

**DISTRIBUTIE-PLANOLOGISCH ONDERZOEK
T.B.V. EEN DISCOUNT SUPERMARKT HANZEWEG TE LOCHEM**

In opdracht van
Ten Brinke vastgoedontwikkelaars

10 april 2012

MKB Reva

Stationsstraat 80
postbus 10090
7301 GB Apeldoorn

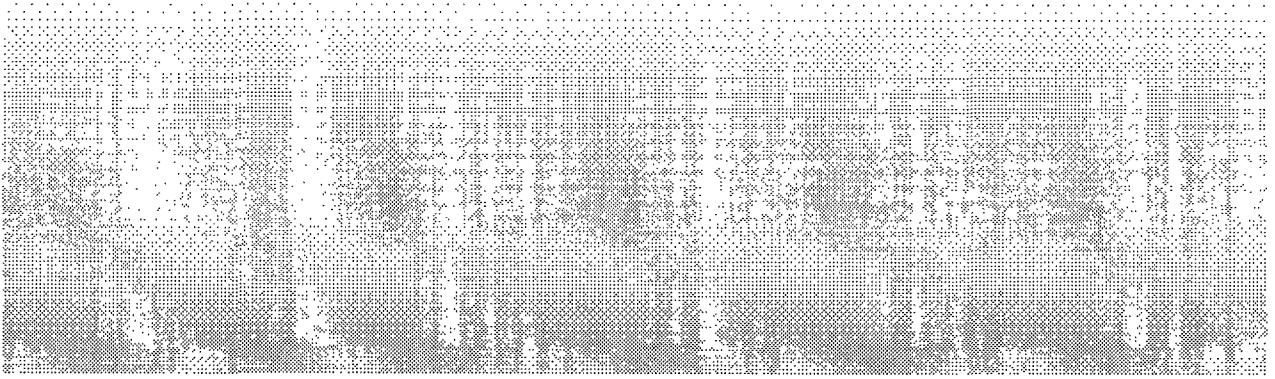
T 055 578 72 51
E info@mkbreva.nl
I www.mkbreva.nl

© Copyright MKB Reva 2012

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

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 Inleiding	5
2 De locatie en de omgeving	6
2.1 De locatie en het plan	6
2.2 Het verzorgingsgebied	6
2.3 Relevante onderzoeken	8
2.4 Conclusie huidige situatie detailhandel Lochem	9
3 Verwachte effecten verplaatsing Aldi	10
4 Conclusies	12
Bijlage 1: Draagvlakanalyse supermarktbranche	13
Bijlage 2: profiel MKB Reva	15



Onder de naam Etalage naar de Toekomst (EndT) werkt de gemeente Lochem aan de transformatie van een bedrijventerrein tot een werklandschap. In dit werklandschap is een combinatie van functies voorzien: bedrijven, culturele voorzieningen, wonen, groen/natuur en recreatie. Deze transformatie van het gebied tussen het Twentekanaal en de Berkel moet bijdragen aan de uitbreiding en versterking van het centrum.

In het nieuwe bestemmingsplan voor de Hanzeweg e.o., waar het EndT-gebied onder valt, is de mogelijkheid opgenomen om supermarkten te realiseren. Aanvankelijk bestond het plan de supermarkten Dekamarkt en Aldi, die beide nu ten zuiden van het centrum van Lochem gevestigd zijn, naar de Hanzeweg te verplaatsen. Dit proces liep echter vast, waarna Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars verder is gegaan met een plan om alleen de Aldi te verplaatsen.

Om vestiging van Aldi mogelijk te maken, heeft de gemeente Lochem aan Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars gevraagd om een distributie-planologisch onderzoek (dpo) als onderbouwing van het plan. Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars heeft MKB Reva gevraagd dit dpo uit te voeren.

De voorliggende rapportage bevat het dpo. De rapportage is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk twee wordt dieper ingegaan op het plan, de locatie en de bestaande detailhandelsstructuur van Lochem. Het accent ligt hierbij op de supermarktbranche. Ten aanzien van de locatie wordt het nieuwe bestemmingsplan Hanzeweg e.o. in de analyse betrokken, waarbij gekeken wordt naar de voorwaarden voor vestiging van een supermarkt in het gebied.

In hoofdstuk drie zullen de verwachte effecten van de ontwikkeling voor de bestaande detailhandelsstructuur in beeld worden gebracht. In de bijlage is een draagvlakberekening voor de supermarktbranche in Lochem opgenomen.

Hoofdstuk vier sluit de rapportage af met conclusies.



2 DE LOCATIE EN DE OMGEVING

2.1 De locatie en het plan

De beoogde locatie van de Aldi supermarkt ligt op het bedrijventerrein Hanzeweg, gelegen tussen Berkel en Twentekanaal ten noorden/noordwesten van het centrum van Lochem. Onder de naam Etalage naar de Toekomst (EndT) vindt momenteel een transformatie plaats van het bedrijventerrein Hanzeweg. Het gebied krijgt hierbij een grotere diversiteit aan functies. Zo vindt er momenteel nieuwbouw van het gemeentehuis plaats, is er ruimte voor diverse commerciële, culturele en maatschappelijke voorzieningen, recreatie en wonen. Door de ligging tegen het centrum aan, ontstaat een uitbreiding en versterking van het huidige centrum.



Het bedrijventerrein Hanzeweg is een langwerpige strook tussen Berkel en Twentekanaal. In het middengedeelte, ter hoogte van de Haalmansweg, is detailhandel mogelijk in de vorm van perifere detailhandel en supermarkten. Het westelijke deel blijft bedrijventerrein en in het oostelijke deel is een diversiteit aan functies voorzien, waaronder het nieuwe gemeentehuis.

De plannen voor Aldi betreffen de realisatie van een supermarkt van ca. 1.350 m² bvo (bruto vloeroppervlak) / 1.150 m² vvo (verkoopvloeroppervlak), inclusief een ruime parkeerplaats. Hiermee vindt een verplaatsing van Aldi plaats. De huidige Aldi in Lochem is een winkel van 600 m² vvo aan de Zuiderbleek ten zuiden van het centrum van Lochem. De verplaatsing van Aldi gaat dus gepaard met een vergroting met ca. 500 m² vvo.

Het bestemmingsplan

In 2011 is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor de Hanzeweg e.o.. In dit nieuwe bestemmingsplan is tevens detailhandel opgenomen. Ten eerste betreft dit de voortzetting van de al bestaande detailhandelsvormen, vooral detailhandel die vanuit de omvang van de verkochte producten niet thuishoort in de binnenstad. Ten tweede is vestiging van supermarkten mogelijk. De gedachte hierachter is dat de binnenstad en directe omgeving te weinig plaats kan bieden aan grootschalige functies als supermarkten (incl. parkeren), terwijl de gemeente wel steeds vaker geconfronteerd wordt met uitbreidingswensen van supermarkten.

Het bestemmingsplan biedt echter niet ongelimiteerd ruimte aan supermarkten aan de Hanzeweg. Het gaat alleen om relocatie van bestaande supermarkten tot een maximale omvang van 3.000 m² winkeloppervlak. De relocatie van een supermarkt kan alleen plaatsvinden na planwijziging (wijzigingsbevoegdheid College van B&W), waarbij middels een aanvullend dpo wordt aangetoond dat er geen onevenredige schade optreedt voor de bestaande detailhandelsstructuur in de binnenstad.

2.2 Het verzorgingsgebied

Ligging en omvang

Lochem is de hoofdkern van de gelijknamige gemeente in het noordwesten van de Gelderse Achterhoek. De gemeente

is in de huidige vorm ontstaan op 1 januari 2005 toen de toenmalige gemeenten Lochem en Gorssel werden samengevoegd.

Lochem is een oud vestingstadje dat al in 1233 stadsrechten kreeg, maar een nog oudere bewoningsgeschiedenis kent. De ligging aan de rivier de Berkel, waarop in vroeger tijden veel handel werd gedreven, is grotendeels bepalend voor deze lange geschiedenis.

Per 1 januari 2012 telde de gemeente 33.256 inwoners. De kern Lochem was per 1 januari 2011 de grootste kern van de gemeente met 13.825 inwoners (bron: CBS Statline). Per 1 januari 2011 was de bevolking als volgt over de verschillende kernen van de gemeente verdeeld:

Kern	Aantal inwoners
Lochem	13.825
Barchem	1.800
Laren	4.045
Eefde	4.245
Gorssel	3.850
Epse	1.915
Joppe	415
Kring van Dorth	290
Harfsen	1.710
Almen	1.190
Totaal	33.278

Bron: CBS Statline

Volgens prognoses van het CBS blijft het inwoneraantal van de gemeente op langere termijn redelijk stabiel (richting 2030 een lichte groei).

Detailhandel Lochem

De kern Lochem heeft de beschikking over ongeveer 36.000 m² vvo detailhandel. Hiervan kan ca. 6.900 m² vvo (28 winkels) tot de foodsector worden gerekend en ca. 29.000 m² vvo (84 winkels) tot de non-foodsector (bron: Locatus Benchmark Verkenner, april 2012).

Van deze 36.000 m² ligt ca. 15.000 m² vvo in het centrum. Het winkeloppervlak buiten het centrum wordt voor een belangrijk deel ingenomen door één winkel, namelijk een

vestiging van Intratuin van 11.000 m². Dit zorgt voor een vertekening van de cijfers.

Het centrum van Lochem kent een zeer diverse branchering: winkels voor dagelijkse boodschappen, voor recreatief winkelen en voor gerichte aankopen, horeca, ambacht en (zakelijke) dienstverlening.

Buiten het centrum zijn geen winkelgebieden te vinden. Wel is er enige verspreide bewinkeling. Ten dele zijn dit winkels voor dagelijkse boodschappen (o.a. een supermarkt) en verder vooral doelgericht bezochte winkels (o.a. woninginrichting, doe-het-zelf, tuincentrum).

Lochem beschikt over zes supermarkten, te weten:

Supermarkt	Locatie	Omvang (vvo)
Albert Heijn	Prins Bernhardweg	1.215 m ²
Aldi	Zuiderbleek	600 m ²
Dekamarkt	Wapen van Lochem	960 m ²
Jumbo	Prins Bernhardweg	1.000 m ²
Lidl	Prins Bernhardweg	800 m ²
Plus	Albert Hahnweg	1.180 m ²
Totaal		5.755 m ²

Vijf van de zes supermarkten liggen aan de rand van het centrum. Albert Heijn, Jumbo en Lidl hebben een vestiging aan de noordoostzijde van het centrum. Aldi en Dekamarkt liggen aan de zuidrand van het centrum. De vestiging van Plus ligt in een woonwijk.

Voor Albert Heijn bestaan concrete plannen om te verplaatsen naar het gasfabriekterrein aan de noordwestzijde van het centrum. Deze verplaatsing gaat gepaard met een uitbreiding van 700 m². Het toekomstig supermarktaanbod groeit hierdoor naar 6.955 m² vvo (inclusief de vergroting van Aldi met 500 m² vvo).

Detailhandelsaanbod in de omgeving

De overige kernen in de gemeente hebben slechts een beperkt winkelaanbod. In Eefde, Epse, Harfsen, Almen en Barchem is het totale winkelaanbod niet meer dan 2.000 m² vvo. In deze dorpen bestaat het aanbod met name uit enkele winkels voor dagelijkse boodschappen (een kleine

dorpssupermarkt en een enkele verszaak) en winkels voor doelgerichte aankopen. Er kan in deze dorpen niet van winkelgebieden worden gesproken.

Laren en Gorssel hebben een iets groter winkelaanbod (beide 5.000-6.000 m² vwo), waarvan een deel in het dorpscentrum is geconcentreerd. Echter in beide dorpen is het aanbod beperkt en betreft voornamelijk winkels voor dagelijkse boodschappen en gerichte aankopen. De recreatieve winkelfunctie is er nagenoeg afwezig.

In de buurgemeenten Deventer en Zutphen is een aanmerkelijk groter, breder en dieper winkelaanbod te vinden. Met name voor consumenten uit Lochem die meer keus willen hebben bij het (recreatief) winkelen of het doen van gerichte aankopen bieden de centra van Deventer en Zutphen en de 'woonboulevards' in beide plaatsen goede mogelijkheden.

2.3 Relevante onderzoeken

Koopstromenonderzoek 2010

Het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland uit 2010 (uitgevoerd door I&O Research) biedt de meest recente informatie over de oriëntatie van de consument in Lochem en omgeving.

Uit dit onderzoek blijkt dat de consumenten uit Lochem (kern) 91% van hun dagelijkse aankopen in Lochem zelf doen; 9% vloeit af naar overige plaatsen. Tussen 2005 en 2010 is de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector gedaald. Het koopstromenonderzoek uit 2005 gaf voor de dagelijkse sector nog een koopkrachtbinding van 97% aan.

De koopkrachttoevoeiing in de dagelijkse sector (het aandeel van de omzet dat van buiten Lochem afkomstig is) bedroeg in 2010 29%. Deze toevoeiing is met name afkomstig uit de overige kernen van de gemeente (12%) en de buurgemeente Berkelland (13%). De toevoeiing is sinds 2005 wel toegenomen (was 23%).

Ontwikkelingsvisie 2009

In opdracht van de gemeente Lochem heeft Goudappel Coffeng in 2009 de 'Ontwikkelingsvisie commerciële voorzieningen centrum Lochem' opgesteld. Centraal in de visie stonden de vragen wat de mogelijkheden voor de detailhandel in en rondom het centrum van Lochem zijn en

welke ruimtelijke structuur hierbij passend is. Een belangrijk aspect met betrekking tot de tweede vraag was de gewenste invulling van het EndT-terrein.

De belangrijke conclusies uit het onderzoek dat de basis voor de visie vormde, waren:

- Het winkelaanbod in Lochem vervult een bovenlokale functie.
- Het supermarktaanbod is groot (vooral door het aantal supermarkten).
- Er is geen ruimte voor toevoeging van een nieuwe supermarkt, wel voor verplaatsing/uitbreiding van bestaande supermarkten.
- Voor de niet-dagelijkse markt heeft clustering in het centrum (rond de Markt) de voorkeur.
- Clustering van maatschappelijke voorzieningen op het EndT-terrein is mogelijk.
- Het EndT-terrein is een goede locatie voor de verplaatsing van twee bestaande supermarkten (Aldi, Dekamarkt).
- Vestiging van non-food op het EndT-terrein is in principe niet gewenst.
- Er moeten goede verbindingen komen tussen het EndT-terrein, het gasfabriekterrein en het centrum.



Plangebied Hanzeweg

De reden achter verplaatsing van Aldi en Dekamarkt naar het EndT-terrein is volgens de ontwikkelingsvisie dat beide supermarkten op de huidige locatie niet van toegevoegde waarde zijn voor het centrum door hun solitaire ligging.

Dpo supermarktsector 2009

In het najaar van 2009 is door Adviesburo Kardol een dpo opgesteld ten behoeve van de verplaatsing van Aldi en Dekamarkt naar het EndT-terrein.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de distributieve

ruimte voor uitbreiding ontbreekt. Verplaatsing van de supermarkten met uitbreiding zal leiden tot een overschrijding van de distributieve mogelijkheden; echter niet in een mate dat gesproken kan worden van een ontwrichting in de supermarktsector. Bovendien betekent de verplaatsing een kwalitatieve verbetering van de Lochemse supermarktstructuur, aldus de conclusie van het dpo.

2.4 Conclusie huidige situatie detailhandel Lochem

Op basis van eigen analyse en bestaande onderzoeken concludeert MKB Reva dat Lochem een ruim winkelaanbod heeft dat een bovenlokale functie vervult.

In plaatsen met de omvang van Lochem vormen supermarkten vaak de belangrijkste trekkers voor het winkelaanbod. Directe nabijheid tussen supermarkten en de overige winkels is niet altijd noodzakelijk en/of mogelijk (in het geval van kleinschalige binnensteden). Goede verbindingen zijn echter wel gewenst om de noodzakelijke synergie tot stand te brengen.

De supermarkten in Lochem zijn allen vrij beperkt van omvang. Door schaalvergroting is een moderne full service supermarkt tegenwoordig al gauw 1.400 – 1.700 m² vvo en een discounter 900 – 1.100 m² vvo. Door de beperkte omvang kunnen de supermarkten hun rol als trekker niet meer optimaal vervullen. (NB: dit is wellicht ook een verklaring voor de gedaalde koopkrachtbinding in de dagelijkse sector.) De wens tot vergroting vanuit de supermarktbranche is dan ook begrijpelijk en wenselijk vanuit het oogpunt van de detailhandelsstructuur als geheel.

Recente onderzoeken als de ontwikkelingsvisie en het dpo uit 2009 onderschrijven het belang van goede, eigentijdse supermarkten aan de rand van het centrum van Lochem en de noodzaak van goede verbindingen met de binnenstad.

3 VERWACHTE EFFECTEN VERPLAATSING ALDI

Centraal in dit hoofdstuk naar de verwachte effecten van de verplaatsing en uitbreiding van Aldi staat de vraag of er geen onevenredige schade voor de bestaande detailhandelsstructuur in de binnenstad van Lochem optreedt. Dit is immers een voorwaarde voor de noodzakelijke planwijziging, zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Om de vraag te kunnen beantwoorden wordt gekeken naar zowel de bestaande als de nieuwe situatie en wordt de functie van de detailhandel in de binnenstad als uitgangspunt genomen. Eerst wordt echter de term 'onevenredige schade aan de detailhandelsstructuur' verduidelijkt.

Onevenredige schade aan detailhandelsstructuur

Deze term is opgenomen in het bestemmingsplan, dat een ruimtelijk plan is. Het antwoord op de vraag of er sprake is van onevenredige schade aan de bestaande detailhandelsstructuur moet dus met ruimtelijke argumenten onderbouwd worden. Economische argumenten, waaronder het optreden van omzetverlies, kunnen daarom niet gebruikt worden. Zelfs het sluiten van een enkele winkel als gevolg van dit omzetverlies zou, als het voorkomt, als een economisch effect (van de vrije marktwerking) dienen te worden gezien. Het wordt pas een ruimtelijk probleem als een substantieel aantal winkels in de binnenstad in de problemen komt met leegstand en verpaupering als gevolg.

Kortom: bij het beschermen c.q. in stand houden van de bestaande detailhandelsstructuur gaat het niet om individuele winkels, maar om het collectief van winkels die samen de detailhandelsstructuur vormen. Als dit collectief wordt aangetast, is er sprake van schade aan de detailhandelsstructuur.

Functie en functioneren binnenstad en supermarkten

Zoals ook opgenomen in de ontwikkelingsvisie voor het centrum van Lochem vervult de binnenstad een functie voor recreatief winkelen en horeca. De dagelijkse

boodschappenfunctie is – met name in de vorm van supermarkten – te vinden aan de rand van de binnenstad en is complementair aan c.q. ondersteunt de recreatieve functie.

Door de historische omgeving en de daarmee gepaard gaande kleinschaligheid van zowel gebouwen als infrastructuur is het nauwelijks meer mogelijk een grootschalige functie als een supermarkt in de binnenstad te handhaven. Mocht er al een passende ruimte worden gevonden, dan zullen onherroepelijk problemen optreden met betrekking tot de aan- en afvoer en de parkeersituatie.

De supermarkten dienen hun ondersteunende functie dan ook uit te oefenen vanaf locaties aan de randen van het centrum. Alle centrumsupermarkten zijn in Lochem dan ook aan de rand van het centrum gevestigd. Dit geldt voor Aldi in zowel de oude als de nieuwe situatie.

Synergie supermarkten-binnenstad

Momenteel zijn drie supermarkten aan de noordoostzijde van het centrum gevestigd en twee aan de zuidkant. Met name de beide supermarkten aan de zuidkant hebben weinig synergie met het centrum door hun geïsoleerde ligging. In het bijzonder voor de Aldi vestiging gaat het laatstgenoemde op. De zichtbaarheid en vindbaarheid zijn beperkt en het ontbreekt aan directe verbindingroutes naar de binnenstad. Daarnaast zijn de omvang van de winkel en de parkeergelegenheid niet zodanig dat van een trekkersfunctie gesproken kan worden. Hierdoor draagt de huidige Aldi weinig bij aan het functioneren van de binnenstad.

De beoogde nieuwe locatie van Aldi aan de Hanzeweg ligt weliswaar op iets grotere afstand van het centrum, maar lost de problemen van de huidige locatie wel op. Er kan een supermarkt van voldoende omvang en met voldoende parkeerplaatsen worden gecreëerd om een trekkersfunctie te vervullen. De locatie is goed zichtbaar en bereikbaar. Dit zijn belangrijke aspecten in het binden van de consument aan het winkelapparaat in Lochem.

Bovendien zijn er goede mogelijkheden om een goede routing richting binnenstad te creëren. De nieuwe Albert Heijn op het

gasfabriekterrein en het EndT-gebied kunnen een verbindende schakel vormen tussen de binnenstad en Aldi. Door dergelijke aantrekkelijke verbindingen wordt de afstand met de binnenstad in de beleving van de consument verkleind. Bij de huidige vestiging van Aldi is dat niet het geval en is de afstand tot de binnenstad in de beleving juist groter dan de werkelijke afstand.

Invulling EndT

Het EndT-gebied is door zijn verscheidenheid aan functies bedoeld als een verlengstuk van de binnenstad. Met zijn ligging in het EndT-gebied wordt de nieuwe Aldi onderdeel van dit verlengstuk. De nieuwe Aldi komt hierdoor in een centrummilieu te liggen en minder op een solitaire locatie.

Belang voor detailhandelsstructuur

Een versterking van de trekkersfunctie van de supermarkten is van belang voor de detailhandelsstructuur als geheel. De recreatieve winkelfunctie in de binnenstad heeft immers belang bij sterke klantenstromen in de directe omgeving. In de huidige situatie kan Aldi die niet bieden, aangezien er sprake is van een te kleine winkel en het ontbreken van een goede verbinding met de binnenstad. Op de nieuwe locatie worden beide problemen opgelost.

Een versterking van de supermarktstructuur zorgt ervoor dat de oriëntatie van de consument op Lochem toeneemt. Het meest recente koopstromenonderzoek laat zien dat hier ruimte voor is. De Lochemse consument wordt beter aan het eigen winkelapparaat gebonden en de consument van buiten wordt sterker getrokken. Wanneer consumenten voor hun supermarktaankopen minder naar concurrerende plaatsen gaan, is dat positief voor de detailhandel als geheel. Het is immers aannemelijk dat een consument in een andere (concurrerende) plaats niet alleen een supermarkt, maar tegelijkertijd ook andere winkels bezoekt. Wordt deze consument aan Lochem gebonden, dan ligt het voor de hand dat de genoemde combinatiebezoeken ook eerder in Lochem worden gedaan.

Distributieve ruimte

Zoals uit de berekening van de distributieve ruimte (zie bijlage 1) blijkt is er geen marktruimte voor uitbreiding van de supermarktbranche. Dit werd eerder al geconstateerd in de ontwikkelingsvisie en het dpo uit 2009. In beide rapporten werd aangegeven dat versterking van bestaande supermarkten gewenst was om aan vragen uit de markt (trend van schaalvergroting) tegemoet te komen. Zonder dergelijke schaalvergroting loopt het supermarktaanbod in Lochem het gevaar op termijn onaantrekkelijk te worden voor de consument.

Gelet op de verschillen in functie tussen de binnenstad (recreatief winkelen) enerzijds en de aan de rand van de binnenstad gelegen supermarkten (boodschappen) anderzijds verwacht MKB Reva bovendien dat een overaanbod in de supermarktbranche weinig gevolgen zal hebben voor de detailhandelsstructuur in de binnenstad. Er zal bij verwante branches/winkels mogelijk sprake zijn van enig omzetverlies ten gunste van de zich versterkende supermarkten, maar het is zeer onwaarschijnlijk dat dit zodanig is dat de detailhandelsstructuur als geheel wordt aangetast.

De berekening van de distributieve ruimte is in de bijlage opgenomen omdat het voornamelijk een economische onderbouwing van de plannen betreft, terwijl het hier gaat om een vraag op het gebied van ruimtelijke ordening (schade aan de detailhandelsstructuur). Ruimtelijke argumenten, zoals in het bovenstaande verwoord, dienen dus de boventoon te voeren.

4 CONCLUSIES

Op basis van het uitgevoerde onderzoek concludeert MKB Reva dat met de verplaatsing en vergroting van de Aldi naar verwachting geen onevenredige schade voor de bestaande detailhandelsstructuur in de binnenstad zal ontstaan.

De belangrijkste redenen voor het bovenstaande zijn kort samengevat:

- › De detailhandel in de binnenstad richt zich voornamelijk op recreatief winkelen, terwijl de supermarkten bij uitstek een functie voor de dagelijkse boodschappen hebben. De verplaatsing van Aldi zal daarom maar zeer beperkt van invloed zijn op omzetten van binnenstadsondernemers. Schade aan de detailhandelsstructuur (het collectief) is zeer onwaarschijnlijk.
- › Doorgaans is in winkelgebieden van de omvang van Lochem tussen beide functies sprake van synergievoordelen, wat betekent dat er goede verbindingen dienen te bestaan tussen de binnenstad enerzijds en de aan de rand van de binnenstad gelegen supermarkten anderzijds.
- › De Aldi heeft op de huidige locatie nauwelijks synergie met de binnenstad door de beperkte omvang (geen trekkracht), het ontbreken van een heldere verbinding, de slechte zichtbaarheid/bereikbaarheid en de parkeergelegenheid.
- › Op de nieuwe locatie kunnen deze problemen worden opgelost. Door de ligging in het EndT-gebied en de tevens voorgenomen verplaatsing van Albert Heijn naar het gasfabriekterrein worden – zoals aangegeven in de plannen voor het EndT-gebied, goede en aantrekkelijke verbindingen met het centrum gecreëerd.
- › Een Aldi van ca. 1.100-1.200 m² voo voldoet aan de eisen die aan een hedendaagse discounter gesteld worden, waarmee Aldi beter dan in de huidige situatie een trekkersfunctie kan vervullen. De afvloeiing van koopkracht naar concurrerende winkelgebieden wordt hiermee verminderd, wat ook positief uitpakt voor de overige detailhandel in Lochem.
- › Verder voldoet de nieuwe Aldi-vestiging aan de eisen in het bestemmingsplan dat het een relocatie van een bestaande supermarkt betreft en dat voorzien wordt in parkeren en bevoorrading op eigen erf. Qua maatvoering blijft de nieuwe Aldi ruim binnen de limiet van 3.000 m² vwo. Er blijft zelfs voldoende ruimte over voor relocatie van een tweede supermarkt naar het EndT-terrein.

BIJLAGE 1: DRAAGVLAKANALYSE SUPERMARKTBRANCHE

Deze bijlage bevat de berekening van de marktruimte voor de supermarktbranche in Lochem. De berekening zal gemaakt worden aan de hand van de volgende vier variabelen:

- » a. omvang verzorgingsgebied
- » b. bestedingen en gemiddeld inkomen
- » c. koopkrachtbinding
- » d. koopkrachttoevloeiing

Ad a. Omvang verzorgingsgebied

De omvang van het primaire verzorgingsgebied bestaat uit de inwoners van de kern Lochem. Per 1 januari 2011 telde Lochem 13.825 inwoners. Naar verwachting blijft het inwoneraantal van Lochem op middellange termijn stabiel.

Ad b. Bestedingen / gemiddeld inkomen

De detailhandelsomzet (excl. BTW) bedroeg volgens de meest recente cijfers van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel € 4.820 per hoofd van de bevolking (cijfer over 2010). Deze detailhandelsomzet betreft de opbrengsten voor winkeliers uit levering van producten, goederen en diensten aan alleen consumenten; dit is dus exclusief levering aan bedrijven en instellingen (bron: HBD, Omzetkengetallen t.b.v. ruimtelijk-economisch onderzoek, aug. 2011).

In de foodsector bedroeg de detailhandelsomzet (excl. BTW) in 2010 € 2.040 per hoofd, waarvan € 1.770 in de supermarktbranche werd besteed.

De bestedingen van consumenten die tot deze detailhandelsomzet leiden, zijn gevoelig voor fluctuaties in het inkomen. Een hoger c.q. lager inkomen leidt tot meer c.q. minder bestedingen. Voor de foodsector geldt een inkomenselasticiteit van 0,25 (1% meer/minder inkomen betekent 0,25% meer/minder bestedingen).

In de gemeente Lochem ligt het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking ca. 9% boven het landelijk gemiddelde (bron: CBS Statline, april 2012).

Rekening houden met de inkomenselasticiteit betekent dit dat de bestedingen in de foodsector ca. 2% boven het landelijk gemiddelde liggen.

Er wordt daarom in deze analyse gerekend met een detailhandelsomzet per hoofd van de bevolking van € 1.805 in de supermarktbranche.

Ad c. Koopkrachtbinding

De meest recente cijfers over de koopkrachtbinding zijn afkomstig uit het eerder in deze rapportage genoemde Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2010. De koopkrachtbinding bedroeg destijds 91% voor de dagelijkse sector.

Ad d. Koopkrachttoevloeiing

Uit hetzelfde koopstromenonderzoek is gebleken dat de koopkrachttoevloeiing in de dagelijkse sector in 2010 29% bedroeg.

Met deze variabelen is in de onderstaande tabel voor de supermarktbranche een indicatieve berekening gemaakt.

Omvang verzorgingsgebied	13.825 inw.
Bestedingen per hoofd	€ 1.805
Koopkrachtbinding	91%
Koopkrachttoevloeiing	29%
Potentieel aanwezige omzet	€ 32,0 miljoen
Omzetnorm per m ² vvo	€ 7.860
Haalbaar vvo	4.070 m ²
Huidig vvo	5.755 m ²

In lijn met de bevindingen uit de Ontwikkelingsvisie en het dpo uit 2009 kan uit bovenstaande tabel worden geconcludeerd dat er sprake is van een overaanbod in de supermarktbranche in Lochem.

De beoogde versterking van de supermarktbranche in Lochem draagt bij aan een grotere aantrekkelijkheid voor consumenten en hiermee aan een hogere koopkrachtbinding. Referende aan scores van Lochem in het verleden en ervaringen van MKB Reva in andere plaatsen zou de koopkrachtbinding voor Lochem kunnen stijgen tot 96%. Ook de (absolute) koopkrachttoevloeiing zal naar verwachting stijgen. Aangezien de koopkrachttoevloeiing wordt uitgedrukt als een percentage van de totale omzet, neemt de absolute koopkrachttoevloeiing toe als in dit geval het percentage gelijk wordt gehouden. Het aandeel in de omzet afkomstig van de eigen bevolking neemt immers toe. Het gelijk houden

van het percentage van de koopkrachttoevloeiing betekent dus in dit geval dat de koopkrachttoevloeiing in gelijke mate stijgt als de koopkrachtbinding.

Een hogere koopkrachtbinding heeft de volgende consequenties voor de distributieve mogelijkheden:

Omvang verzorgingsgebied	13.825 inw.
Bestedingen per hoofd	€ 1.805
Koopkrachtbinding	96%
Koopkrachttoevloeiing	29%
Potentieel aanwezige omzet	€ 32,0 miljoen
Omzethoorn per m ² wo	€ 7.860
Haalbaar vvo	4.300 m ²
Toekomstig vvo*	7.005 m ²
* huidige wo ind.; toekomstige uitbreiding (door relatie) AH-en Aldi	

De bovenstaande tabel laat zien dat door de hogere koopkrachtbinding de distributieve mogelijkheden groter worden. Er blijft door de uitbreiding van de Albert Heijn en de Aldi echter sprake van een overbewinkeling in de supermarktbranche. Ook deze constatering is in lijn met eerdere onderzoeken.

BIJLAGE 2: PROFIEL MKB REVA

MKB Reva is een zelfstandig en onafhankelijk adviesbureau op het gebied van ruimtelijke economie en vastgoed. Midden jaren negentig is MKB Reva voortgekomen uit de werkgeversvereniging MKB-Nederland en heeft inmiddels in meer dan 400 plaatsen ruimtelijk-economische adviezen uitgebracht.

MKB Reva doet onderzoek naar en adviseert over het functioneren van centrumgebieden, winkelcentra en andere winkelvoorzieningen. De werkzaamheden variëren van het maken van beleidsvisies voor overheden tot haalbaarheids- en vestigingsplaatsonderzoeken voor zelfstandige ondernemers. Een tweede belangrijke tak van de werkzaamheden is procesbegeleiding/centrummanagement. Advisering ten aanzien van vastgoed neemt in de werkzaamheden meestal een belangrijke plaats in.

De opdrachtgevers zijn in vrijwel alle gevallen gemeenten, in combinatie met ondernemers(verenigingen) en de laatste jaren in toenemende mate woningcorporaties en overige vastgoedpartijen.

De letters MKB in de naam verwijzen niet alleen naar de afkomst, maar geven ook de affiniteit met ondernemers en de praktijk van alledag aan. Daarom is een belangrijke tak van het bedrijf – naast het opstellen van centrumvisies, detailhandelsvisies en andere beleidsvisies – het vertalen van beleid/visies naar de praktijk van de ondernemer. Met het werk als centrummanager, procesmanager of centrumcoach zet MKB Reva zich in om visies te realiseren, betrokken partijen aan te sporen, ondernemers te enthousiasmeren en overtuigen en vliegwieleffecten tot stand te brengen waarmee kwaliteitsverbetering kan worden bereikt. Met deze praktische en concrete aanpak heeft MKB Reva de afgelopen jaren in veel plaatsen kwaliteitsverbetering tot stand weten te brengen.