

Gemeente Winsum 08-77-07 / 14-10-10
Bestemmingsplan Winsum-Onderdendamsterweg 33b.

Reactienota op de ingediende zienswijze

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan, zoals dat overeenkomstig de wettelijke verplichting met ingang van 30 juni 2010 t/m 10 augustus 2010 ter inzage heeft gelegen, is binnen de daarvoor gestelde termijn één zienswijze ingekomen:

- Lanen & Standhardt Advocaten, Mr. M.Lanen, Postbus 14057, 3508 SC Utrecht, namens de Besloten Vennootschap Plus Vastgoed B.V. te De Bilt, alsmede namens Besloten Vennootschap Montagne B.V. te Nieuw Leusden, in een zienswijze gedateerd 27 juli 2010 en ingekomen op 28 juli 2010 onder nummer 2058.

Hieronder wordt ingegaan op de zienswijze. Daarin wordt een achttal onderwerpen naar voren gebracht.

1. Ontvankelijkheid

Ter inleiding wordt in de zienswijze opgemerkt, dat de Plus Vastgoed B.V. thans betrokken is bij de exploitatie van de SPAR-supermarkt, die vervangen zal worden door de aan het Boogplein op te richten Plus Supermarkt. Montagne Ontwikkeling B.V. is de ontwikkelaar/realisator van de Plus Supermarkt aan het Boogplein.

Lanen & Standhardt verzoekt eerst vast te willen stellen, dat de zienswijze tijdig is ingediend en dat ook voor het overige aan de vereisten voor ontvankelijkheid wordt gedaan.

Commentaar:

Zoals in het raadsvoorstel tot vaststelling is aangegeven, is de zienswijze (formeel) ontvankelijk. Deze is gericht aan de gemeenteraad en binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

2. Aansluiting bij inhoud eerdere zienswijze

Voor een weergave van de bezwaren wordt door Lanen & Standhardt allereerst verwezen naar de eerder tijdens de inspraakperiode ingediende zienswijzen.

Commentaar:

De reactie van ons college op de zienswijzen die tijdens de inspraakperiode zijn ingediend, is opgenomen in hoofdstuk 9.2. van de plantoelichting.

3. Aankondiging zienswijze

In de zienswijze wordt onder punt 3 aangekondigd dat met name op de eerdere gemeentelijke weerlegging op de ingediende inspraakreacties wordt ingegaan.

4. Samenvatting bezwaren

Onder punt 4 wordt een samenvatting van de bezwaren gegeven:

- er is ten onrechte aangenomen dat er voldoende marktruimte zou zijn voor de toevoeging van een extra supermarkt in Winsum, in de vorm van de boogde Aldi;
- er bestaan voorts bezwaren tegen de locatie buiten het historische centrum, waardoor van een positieve uitstraling van de Aldi ten opzichte van de bestaande winkelveorzieningen geen sprake is. Bovendien leidt de locatie tot een aantasting van het gewenste 'haltermodel' voor de winkelveorzieningen zoals dat voor Winsum wordt aangehouden;

- de bereikbaarheid van de Aldi zowel voor de klant als voor het bevoorradende vrachtverkeer is zodanig slecht, dat een wijziging van de geldende bestemming allerminst voor de hand ligt.

Deze bezwaren worden in de zienswijzen hieronder nader uitgewerkt.

Commentaar college:

Bij de navolgende uitwerking van de zienswijzen volgt per thema een reactie van de kant van de gemeente.

5. Onvoldoende marktruimte

In de zienswijze wordt een eigen onderzoek door Plus/Montagne aangehaald. Daarin wordt geconstateerd, dat bij vestiging van de Aldi te Winsum er weliswaar sprake zal zijn van een zekere stijging van de koopkrachtbinding, maar deze is echter onvoldoende om de exploitatie van 3 supermarkten rendabel te maken. De ingeschatte omzet van de Aldi zal er ondermeer toe leiden, dat de omzet van de nieuwe Plus Supermarkt aan het Boogplein beperkt blijft en onvoldoende voor een goed functioneren.

Commentaar college:

In de toelichting op het bestemmingsplan is naar aanleiding van een vergelijkbare zienswijze al eerder op dit onderwerp ingegaan.

Zo is met name gewezen op de *Actualisatie Detailhandelsvisie* die recent is opgesteld. Daarin is geconstateerd, dat door een aantal recente ontwikkelingen er - naast een tweetal servicesupermarkten - ruimte is voor een nieuwe discountsupermarkt.

De gemeente Winsum heeft deze conclusie overgenomen. Op grond daarvan is gestart met het bestemmingsplan voor de voorkeurslocatie (zie ook onder hierna onder punt 6). Het betreft hier de locatie van de voormalige Mazda garage Terpstra aan de Onderdendamsterweg 33b.

Nu in de formele zienswijze dit aspect andermaal wordt ingebracht en met een eigen onderzoek van de Plus Markt wordt geïllustreerd dat er geen marktruimte voor een derde supermarkt zou zijn, heeft de gemeente Winsum een onafhankelijk advies van een deskundig bureau gevraagd (en niet dus het bureau dat het de eerdere actualisatie heeft opgesteld). Dit advies ¹⁾ is ingewonnen bij MKB-Reva te Apeldoorn, een buro dat ook in het noorden meerdere distributieplanologische onderzoeken heeft gedaan.

De 'second opinion' van MKB-Reva komt tot de volgende conclusie:

“ Kwantitatief gezien is MKB-Reva van mening, dat er in Winsum ruimte is voor een derde supermarkt en dat juist een discounter van toegevoegde waarde is voor het winkelaanbod van Winsum.”

Verder concludeert het rapport dat de beoogde Aldi qua verkoopvloeroppervlak aansluit bij de berekende distributieve ruimte. MKB-Reva verwacht dat er geen sprake zal zijn van een ontwrichtende werking op de bestaande centrumstructuur.

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage bij deze reactienota. Daarin is de “*Second Opinion Haalbaarheid Nieuwe Supermarkt te Winsum*” toegevoegd.

6. Solitaire locatie doet afbreuk aan winkelapparaat

In de zienswijze wordt kritiek geuit op de locatie. Deze levert geen bijdrage aan een versterking van het (bestaande) winkelapparaat met name in de oude kern. Tevens wordt afbreuk gedaan aan het zogenaamde 'haltermodel', dat eerder als meest wenselijke ontwikkelingsmodel voor winkelvoorzieningen in Winsum is aangewezen.

¹⁾ Second Opinion Haalbaarheid nieuwe supermarkt te Winsum, MKB-Reva, Apeldoorn, 14 september 2010.

Commentaar:

Het zogenaamde 'haltermodel' is in de *Ruimtelijk-economische visie centrum* opgesteld ²⁾. Daarbij is als uitgangspunt genomen, dat de twee zwaartepunten van de 'halter' gevormd worden door de supermarktvestigingen Obergum-Noord en de nieuwvestiging van de supermarkt op het Boogplein. Wel tekent de centrumvisie daarbij aan, dat de uiteindelijke omvang van het winkelaanbod sterk afhankelijk zal zijn van de kwaliteit en de omvang van het totale centrum en van de toevoeging van 'trekkers', zoals een discountsupermarkt.

Op basis van de in 2008 opgestelde *Actualisatie Detailhandelsvisie* is gebleken, dat er ruimte is voor een derde supermarkt. Uitgaande van twee full servicesupermarkten zou dat, zo is aangegeven, een discountsupermarkt kunnen zijn.

Vanwege het gebrek aan ruimte in het historische dorpscentrum, is in de visie gesteld, dat het haltermodel daarvoor enigszins moet worden losgelaten. Als sterk punt is wel genoemd, dat de 'halterstructuur' met twee sterke concentratiepunten intact blijft, maar dat er ruimte wordt toegevoegd voor een derde supermarkt. Op de trend naar schaalvergroting kan daarmee worden ingespeeld.

Op basis van deze programmatische ruimte is vervolgens nagegaan, welke locatie zich voor een derde supermarkt zou lenen.

De *Actualisatie Detailhandelsvisie 2008* heeft daarvoor drie locaties in beeld gebracht, te weten:

- de locatie van de (voormalige) Mazdaggarage aan de Onderdendamsterweg;
- de locatie van het volkstuintencomplex aan het spoor;
- de zogenaamde PWS-locatie.

Wat de plaatskeuze betreft heeft de gemeente overwogen, dat de *Actualisatie Detailhandelsvisie 2008* in zoverre door marktontwikkelingen is ingehaald, dat de locatie aan de Onderdendamsterweg door een discountsupermarkt is verworven. De gemeente heeft dit opgevat als een teken uit de markt aangaande de onderzochte locaties en acht de locatie aan de Onderdendamsterweg op zich geschikt is voor de vestiging van een supermarkt.

In de *Actualisatie Detailhandelsvisie 2008* is nog opgemerkt, dat de nieuwe locatie nimmer een concurrent mag worden van het bestaande centrum, maar het voorzieningenaanbod hier juist moet versterken. Daarom moet vastgelegd worden, dat de locatie alleen ruimte mag bieden aan de solitaire vestiging van een supermarkt.

Dit uitgangspunt is ook in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd. Artikel 3.1. van de planregels geeft onder lid a. expliciet aan, dat de voor detailhandel bestemde gronden bestemd zijn voor gebouwen ten behoeve van een supermarkt.

Ook in de "*Second Opinion Haalbaarheid Nieuwe Supermarkt te Winsum*" van MKB-Reva wordt - behalve op de eerder genoemde distributieplanologische aspecten – ook ingegaan op de ruimtelijke aspecten.

Een supermarkt heeft in een plaats als Winsum de meeste toegevoegde waarde voor de overige winkels als die in het centrum is gevestigd. Aangezien in het centrumgebied na uitgebreid onderzoek geen locatie gevonden kon worden, weegt voor MKB-Reva de komst van de Aldi naar Winsum zwaarder dan het vestigen buiten het concentratiegebied. Het bestemmingsplan wordt hiermee ondersteund.

MKB-Reva merkt verder op dat de ondernemers in het centrum meer gebaat zijn bij een discounter op 200 m afstand, dan dat de dichtstbijzijnde discounter op bijvoorbeeld 10 km ligt (Leens, Bedum). De vestiging van een discounter in Winsum houdt de consumenten uit Winsum en directe omgeving in het dorp en voorkomt afvloeiing naar omliggende winkelgebieden. Bovendien, zo wordt aangegeven, staat het centrum van Winsum na realisatie van de ontwikkeling aan het Boogplein, voldoende sterk tegenover een solitaire supermarktvestiging aan de Onderdendamsterweg.

²⁾ Droogh, Trommelen, Broekhuis, Nijmegen, juli 2005.

Daarmee wordt geen ontwrichting van de centrumstructuur verwacht, mits de concentratiegedachte voor het overige wel het leidende principe blijft.

Samengevat concludeert MKB-Reva dat een Aldi-vestiging aan de Onderdendamsterweg eerder positief dan negatief zal uitpakken voor de detailhandel in het centrum van Winsum, terwijl geen ontwrichtende werking op de bestaande centrumstructuur wordt verwacht.

Resumerend: het MKB-rapport ondersteunt de reeds in het bestemmingsplan aangedragen ruimtelijke motieven. Er zijn voldoende goede redenen om aan de gekozen locatie vast te houden.

7. De relatie tussen de locatie en het centrum roept twijfels op

In de zienswijze wordt ingegaan op de relatie van de voorgenomen locatie aan de Onderdendamsterweg met het centrum. Met name wordt eraan getwijfeld, of er wel een voldoende relatie kan ontstaan, die de nadelen van het solitaire karakter ondervangt.

Commentaar:

In de beantwoording van de eerdere reactie (ten tijde van de inspraak) is daarop al ingegaan. Verwezen wordt naar hoofdstuk 9.2. van de toelichting, alsmede naar het gestelde onder punt 6, eerder in deze reactienota.

Ter aanvulling daarop kan gewezen worden op de recente behandeling in de gemeenteraad van de herinrichtingsplannen voor de Onderdendamsterweg. In zijn vergadering van 6 juli 2010 heeft de raad zich achter een gefaseerde verbetering van de Onderdendamsterweg gesteld.

Daarbij heeft de raad uitdrukkelijk als doelen aangegeven:

- een zodanige inrichting van de weg, dat rekening wordt gehouden met de functies van verbindingsweg, de opvang van bestemmingsverkeer en als verblijfsgebied voor de consument;
- rekening houden met de mogelijke realisatie van de N361;
- diverse weggebruikers moeten op een veilige en logische wijze naar hun bestemming kunnen komen.

Daarbij wordt op de Onderdendamsterweg vanaf de rotonde in de N361 tot het parkeerterrein bij de Aldi een 30 km-zone ingesteld met bijbehorende maatregelen. Oogmerk: de snelheid zal afnemen en de verkeersveiligheid verbeteren.

De gemeenteraad heeft aangegeven, dat een nieuwe brug over het Omsnijdingskanaal gerealiseerd moet zijn en er zal liggen voordat de winkel open gaat. Inmiddels is voor het plan voor de nieuwe brug de bouwvergunning verleend, zodat voorbereiding en uitvoering zijn gestart. In de overeenkomst met de Aldi is vastgelegd dat de nieuwe brug moet zijn gerealiseerd voordat de Aldi zijn deuren opent.

Resumerend wordt opgemerkt dat met deze maatregelen de relatie van de Onderdendamsterweg als aanloopstraat naar het centrum met het eigenlijke centrum wordt verbeterd en dat om die reden van een goed functionerende supermarkt mag worden uitgegaan.

8. De aantasting van het historische centrum van Winsum door een concentratie van detailhandel in combinatie met een solitaire vestiging.

Niet geheel duidelijk is wat hiermee nu wordt bedoeld. Als het erom gaat dat door de vestiging van de Aldi het historische centrum wordt aangetast, dan wordt daar niet in meegegaan. De vestiging zelf ligt buiten het historische centrum.

Als wordt bedoeld, dat door de vestiging de bestaansmogelijkheden van de andere twee supermarkten wordt aangetast, met consequenties voor het historische centrum, dan wordt verwezen naar zowel de *Actualisatie detailhandelsvisie* als de *Second opinion Haalbaarheid*

Nieuwe Supermarkt te Winsum". In beide gevallen wordt de haalbaarheid van de derde supermarkt in het gewenste segment onderbouwd.

Ook anderszins ziet de gemeente niet, dat door de vestiging van de Aldi het historische centrum wordt aangetast.

9. Ontsluiting en bereikbaarheid zijn niet goed, zowel niet voor de klant als voor bevoorradend verkeer

In de zienswijze wordt gewezen op de onzekerheid aangaande de realisering van de nieuwe ontsluitingsstructuur rond Winsum, in het bijzonder aangaande een nieuwe provinciale weg, oostelijk van Winsum. Toch is deze nieuwe verbinding van essentieel belang voor de ontsluiting en bereikbaarheid van de Aldi. Dat er daarnaast plannen zijn voor verbetering van de Onderdendamsterweg mag geen reden zijn om het licht voor de supermarkt op groen te zetten.

Verder wordt er in de zienswijze op gewezen, dat bepaalde inrichtingsmaatregelen aan de Onderdendamsterweg weliswaar een aanpassing van het profiel betekenen, maar geen bijdrage gaan leveren aan de bereikbaarheid van de Aldi voor bevoorradend verkeer.

Commentaar college:

Bij de ontsluiting van het terrein is een onderscheid te maken tussen de aansluiting op het externe wegennet en de relatie tot het centrum van Winsum.

Wat dat eerste betreft zijn er al langere tijd provinciale plannen voor verbetering van de N361. In de plantoelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is het voorkeurstracé van de N361 beschreven, zoals dat voor de gekozen variant 4B+ door de provincie is aangehouden. Het betrof een variant met een ruime boog om Winsum heen.

Inmiddels vindt nadere discussie plaats in de Stuurgroep met vertegenwoordigers van de provincie en de betrokken gemeente. Dit heeft ertoe geleid dat op een aantal onderdelen de aanvankelijke tracékeuze is/wordt heroverwogen. Gedeputeerde Staten schrijven dit in een "voortgangsbrief" aan Provinciale Staten van 2 juni 2010. In die gedachtengang komt ook de boog om Winsum te vervallen. Wel wordt in dat geval voorzien in de aanpak van het bestaande tracé aan de westzijde van Winsum om de verkeersveiligheid en de oversteekbaarheid te verbeteren. Definitieve besluitvorming hieromtrent dient nog plaats te vinden. Inmiddels is een aangepast tracébesluit ter inzage gelegd met handhaving van het tracé aan de westzijde. Naar verwachting zullen Provinciale Staten daarover eind 2010 een besluit nemen.

Hoe de uitkomst van de aanpak van de N361 ook wordt, het belang van een goede ontsluiting van de Aldi blijft onverkort aanwezig.

In de plantoelichting is uitvoerig ingegaan op de wijze waarop de locatie van de Aldi ontsloten wordt. Daarbij is tevens gewezen op de mogelijkheid om de interne wegenstructuur te verbeteren, óók in de situatie waarin de provinciale plannen met een volledige boog niet worden gerealiseerd. Zowel in het geval van een nieuwe provinciale weg rond het dorp, als in de situatie met verbetering van de knelpunten op het huidige westelijke tracé, blijft de Onderdendamsterweg als gebiedsontsluitingsweg de primaire ontsluiting van het terrein van de Aldi. De verbetering van de interne ontsluitingsstructuur wordt dan temeer belangrijk.

Eerder is ingegaan op de voorgestane verbeteringen die aan de Onderdendamsterweg zelf worden voorzien. Zie onder punt 7 van dit voorstel.

Wat betreft de extra verkeersintensiteit wordt rekening gehouden met een lichte toename op dit gedeelte van de Onderdendamsterweg tengevolge van vestiging van de Aldi (van circa 6000 motorvoertuigen naar circa 6300 motorvoertuigen).

Wat ten slotte de bereikbaarheid voor de klant aangaat, kan gewezen worden op de ruime hoeveelheid parkeergelegenheid die voorzien wordt voor de Aldi. Bovendien wordt rekening gehouden met een logische verkeersafwikkeling van en naar de Onderdendamsterweg. Daarbij wordt aangesloten op de eerder genoemde herinrichtingsplannen voor deze weg.

Voorts kan er nog op gewezen worden, dat wat betreft de bereikbaarheid voor de bevoorrading er op 17-07-10 een proef is gedaan op de plaats waar de ontsluiting van de Aldi is voorzien. Deze is positief verlopen.

Resumerend wordt ervan uitgegaan dat in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de onderscheiden verkeerssituaties aangaande de externe en interne verkeersstructuur. Voor beide situaties is er sprake van een aanvaardbaar plan.

Voorstel:

De zienswijze ongegrond te verklaren

Samenvattend voorstel:

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van Lanen & Standhardt Advocaten (Mr. M.Lanen) te Utrecht.

===

**SECOND OPINION HAALBAARHEID
NIEUWE SUPERMARKT TE WINSUM**

In opdracht van
Buro Vijn

14 september 2010

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 2010

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

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

1	Inleiding	4
2	Marktruimte in de supermarktbranche	5
	2.1 Vergelijking van de berekeningen	5
	2.2 Beoordeling berekeningen	6
3	Ruimtelijke onderbouwing	8
4	Conclusie	10

1 INLEIDING

In Winsum zijn plannen gemaakt voor de vestiging van een Aldi supermarkt aan de Onderdendamsterweg 33b. Het betreft een nieuwvestiging en de Aldi zou de derde supermarkt in het dorp worden. De gemeente Winsum heeft op basis van een geactualiseerde detailhandelsvisie besloten hieraan medewerking te verlenen. De gemeente heeft Buro Vijn in de arm genomen voor het maken van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie.

Op het ontwerp bestemmingsplan is een zienswijze binnengekomen namens Plus Vastgoed, die een van de twee huidige supermarkten in Winsum exploiteert, en Montagne Ontwikkeling. Uit de zienswijze komt naar voren dat de indieners geen marktruimte zien voor een derde supermarkt in Winsum en dat ze de voorgenomen locatie aan de Onderdendamsterweg niet vinden passen in de bestaande detailhandelsstructuur.

De zienswijze staat hiermee haaks op de bevindingen van de geactualiseerde detailhandelsvisie, die juist aangeeft dat er wel ruimte is voor een derde supermarkt in Winsum (Actualisatie detailhandelsvisie centrum, Broekhuis Rijs advisering, 2008). Buro Vijn heeft daarom in overleg met de gemeente Winsum aan MKB Reva BV, bureau voor ruimtelijke economie en vastgoed advisering, opdracht gegeven een second opinion te maken over de voorgenomen vestiging van een derde supermarkt in Winsum.

Het voorliggende rapport bevat deze second opinion. Het rapport kent twee hoofdlijnen: een economische en een ruimtelijke. Het economische aspect gaat in op de berekening van de marktruimte in de supermarktbranche. Zowel in de geactualiseerde detailhandelsvisie als ten behoeve van de zienswijze is een dergelijke berekening uitgevoerd. MKB Reva heeft beide berekeningen vergeleken en beoordeeld. De resultaten staan in hoofdstuk twee van deze rapportage.

Bij de ruimtelijke onderbouwing staat de voorgenomen locatie van de Aldi in relatie tot de bestaande detailhandelsstructuur centraal. Kernvraag is of een supermarkt op de beoogde locatie een versterking of een verzwakking van de detailhandelsstructuur met zich mee brengt. Hoofdstuk drie gaat op deze vraag in.

Hoofdstuk vier sluit deze rapportage af met conclusies.

2 MARKTRUIMTE IN DE SUPERMARKTBRANCHE

In de geactualiseerde detailhandelsvisie en in een bijlage bij de zienswijze namens Plus Vastgoed en Montagne (verder in deze rapportage aangeduid als 'zienswijze Plus') zijn berekeningen van de marktruimte in de supermarktbranche in Winsum opgenomen die tot verschillende uitkomsten leiden. Beide berekeningen zijn echter moeilijk met elkaar te vergelijken, aangezien verschillende methodes en cijfers gebruikt worden. In dit hoofdstuk zal MKB Reva beide berekeningen synchroniseren, waardoor een goede vergelijking mogelijk wordt. Vervolgens zullen beide berekeningen beoordeeld worden.

2.1 Vergelijking van de berekeningen

MKB Reva zal de beide berekeningen op vijf variabelen vergelijken. Hierbij gaat MKB Reva uit van cijfers op jaarbasis. De variabelen zijn:

- › omvang van het primaire verzorgingsgebied
- › de bestedingen
- › de koopkrachtbinding
- › de koopkrachttoevloeiing
- › de vloerproductiviteit.

In de onderstaande tabel zijn de twee berekeningen naast elkaar gezet, waarbij is uitgegaan van cijfers voor de voedings- en genotmiddelen, ofwel de foodsector. Bovendien wordt hierbij gekeken naar de toekomstige mogelijkheden (na vestiging van de derde supermarkt en realisatie van Plus aan het Boogplein), en niet naar de huidige situatie.

	Geactualiseerde detailhandelsvisie	Zienswijze Plus
Omvang primair verzorgingsgebied	8.700	7.680
Bestedingen	€ 1.807 ²	€ 2.146
Koopkrachtbinding	85-90%	87%
Koopkrachttoevloeiing	33-38%	25%
Potentieel aanwezige omzet	€ 21,0 mln.	€ 19,1 mln.
Vloerproductiviteit	€ 7.000/m ² vvo	€ 7.000/m ² vvo ³
Haalbaar vvo	3.000 m ²	2.730 m ²
Huidig vvo ¹	2.595 m ²	2.595 m ²
Indicatieve uitbreidingsruimte	405 m ²	135 m ²

¹ Huidig verkoopvloeroppervlak foodsector, inclusief 'uitbreiding/vervanging' Spar/Plus naar 1.100 m² vvo

² In de geactualiseerde detailhandelsvisie wordt gerekend met cijfers voor de dagelijkse sector; dit is levensmiddelen en persoonlijke verzorging (drogist, e.d.). In 2008 bedroegen de bestedingen in de foodsector 87% van de totale bestedingen in de dagelijkse sector (bron: bron: Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD), 2010). Dit percentage is hier gebruikt om de bestedingcijfers uit de geactualiseerde detailhandelsvisie terug te rekenen tot cijfers voor de foodsector.

³ Bij ontbreken van een norm voor de vloerproductiviteit wordt die uit de geactualiseerde detailhandelsvisie aangehouden

Uit de vergelijking blijkt dat volgens de geactualiseerde detailhandelsvisie er een uitbreidingsruimte in de foodsector zou moeten liggen van ca. 400 m² vvo en volgens de zienswijze van Plus van ruim 100 m² vvo.

De 'vertaalde' berekening van de geactualiseerde detailhandelsvisie laat minder ruimte zien dan in de geactualiseerde detailhandelsvisie zelf wordt aangegeven. Het verschil wordt veroorzaakt door de ruimte die de overige branches (foodspeciaalzaken en drogisterijen) innemen. Volgens de geactualiseerde detailhandelsvisie is dit ca. 300 m² vvo. MKB Reva komt uit op 750 m² vvo (de foodspeciaalzaken in Winsum tellen momenteel samen ca. 400 m² vvo en de drogisterijen ca. 350 m² vvo).

De grootste verschillen tussen beide berekeningen betreffen de omvang van het primaire verzorgingsgebied, de bestedingen en de koopkrachttoevoeiing.

Ten aanzien van de omvang van het primaire verzorgingsgebied houdt de geactualiseerde detailhandelsvisie rekening met een groei van de bevolking tot 2015. De berekening van Plus gaat uit van het huidige inwoneraantal.

Wat de bestedingen betreft, gaat de geactualiseerde detailhandelsvisie van een aanzienlijk lager bedrag uit. Mogelijk is de verklaring dat oudere cijfers zijn gebruikt.

Tot slot verwacht de geactualiseerde detailhandelsvisie een aanzienlijk hogere toevoeiing, met name uit het zogenoemde secundaire verzorgingsgebied (de overige kernen van de gemeente Winsum).

2.2 Beoordeling berekeningen

Om de beide berekeningen te 'beoordelen' zal MKB Reva in het onderstaande de vijf variabelen zelf inschatten. De keuzes die hierbij worden gemaakt, worden hieronder toegelicht.

a. Omvang van het verzorgingsgebied

MKB Reva geeft er de voorkeur aan uit te gaan van het huidige inwoneraantal van de kern Winsum als primair verzorgingsgebied. Hier wonen momenteel 7.680 inwoners. Een recent rapport in opdracht van de provincie Groningen (Groeidocument Krimp, Bureau Pau en bureau Louter, feb. 2010) laat zien dat verwacht wordt dat het inwoneraantal van de gemeente Winsum op middellange en lange termijn

nauwelijks zal veranderen. Voor het regiovisiegebied Groningen-Assen (waarbinnen Winsum als schakelkern is aangemerkt) wordt wel een groei van het inwoneraantal voorzien. Dit biedt ook voor Winsum mogelijkheden voor een bescheiden bevolkingsgroei. MKB Reva gaat in deze berekening voorzichtigheidshalve uit van het huidige inwoneraantal. Tevens zal het effect van een bevolkingsgroei tot 8.300 inwoners op de distributieve mogelijkheden worden aangegeven.

b. De bestedingen

Volgens het Hoofdbedrijfschap Detailhandel werd in 2008 (meest recente cijfers) per hoofd van de bevolking € 2.220,- in de foodsector besteed.

In de gemeente Winsum is echter sprake van een relatief laag gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner. Het inkomensniveau ligt in de gemeente Winsum bijna 8% onder het landelijke gemiddelde (bron: CBS Statline, 2010). In de foodsector wordt uitgegaan van een inkomenselasticiteit van 0,25. Dit houdt in dat 1% meer c.q. minder inkomen tot gevolg heeft dat men 0,25% meer c.q. minder besteedt in de foodsector. Omdat het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Winsum bijna 8% onder het landelijk gemiddelde ligt, kan dus worden uitgegaan van 2% minder bestedingen in de foodsector. Het bedrag dat per hoofd van de bevolking in de foodsector besteed wordt, bedraagt dus in Winsum € 2.176,-.

c. Koopkrachtbinding

Wanneer in Winsum een Aldi wordt toegevoegd, is er sprake van drie supermarkten in verschillende segmenten. Deze verdeling betekent een optimale keuze voor de consument. Bovendien is er sprake van een redelijk breed aanbod aan speciaalzaken in de foodsector. Afgaande op landelijke gemiddelden en ervaringscijfers verwacht MKB Reva dat in een dergelijke situatie een koopkrachtbinding van 92% goed mogelijk is. Deze hoge binding wordt mede haalbaar geacht omdat er in de directe omgeving geen grote concurrenten te vinden zijn. Het supermarktaanbod in Bedum is vergelijkbaar met dat in Winsum (in de nieuwe situatie). De belangrijkste concurrent is in de optiek van MKB Reva de stad Groningen. MKB Reva verwacht niet dat er veel afvloeiing zal plaatsvinden naar het nieuwe centrum van Leens. Het winkelaanbod in Leens is aanzienlijk kleiner dan dat in Winsum; de enige 'meerwaarde' zou een Jumbosupermarkt

zijn. Mede gelet op de afstand (>10 km) en het aanzienlijk kleinere winkelaanbod, wordt een grote afvloeiing naar Leens vanuit Winsum niet reëel geacht.

Naar mening van MKB Reva zijn de door Plus en de geactualiseerde detailhandelsvisie gehanteerde koopkrachtbindingcijfers dan ook te laag ingeschat.

d. Koopkrachttoevloeiing

MKB Reva verwacht dat het complete supermarktaanbod in Winsum een grote aantrekkingskracht zal uitoefenen op de inwoners uit de andere kernen van de gemeente, die zelf niet tot nauwelijks over winkelveorzieningen beschikken. Voor de inwoners van deze kernen is Winsum de dichtstbijzijnde kern met een discounter, twee full service supermarkten en een substantieel non-foodaanbod.

Vanuit dit 'secundaire verzorgingsgebied' zal een aanzienlijke toevloeiing op gang kunnen komen. In de geactualiseerde detailhandelsvisie wordt verwacht dat 40-45% van de bestedingen in de foodsector uit dit gebied in Winsum terecht zal kunnen komen. MKB Reva acht dit een realistisch percentage, en verwacht dat dit zelfs kan oplopen tot 50%. Deze 50% kan worden omgerekend tot een koopkrachttoevloeiingspercentage in Winsum van ruim 30%. MKB Reva schat daarom in dat de koopkrachttoevloeiing minimaal 30% beslaat. Rekening houdend met een paar procent toevloeiing van buiten de gemeente, vindt MKB Reva een toevloeiing van 35% realistisch.

e. Vloerproductiviteit/omzetnorm

Uitgaande van de cijfers van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel wordt een vloerproductiviteit van € 6.800/m² vvo gehanteerd voor de foodsector. Ook in de geactualiseerde detailhandelsvisie wordt dit getal genoemd, al wordt in de berekening zelf (zonder nadere toelichting) met € 7.000/m² vvo gerekend.

Deze vloerproductiviteit is een landelijk gemiddelde. In het algemeen kan worden gesteld dat ze in de stedelijke gebieden hoger ligt en in landelijke gebieden lager, o.a. als gevolg van lagere huisvestingslasten. MKB Reva verwacht daarom dat de vloerproductiviteit in Winsum lager zal liggen, maar gaat vooralsnog uit van het landelijk gemiddelde.

De hier ingeschatte variabelen leiden tot de volgende bere-

	MKB Reva
Omvang primair verzorgingsgebied	7.680
Bestedingen	€ 2.176
Koopkrachtbinding	92%
Koopkrachttoevloeiing	35%
Potentieel aanwezige omzet	€ 23,7 mln.
Vloerproductiviteit	€ 6.800/m ² vvo
Haalbaar vvo	3.480 m ²
Huidig vvo *	2.595 m ²
Indicatieve uitbreidingsruimte	885 m ²

* inclusief verplaatsing/uitbreiding Spar/Plus

De bovenstaande berekening laat zien dat er een uitbreidingsruimte van 885 m² vvo in de foodsector in Winsum ligt. Dit is een grotere uitbreidingsruimte dan in de geactualiseerde detailhandelsvisie en de berekening van Plus. Een dergelijke uitbreidingsruimte rechtvaardigt de toevoeging van een derde supermarkt.

MKB Reva heeft in de bovenstaande berekening gewerkt met een landelijk gemiddelde voor de vloerproductiviteit/omzetnorm. Het is aannemelijk dat deze in Winsum onder het landelijk gemiddelde ligt. Een lagere vloerproductiviteit/omzetnorm heeft een hoger haalbaar vvo tot gevolg, en derhalve een grotere uitbreidingsruimte.

Indien er de komende jaren sprake is van een bevolkingsgroei in Winsum, betekent dit dat de distributieve mogelijkheden verruimd worden. Bij 8.300 inwoners, en als de overige variabelen constant worden gehouden, is er voor de foodsector een verkoopvloeroppervlak van 3.760 m² vvo mogelijk. Dit betekent een uitbreidingsruimte van 1.165 m² vvo voor de foodsector.

3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Het bestemmingsplan is een ruimtelijk plan en daarom is een ruimtelijke onderbouwing gewenst bij de vraag of het bestemmingsplan een nieuwe detailhandelsvestiging mogelijk kan maken. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op de ruimtelijke argumenten die gebruikt zijn in de geactualiseerde detailhandelsvisie en de zienswijze van Plus.

Gemeentelijk beleid

In de geactualiseerde detailhandelsvisie en eerdere/andere gemeentelijke beleidsstukken wordt ingezet op een concentratie van winkelvoorzieningen in het centrum van Winsum. De locatie Onderdendamsterweg 33b valt buiten het centrum. Wel ligt het aan een invalsweg naar het centrum, die deels gekenmerkt wordt door centrumvoorzieningen en hierdoor het karakter van een aanloopstraat naar het centrum heeft.

Ook het provinciale beleid gaat er overigens van uit dat nieuwe winkelvoorzieningen in beginsel in bestaande centra gerealiseerd dienen te worden. Een uitzondering kan worden gemaakt indien middels een dpo wordt aangetoond dat de nieuwe vestiging niet ten koste gaat van de bestaande detailhandelsstructuur.

Ondanks het bovenstaande heeft de gemeente toch besloten medewerking te verlenen aan de vestiging van een Aldi aan de Onderdendamsterweg 33b. De reden hiervoor is dat in het concentratiegebied geen ruimte voorhanden is voor een supermarktvestiging en voldoende (extra) parkeergelegenheid; in de afgelopen 10 – 15 jaar is hier uitgebreid onderzoek naar gedaan. De gemeente stelt dat met de vestiging van de Aldi dus noodgedwongen een uitzondering op de regel wordt gemaakt, die niet veel afbreuk doet aan de concentratiegedachte. Gezien de beperkte afstand tot het centrum (200 meter) en het karakter van de Onderdendamsterweg wordt verwacht dat de Aldi vestiging toch een relatie met het centrum kan krijgen.

Reactie Plus

In de zienswijze van Plus Vastgoed en Montagne Ontwikkeling op het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat de vestiging van Aldi op de beoogde locatie zal leiden tot een verstoring van de centrumstructuur. Verder wordt aangegeven dat met de komst van de Aldi "een zware aanslag wordt gepleegd op de voortbestaansmogelijkheden van de historische kern en de daarin thans aanwezige winkelvoorzieningen." Het zwaartepunt in het centrum zal te sterk op de noordkant van het centrum komen te liggen, wat de eenheid in het centrum geen goed zal doen, aldus de zienswijze.

Afweging door MKB Reva

MKB Reva is van mening dat in een dorp als Winsum met een boodschappen-plus winkelgebied het zeer gewenst is dat de supermarkten in het centrum gevestigd zijn. De overige winkels kunnen op deze manier profiteren van de trekkracht van de supermarkten. Daarnaast is MKB Reva van mening dat het gewenst is dat zich een discounter in Winsum vestigt. Dit zal de koopkrachtafvloeiing naar omliggende winkelgebieden sterk beperken. Bovendien zullen consumenten momenteel niet vaak alleen voor een discount supermarkt naar een ander winkelgebied gaan, maar bezoeken ze tegelijkertijd ook andere winkels in de 'concurrerende' plaats. Consumenten uit Winsum en directe omgeving zullen door de vestiging van een discounter in Winsum minder snel geneigd zijn elders hun aankopen te doen. Ook de andere winkels zullen ervan profiteren dat consumenten minder elders hun aankopen doen. Er zal hoogstwaarschijnlijk niet sprake zijn van een directe synergie tussen de Aldi en de andere winkels, maar indirect profiteren de andere winkels dus wel van de komst van de Aldi naar Winsum. Gesteld kan dus worden dat het voor de winkels in het centrum van Winsum beter is dat de dichtstbijzijnde discounter op 200 meter zit, dan op 10 km afstand.

Het argument dat met een discounter in Winsum de eigen consument meer in het eigen dorp zal kopen, weegt voor MKB Reva zwaarder dan de uitzondering die op de concentratiegedachte wordt gemaakt. Wel merkt MKB Reva op dat het jammer is dat voor de Aldi geen plek in het centrumgebied gevonden kon worden.

MKB Reva verwacht niet dat met de komst van de Aldi de centrumstructuur direct uit balans raakt. De twee (qua omvang gelijkwaardige) fullservice supermarkten zijn evenwichtig over het centrum verdeeld. Bovendien zijn enkele (sub)trekkers in de non-foodsector in het zuidelijk deel van het centrum voorzien (naast de nieuwe Plus). MKB Reva is van mening dat met de concentratiegedachte en de branchemix in het centrumgebied, het centrum aantrekkelijk zal zijn voor investeerders/ondernemers en consumenten, ook wanneer de Aldi buiten dit centrumgebied gevestigd is. Hierbij moet wel bedacht worden dat voor de Aldi een uitzondering wordt gemaakt, die geen regel mag worden. De grote ruimtevraag van Aldi maakt een vestiging in het centrum onmogelijk, maar door de specifieke trekkracht is deze supermarkt wel gewenst in Winsum.

Jurisprudentie

Een belangrijk aspect in de jurisprudentie bij dergelijke gevallen is of er sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. In de afgelopen jaren is er in de gerechtelijke uitspraken een trend zichtbaar die zich richt op de vraag of de consument zijn geregelde aankopen op aanvaardbare afstand kan doen.

Mocht er – in het theoretische geval – sprake zijn van het sluiten van een of meer winkels in het centrum van Winsum als gevolg van de komst van de Aldi, dan nog is het de vraag of er op basis van de recente jurisprudentie sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Er zal in Winsum in het centrum of niet ver daar vanaf (locatie Aldi) voldoende aanbod overblijven waar de consument zijn aankopen kan doen. Het afstandscriterium zal dus naar verwachting hierbij geen onderscheid kunnen maken.

4 CONCLUSIES

Ten aanzien van de uitbreiding van de supermarktbranche in Winsum liggen twee rapporten c.q. standpunten voor. MKB Reva is gevraagd als onafhankelijk bureau een second opinion te geven.

MKB Reva heeft de geactualiseerde detailhandelsvisie van de gemeente en de zienswijze van Plus Vastgoed en Montagne Ontwikkeling naast elkaar gelegd, vergeleken en beoordeeld, zowel ten aanzien van kwantitatieve als ruimtelijke aspecten.

Kwantitatief gezien is MKB Reva van mening dat er in Winsum ruimte is voor een derde supermarkt en dat juist een discounter van toegevoegde waarde is voor het winkelaanbod in Winsum. De beoogde Aldi van 860 m² vvo sluit aan bij de berekende distributieve ruimte. MKB Reva verwacht hiervan dus geen ontwrichtende werking op de rest van de detailhandel.

Belangrijker voor de onderbouwing van de komst van de Aldi zijn echter de ruimtelijke aspecten. De voorgenomen locatie ligt buiten het concentratiegebied van de detailhandel in Winsum en een supermarkt heeft in een plaats als Winsum de meeste toegevoegde waarde voor de overige winkels als die in het centrum gevestigd is. Aangezien in het centrumgebied na uitgebreid onderzoek geen locatie gevonden kon worden, weegt voor MKB Reva de komst van de Aldi naar Winsum zwaarder dan het vestigen buiten het concentratiegebied. Naar mening van MKB Reva zijn ook de ondernemers in het centrum meer gebaat bij een discounter op 200 meter afstand dan dat de dichtstbijzijnde discounter op 10 km ligt (Leens, Bedum). De vestiging van een discounter in Winsum houdt de consumenten uit Winsum en directe omgeving in het dorp en voorkomt afvloeiing naar omliggende winkelgebieden.

Bovendien staat het centrum van Winsum, na realisatie van de ontwikkeling aan het Boogplein, voldoende sterk tegenover een solitaire supermarktvestiging aan de Onderdendamsterweg. MKB Reva verwacht dan ook geen ontwrichting van de centrumstructuur, mits de concentratiegedachte voor het overige wel het leidende principe blijft.

Samengevat is MKB Reva van mening dat een Aldi vestiging aan de Onderdendamsterweg 33b in Winsum eerder positief dan negatief zal uitpakken voor de detailhandel in het centrum van Winsum. Verder verwacht MKB Reva geen ontwrichtende werking op de bestaande centrumstructuur.