

## Ruimtelijk-economische analyse Centrum-Oost te Gorredijk

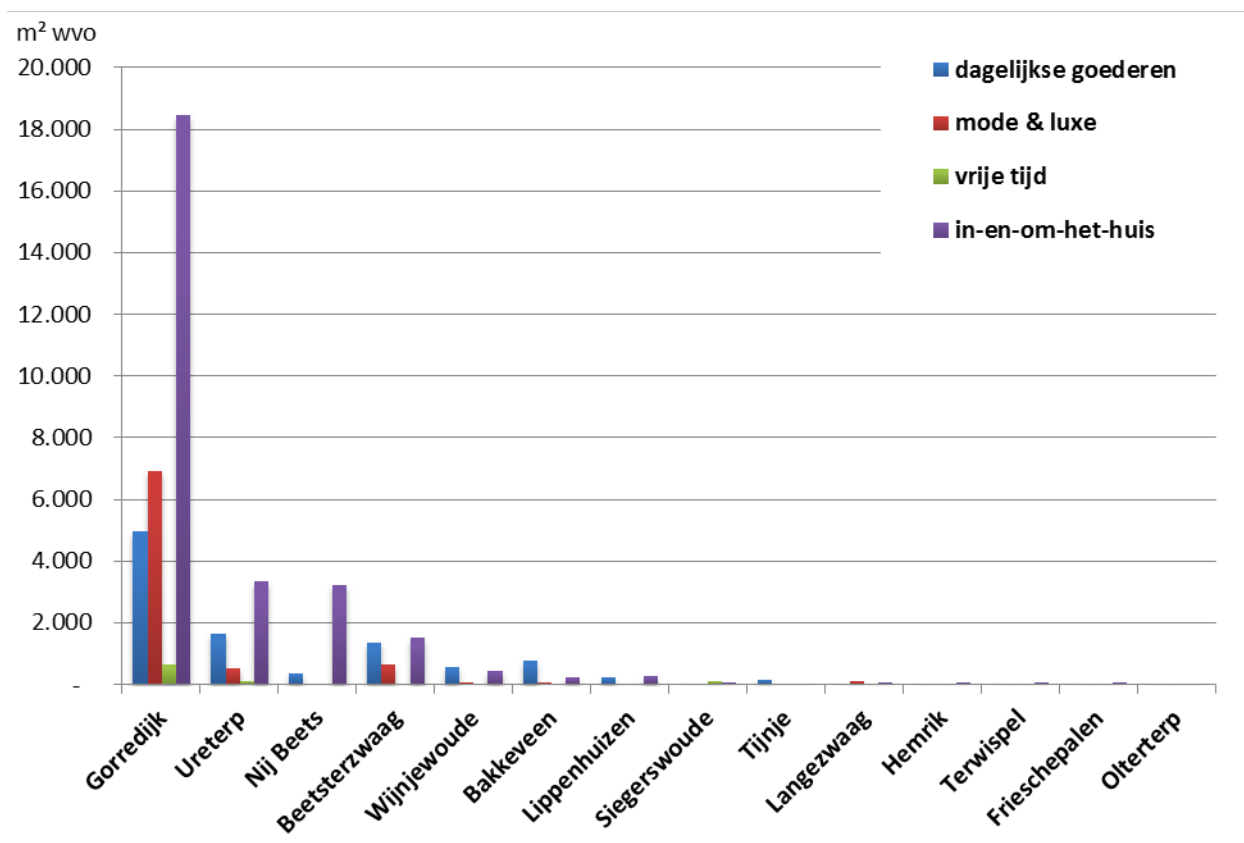
### Inleiding

Volgens de uitspraak van de Raad van State (LJN: BY 5093) moet voor detailhandelsontwikkeling worden uitgegaan van een actuele onderbouwing. Hiertoe wordt in deze paragraaf een beknopte ruimtelijk-economische analyse uitgevoerd die is gericht op de beantwoording van de volgende vragen:

- Behoeft: heeft de consument er behoefte aan de beoogde ontwikkeling?
- Duurzame ontwrichting: bestaat er door de beoogde ontwikkeling risico op duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur?
- Leegstandsrisico: bestaat er door de beoogde ontwikkeling risico op leegstand en in hoeverre is deze eventuele leegstand ruimtelijk-economisch aanvaardbaar (volgens de uitspraak Emmeloord, ABRvS 5 december 2012, nr. 201200385/1/R2)?

### Kenmerken winkelaanbod Gorredijk

De herontwikkeling van het oostelijk deel van het centrumgebied is een belangrijk onderdeel van de versterking van het centrumgebied van Gorredijk. Dit is de grootste kern van de gemeente Opsterland. Ook beschikt deze kern over verreweg de grootste omvang van het winkelaanbod in de gemeente (zie ook onderstaande figuur). De totale omvang van het winkelaanbod in Gorredijk is bijna 31.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo: het voor consumenten toegankelijke deel van de winkel - circa 80% van het bedrijfsvloeroppervlak).



Figuur 1. Omvang winkelaanbod per kern van de gemeente Opsterland naar sector (Locatus, juli 2013)

De zeer ruime omvang van de winkelsector in-en-om-het-huis in Gorredijk is opvallend. Een belangrijk deel van het aanbod in deze sector bestaat uit grootschalige detailhandel, zoals tuincentra, bouwmarkten en woonwinkels. Deze bevinden zich – net als in Gorredijk – veelal buiten het centrumgebied (zie onderstaande tabel). Ook in de branche dagelijks goederen bevindt een deel van het aanbod zich buiten het centrum. Dit betreft onder meer de C1000 met bijbehorende slijterij.

Tabel: Ligging winkelaanbod naar omvang (m<sup>2</sup> wvo) en sector in Gorredijk (Locatus, juli 2013)

	<b>dagelijkse goederen</b>	<b>mode &amp; luxe</b>	<b>vrije tijd</b>	<b>in-en-om-het-huis</b>
<b>centrumgebied</b>	4.027	7.032	490	2.668
<b>verspreid gelegen</b>	963	0	0	15.852

Ook de omvang van het winkelaanbod in de sectoren dagelijkse goederen, mode & luxe en vrije tijd is in Gorredijk het meest omvangrijk binnen de gemeente. Hiervan bevindt het grootste deel van het oppervlak / het gehele aanbod zich in het centrumgebied. De winkels in de sectoren mode & luxe en vrij tijd – en het kleinschalig winkelaanbod in de sector in-en-om-het-huis – worden bezocht voor recreatief winkelen. Het centrumgebied is bij uitstek de locatie voor dit bezoekmotief. De concentratie van het winkelaanbod samen met de aanwezigheid van horeca is hierbij zeer bevorderlijk.

### **Behoeft aan versterking supermarkten**

De winkels in dagelijkse goederen worden bezocht voor de boodschappen. De belangrijkste trekkers voor de bezoekmotief zijn de supermarkten. Zo trekken volwaardige supermarkten circa 10.000 klanten per week. Daarbij blijkt uit recent onderzoek (DTnP, 2011) dat drie van de vier bezoekers aan een fullservice-supermarkt ook de winkels nabij de supermarkt bezoeken (bij discount-supermarkten ligt die verhouding iets lager). Door deze 'bronpuntwerking' leveren supermarkten een bijdrage aan het functioneren van het hele centrumgebied – vooral als de supermarkt wordt gecombineerd met een ruime parkeergelegenheid.

In Gorredijk bevinden zich drie supermarkten goed verspreid over het centrum: de Aldi aan de zuidwestkant en de Albert Heijn en de Poiesz aan de noordoostzijde. Met een oppervlak van 935 m<sup>2</sup> wvo heeft de Aldi een omvang die past bij een hedendaagse discounter. Het oppervlak van Albert Heijn (938 m<sup>2</sup> wvo) en vooral Poiesz (760 m<sup>2</sup> wvo) blijft achter bij de omvang die past bij een volwaardige fullservice-supermarkt die als trekker van een regiocentrum fungeert. Deze zijn doorgaans circa 1.200-1.800 m<sup>2</sup> wvo.

De mobiele consument is bereid enige afstand af te leggen voor het doen van de boodschappen. Dit geldt in landelijke gebieden, zoals gemeente Opsterland nog sterker als in een stedelijke omgeving. Dit betekent dat wanneer de dichtstbijzijnde supermarkt niet aan de wensen voldoet, de consument een verderop gelegen winkel bezoekt. De omvang van de supermarkt is hierin een belangrijke factor, omdat grotere supermarkten in staat zijn meer comfort aan de klant te bieden: grotere gangpaden, lagere schappen, meer kassa's, een groter assortiment, ruimere versafdelingen en dergelijke.

Een belangrijk onderdeel van de versterking van het oostelijk deel van het centrumgebied is een vergroting van de supermarkten. De Albert Heijn wordt hierbij herontwikkeld en vergroot tot circa 1.800 m<sup>2</sup> wvo en de Poiesz wordt vergroot tot circa 1.400 m<sup>2</sup> wvo. In het bouwblok van Albert Heijn worden ook aanvullende winkels voorzien, zoals een drogist en een slijterij. Het parkeren wordt rondom beide supermarkten gerealiseerd.

De vergroting van de supermarkten in het centrum van Gorredijk is ingegeven om beter te kunnen voldoen aan de wensen van de consument. De conclusie is dan ook dat vanuit de consument behoefte bestaat aan de beoogde versterking.

### **Versterking winkelstructuur gemeente Opsterland**

De beoogde ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van de bestaande supermarkten in het oostelijk deel van het centrum. De centrumfunctie van het gebied voor de kern en de regio wordt ermee versterkt. Ook kunnen de supermarkten bij de beoogde omvang van langere tijd economisch duurzaam-functioneren. De boodschappenfunctie van het gebied blijft daarmee behouden. De trend in de detailhandel is namelijk concentratie van het aanbod bij minder maar grotere winkels en winkelgebieden. De beoogde ontwikkeling past prima in deze trend door het sterkste winkelgebied binnen de gemeente verder te versterken. In die zin kan er dan ook geen sprake zijn van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

Aan het bovenstaande wordt nog toegevoegd dat de supermarkten in de kleinere kernen van de gemeente reeds weten te concurreren met het sterke winkelaanbod in het centrum van Gorredijk. Hoewel dit aanbod verder versterkt wordt, verandert de concurrentiepositie ten opzichte van de kleinere kernen niet wezenlijk. Mocht een van de lokale aanbieders in de toekomst de deuren moeten sluiten dan is dit eerder het gevolg van de hierboven beschreven autonome ontwikkelingen in de detailhandel dan van de versterking van het centrum van Gorredijk.

### **Oplossen van de leegstand**

Momenteel staat bijna 9% van het winkeloppervlak in het centrum van Gorredijk leeg. Dit komt overeen met het landelijk gemiddelde in centrumgebied van kernen met een vergelijkbaar inwonertal (Locatus, juli 2013).

Het overgrote deel hiervan bevindt zich in het oostelijk deel van het centrumgebied, waar de ontwikkeling is beoogd. Dit betreft het voormalig postkantoor en een voormalig bankgebouw. Deze worden beide gesloopt. De nieuwbouw in het gebied is daarbij reeds volledig verhuurd. Hierdoor neemt na de herontwikkeling de leegstand in het centrumgebied fors af.

Omdat er vooral sprake is van herontwikkeling en uitbreiding van bestaande winkels is de verwachting dat het economisch effect op de overige delen van het centrumgebied beperkt is. Er wordt vooral uitgegaan van een versterking van het functioneren van het gehele centrum. De conclusie is dan ook dat de beoogde ontwikkeling zorgt voor een afname van de leegstand.

### **Conclusie**

De beoogde ontwikkeling in het centrum van Gorredijk is aanvaardbaar om de volgende redenen:

- Het consumentengedrag maakt dat het winkelaanbod wordt geconcentreerd bij minder maar grotere winkels in winkelgebieden. De beoogde versterking van het centrumgebied met de vergroting van de supermarkten sluit daar prima op die behoefte vanuit de consument aan.
- Het centrum van Gorredijk heeft een verzorgingsfunctie voor de regio. De omvang, samenstelling en concentratie van het winkelaanbod in het centrum maakt dat dit winkelgebied goede toekomstperspectieven heeft. De verdere versterking van het winkelaanbod in dit gebied betekent dat consumenten uit de kern en uit de regio voor langere tijd in het centrum terecht voor hun aankopen. Hierdoor is nooit sprake van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Mocht een van de winkels in de kleinere kernen in de toekomst de deuren moeten sluiten dan is dit eerder het gevolg van autonome ontwikkelingen in de detailhandel dan van de versterking van het centrum van Gorredijk.
- Door de beoogde ontwikkeling wordt de huidige leegstand in het centrum sterk teruggebracht. Tegelijk is de verwachting dat elders in het centrum geen negatieve effecten zullen zijn van de beoogde ontwikkeling. Er is dan ook geen risico op een onaanvaardbare omvang van de leegstand.