

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Memo

Distributieve analyse uitbreiding supermarkt Beethovenstraat Heemskerk

Green Development

Datum
Kenmerk
Eerste versie

25 januari 2011
BOR035/Hft/0105

1 Inleiding

Green Development is in samenwerking met de gemeente Heemskerk en woningcorporatie WOONopMAAT een traject ingegaan om het winkelcentrum Beethovenstraat te vernieuwen. De drager van het winkelcentrum is de C1000-supermarkt. In de planvorming gaat de verplaatsing van de C1000 gepaard met een toename in de omvang van circa 1.100 m² wvo¹ (1.500 m² bvo) naar circa 1.820 m² wvo (2.300 m² bvo), ofwel een toename met 720 m² wvo. Een omvang die beter past bij de moderne fullservice supermarkten.

Om deze ontwikkeling ook distributief te verantwoorden, heeft Green Development aan Goudappel Coffeng BV gevraagd in een korte memo toe te lichten wat de distributieve ruimte is voor de uitbreiding van de supermarkt en wat de effecten zijn op de lokale detailhandel. Hieraan gerelateerd wordt de vraag beantwoord of er al dan niet sprake is van duurzame ontwinning.

Goudappel Coffeng baseert zich in dit memo op gegevens uit de detailhandelsvisie gemeente Heemskerk en de daaruit voortkomende analyses met betrekking tot de supermarktstructuur in Heemskerk.

¹ Wvo = winkelvloeroppervlak (alle voor de consument toegankelijke winkelruimte, dus exclusief magazijn, kantoor, kantine e.d.).
Bvo = brutovloeroppervlak (alle bebouwde winkelruimte).
Voor de huidige situatie is uitgegaan van het opgegeven bvo (bron: Ruimtelijke Onderbouwing) en wvo (bron: Locatus Online, januari 2011).
Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van de standaardverhouding wvo:bvo voor supermarkten (85:100). De nieuwe supermarkt wordt 2.140 m² bvo + 160 m² bvo (2.300 m² bvo) kantine, kantoor & techniek (bron bvo: Ruimtelijke Onderbouwing).

2 Ontwikkeling winkelcentrum Beethovenstraat

De 'Detailhandelsvisie, gemeente Heemskerk 3 september 2007 (Goudappel Coffeng, kenmerk HKK025/Gsj/0249, opdrachtgever: gemeente Heemskerk) beschrijft voor het winkelcentrum Beethovenstraat dat het een aantal sterke punten heeft: de externe bereikbaarheid, de ligging nabij het centrum van Heemskerk en de supermarkt als trekker. Daarentegen is de uitstraling gedateerd en matig, de omvang beperkt en is het parkeren onvoldoende ingericht. Om de bedreiging van een afnemende aantrekkingskracht tegen te gaan, is een investering in het winkelgebied noodzakelijk en dient de eenheid van het winkelgebied te worden versterkt. In het wensbeeld en actieprogramma is vastgesteld dat een upgrading van de uitstraling en een passende omvang van de supermarkt bij de hedendaagse maatstaven gewenst is. Een grotere supermarkt met ruime gangpaden, moderne inrichting en goede parkeermogelijkheden verhoogt het consumentengemak.

Daarnaast speelt in Heemskerk de mogelijke komst van een eventueel solitaire aanbieder. Deze zal zijn weerslag hebben op het huidige winkelbestand, waaronder de C1000 aan de Beethovenstraat. Met de vernieuwing en uitbreiding van het winkelcentrum Beethovenstraat wordt de aantrekkingskracht vergroot, waardoor het winkelcentrum minder kwetsbaar wordt.

3 Distributieve analyse

Tijdens de detailhandelsvisie in 2007 heeft een distributieve analyse op basis van een consumentenonderzoek plaatsgevonden. Hieruit kwam naar voren dat de dagelijkse sector in 2007 redelijk tot goed functioneerde in Heemskerk. Met een gemiddelde vloerproductiviteit (omzet per m²) van € 7.400,- functioneerde de dagelijkse sector boven het landelijke gemiddelde van € 7.000,-.

Wanneer wij de huidige cijfers gebruiken (zie tabel 3.1 voor een vergelijking), dan blijkt dat sinds 2007 enkele veranderingen zijn opgetreden in de dagelijkse sector:

- *Consumentenvraag*: Het inwoneraantal is licht gestegen (bron: CBS), de bestedingen per inwoner zijn toegenomen (bron: HBD).
- *Aanbod*: Het dagelijks winkelaanbod is toegenomen en wel met 900 m² wvo. Deze toename wordt vooral veroorzaakt in het centrum door de uitbreiding van de Deka Markt. De wijkcentra kennen een vrijwel gelijk aanbod (bron: Locatus Online, januari 2011).
- *Indicatie economisch functioneren*: Door deze veranderingen is de gerealiseerde vloerproductiviteit (in nominale waarden) toegenomen naar € 7.600,-. Aangezien de gemiddelde landelijke vloerproductiviteit nog immer op het niveau rond € 7.000,- per vierkante meter zit (bron: HBD) betekent dat de dagelijkse sector in Heemskerk bovengemiddeld functioneert.
- Ondanks dat het aanbod sinds 2007 gegroeid is, blijkt uit de huidige distributieve analyse dat de markt ruimte biedt voor uitbreiding van het aanbod. Het feitelijke

aanbod bedraagt 14.200 m² wvo, terwijl er een economische ruimte is van 15.400 m² wvo. Sowieso past deze trend van schaalvergroting in de hedendaagse detailhandelontwikkelingen. Hiermee wordt de uitbreiding van de C1000 aan de Beethovenstraat van 720 m² wvo markttechnisch verantwoord.

	Heemskerk, 2007	Heemskerk, 2011
inwoneraantal	38.040	38.848
besteding dagelijkse sector (per inwoner per jaar)	€ 2.088,-	€ 2.270,-
koopkrachtbinding	91%	91%
koopkrachttoevloeiing (als percentage van totale bestedingen)	26%	26%
totale marktomvang (in miljoenen euro's)	98	108
gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 7.400,-	€ 7.600,-
gemiddelde vloerproductiviteit	€ 7.000,-	€ 7.060,-
economische ruimte	14.000	15.400
aanwezig aanbod	13.300	14.200
uitbreidingsruimte	700	1.200

Tabel 3.1: Indicatie economisch functioneren dagelijkse sector gemeente Heemskerk

4 Duurzame ontwrichting

In de discussie over de wenselijkheid van nieuwe detailhandelsinitiatieven wordt de term 'duurzame ontwrichting' veelvuldig gehanteerd. Volgens de recente jurisprudentie is sprake van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau wanneer inwoners hun geregelde inkopen niet meer op aanvaardbare afstand van hun woonplaats kunnen doen.² Feitelijk dient de consument over voldoende keuzemogelijkheden te kunnen beschikken. De afweging om detailhandel op locaties uit te sluiten, moet worden gemotiveerd vanuit de ruimtelijke kwaliteit van een locatie. Aspecten als economische ontwikkelingsmogelijkheden, bereikbaarheid en leefbaarheid dragen bij aan de onderbouwing om tot de keuze voor detailhandel op een locatie te komen.

Kernpunt van de uitbreiding van het supermarktaanbod aan de Beethovenstraat is dat de keuzemogelijkheden voor de consument vergroot worden. Er ontstaat een moderner, ruimer en aantrekkelijker aanbod. Bovendien blijft de detailhandelsstructuur intact, waardoor consumenten op aanvaardbare afstand hun aankopen kunnen blijven doen. Vanuit economisch, bereikbaarheids- en leefbaarheidsaspectief treedt een verbetering op.

² Uitspraken Raad van State (Halfweg, De Marne en Oosterwolde),
LJN: BK5082, Raad van State, 200901438/1/R3
LJN: BJ9465, Raad van State, 200807997/1/H1

Daarnaast geldt dat de uitbreiding van de C1000 aan de Beethovenstraat geen noemenswaardig nadelige effecten voor overige aanbieders veroorzaakt vanwege:

- De omvang van de uitbreiding is met circa 720 m² wvo beperkt (5% van het totale aanbod in Heemskerk). Deze uitbreiding is van dusdanige omvang dat geen grote gevolgen voor overige aanbieders te verwachten zijn.
- Zoals in hoofdstuk 3 is toegelicht, is voldoende marktruimte aanwezig, namelijk 1.200 m² wvo, waardoor gevolgen voor overige aanbieders beperkt blijven.
- Het betreft een uitbreiding van bestaand aanbod. Bij uitbreiding van dergelijk aanbod heeft de toename op het aantal winkelmeters geen rechtevenredig effect op de toename van de omzet per vierkante meter.
- Het voortbestaan van winkelvoorzieningen en het opvangen van marktverdringingseffecten wordt sterk bepaald door het huidige functioneren ervan. Voor winkelgebieden die thans goed, en dus boven de norm functioneren, is een omzetverlies vanzelfsprekend makkelijker op te vangen dan voor winkelvoorzieningen die thans beneden gemiddeld functioneren. Voor het winkelcentrum Beethovenstraat betekent dit, dat een vernieuwing en uitbreiding nodig is om goed te functioneren. Mede om te voorkomen dat het functioneren verder afkalft met een supermarktsluiting tot gevolg. Zonder een supermarkt als drager hebben dergelijke wijkwinkelcentra onvoldoende bestaansrecht.

5 Tot slot

Kortom, de uitbreiding van de C1000 aan de Beethovenstraat leidt niet tot een duurzame ontwrichting. Dit treedt op wanneer consumenten minder keuzemogelijkheden krijgen binnen aanvaardbare afstand. Door de vernieuwing van het winkelcentrum Beethovenstraat nemen de keuzemogelijkheden juist toe en behoudt het winkelcentrum zijn bestaansrecht. Hierdoor houdt de consument op aanvaardbare afstand voldoende keuzemogelijkheden.

Zoals uit tabel 3.1 blijkt, is op dit moment marktruimte aanwezig voor uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod in Heemskerk. De mogelijkheid bestaat dat door de komst van een grootschalige supermarkt in Heemskerk geen marktruimte meer aanwezig zal zijn. Zoals in de distributieve analyses met betrekking tot de grootschalige supermarkt³ veelvuldig is beschreven, zullen markteffecten voor overige dagelijkse aanbieders in Heemskerk optreden bij realisatie. Vooral de nabijgelegen winkelgebieden met een kleinschalig relatief onaantrekkelijk aanbod in een vergelijkbaar marktsegment zullen kwetsbaar blijken. Derhalve is het juist voor een winkelgebied als de Beethovenstraat van belang om het aanbod op de huidige consumentenbehoefte aan te sluiten, teneinde de duurzame winkelstructuur te garanderen.

³ Bron: Effectstudie grootschalige AH-supermarkt (Goudappel Coffeng, kenmerk HKK023/Gsj/0422) en diverse aanvullende notities (opdrachtgever: gemeente Heemskerk).

Bovendien past de versterking van de wijkcentrastructuur uitstekend binnen het gemeentelijke en provinciale beleid. Zoals in de detailhandelvisie gemeente Heemskerk 2007 benadrukt is, is een upgrading van het winkelcentrum Beethovenstraat vereist om aan de hedendaagse consumentenbehoefte te voldoen en een betere invulling van parkeren en bevoorrading te verkrijgen. De voorgenomen uitbreiding van de C1000 vult deze ambitie in.