeente Ermelo heeft in haar beleid (structuurvisie Ermelo 2025 en 'Kom Ermelo') opgenomen dat het kernwinkelgebied van Ermelo sterk moet worden gehouden. Door het kernwinkelgebied vitaal te houden, behoudt Ermelo een aantrekkelijke binnenstad. Door met het uitbreiden van de supermarkten Aldi en Plus verder in te zetten op het kernwinkelgebied, is het mogelijk dat panden (voornamelijk winkels en kantoren) in aanloopstraten of in zones buiten het kernwinkelgebied leeg komen te staan. Gemeente Ermelo ziet dit als aanvaardbare leegstand. De kwaliteit van de supermarkten verbetert en de aantrekkende werking van de supermarkten geeft een kwaliteitsimpuls aan het kernwinkelgebied (synergie-effect). Naar de toekomst is het compacter maken van het kernwinkelgebied (zoals dus de structuurvisie beoogd) wenselijk. Overigens worden met de uitbreiding van de supermarkten ook de parkeermogelijkheden vergroot waardoor de aantrekkelijkheid en kwaliteit van het kernwinkelgebied verder wordt versterkt. Een goede bereikbaarheid is immers een belangrijke randvoorwaarde voor marktconform aanbod. Het initiatief Burgemeester Langmanstraat e.o., speelt in kwalitatieve zin nadrukkelijk in op actuele trends in vraag en aanbod in de dagelijkse sector, en versterkt daarmee de vitaliteit van het kernwinkelgebied met het oog op de toekomst.

¹² DTNP 2016

4 Overige detailhandel

4.1 Inleiding

Naast de uitbreiding van twee supermarkten worden aansluitend aan de Plus supermarkt in het centrum ook de realisatie van twee winkelpanden planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan beschrijft in Blok A een maximum van 1.235 m² bvo (900 m² wvo) aan detailhandel, waarvan één pand van circa 730 m² wvo en één pand van circa 170 m² wvo. Voor Blok B is geen sprake van toevoeging ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden/ruimte.

Met niet-dagelijkse detailhandel wordt detailhandel verstaan welke niet onder levensmiddelen en persoonlijke verzorging (beide dagelijkse detailhandel) vallen. Te denken valt aan kleding, huishoudelijke artikelen, tuinartikelen, woonartikelen en doe-het-zelf zaken.

Het verzorgingsgebied in de gemeente Ermelo: bestedingen komen vooral uit eigen gemeente

Niet-dagelijkse detailhandel met betrekking tot Ermelo hoofdzakelijk gericht op de 'eigen' inwoners. Zo blijkt uit het koopstromenonderzoek Oost-Nederland uit 2015 dat 78% van de omzet in het niet-dagelijkse segment van inwoners komt uit de gemeente Ermelo. Als reikwijdte wordt dan ook met de gemeente Ermelo gewerkt.

4.2 Winkelstructuur niet-dagelijkse sector gemeente Ermelo

Bij een nieuwe detailhandel ontwikkeling is het van belang om de ruimtelijke effecten op de bestaande winkelstructuur in beeld te brengen. Hiervoor maken we een schets van de bestaande winkelstructuur in het niet-dagelijks segment in de gemeente Ermelo.

Winkels niet-dagelijkse sector in centrum Ermelo klein in oppervlakte

De gemeente telt in juni 2016 (meest recente meting door Locatus) 95 niet-dagelijkse winkels, met in totaal 32.324 m² wvo (zie tabel 3). Het segment In/Om Huis neemt het grootste aandeel in van 41% met 13.238 wvo m². Het grootste aantal vestigingen is in het segment Mode & Luxe. Per 1.000 inwoners is in de gemeente circa 1.215 m² wvo aan niet-dagelijkse artikelen beschikbaar. Deze cijfers zijn exclusief leegstaande panden.

Tabel 3: Kerngegevens niet-dagelijkse sector Ermelo

	M ² wvo	Aandeel (%)	Aantal vestigingen
M ² niet-dagelijkse detailhandel Ermelo	32.324	100	95
....waarvan Mode & Luxe	7.912	24.4	41
....waarvan Vrije Tijd	10.252	31.7	11
....waarvan In/Om Huis	13.238	41.0	37
....waarvan Overig	922	2.9	6

Bron: Locatus 2016; peildatum 8 juni 2016

Kijkend naar de detailhandelsvestigingen specifiek in het centrum van Ermelo, waar de beoogde de detailhandelsontwikkeling plaats zal vinden, valt op dat het gemiddelde wvo per winkel laag is, namelijk circa 190 m². Drie winkels zijn daarbij aanzienlijk groter dan de rest en zijn groter dan 750 m² wvo, namelijk HEMA, Scapino en Expert. Aangezien trekkers, waar consumenten speciaal voor naar een winkelgebied komen, vaak gekenmerkt worden door onder andere een groot oppervlakte winkelvloer, is dit in het huidige aanbod in het centrum van Ermelo beperkt.

4.3 Detailhandelsontwikkeling Burgemeester Langmanstraat e.o. kan fungeren als nieuwe trekker en voorziet in kwalitatieve behoefte

Op basis van diverse kengetallen, verwerkt in het distributieplanologisch onderzoek (dpo) kan worden bepaald wat het (ruimtelijk) effect van het toevoegen van dagelijkse detailhandel.

Kwantitatieve uitbreidingsruimte van maximaal 3.200 m² wvo niet-dagelijks tot en met 2025

In deze paragraaf wordt aangegeven hoe de marktruimte voor de branche niet-dagelijks zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd (in de bijlage meer uitleg bij de uitgangspunten):

- We kijken naar het centrum van Ermelo voor deze analyse. We doen dit omdat er buiten het centrum van Ermelo enkele grootschalige aanbieders (bouwmarkten) gevestigd zijn die het beeld over marktruimte vertroebelen. De cijfers over bestedingen, binding, toevloeiing en vloerproductiviteit hebben we hierop aangepast.
- De bevolking van Ermelo zal in 2025 een niveau hebben van ca. 28.250 inwoners¹³.
- De bestedingen per hoofd van de bevolking stellen we op 2.400 euro per inwoner.
- De koopkrachtbinding vanuit Ermelo op het gebied van niet-dagelijkse detailhandel bedraagt 49%. In 2010 was de koopkrachtbinding 52%, wat betekent dat de koopkrachtbinding gedaald is. Een nieuwe detailhandelsontwikkeling kan de winkelstructuur verbeteren, en de binding terugbrengen op het niveau van 2010. We hanteren in het onderzoek een koopkrachtbinding van 50% van binding van inwoners van Ermelo aan de kern (centrum).
- De koopkrachttoevloeiing in supermarkten - als aandeel van de totale omzet - is naar verwachting 25% tot 30%. We houden de toevloeiing door de tijd heen gelijk.

Tabel 2: DPO centrum Ermelo voor niet-dagelijks (horizon tot 2025)

	2016	2025
Inwoners	26.500	28.250
Bestedingen in niet-dagelijkse sector per hoofd	€ 2.400	€ 2.400
Koopkrachtbinding vanuit Ermelo	50%	50%
Gebonden omzet vanuit Ermelo (afgerond)	€31,8 mln.	€ 33,9 mln.
Koopkrachttoevloeiing van buiten gemeente incl. toerisme (in % totale omzet)	20%	20%
Totale omzet bestaand aanbod (afgerond)	€39,8 mln.	€42,4 mln.
Vloerproductiviteit per m ² wvo	€1.900	€1.900
Gevestigd aanbod in Ermelo m ² wvo (excl. leegstand)	20.364	20.364
Haalbaar aanbod in m ² wvo	20.900	22.300
Uitbreidingsruimte in m ² wvo	600	1.950

Bron: PBL/CBS, 2016; Locatus, juni 2016; Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, 2015; Bewerking Stec Groep, 2017

Op basis van de aangegeven uitgangspunten is de distributieve ruimte onder het niet-dagelijks segment berekend voor Ermelo. Uitgaande van bovenstaande is de uitbreidingsruimte voor niet-dagelijkse winkelmeters momenteel 600 m² wvo. Deze ruimte neemt de komende 10 jaar toe tot circa 2.000 m² wvo als gevolg van bevolkingsgroei. Er bestaat dus een actuele regionale behoefte. Hierbij is uitgegaan van een conservatieve berekening, aangezien we de koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing stabiel houden, terwijl deze kunnen stijgen als gevolg van een verbeterde structuur. De detailhandelsontwikkeling in het plan leidt tot een toename van 900 m² wvo aan extra niet-dagelijkse winkelmeters. Een mogelijke invulling betreft een verplaatsing van een bestaande winkelformule. Op basis van de berekening leidt dit niet tot extra leegstand. De ontwikkelingsplannen voor de twee winkelpanden passen binnen de berekende uitbreidingsruimte voor 2025.

¹³ We hanteren de meest recente prognose van Primos (2016) voor Ermelo.

Plan Burgemeester Langmanstraat e.o. voorziet in een kwalitatieve behoefte

Naast een kwantitatieve behoefte van 600-2.000 m² wvo tot 2025 voorziet het plan voor de ontwikkeling van twee winkelpanden in het kernwinkelgebied van Ermelo ook in een kwalitatieve behoefte. Gelet op de leegstand in het centrum van Ermelo (circa 3.150 m² wvo¹⁴) verwachten we dat een deel van de behoefte ingevuld kan worden in de bestaande voorraad. Het betreft met name de kleinschalige vraag naar winkelpanden. Hiervoor is nieuwbouw geen noodzaak. Op basis van een kwalitatieve analyse van de leegstaande panden zien we dat er geen panden beschikbaar zijn met een omvang groter dan 500 m² wvo. Voor een grootschalige winkelformule is op dit moment geen pand beschikbaar. Door in het bestemmingsplan een unit van 900 m² wvo mogelijk te maken wordt deze mogelijkheid wel gecreëerd en speelt dus in op een kwalitatieve behoefte. Een alternatief binnen de bestaande leegstand is in deze omvang niet voorhanden. De toevoeging van andere unit (235 m² bvo) in het bouwblok heeft vooral een stedenbouwkundige functie; het creëren van een aantrekkelijke aanblik vanaf de steeg en parkeerplaats op het bouwblok. Deze toevoeging zal niet leiden tot extra leegstand elders in Ermelo centrum.

Een grote formule kwalitatieve impuls voor huidig aanbod

Het detailhandelsaanbod in het centrum van Ermelo kenmerkt zich door veel kleine panden en kleinere formules. De beoogde ontwikkeling van met name het winkelpand van 715 m² wvo kan zorgen voor een kwalitatieve impuls voor het huidige aanbod. Uit onderzoek in referentiegemeenten weten we dat formules van deze grootte een substantiële trekker kunnen zijn, en tevens een aantrekker van consumenten uit de regio. Daarmee kan er een spin off effect optreden voor het kernwinkelgebied. We verwachten dan ook dat de koopkrachtbinding toe zal nemen, waar winkels in het kernwinkelgebied van kunnen profiteren.

Bij de invulling kan gedacht worden aan de optimalisatie (relocatie) van een reeds in Ermelo gevestigde formule die een groter pand of betere locatie willen (bv. Action). Een formule als Action beschikt over een groot aantal eigenschappen van een trekker, zoals een groot verzorgingsbereik en omzetpotentieel, veel bezoekers en het is een bekende landelijke formule.

In combinatie met de uitbreidingen van de supermarkten ontstaat er een sterke kwalitatieve impuls (entree) voor het kernwinkelgebied van Ermelo.

4.4 Ruimtelijk effect als gevolg van detailhandelsontwikkeling beperkt

Door de ontwikkeling van twee winkelpanden zal er maximaal 900 m² wvo aan het aanbod worden toegevoegd. Het is mogelijk dat bij relocatie, dit leidt tot leegstand elders in Ermelo. In hoofdstuk 3 is al geconcludeerd dat de leegstand in Ermelo iets boven het frictieniveau, maar onder het Nederlands gemiddelde ligt. Daarbij is de overgrote meerderheid leegstaande panden relatief klein. Bovendien is op achterblijvende locaties in het centrum een bredere invulling mogelijk (niet zijnde detailhandel). Dit past bovendien bij de uitgangspunten van de structuurvisie voor Ermelo.

Zoals geconcludeerd in hoofdstuk 3 is er in de omgeving van de beoogde detailhandelsontwikkeling beperkt leegstand. De aanwezige leegstand in bouwblok B wordt aangepakt met deze ontwikkeling. De voorgenomen detailhandelsontwikkeling beoogt het kernwinkelgebied te versterken en aantrekkelijker te maken, en daarmee leegstand tegen te gaan. Gezien het huidige leegstandsniveau, en het feit dat de ontwikkeling plaatsvindt in het kernwinkelgebied, welke beleidsmatig is aangewezen als te versterken gebied, is toename van het aantal winkelmeters acceptabel, mede ook gelet op de alternatieve invullingsmogelijkheden van mogelijk leeg komende plekken.

Het kernwinkelgebied van Ermelo wordt verder versterkt

In haar beleid heeft de gemeente Ermelo het kernwinkelgebied aangewezen als gebied dat sterk gehouden moet worden. De ontwikkeling van twee winkelpanden, waarvan 1 winkelpand die qua oppervlakte bestaat uit een trekker, geeft daarmee een kwalitatieve impuls aan het kernwinkelgebied. Dit past dan ook in het

¹⁴ Conform Locatus (medio 2016). Op basis van Funda in Business (januari 2017) blijkt dat de leegstand in Ermelo lager is (circa 2.500 m² wvo). Overigens is geen enkel pand leeg van 900 m² in omvang.

uitgezette beleid. Het verder versterken van het kernwinkelgebied kan ertoe leiden dat in zones buiten het kernwinkelgebied panden leeg komen te staan, maar dit wordt door gemeente Ermelo gezien als aanvaardbare leegstand. Leegstand buiten het kernwinkelgebied wordt geaccepteerd. Bovendien kennen vrijwel alle (winkel)panden in het centrum van Ermelo een brede bestemming (functie 'gemengd'), waarbinnen ook kantoor, horeca, maatschappelijke voorzieningen, etc.). Er is dus een alternatieve invulling mogelijk. Met de investeringen die samenhangen met het plan maakt de gemeente het kernwinkelgebied van Ermelo klaar voor de toekomst.

Bijlage

Uitgangspunten DPO Supermarkt

Bevolkingsomvang:

Daar de marktonderbouwing naar de toekomst (tenminste 10 jaar vooruit) kijkt, wordt een inschatting gemaakt van het aantal inwoners in de gemeente in 2025. Momenteel wonen er circa 26.500 mensen in de gemeente Ermelo. Op basis van de Primosprognose 2016 stijgt het inwoneraantal van de gemeente Ermelo tot 2025, met circa 6% tot 28.250 inwoners. Oudere provinciale ramingen (2013) schetsen een beeld waarbij het aantal inwoners tot 2025 op circa 27.000 wordt geschat: een groei van zo'n 1,5%. We gaan in deze notitie uit van het meest recente onderzoek en dat is de Primosprognose (2016). Hierbij dient dus te worden aangetekend dat deze prognose een iets grotere bevolkingsgroei verwacht dan de provinciale prognose.

Bestedingen:

Om bestedingen per inwoner in de verschillende detailhandel segmenten te bepalen, baseren we ons op cijfers van het CBS (verwerkt via www.detailhandel.info). Het CBS gaat uit van besteding per hoofd excl. BTW (meest recente cijfers 2016). Bovendien hebben we een correctie toegepast voor het feit dat het besteedbaar inkomen in de gemeente Ermelo iets hoger ligt dan het Nederlands gemiddelde. Een gemiddeld besteedbaar inkomen van 24.200 in Ermelo tegenover een Nederlands gemiddelde van 23.500 betekent een verschil van ongeveer 3%. De maximaal te hanteren inkomenselasticiteit is 0,25% voor de groep dagelijks (volgens het HBD). Omdat het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Ermelo grofweg 3% hoger ligt dan in Nederland betekent dit dat de uitgaven in de dagelijkse sector ongeveer 0,75% hoger liggen. Op basis van onderzoek (wederom www.detailhandel.info) gaan we uit van een gemiddelde besteding per inwoner van €2.000 per jaar in supermarkten.

Koopkrachtbinding:

Koopkrachtbinding geeft het aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van de inwoners in het verzorgingsgebied weer. Deze bedraagt voor de gemeente Ermelo circa 82% voor het dagelijkse segment en voor supermarkten hoger. Wij baseren ons hierbij op het rapport 'Koopstromenonderzoek Oost-Nederland' (I&O Research, 2015) en onderzoek door Stec bij referentiegemeenten. Een koopkrachtbinding van circa 90% lijkt ons gezien het huidige supermarktaanbod van Ermelo aannemelijk. Indien de winkelstructuur (cq. supermarktstructuur) verbetert, is een binding van 95% voor supermarkten overigens ook realistisch.

Koopkrachttoevloeiing:

Koopkrachttoevloeiing is het aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van inwoners van buiten het verzorgingsgebied. In het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2015) wordt uitgegaan van een koopkrachttoevloeiing van 18% voor Ermelo. RMA (2015) beargumenteert dat dit aandeel voor de gemeente Ermelo naar verwachting hoger ligt. In het koopstromenonderzoek is de toevloeiing vanuit toerisme niet meegerekend. RMA (2015) stelt: 'Navraag bij enkele supermarktorganisaties gevestigd in centrum Ermelo leert dat (voorzichtig ingeschat, toerisme daarbij inbegrepen) een toevloeiing van buiten de gemeente van 20 tot 25% reëler lijkt. De bovenkant van deze reikwijdte komt overeen met de bevindingen van MKB-REVA in 2011, waar het aandeel toeristische omzet (op jaarbasis) op 10% werd ingeschat voor de dagelijkse sector.' Wij schatten de koopkrachttoevloeiing in op circa 20-25% voor de gemeente Ermelo in de sector dagelijks.

Vloerproductiviteit

De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde omzet per m² verkoopvloeroppervlak bedraagt. Het blijkt dat de omzet per m² wvo op circa € 8.495 ligt (www.detailhandel.info). Ook als we kijken naar koopstroomonderzoeken in Nederland (bijvoorbeeld recent uitgevoerde onderzoeken in Oost-Nederland maar ook in Utrecht, beiden door I&O research) zien we een vloerproductiviteit van circa € 8.500 per m²

wvo. De benodigde vloerproductiviteit in Ermelo zal (mogelijk) lager liggen dan landelijk gemiddeld noodzakelijk is (overwegend lagere huurprijzen). Vandaar dat we op basis van referentieprojecten en gegevens een vloerproductiviteit van circa € 8.300 reëel achten voor Ermelo.

Uitgangspunten DPO Overige Detailhandel

Bevolkingsomvang:

Momenteel wonen er circa 26.500 mensen in de gemeente Ermelo. Op basis van de Primosprognose 2016, de meest recente prognose, stijgt het inwoneraantal van de gemeente Ermelo tot 2025, met circa 6% tot 28.250 inwoners.

Bestedingen:

Om de bestedingen per inwoner te bepalen, baseren we ons op cijfers van het CBS (via www.detailhandel.info) over de besteding per hoofd excl. BTW (meest recente cijfers 2016). Bovendien hebben we een correctie toegepast voor het feit dat het besteedbaar inkomen in de gemeente Ermelo 3% hoger ligt dan het Nederlands gemiddelde. De maximaal te hanteren inkomenselasticiteit is 0,50% voor de groep niet-dagelijks (volgens het HBD). Dit betekent dat de uitgaven in de niet-dagelijkse sector in Ermelo ongeveer 1,5% hoger liggen. Na toepassing van de inkomenscorrectie voor centrum Ermelo gaan we uit van een gemiddelde besteding per inwoner van €2.400 per jaar in de niet-dagelijkse sector.

Koopkrachtbinding:

Koopkrachtbinding geeft het aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van de inwoners in het verzorgingsgebied weer. Deze bedraagt voor centrum Ermelo 50% voor het niet-dagelijkse segment. Wij baseren ons hierbij op het rapport 'Koopstromenonderzoek Oost-Nederland' (I&O Research, 2015) en onderzoek door Stec bij referentiegemeenten.

Koopkrachttoevloeiing:

Koopkrachttoevloeiing is het aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van inwoners van buiten het verzorgingsgebied. In het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2015) wordt uitgegaan van een koopkrachttoevloeiing van 22% voor Ermelo. In het koopstromenonderzoek is de toevloeiing vanuit toerisme niet meegerekend. Wij schatten de koopkrachttoevloeiing dan ook in op circa 20% voor centrum Ermelo in de sector niet-dagelijks.

Vloerproductiviteit

De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde omzet per m² verkoopvloeroppervlak bedraagt. Het blijkt dat de omzet per m² wvo in de niet-dagelijkse sector op circa € 1.912 ligt in 2015 (www.detailhandel.info). Gezien de stijgende trend in vloerproductiviteit wordt voor 2016 met een hogere vloerproductiviteit van 1% gerekend ten opzichte van 2015. De benodigde vloerproductiviteit in Ermelo zal (mogelijk) lager liggen dan landelijk gemiddeld noodzakelijk is (overwegend lagere huurprijzen). Vandaar dat we op basis van referentieprojecten en gegevens een vloerproductiviteit van circa € 1.900 reëel achten voor Ermelo.