

Gouda, Ruimtelijk-functionele onderbouwing verplaatsing supermarkten Gouda-Oost

Concept-nl projectontwikkeling b.v.

Definitief



Gouda, Ruimtelijk-functionele onderbouwing verplaatsing supermarkten Gouda-Oost

Concept-nl projectontwikkeling b.v.

Definitief

Rapportnummer:	203X01213.083241_6
Datum:	27 februari 2015
Opdrachtgever:	Concept Projectontwikkeling B.V.
Contactpersoon:	J. van de Ven
Projectteam BRO:	Aiko Mein, Robin van Lieshout
Trefwoorden:	Dagelijkse sector, Gouda, structuur, supermarkten, distributieve mogelijkheden, uitbreiding, effecten
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 13
Beknopte inhoud:	In voorliggende rapportage worden de huidige situatie en de distributieve mogelijkheden voor een verplaatsing van twee supermarkten in Gouda in beeld gebracht. Daarnaast worden de effecten van de verplaatsing van de supermarkten op de detailhandelsstructuur aangegeven.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	3
1.1 Achtergrond en probleemstelling	3
1.2 Het planinitiatief	4
1.3 Relatie met Goverwelle	6
2. Conclusies en overwegingen	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Conclusies onderzoek	7
2.3 Overwegingen	9
2.3.1 Duurzame ontwrichting	9
2.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast	9
2.3.3 Ten slotte	12
3. Ontwikkelingskader	13
3.1 Aanbodanalyse	13
3.1.1 Gemeente Gouda	13
3.1.2 Omvang aanbod oostelijk Gouda	16
3.1.3 Aanbod in de regio	17
3.2 Trends en ontwikkelingen	19
3.3 Beleidskaders	22
3.3.1 Provinciaal	22
3.3.2 Regionaal	23
3.3.3 Lokaal	24
3.4 Plannen en initiatieven	25
3.5 Draagvlak	26
3.6 Functioneren en uitbreidingsruimte	28
3.7 Effecten	31
Bijlage 1: Begrippenlijst	1
Bijlage 2: Ladder voor Duurzame Verstedelijking	3
Bijlage 3: Overzicht leegstaande panden gemeente Gouda	5

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en probleemstelling

De C1000 aan De Rijkestraat 7 van circa 442 m² wvo en Lidl aan de Dundandsingel 92 van circa 771 m² wvo zijn voornemens de huidige solitaire vestigingen te verplaatsen naar een commercieel cluster op een goed bereikbare locatie aan de rand van de wijk Gouda Oost (Springerslocatie). De Springerslocatie zal worden ontwikkeld tot nieuw supermarktcluster, met daar aangrenzend diverse maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Aangezien de omvang van de huidige supermarkten beperkt is, zal er sprake zijn van een uitbreiding van de verkoopruimte en nevenruimte.

De ontwikkeling in Gouda-Oost is specifiek opgenomen in het lokale detailhandelsbeleid van de gemeente Gouda. Hierin wordt de verplaatsing en uitbreiding van de twee supermarkten naar de nieuw te ontwikkelen locatie in Gouda-Oost positief beoordeeld. De concept detailhandelsnota is op 5 december 2009 besproken in de regio Midden-Holland (REO). De inhoud van de gemeentelijke detailhandelsnota is hierin goedgekeurd, waarmee ook is ingestemd met het beoogde initiatief. Omdat een supermarktvestiging op de beoogde nieuwe locatie in strijd is met het geldende bestemmingsplan en het REO Midden-Holland middels het toetsingskader afstemming eist, is een nadere onderbouwing van de ruimtelijk-functionele effecten van het initiatief noodzakelijk.

Binnen de ruimtelijke ordening komt steeds meer de nadruk te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Bro). In dit onderzoek zal de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast worden. Daarnaast zal aandacht worden besteed aan het effect van de nieuwe ontwikkeling op detailhandelsstructuur van Gouda en omgeving. In dit kader wordt ook ingegaan op de vraag of er mogelijk sprake is van een duurzame ontworpen van de structuur.

In voorliggende rapportage worden de huidige situatie en de distributieve mogelijkheden voor een uitbreiding van het dagelijkse artikelenaanbod in Gouda en meer specifiek oostelijk Gouda zowel kwantitatief als kwalitatief in beeld gebracht. Vervolgens wordt ingegaan op de effecten van de beoogde verplaatsing en uitbreiding van het supermarktaanbod op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat. De centrale vragen zijn als volgt:

- Hoe is de vraag-aanbodstructuur op het gebied van dagelijkse artikelen in de gemeente Gouda, Gouda-Oost en de relevante regio momenteel opgebouwd?
- Wat zijn de distributieve mogelijkheden voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse en specifiek het supermarktaanbod?

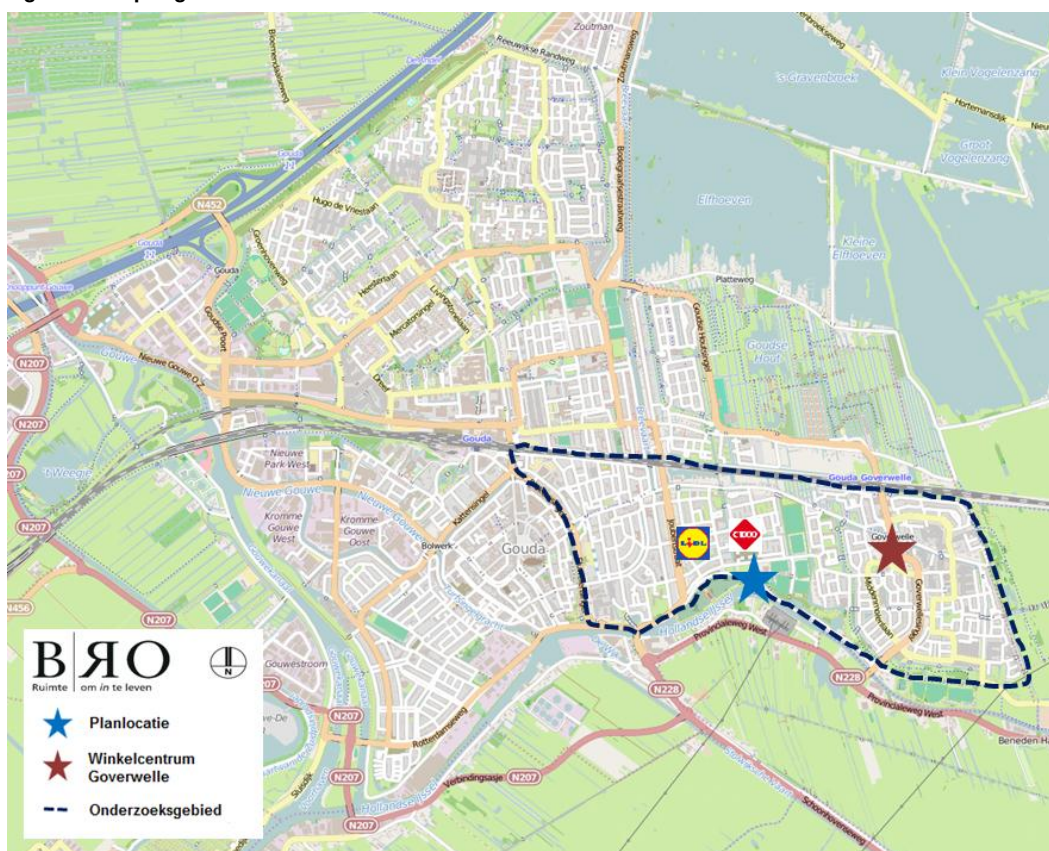
- Wat zijn de effecten van een uitbreiding van het supermarktaanbod op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand?
- In hoeverre draagt de verplaatsing van de beide supermarkten naar de nieuwe locatie bij aan de versterking van de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leefbaarheid?

1.2 Het planinitiatief

Planlocatie en onderzoeksgebied

De planlocatie is gelegen ten zuiden van de wijk Gouda-Oost. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Sportlaan, aan de zuidzijde de Hollandse IJssel. De Springerslocatie maakt onderdeel uit van bestemmingsplan 'Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda-Oost'. Hierin is de vestiging van twee supermarkten niet opgenomen. Middels een wijzigingsplan wordt de bouw van een tweetal supermarkten voorzien. In dit onderzoek zullen de wijken Kort Haarlem, Gouda Oost en Goverwelle als één onderzoeksgebied worden beschouwd (zie onderstaande kaart).

Figuur 1.1: Springerslocatie



Wijkvernieuwing

De planlocatie staat centraal in het kader van de wijkvernieuwing van Gouda-Oost. Het ontbreekt op dit moment aan een voorzieningencentrum voor de wijk. De komst van een nieuw en goed bereikbaar centrum met twee complementaire supermarkten zal bijdragen aan de concentratie van het aanbod en zal een kwaliteitsimpuls geven voor de wijk. Door de verplaatsing van de nu verspreid in de wijk gelegen C1000 en Lidl naar de Springerslocatie ontstaat ook ruimte voor woningnieuwbouw op de huidige locaties. De supermarkten zullen gezamenlijk ten opzichte van de huidige omvang ruim 1.000 m² wvo uitbreiden.

Figuur 1.2: Plankaart



Buiten de verplaatsing van de twee supermarkten zullen er op de Springerslocatie ook andere maatschappelijke en commerciële voorzieningen worden toegevoegd. Uiteindelijk zal het nieuwe centrum een commercieel en maatschappelijk centrum worden voor de wijk. Het supermarkteninitiatief is daarmee een belangrijk vliegwiel voor de gehele wijkontwikkeling.

1.3 Relatie met Goverwelle

Direct ten oosten van Gouda-Oost ligt de nieuwere woonwijk Goverwelle. Met daarin het gelijknamige wijkwinkelcentrum. Dit overdekte winkelcentrum herbergt een middelgrote supermarkt (Albert Heijn), diverse andere dagelijkse artikelenwinkels en meerdere niet-dagelijkse winkels. Verwacht mag worden dat dit winkelgebied momenteel veel koopkracht uit de overige oostelijke woonwijken van Gouda trekt, en zelfs van buiten Gouda, zoals uit het Koopstromenonderzoek Randstad uit 2009 blijkt. De dagelijkse artikelensector realiseert volgens dit onderzoek ook een relatief zeer hoge omzet per m² wvo. Er bestaan concrete plannen om het supermarktaanbod uit te breiden, onder meer door het toevoegen van een complementaire tweede supermarkt. Hiertoe zal er een interne her-schikking van de winkelunits plaatsvinden.

Het nieuwe supermarktcluster in Gouda-Oost komt op tamelijk korte afstand van winkelcentrum Goverwelle te liggen en mede daardoor zal er sprake zijn van een wederzijdse beïnvloeding: de marktgebieden van beide winkelcentra overlappen elkaar grotendeels. In verband hiermee kunnen de beoogde supermarktontwikkelingen in Gouda-Oost en Goverwelle niet los van elkaar gezien worden. In deze rapportage worden ze daarom ook in onderlinge samenhang behandeld.

2. CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden eerst de belangrijkste conclusies van het onderzoek naar de distributie-planologische mogelijkheden voor en effecten van de uitbreiding en verplaatsing van supermarkten naar de Springerslocatie in Gouda-Oost in samenhang met de vernieuwing van winkelcentrum Goverwelle samengevat weergegeven.

2.2 Conclusies onderzoek

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn als volgt:

- De dagelijkse artikelsector in Gouda kent in totaliteit een gemiddelde omvang naar winkelruimte. Wel is het aantal speciaalzaken relatief groot en is de supermarktaandeel relatief beperkt.
- Gouda beschikt momenteel over drie discounters (Lidl) en twaalf supermarkten in het midden-/servicesegment en heeft daarmee een qua omvang beperkt, maar naar formule gedifferentieerd supermarktaanbod. Het supermarktaanbod is momenteel sterk verspreid aanwezig: alleen winkelcentrum Bloemendaal telt meerdere supermarkten.
- Uit de benadering van het functioneren van de dagelijkse sector in Gouda volgt dat er theoretisch distributieve ruimte aanwezig is ter uitbreiding van het dagelijkse artikelaanbod (circa 2.800 m² wvo). Deze ruimte is voldoende voor realisatie van de planinitiatieven in oostelijk Gouda (samen + 1.920 m² wvo).
- De oostelijke wijken Kort Haarlem, Gouda-Oost en Goverwelle (samen ca. 21.700 inwoners) kennen een zeer beperkt aanbod aan dagelijkse artikelenwinkels: de omvang van de winkelruimte (m² wvo) per 1.000 inwoners blijft fors achter bij het Goudse of landelijke gemiddelde.
- De beoogde schaalvergroting en modernisering van het supermarktaanbod in oostelijk Gouda speelt in op de algemene trends en ontwikkelingen in het aanbod en op de behoefte van de consument aan keuzemogelijkheden, comfort en beleving. De verplaatsing van nu solitaire gelegen kleinere supermarkten naar een nieuwe, beter bereikbare en centrale locatie in de wijk, draagt bij aan een versterking van de detailhandelsstructuur. De beoogde ontwikkeling draagt tevens bij aan de wijkontwikkelingsopgave in oostelijk Gouda. Het initiatief heeft daardoor naast economische en ruimtelijke grondslagen ook een sociale component.
- Ook de geplande versterking van het supermarktaanbod in winkelcentrum Goverwelle (vergroting bestaande supermarkt, toevoeging tweede supermarkt) draagt bij aan een verbetering van de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur is oostelijk Gouda.

- Omdat beide planinitiatieven resulteren in twee sterk complementaire winkelgebieden met elk een geheel eigen karakter, zullen zij elkaar niet in het bestaan bedreigen. Er is voldoende distributieve ruimte in het marktgebied aanwezig voor de uitbreiding van het supermarktaanbod en beide clusters zullen naar verwachting goed gaan functioneren.
- Het effect van de verplaatsing van de supermarkten in Gouda-Oost en de versterking van winkelcentrum Goverwelle op de structuur van het boodschappenaanbod in de gemeente Gouda en omgeving zal gering zijn. Er zal minder koopkracht naar andere aankoopplaatsen vloeien en iets meer van buiten het gebied aangetrokken worden, maar de effecten daarvan spreiden zich over een groot aantal aankoopplaatsen.
- Naar verwachting merken ook de kleinere supermarkten in de omringende dorpen (beperkte) effecten. Echter, ook gezien de naar verwachting reeds sterke oriëntatie op het supermarktaanbod in Gouda en het feit dat deze supermarkten beschikken over een 'eigen' marktgebied zullen de effecten niet dusdanig zijn dat een van deze supermarkten in zijn bestaan bedreigd wordt.

2.3 Overwegingen

2.3.1 Duurzame ontwricting

Duurzame ontwricting en de verplaatsing van Lidl en C1000

Door de verplaatsing van de solitaire gelegen Lidl en C1000 naar de Springerslocatie, een nieuw te ontwikkelen centrum die centraal in de wijk ligt, ontstaat een sterk supermarktcluster. Daarnaast wordt het supermarktaanbod in Goverwelle uitgebreid. Hierdoor neemt de aantrekkingskracht van het supermarktaanbod in oostelijk Gouda toe. Het is waarschijnlijk dat naar aanleiding hiervan veranderingen plaatsvinden in de koopstromen. Dit zou er voor kunnen zorgen dat er bestaand aanbod zal verdwijnen. Dit is echter hoogst onwaarschijnlijk gezien de locatie en omvang van de uitbreidingen in oostelijk Gouda en de berekende distributieve ruimte. Maar zelfs al zou er een bestaande supermarkt verdwijnen, dan nog blijft de verzorgingsstructuur gewaarborgd; de inwoners van Gouda zullen blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden voor dagelijkse inkopen op aanvaardbare afstand van de eigen woning. De voorziene ontwikkelingen in oostelijk Gouda zullen daarom niet leiden tot een duurzame ontwricting van de voorzieningenstructuur, maar eerder bijdragen aan een verbetering daarvan.

2.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast

Er wordt door de overheid steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder omvat de volgende stappen:

1. "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, 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.
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."

De Ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden toegepast indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De verplaatsing van de Lidl en C1000 naar de Springerslocatie in Gouda-Oost en de uitbreiding van Goverwelle kunnen worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling omdat het een detailhandelsontwikkeling betreft (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). Bovendien is er in beide gevallen sprake van een aanzienlijk

uitbreiding van het aanbod en daarom dient de Ladder doorlopen te worden. In de bijlage is een nadere toelichting gegeven op de Ladder.

Eerste trede: Actuele regionale behoefte

Voor wat betreft de eerste trede moet op basis van onderhavige rapportage geconstateerd worden dat er in Gouda voldoende theoretisch distributieve ruimte bestaat voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector. In een rapport van Bureau Stedelijke Planning¹ is dit eerder ook al geconstateerd. Daarmee is er sprake van een actuele regionale behoefte in kwantitatieve zin. De initiatieven spelen daarnaast ook in kwalitatieve zin in op de behoefte. De uitbreiding en schaalvergroting zal bijdragen aan een betere consumentenverzorging omdat ingespeeld wordt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument). De consumenten in oostelijk Gouda hebben in de nieuwe situatie de beschikking over vier moderne supermarkten (complementair aan elkaar) die centraal gelegen zijn en een goede bereikbaarheid hebben. De supermarktversterking in Goverwelle betekent tevens een impuls voor het hier gevestigde overige publieksgerichte aanbod.

Het is op voorhand niet uit te sluiten dat er door de veranderende concurrentieverhoudingen mogelijke effecten zullen zijn op bestaande supermarkten of andere dagelijkse artikelenwinkels in Gouda of omgeving. De kans hierop is echte heel klein en de effecten op de consumentenverzorging of de detailhandelsstructuur zijn zeker niet onaanvaardbaar.

Specifiek voor Gouda-Oost geldt dat de ontwikkeling in hoge mate bijdraagt aan de noodzakelijke wijkvernieuwing. De supermarkten staan centraal in het ontwikkelen van een nieuw commercieel en cultureel centrum in Gouda-Oost. Hier zullen dus ook andere wijkgerichte voorzieningen onderdak vinden. De ontwikkeling heeft daarmee ook een sociale component. De door de supermarkt te verlaten locaties (en hun omgeving) worden herontwikkeld. Zo bezien is er sprake van een positief effect op het leef-, woon- en ondernemersklimaat.

Tweede trede: benutting bestaande panden en leegstand

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Er is in de gemeente Gouda geen enkel leegstaand pand die het initiatief zou kunnen huisvesten. Allereerst is geen enkel pand van voldoende omvang om een moderne supermarkt te kunnen huisvesten en daarnaast de parkeerbehoefte te faciliteren. In bijlage 3 is een lijst opgenomen met alle leegstaande panden groter dan 500 m² wvo. Hieruit blijkt dat zelfs het grootste pand niet voldoende ruimte biedt voor het initiatief. De meeste panden zijn qua omvang en vorm ook functioneel ongeschikt. Daarnaast liggen de leegstaande panden veelal op solitaire locaties die te veel negatieve effecten zouden hebben op het woon- leef- en ondernemersklimaat. Het pand Lekkenburg 1 van 900 m² wvo ligt aan de

¹ Bron: BSP (2014), Gouda: behoefte, effecten en randvoorwaarden vestiging Aldi

rand van winkelcentrum Bloemendaal. De toevoeging van één of twee supermarkten op deze locatie zou een overlapping van het verzorgingsgebied met de reeds gevestigde Jumbo en Albert Heijn veroorzaken. Het pand Goudkade 3 van 800 m² wvo ligt op een bedrijventerrein. Supermarkten toevoegen op deze locatie zou geen meerwaarde hebben voor de structuur. Daarnaast geldt dat er overlapping ontstaat met de bestaande supermarkten in dat gebied en zal er een 'gat' ontstaan in het supermarktaanbod in Gouda-Oost. Concluderend kan worden gesteld dat de leegstaande panden in de gemeente Gouda het initiatief niet kunnen huisvesten.

Het is zoals gezegd niet uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen effecten voor bestaand aanbod kunnen zijn en dat er hierdoor elders enige leegstand zal ontstaan. Heel misschien verdwijnt er een enkele zaak, maar voor de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging zal dat geen onaanvaardbare effecten hebben. De inwoners van Gouda blijven beschikken over voldoende supermarkten binnen aanvaardbare afstand. Dat wil zeggen dat van duurzame negatieve effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat naar verwachting geen sprake zal zijn.

De verplaatsing van beide supermarkten naar de nieuwe locatie zal in eerste instantie leegstand veroorzaken op de bestaande supermarktlocaties. Echter, de huidige locaties zullen overgedragen worden aan de gemeente Gouda en de bestaande detailhandelsbestemmingen zullen in het kader van 'Herstructurering van Gouda-Oost' worden verwijderd. De winkelstrip bij de C1000 wordt overgedragen aan Woonpartners en zullen op termijn worden getransformeerd naar een woonfunctie.

Tweede trede: bereikbaarheid, parkeren en clustering

De nieuwe situatie (Springerslocatie) biedt een betere bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid voor consumenten ten opzichte van de oude locaties in Gouda-Oost. Daarnaast zorgt de huidige verkeersdruk (bezoekersverkeer en laad- en losverkeer) gerelateerd aan de bestaande supermarkten voor nadelige effecten op het woon- en leefklimaat voor de inwoners van de wijk. De verplaatsing zal de verkeersdruk in de wijk ontlasten. Het laden-, lossen- en bezoekersverkeer ondervindt verder minder problemen op de nieuwe locatie ten opzichte van de bestaande locatie. De gunstige ligging nabij belangrijke ontsluitingswegen, zoals de Sportlaan en de Provincialeweg West, draagt hier aan bij. Het initiatief speelt verder in op gemak, profilering en concentratie. Er ontstaat een volwaardig geconcentreerd supermarktaanbod met voldoende keuzemogelijkheden voor consumenten in verschillende segmenten. Dit speelt in op zowel het provinciaal, regionaal als het lokaal beleid ten aanzien van het tegengaan van solitaire en verspreide bewinkeling en het stimuleren van concentratie.

Voor Goverwelle geldt dat een bestaand wijkverzorgend winkelcentrum gemoderniseerd, en uitgebreid gaat worden. Daarbij zullen ook de parkeermogelijkheden uitgebreid worden. Het winkelcentrum ligt al aan de hoofdwijkontsluitingsweg. De versterking van dit winkelcentrum past ook in het beleid.

Derde trede: binnen bestaand stedelijk gebied

Omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaats vindt is de derde trede niet van toepassing.

2.3.3 Ten slotte

Er is in Gouda voldoende distributieve ruimte aanwezig voor de beoogde uitbreiding van het supermarktaanbod in oostelijk Gouda door de realisatie van een nieuw winkelcluster in Gouda-Oost en de uitbreiding en modernisering van winkelcentrum Goverwelle. De eerstgenoemde ontwikkeling dient als belangrijke katalysator voor de wijkvernieuwing in Gouda-Oost en heeft daarmee naast een economische en ruimtelijke component ook een sociale component. De tweede ontwikkeling zal het betreffende winkelcentrum vooral meer lange termijnperspectief bieden, maar daarnaast samen met de ontwikkeling in Gouda-Oost een aanzienlijke verbetering van de consumentenverzorging in de oostelijke Goudse woonwijken zorgen. Op dit moment is dit gebied duidelijk “onderverzorgd”. Beide planinitiatieven spelen daarmee in onderlinge samenhang zowel kwantitatief als kwalitatief in op de behoefte van de inwoners en leveren een positieve bijdrage aan het woon-, leef-, en ondernemersklimaat in dit deel van Gouda. Daarnaast zijn er niet of nauwelijks negatieve effecten op het functioneren van het bestaande aanbod en de leegstand elders in Gouda of omgeving te verwachten. Kortom, beide initiatieven resulteren per saldo in een structurele versterking van het voorzieningenaanbod en het leefmilieu in Gouda.

3. ONTWIKKELINGSKADER

Dit hoofdstuk vormt de verantwoording voor de conclusies van de marktmogelijkheden en effecten zoals behandeld in hoofdstuk 2. Allereerst wordt er een aanbodanalyse gemaakt van het gevestigde aanbod in de branchegroep dagelijkse artikelen in de gemeente Gouda, oostelijk Gouda en de relevante regio. Vervolgens wordt er stilgestaan bij de ontwikkelingskaders in vraag en aanbod: trends gericht op de dagelijkse artikelensector, beleidskaders, plannen en initiatieven in de omgeving en de ontwikkeling van het consumentendraagvlak. Deze aspecten worden vervolgens gebruikt voor het aangeven van de distributieve uitbreidingsruimte en de effecten van het planinitiatief.

3.1 Aanbodanalyse

In deze paragraaf wordt een analyse van het aanbod in de dagelijkse sector gemaakt. De dagelijkse sector bestaat uit zowel zaken in levensmiddelen (supermarkten en levensmiddelenpeciaalzaken) als in persoonlijke verzorging (drogisterijen, parfumerieën, apotheken). Ook wordt de leegstand in Gouda in kaart gebracht. Voor de aanbodanalyse is gebruik gemaakt van cijfers uit de Locatus Retail Verkenner².

3.1.1 Gemeente Gouda

Omvang en samenstelling dagelijkse sector gemeente Gouda

Het aanbod in de dagelijkse sector in de gemeente Gouda beslaat een winkelvloeroppervlak (wvo) van circa 24.000 m² wvo, verdeeld over 129 verkooppunten. In onderstaande tabel wordt de verdeling van het aanbod in gemeente Gouda weergegeven, met de supermarktsector uitgelicht.

Tabel 3.1: Aanbod dagelijkse sector gemeente Gouda

	Aantal verkooppunten	Winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	m ² wvo per winkel
Levensmiddelen	106	19.899	188
w.v. Supermarkt	15	14.965	998
Persoonlijke verzorging	23	4.233	184
Dagelijkse artikelen totaal	129	24.132	187

Circa 62% van de omvang in de dagelijkse sector wordt ingevuld door de supermarkten. Landelijk wordt circa 70% van de dagelijkse omvang opgevuld door supermarkten. Buiten de supermarkten bestaat de levensmiddelenbranche uit speciaalzaken. In de gemeente Gouda zijn bijvoorbeeld 17 bakkers, 7 slaggers, 14 slijters en diverse speciaalzaken in

² Peildatum inventarisatie maart 2014

kaas, vis, chocolade, zoetwaren en groente en fruit gevestigd. In totaal is het aantal specialzaken zeer ruim te noemen.

Aanbod in perspectief

Landelijk gezien bedraagt het aanbod in de dagelijkse sector 344 m² wvo per 1.000 inwoners. In de gemeente Gouda³ ligt dit met 340 m² wvo nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde. Bekijken we het supermarktaanbod, dan is dit landelijk 240 m² wvo ten opzichte van 211 m² per 1.000 inwoners in de gemeente Gouda. De omvang van het supermarktaanbod in Gouda ligt hiermee ca. 12% onder het landelijk gemiddelde.

Supermarktaanbod

De gemeente Gouda beschikt over 15 supermarkten met een totale omvang van bijna 15.000 m² wvo.

Tabel 3.2: Supermarktaanbod Gouda

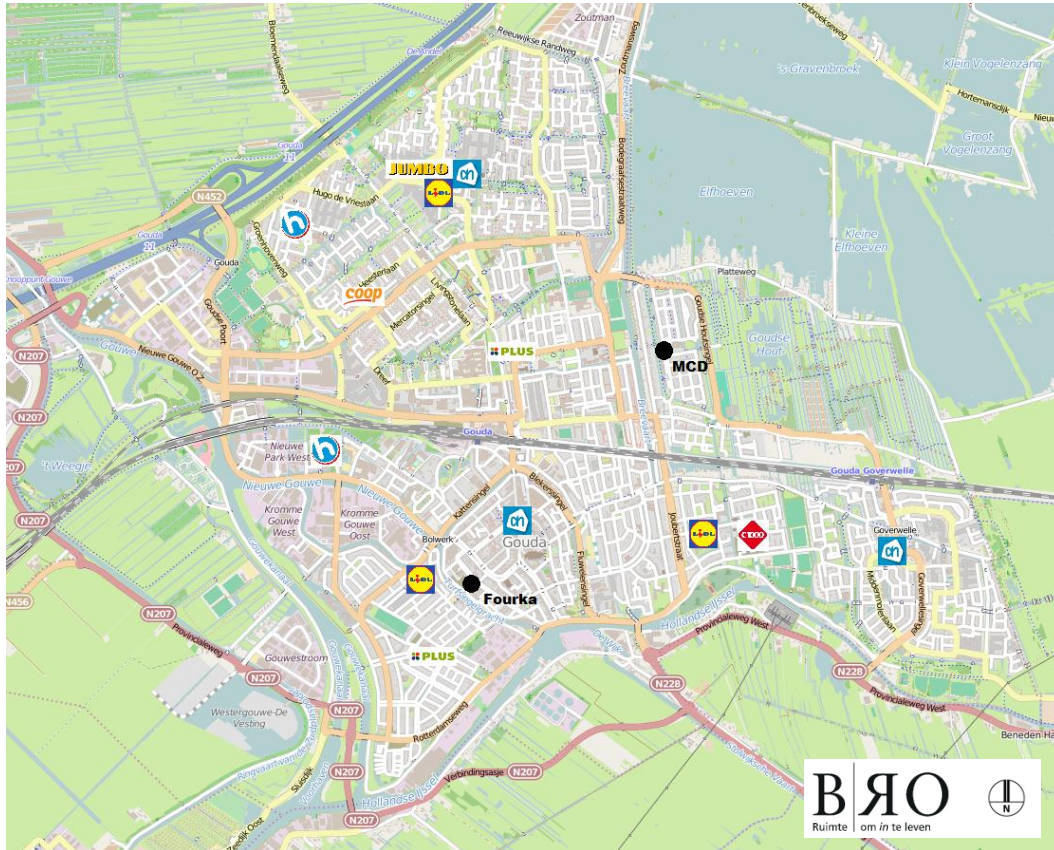
Supermarkt	Omvang (m ² wvo)	Locatie
Fourka	160	Centrum Gouda
Albert Heijn	571	Centrum Gouda
Albert Heijn	1.897	Bloemendaal
Albert Heijn	1.459	Goverwelle
Lidl	771	Bebouwde kom
C1000	442	Bebouwde kom
MCD	649	Bebouwde kom
Hoogvliet	843	Bebouwde kom
Lidl	1.317	Bebouwde kom
Plus	1.089	Korte Akkeren
Plus	910	Van Hogendorpplein Gouda
Jumbo	1.593	Bloemendaal
Coop	761	Bebouwde kom
Lidl	803	Bloemendaal
Hoogvliet	1.700	Bedrijfsterrein

De grootste supermarkten in Gouda zijn de Albert Heijn van bijna 1.900 m² wvo in winkelcentrum Bloemendaal, Hoogvliet van 1.700 m² wvo op bedrijfsterrein Nieuwe Park West, Jumbo van 1.593 m² wvo in Bloemendaal en Albert Heijn van 1.459 m² wvo in winkelcentrum Goverwelle. Ongeveer de helft van de supermarkten in Gouda voldoet aan de huidige maatstaven voor moderne supermarkten (service-supermarkten ca. 1.250 – 1.750 m² wvo, discounters ca. 1.000 – 1.200 m² wvo). De andere helft heeft een relatief kleine omvang voor een supermarkt. Opvallend is dat 7 van de 15 supermarkten niet in een winkelcentrum gevestigd zijn. In vergelijking tot het landelijk gemiddelde (circa 15% verspreid) is dit relatief veel.

³ Inwonertal op 1 mei 2014: 31.138 (Bron: CBS Statline)

Spreiding supermarktaanbod

Figuur 3.3: Supermarktaanbod Gouda

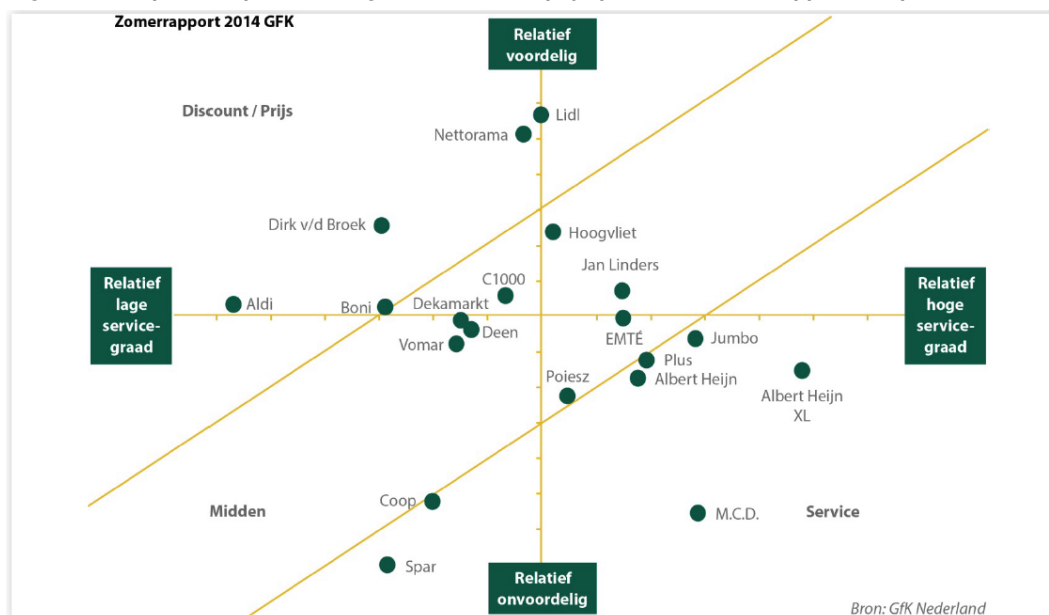


Uit het bovenstaande kaartbeeld blijkt dat het supermarktaanbod binnen de gemeente Gouda sterk verspreid aanwezig is. Vrijwel alle inwoners hebben dan ook binnen een aanvaardbare afstand toegang tot een supermarkt. Er is echter slechts één winkelcentrum met drie supermarkten (Bloemendaal).

Segmentatie

De consument heeft in Gouda de beschikking over 3 Lidl discountsupermarkten en 12 supermarkten in midden/service-segment, te weten één Jumbo, drie Albert Heijn-supermarkten, één Coop, twee Hoogvliet-supermarkten, twee Plus-supermarkten, één MCD. Fourka is een kleinschalige allochtone supermarkt. Hiermee heeft de consument in Gouda relatief ruime keuzemogelijkheden in het midden/service-segment. Op de volgende pagina is een figuur weergegeven met daarin de supermarktpositionering van de diverse formules naar service en prijs.

Figuur 3.4: Supermarktpositionering naar service en prijs (Bron: GfK Zomerrapport 2014)



Leegstand

In Gouda staan in totaal 93 verkooppunten leeg⁴, met een totale omvang van circa 12.000 m² wvo. Dit komt neer op circa 16,4% van het aantal verkooppunten en 5,9% van het totale winkelvloeroppervlak⁵. Gouda heeft in vergelijking tot plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal relatief minder leegstand (referentieplaatsen: leegstaande verkooppunten 17,2% en winkelmeters 9,2%). Het betreft vooral veel kleinschalige winkelpanden. Circa 56% van de omvang van de leegstand in Gouda concentreert zich in het centrum.

De twee grootste panden die leegstaan zijn het pand Lekkenburg 1 van circa 900 m² wvo en het pand Goudkade 3 van circa 800 m² wvo.

3.1.2 Omvang aanbod oostelijk Gouda

Het onderzoeksgebied (oostelijk Gouda) telt circa 28 winkels die een gezamenlijke oppervlakte hebben van bijna 6.000 m² wvo. Bijna 60% van de totale omvang kan worden toegerekend tot de dagelijkse sector. Het belangrijkste winkelgebied in het oostelijke deel van Gouda is winkelcentrum Goverwelle. In winkelcentrum Goverwelle zijn circa 14 winkels, met een totale omvang van ruim 3.000 m² wvo gevestigd. De Albert Heijn van 1.459 m² wvo is de belangrijkste trekker voor winkelcentrum Goverwelle. Het dagelijkse aanbod wordt aangevuld met een bakker, een slager, een slijter, een drogist en een apotheek.

⁴ Peildatum, februari 2014

⁵ Berekend volgens Locatus-methode: binnen de leegstand is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. Oppervlakte leegstaande panden: verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1.

Daarnaast zijn er diverse niet-dagelijkse winkels gevestigd, zoals een Kruidvat, Zeeman, Eye Wish en een Marskramer. Ook is er een fotozaak, een boekenwinkel, bloemist, fiet-senwinkel en modezaak aanwezig. Winkelcentrum Goverwelle heeft daarmee een com-pleet dagelijks aanbod met een sterk aanvullend niet-dagelijks aanbod.

Tabel 3.5: Aanbod oostelijk Gouda

	Aantal verkooppunten	Winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	m ² wvo per winkel
Dagelijks	12	3.394	283
Niet-dagelijks	15	2.493	166
Totaal	27	5.887	218

De Lidl en C1000, die centraal staan in het initiatief van dit onderzoek, zijn naast het aanbod in winkelcentrum Goverwelle de belangrijkste trekkers voor het gebied. Wat op-valt, is dat het overige aanbod in de wijken verspreid gelegen is. Circa 49% van het aan-bod in oostelijk Gouda is verspreid gelegen.

Per 1.000 inwoners betreft het aanbod in oostelijk Gouda circa 159 m² wvo in de dage-lijkse sector en 115 m² wvo in de niet-dagelijkse sector. In Gouda bedraagt het aanbod per 1.000 inwoners circa 340 m² wvo in de dagelijkse sector en 1.446 m² wvo in de niet-dagelijkse sector. Dit verschil kan worden verklaard, doordat een groot deel van het totale aanbod in Gouda in de binnenstad gevestigd is. Ook in vergelijking tot de wijk Plaswijck is het huidige aanbod in oostelijk Gouda relatief beperkt (aanbod per 1.000 inwoners Plaswijck: 516 m² wvo dagelijks, 404 m² wvo niet-dagelijks).

3.1.3 Aanbod in de regio

Haastrecht (ca. 4.200 inwoners)

Haastrecht telt in totaal 7 winkels in de dagelijkse artikelensector met een totale omvang van circa 770 m² wvo. Het dagelijkse aanbod is volledig geconcentreerd in het centrum. De belangrijkste trekker in het dagelijks aanbod is een Coop-supermarkt van een beperk-te omvang (468 m² wvo). Het dagelijks aanbod wordt aangevuld met twee bakkers, een kaasboer en een slijter. Daarnaast is een drogist gevestigd.

Het gemeentelijk beleid is er opgericht dat Haastrecht de beschikking moet krijgen over een volwaardige en toekomstbestendige supermarkt. In principe is hier ook voldoende marktruimte voor⁶.

⁶ Vlist, Supermarkt Haastrecht, ruimtelijk-economisch onderzoek RBOI 2013

Tabel 3.6: Aanbod dagelijkse artikelensector Haasdrecht

	Aantal verkooppunten	Winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	m ² wvo per winkel
Levensmiddelen	6	663	111
w.v. Supermarkt	1	468	468
Persoonlijke verzorging	1	105	105
Dagelijkse artikelen totaal	7	768	110

Stolwijk (ca. 5.000 inwoners)

In Stolwijk zijn 6 winkels gevestigd in de dagelijkse sector met een totale omvang van circa 1.400 m² wvo. Het dagelijkse aanbod is volledig geconcentreerd in het centrum. Het grootste gedeelte van de omvang wordt opgevuld door een Plus van 711 m² wvo en een Emté van 525 m² wvo. Het dagelijks aanbod wordt aangevuld met een bakker, een kaasboer en een slijter. Daarnaast is er in Stolwijk een drogist gevestigd. Er bestaan uitbreidingsplannen voor de Emté supermarkt.

Tabel 3.7: Aanbod dagelijkse artikelensector Stolwijk

	Aantal verkooppunten	Winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	m ² wvo per winkel
Levensmiddelen	5	1.323	265
w.v. Supermarkt	2	1.236	618
Persoonlijke verzorging	1	100	100
Dagelijkse artikelen totaal	6	1.423	237

Moordrecht (ca. 8.150 inwoners)

Moordrecht telt in totaal 11 winkels in de dagelijkse sector met een totale omvang van bijna 2.600 m² wvo. De Aldi en Albert Heijn vormen de belangrijkste trekkers. Verder wordt het dagelijks aanbod aangevuld met diverse versspecialzaken.

Tabel 3.8: Aanbod dagelijkse artikelensector Moordrecht

	Aantal verkooppunten	Winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	m ² wvo per winkel
Levensmiddelen	8	2.176	272
w.v. Supermarkt	2	1.922	961
Persoonlijke verzorging	3	417	139
Dagelijkse artikelen totaal	11	2.593	236

3.2 Trends en ontwikkelingen

Aanbodzijde algemeen

De dagelijkse artikelensector in het algemeen en de supermarktenbranche in het bijzonder is de laatste jaren sterk in beweging: de belangrijkste trends en ontwikkelingen zijn:

- De trend tot schaalvergroting zet verder door. Voor een rendabel functioneren is een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne service supermarkten hebben een omvang van circa 1.250 - 1.750 m² terwijl ook moderne discountsupermarkten al ca. 1.000-1.200 m² wvo omvatten. In grote steden maken sommige supermarkten een schaa sprong tot grootschalige supermarkten (3.000-4.000 m² wvo) maar ook in kleinere plaatsen is duidelijk een schaa sprong zichtbaar.
- Het benodigd draagvlak voor voorzieningen wordt - als gevolg van de schaalvergroting - steeds groter. De extra winkelmeters worden deels door een groter draagvlak terugverdiend. Aspecten als autobereikbaarheid en parkeermogelijkheden hangen samen met deze ontwikkeling en worden daarom steeds belangrijker. Om het draagvlak toch te kunnen realiseren, opteren supermarkten steeds vaker voor locaties buiten reguliere winkelgebieden (meer ruimte).
- Tegelijkertijd is er een opleving van dorps-, wijk-, en stadsdeelcentra zichtbaar. Er is in de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in het verbeteren van het verblijfsklimaat in dergelijke centra en het uitbreiden van de winkelruimte. Het aanbod concentreert zich steeds meer in de grotere winkelcentra. Vooral de supermarkten maken waar mogelijk een schaa sprong in deze sterk op boodschappen doen gerichte centra. Op wijk-, buurt- en dorpsniveau zijn supermarkten de belangrijkste publiekstrekkingen.
- Supermarkten hebben steeds minder ieder hun eigen afgebakende verzorgingsgebied en de grootste supermarkten hebben vaak een aanvullende functie (een soort paraplu-functie) ten opzichte van kleinere supers in de omgeving. Het gaat bij deze grootste supermarkten vaak om centrumsupermarkten, maar dit kan ook opgaan voor min of meer solitaire grootschalige supermarkten (veelal gelegen tussen grotere woongebieden).
- Factoren als een ruime overzichtelijke indeling, een breed assortiment, hygiëne en behulpzaam, vriendelijk personeel spelen een belangrijke rol in de supermarktkeuze van de consument.
- De marktsegmentatie bij supermarkten vervaagt; behalve in discountsupermarkten is er vrijwel overal sprake van een grote variatie in prijsstelling van de aangeboden producten. Bovendien ligt tegenwoordig het prijsniveau ook in diverse servicesupermarkten op een laag niveau door onder meer de toename van huismerken. Binnen het discountsegment krijgt Lidl langzamerhand meer een service-karakter.
- Aan de onderkant van de markt ontstaan nieuwe initiatieven voor budgetsupermarkten die partijmatig artikelen verkopen.
- Tegelijkertijd is er ook een trend met meer aandacht voor vers, authentiek, biologisch, ter plekke klaargemaakt etc. Dit uit zich in zeer uitgebreide versmarkten in grootschalige supermarkten (Jumbo, Albert Heijn) en een toename van gespecialiseerde supermarkten.

- Branche- en sectorvervaging doen zich voor in diverse branches, waaronder de supermarktenbranche. In supermarkten wordt in toenemende mate non-food artikelen aangeboden, vaak op actiematige wijze. Vooral discountsupermarkten bieden deze non-food artikelen aan. Maar ook het vaste non-food assortiment in grotere winkels wordt breder.
- In navolging van de prijzenoorlog in de supermarktbranche hebben verschillende overnames en fusies plaatsgevonden. Albert Heijn, Jumbo en Lidl zijn sterk uit de strijd gekomen, de formules Edah, Super de Boer en C1000 zijn het slachtoffer geworden. Kleinschalige supermarkten, versspeciaalzaken op minder goede locaties en winkelstrips zonder eigentijdse supermarkt hebben het moeilijker gekregen.
- De filialisering in de detailhandel zet gestaag voort. Er zijn verschillende nieuwe ketens die zich willen vestigen in Nederland (waarbij in het verleden het succes nogal wisselend is geweest) en daarnaast breiden gevestigde ketens het aantal filialen uit. De consument rekent deze formules tot het basisaanbod. Het aandeel filiaalbedrijven nam de afgelopen 10 jaar toe van 28% naar 35%, ten koste van het aantal zelfstandige bedrijven.
- Het toekomstperspectief van kleine zelfstandigen wordt bemoeilijkt door filialisering en vergrijzing van het ondernemersbestand. De verwachting is dat het aandeel filiaalbedrijven ook in de toekomst verder gaat stijgen en dat het aandeel zelfstandige ondernemers verder gaat afnemen. Daarnaast staat de positie van de kleine zelfstandige winkelier onder druk door vergrijzing van het ondernemersbestand. De leeftijdsopbouw van het ondernemersbestand is nog sneller aan het vergrijzen vergeleken met onze bevolking. Ruim 35% van de ondernemers is ouder dan 50 jaar. Uit eerder onderzoek van Inretail (CBW-MITEX) blijkt dat circa 30% van de MKB-leden tussen 2010 en 2015 wil stoppen. In veel gevallen is er geen opvolging, waardoor veel winkels (gedwongen) zullen sluiten.
- Tegenover de schaalvergroting is tegelijk een trend van schaalverkleining en (super)specialisatie waar te nemen. Er duiken winkels op met een zeer specialistisch of bijzonder assortiment.
- Het aantal auto's neemt nog steeds toe. Datzelfde geldt voor het autogebruik. Het belang van een goede autobereikbaarheid en parkeergelegenheid neemt daardoor voor winkelvoorzieningen toe. 'No parking, no business'.
- Trafficlocaties worden steeds belangrijker. Niet alleen op vliegvelden, maar ook op trein- en busstations is steeds meer detailhandel te vinden, zowel op het gebied van dagelijkse als niet-dagelijkse artikelen.
- Internet is een belangrijk communicatiemiddel voor de consument. Voor de retailer vormt de opkomst van internetwinkelen enerzijds een bedreiging, anderzijds een kans. Steeds meer winkelketens openen een webshop. Daarnaast creëren webwinkels in toenemende mate fysieke afhaalpunten in bestaande winkelgebieden. In de toekomst functioneren fysiek winkelen en virtueel winkelen naast elkaar (cross channel).
- De fysieke winkel blijft weliswaar veruit de populairste aankoopplaats maar verliest wel terrein ten opzichte van het internet. Levensmiddelen worden echter overwegend

aangeschaft via de fysieke winkel in plaats van via het internet. De impact van internetaankopen op de winkelbestedingen in supermarkten is tot op heden lang niet zo groot als bij niet-dagelijkse artikelen. De komst van afhaalpunten zou dit kunnen veranderen. De verwachting voor de dagelijkse artikelensector is echter dat het aandeel van de internetbestedingen ondanks de komst van de afhaalpunten, tamelijk gering zal blijven, enerzijds omdat dit slechts een beperkte consumentengroep zal aanspreken, anderzijds omdat er in Nederland sprake is van een dicht netwerk aan buurt- en wijkcentra met goede, relatief goedkope supermarkten en andere aanbieders.

Vraagzijde algemeen

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde hebben invloed op het koopgedrag van de consumenten, andersom heeft het veranderende koopgedrag gevolgen voor de aanbodstructuur. Door ervaring en de overvloed aan informatie is de hedendaagse consument kritisch. Men is vooral op zoek naar waarde. In het koopgedrag wordt, naast de prijs, rekening gehouden met factoren als tijd, inspanning, gemak en plezier.

- Gemiddeld wordt minder tijd besteed aan winkelen en boodschappen doen, ook bij de supermarkt, wel is het bestede bedrag per bezoek toegenomen.
- De consument bezoekt steeds vaker grotere winkels en winkelcentra in verband met het gemak van ruime keus.
- Door een grotere mobiliteit en de beschikbare informatie voor de consument (o.a. Internet) is het referentiekader van de consumenten in de afgelopen jaren ruimer geworden. Aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en interne (winkelinrichting, uitstraling) en externe (omgevingskwaliteit) verschijningsvorm worden als gevolg hiervan belangrijker.
- De consument stelt steeds hogere eisen aan de keuzemogelijkheid in supermarkten (volledige assortimenten), maar de prijs heeft wel aan belang gewonnen. Deze prijsbewuste consument is sterk op de prijsvriendelijke en discountsupermarkten georiënteerd.
- In de dagelijkse sector worden de aankopen door de consument nog steeds dicht bij huis gedaan. Dit aanbod blijft dan ook (mits het voldoet aan het verwachtingspatroon) in buurt, wijk en kern veel perspectief behouden.
- Door de veranderende bevolkingssamenstelling verandert ook de behoefte van de consument. Zo worden de winkelvoorzieningen in de wijk belangrijker door de toenemende vergrijzing.
- Cultureel en etnisch: een toenemend aantal bewoners van buitenlandse afkomst met andere consumptiegewoonten die soms ook worden overgenomen door autochtone Nederlanders.
- De samenstelling van huishoudens verandert door minder traditionele gezinnen, meer alleenwonenden en tweepersoonshuishoudens.
- Inkomensverschillen nemen toe door de grotere groep ouderen (vaak met goede pensioenen), instroom van allochtonen en een toenemend aantal mensen met een beneden modaal inkomen.

- Door de toegenomen arbeidsparticipatie (tweeverdieners, werkende eenpersoons-huishoudens) is het arbeidspatroon veranderd en neemt de druk op vrije tijd bij grote groepen huishoudens toe waardoor andere voorkeuren ontstaan in koopgedrag.
- Koopstromenonderzoeken laten verschuivingen zien in het koop- en bestedingsgedrag van de consument⁷. De mate waarin de consument haar dagelijkse boodschappen doet in de eigen woonplaats is gedaald (koopkrachtbinding gemiddeld 5% lager). De consument is minder trouw aan het eigen boodschappenaanbod. De binding ligt logischerwijs een stuk hoger wanneer centra met een sterker winkelaanbod op grotere afstand liggen. Het zijn de centra nabij grotere of sterkere winkelgebieden die in de verdrukking komen. De concurrentie tussen winkelgebieden is toegenomen. Kwaliteitsverbetering en aanbodversterking zijn noodzakelijk om de concurrentiepositie te blijven behouden.

Geconcludeerd kan worden dat de initiatieven voor de versterking van het supermarktaanbod in zowel Gouda-Oost als Goverwelle passen binnen de geschetste algemene trends en ontwikkelingen en daarmee inspelen op een verbetering van de consumentenverzorging in dit marktgebied.

3.3 Beleidskaders

3.3.1 Provinciaal

Visie Ruimte en Mobiliteit en Programma Ruimte 2014

Met betrekking tot detailhandel streeft de provincie Zuid-Holland naar een versterking van de provinciale detailhandelsstructuur en een optimalisatie van de ruimtelijke kwaliteit door te voorzien in kwalitatieve en kwantitatieve vraag voor reguliere detailhandel. Kwalitatieve verbetering is echter leidend boven kwantitatieve versterking. De provinciale detailhandelsstructuur is opgedeeld in drie categorieën: 'te ontwikkelen centra', 'te optimaliseren centra' en de 'overige aankoopplaatsen'. De eerste twee categorieën omvat het geheel aan hoofd- en ondersteunende centra met een bovenlokale functie. De overige aankoopplaatsen vervullen een lokale functie. In het kader van dit onderzoek is vooral de laatste categorie relevant.

De provincie onderkent dat de overige aankoopplaatsen veelal toe zijn aan een herontwikkeling of functieverandering. Voor deze categorie centra kan eventuele groei van het winkeloppervlak in de volgende drie situaties aan de orde zijn:

- Mede uit het oogpunt van leefbaarheid, kan dynamiek in de dagelijkse sector binnen de bestaande structuur in principe de ruimte worden geboden.
- Het voorzieningenniveau houdt logischerwijs niet altijd gelijke tred met de bevolkingsgroei. Een sterke bevolkingsgroei (die recent plaats heeft gevonden of aan-

⁷ Platform Binnenstadsmanagement en SSM, De weerbare binnenstad (2012)

staande is) kan daarom een rechtvaardiging bieden voor een beperkte toename van het winkelvloeroppervlak.

- Saldering als gevolg van herstructurering kan tot slot eveneens een reden zijn voor een beperkte toename van het winkelvloeroppervlak.

Daarnaast wordt het belang van een ruimtelijk-functionele onderbouwing bij een detailhandelsontwikkeling en de effecten op de leegstand en de detailhandelsstructuur benadrukt. Met het oog hierop wordt gesteld dat dergelijke initiatieven ingebracht dienden te worden in het Regionaal Economisch Overleg (REO).

Het initiatief in Gouda Oost past binnen het provinciaal beleid. De visie biedt ruimte voor structuurversterking van het wijkgerichte centrum in Gouda Oost. De Verordening Ruimte is de juridische vertaling van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Hierin staat dat verplaatsing van bestaande detailhandel mogelijk is, mits deze wordt gepositioneerd binnen een goed bereikbare en centrale locatie binnen hetzelfde verzorgingsgebied. Aangezien het initiatief twee solitaire supermarkten verplaatst naar een goed bereikbare en centrale locatie in de wijk Gouda Oost, is het initiatief in lijn met het provinciaal beleid.

3.3.2 Regionaal

Regionale Structuurvisie Detailhandel Midden-Holland

De regionale Structuurvisie Detailhandel Midden-Holland is een antwoord op de oproep aan de regio's van de provincie Zuid-Holland om tot een actuele regionale detailhandelsvisie te komen. De regio Midden-Holland streeft in haar detailhandelsbeleid naar een aantrekkelijke winkelstructuur, die de regio een gezicht geeft, voor haar inwoners en bezoekers. Midden-Holland zet daarnaast in op een duurzame en robuuste winkelstructuur die inspeelt op de veranderde winkeltrends en demografische ontwikkelingen, waarbij beoogd wordt de leegbaarheid in de hele regio Midden-Holland (grote en kleine kernen) positief te beïnvloeden.

De regio Midden-Holland maakt de volgende keuzes met betrekking tot de detailhandelsstructuur:

- Versterking van het recreatieve winkelhart van de regio: Gouda-centrum (sfeer en beleving);
- Behoud van een zo gevarieerd mogelijk dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod in grotere dorpscentra;
- Behoud dagelijkse winkelvoorzieningen in kleinere dropen (nabijheid en gemak), passend bij het aanwezige draagvlak;
- Concentratie grootschalige winkels in woninginrichting op één locatie: Goudse Poort;
- Behoud van spreiding van bouwmarkten en tuincentra en hierbij streven naar een optimum tussen voldoende schaalgrootte en een locatie nabij de consument;
- Geleidelijke afname van overige verspreide winkellocaties.

Voor een detailhandelsinitiatief geldt dat deze dient bij te dragen aan de gewenste winkelstructuur. Daarnaast heeft het REO Midden-Holland een toetsingskader opgesteld waaraan initiatieven worden getoetst. De toetsingscriteria zijn:

- Indien een initiatief leidt tot toevoeging van meer dan 1.000 m² bvo en hiervoor afwijking of wijziging van het bestemmingsplan nodig is, wordt het initiatief door de belanghebbende gemeente ingebracht.
- Het initiatief wordt getoetst aan de gewenste detailhandelsstructuur zoals vastgelegd in deze Regionale Structuurvisie Detailhandel Midden-Holland.
- Indien het initiatief in een te versterken winkelgebied ingepast wordt, is de ontwikkeling toegestaan, mits de gewenste verzorgingsfunctie van het winkelgebied en omliggende centra niet wijzigt.
- Indien het initiatief op een PDV-cluster of andere perifere locatie ligt, gelden voorwaarden betreffende de omvang, branchering (volumineuze branches) en behoud van ruimtelijke spreiding.

Het initiatief in Gouda-Oost past binnen het regionaal beleid. Verspreide bewinkeling dient immers bij voorkeur te worden geconcentreerd in geclusterd detailhandelsaanbod. Het initiatief speelt hier duidelijk op in. Verder is in de regionale structuurvisie bepaald dat de ontwikkeling van wijkgerichte centra (waartoe het initiatief behoort) een zaak van de gemeenten zelf is. Daarbij wordt wel de voorwaarde vermeld dat de omvang aansluit bij de verzorgingsfunctie en daarmee het draagvlak. Zo bezien past ook het initiatief voor Goverwelle in het regionale beleid.

3.3.3 Lokaal

Meer keuze in winkelen 2009-2020

De gemeente Gouda streeft er in haar beleid naar om ten aanzien van het supermarktaanbod consumenten beter tegemoet te komen aan hun wensen en behoeften. Daarnaast wil Gouda ondernemers beter faciliteren om te kunnen inspelen op veranderingen binnen de supermarktbranche. De volgende uitgangspunten staan centraal in het supermarktbeleid van de gemeente Gouda:

- Gouda kiest ervoor om op korte en middellange termijn Gouda's achterstandpositie in het aanbod van dagelijkse voorzieningen in te lopen door versterking van (bestaande) wijkwinkelcentra en toevoeging van (discount)supermarkten. De keuze houdt automatisch in dat niet gekozen wordt voor het toevoegen van een megasupermarkt.
- Gouda kiest tevens voor het behoud van een evenwichtige spreiding van het supermarktaanbod over de stad, waardoor het woongebied wordt afgedekt door voldoende dagelijkse detailhandelsvoorzieningen in de nabijheid.
- Gouda kiest vervolgens voor één uitzonderlijke situatie, waar uitbreiding van de vestigingsmogelijkheden voor een supermarkt in of aangrenzend aan het woongebied wordt mogelijk gemaakt. In dit geval, een supermarktvoorziening voor de wijk Nieuwe Park, betekent dit dat vestiging van een (prijsvriendelijke) super-

markt aan de rand van bedrijventerrein, aangrenzend aan woongebied, wordt mogelijk gemaakt.

- Gouda wil daarnaast op langere termijn streven naar concentratie of clustering van detailhandelsvoorzieningen binnen de verschillende wijken.
- Gouda kiest ook voor een supermarktaanbod gericht op meerdere segmenten en bestaande uit meerdere supermarktformules, waarbij de nadruk ligt op realisatie van 3 discountsupermarkten verdeeld over de stad.
- Gouda kiest tot slot voor het hanteren van een indicatieve verdeling van de uitbreidingsruimte aan supermarktaanbod. De indicatieve verdeling geeft duidelijk aan waar de prioriteit van supermarktontwikkelingen ligt. Onzekerheid over de doorgang van ontwikkelingen en de betreffende tijdsperiode (2005-2020) zorgen voor voldoende flexibiliteit en marge in deze visie, om in te kunnen spelen op nieuwe of onvoorziene ontwikkelingen.

De initiatieven voor Gouda-Oost en Goverwelle passen binnen het gemeentelijk beleidskader omtrent de supermarktstructuur. De gemeente streeft naar concentratie of clustering van detailhandelsvoorzieningen binnen de verschillende wijken. Het plan in Gouda-Oost haalt twee solitaire supermarkten uit de supermarktstructuur en clustert deze in een centraal gelegen gebied binnen hetzelfde verzorgingsgebied in Gouda-Oost. Daarnaast is in de gemeentelijke detailhandelsvisie voldoende theoretische marktruimte berekend voor het initiatief in Gouda-Oost en Goverwelle.

3.4 Plannen en initiatieven

Los van het in de inleiding van dit rapport beschreven planinitiatief voor Gouda-Oost, spelen er de volgende relevante andere planinitiatieven in Gouda en omgeving.

- Goverwelle: toevoeging van een tweede, complementaire supermarkt Goverwelle van circa 1.250 m² bvo (circa 940 m² wvo). Dit wordt deels opgevangen in de bestaande detailhandelsmeters. Per saldo wordt hier circa 620 m² wvo detailhandel toegevoegd. Verder zal de Albert Heijn uitgebreid worden tot circa 2.344 m² bvo (circa 1.760 m² wvo). Dit komt neer op een uitbreiding van circa 300 m² wvo.
- Er bestaan plannen voor een tijdelijke supermarkt in nieuwbouwwijk Westergouwe van minder dan 1.000 m² bvo (ca. 750 m² wvo). De realisatie van deze supermarkt kan nog enige jaren op zich laten wachten (afhankelijk van het bouwtempo).
- Inpandige verbouwing Plus supermarkt aan het Van Hogendorpplein (geen uitbreiding derhalve).
- Er wordt gedacht aan de vestiging van een kleinschalige supermarkt in gebouw De Goudse Verzekeringen aan de Spoorlaan (330 m²).
- Bij het station komt mogelijk een Albert Heijn To Go (210 m²).

- Er bestaan plannen om in de Jan Verswollezone een supermarkt te ontwikkelen van circa 1.500 m² wvo bvo (circa 1.125 m² wvo). De uitvoering hiervan is echter uitgesteld. Het plan dient daarom als zacht te worden bestempeld.
- Aldi is voornemens in westelijk Gouda een supermarkt te vestigen. Onderzoek omtrent dit initiatief loopt nog. Naar verwachting zal de Aldi een omvang krijgen tussen de 1.000 m² wvo en 1.300 m² wvo.
- Er bestaan plannen voor de uitbreiding van een supermarkt in het nabijgelegen Haastrecht. De supermarkt zal een omvang krijgen van circa 1.200 m² wvo (uitbreiding van ca. 750 m² wvo).

De meeste bovengenoemde plannen en initiatieven hebben een zachte planstatus. Het meest concreet, maar nog niet echt hard, zijn de plannen voor Gouda-Oost en Goverwelle. Daarmee is een uitbreiding van het supermarktaanbod met ca. 1.920 m² wvo gemoeid.

3.5 Draagvlak

Bevolkingsomvang en –ontwikkeling

De gemeente Gouda telt anno 2014 circa 70.945 inwoners⁸. Volgens de bevolkingsprognose van de gemeente Gouda⁹ zal het inwonertal van de gemeente Gouda in 2020 toenemen tot circa 72.841 inwoners. In 2030 zal het aantal inwoners in Gouda circa 75.980 bedragen. Eerdere prognoses gingen nog uit van een sterkere groei.

Tabel 3.9: Bevolkingsgroei gemeente Gouda

	2015	2020	2030
Inwonertal	70.945	72.841	75.980

Oostelijk Gouda telt anno 2014 circa 21.709 inwoners. Dit betreft de som van de inwonertallen van de wijken Kort Haarlem, Gouda-Oost en Goverwelle. Een bevolkingsprognose op wijkniveau ontbreekt. Hierdoor is het lastig in te schatten in hoeverre de bevolking van oostelijk Gouda zich de komende jaren zal ontwikkelen. Het inwonertal voor oostelijk Gouda in 2020 is daarom in de berekening gelijk gehouden aan het inwonertal van 2015.

Bestedingen

Het inkomensniveau in de gemeente Gouda bedraagt circa € 15.300,- per hoofd van de bevolking per jaar en ligt daarmee 1,3% lager dan het landelijk gemiddelde¹⁰. Bij een afwijking groter dan 5% is het bij distributie planologisch onderzoek gebruikelijk een correctie op het bestedingscijfer toe te passen. In dit geval is een correctie dus niet noodzakelijk en zal het landelijk gemiddelde bestedingscijfer worden gehanteerd bij het berekenen van

⁸ Bevolkingsprognose gemeente Gouda (Pronexus).

⁹ Bevolkingsprognose Gelderland 2012

¹⁰ Bron: CBS, Regionale Inkomensverdeling, 2012.

het functioneren. In Nederland wordt in de dagelijkse artikelsector gemiddeld circa € 2.462,- per hoofd van de bevolking besteed.

Effect internet

De fysieke winkel blijft weliswaar veruit de populairste aankoopplaats maar verliest wel terrein ten opzichte van het internet. Levensmiddelen worden echter overwegend aangeschaft via de fysieke winkel in plaats van via het internet. De impact van internetaankopen op de winkelbestedingen in supermarkten is tot op heden lang niet zo groot als bij niet-dagelijkse artikelen. De opkomst van afhaalpunten verandert dit mogelijk. De afgelopen twee jaar zijn de bestedingen in de dagelijkse sector jaarlijks met 2% gestegen, de verwachting is dat de groei ook de komende jaren gestaag door zal zetten. BRO heeft in de berekeningen de toekomstige bestedingen in de dagelijkse sector echter gelijk gehouden aan de huidige bestedingen om de toename van de online aankopen in deze sector (met name via afhaalpunten) te verdisconteren.

Koopstromen

Gouda totaal

In het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 zijn de koopstromen van de gemeente Gouda onderzocht. Hieruit komt naar voren dat de dagelijkse sector in de gemeente Gouda een koopkrachtbinding heeft van 93%. De koopkrachttoevloeiing, het aandeel omzet van buiten de gemeente, bedraagt 15%. Deze koopkrachttoevloeiing komt voornamelijk uit de buurgemeenten Bodegraven-Reeuwijk (4%), Waddinxveen (2%), Zuidplas (2%), Ouderkerk (1%) en Vlist (3%).

Bij een versterking van het supermarktaanbod door de beide planinitiatieven in oostelijk Gouda en de realisatie van (een deel van) de andere hiervoor genoemde plannen kan de koopkrachtbinding mogelijk nog licht stijgen tot 95%. Daarmee zal, bij handhaving van het huidige percentage koopkrachttoevloeiing, ook de gerealiseerd omzet van buiten de gemeente in absolute zin iets toenemen. Naar verwachting zullen de effecten van de plannen op de koopstromen echter beperkt zijn.

Goverwelle

In het genoemde koopstromenonderzoek is ook specifiek aandacht besteed aan winkelcentrum Goverwelle. Dit winkelcentrum bond in 2009 16% van de gemeentelijke koopkracht en trok ca. 11% van haar omzet van buiten de gemeente Gouda, met name uit de gemeente Vlist. Naar verwachting van BRO zal de lokale binding momenteel iets lager uitvallen door de versterking van winkelcentrum Bloemendaal.

Oostelijk Gouda

Voor oostelijk Gouda in totaliteit zijn voor de huidige situatie geen koopstroomgegevens voor handen. Een globale aanname van BRO is dat het huidige dagelijkse artikelaanbod in oostelijk Gouda een koopkrachtbinding van ca. 65% kan halen en daarnaast nog eens 15% van buiten dit gebied trekt. Met name het zeer goed functionerend aanbod in

winkelcentrum Goverwelle zorgt voor deze koopkrachtbinding en -toevloeiing. Naar de toekomst toe zullen er bij realisatie van de plannen twee sterke clusters ontstaan met beide twee supermarkten van moderne omvang en van verschillende formules. Dat zal resulteren in een duidelijke hogere koopkrachtbinding, mede omdat er in de omgeving van deze wijken geen echt concurrerende grotere boodschappencentra aanwezig zijn. Een koopkrachtbinding van minimaal 75% acht BRO zeer goed haalbaar. Daarnaast zal er enige extra koopkracht van buiten het gebied getrokken worden, maar het aandeel omzet van buiten is voorzichtigheidshalve gelijk gehouden.

3.6 Functioneren en uitbreidingsruimte

Gouda als geheel

In navolgende tabel is op basis van de hiervoor aangegeven gegevens een berekening gemaakt van het economisch functioneren van het dagelijks artikelenaanbod in Gouda. Hiervoor wordt de omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) als indicator gebruikt.

Tabel 3.10 Benadering functioneren dagelijkse sector kern Gouda

	2014	2020
Aantal inwoners	70.945	72.841
Bestedingen per hoofd (€)	2.462	2.462
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	174,7	179,3
Koopkrachtbinding	93%	95%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	162,4	170,3
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	15%	15%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	28,7	30,1
Totale besteding (€ mln.)	191,1	200,4
Huidig wvo (m ²)	24.132	24.132
Omzet per m² wvo (€)	7.925	8.305
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m ² wvo)	7.444	7.444
Theoretisch haalbare m ² wvo	25.685	26.920
Uitbreidingsruimte (afgerond)	1.550	2.800

De gemiddelde omzet per m² wvo in de dagelijkse sector in Gouda bedraagt circa € 7.925,-. Naar de toekomst toe wordt een lichte stijging van het inwonertal verwacht en kan iets meer koopkracht gebonden worden en iets meer koopkracht van buiten de gemeente getrokken worden. Op basis van de huidige omvang van het dagelijks aanbod bestaat er tot 2020 een uitbreidingsruimte van circa 2.800 m² wvo. In het decennium daarna neemt de distributieve ruimte bij de gehanteerde uitgangspunten nog verder toe tot ca. 3.950. Een belangrijk deel van deze ruimte ontstaat daarbij in de nieuwe woonwijk Westergouwe. Hierbij moet verder nog opgemerkt worden dat autonoom, maar ook als gevolg van de modernisering van het supermarktaanbod, een afname van het aantal speciaalzaken en zelfs te kleine supermarkten waarschijnlijk is. Daardoor ontstaat nog extra distributieve ruimte.

Uit de berekening komt naar voren dat er op het niveau van Gouda als geheel voldoende distributieve ruimte is aan te geven voor de realisatie van de supermarkttuitbreiding in Gouda-Oost en Goverwelle (ca. 1.920 m² wvo).

Oostelijk Gouda

Voor oostelijk Gouda maken we een vergelijkbare berekening als voor Gouda als geheel. Hierbij is er van uitgegaan dat het aantal inwoners de komende jaren min of meer stabiel blijft op het niveau van 2014.

Tabel 3.11 Benadering functioneren dagelijkse sector wijken Gouda Oost, Kort Haarlem en Goverwelle

	2014	2020
Aantal inwoners	21.709	21.700
Bestedingen per hoofd (€)	2.462	2462
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	53,4	53,4
Koopkrachtbinding	65%	75%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	34,7	40,1
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	15%	15%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	6,1	7,1
Totale besteding (€ mln.)	40,8	47,2
Huidig wvo (m ²)	3.394	3.394
Omzet per m² wvo (€)	12.020	13.900
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m ² wvo)	8.000	8.000
Theoretisch haalbare m ² wvo	4.700-5.100	5.900
Uitbreidingsruimte	1.300-1.700	2.500

Uit de berekening komt naar voren dat het aanbod momenteel al een zeer hoge omzet per m² wvo realiseert. Dit bleek ook eerder al uit de berekeningen voor Goverwelle op basis van het KSO 2009. Toen werd een vloerproductiviteit van € 16.000,- voor de dagelijkse artikelensector in dit winkelcentrum gemeten. De hoge omzet per m² wvo vormt een indicatie voor de aanwezigheid van distributieve ruimte van een uitbreiding van het aanbod. Die ruimte is er naar de nabije toekomst toe zeker zodra door de versterking van het supermarktaanbod minder koopkracht vanuit de wijken zal afvloeien en er iets meer koopkracht van buiten getrokken zal worden.

Door de beoogde uitbreiding van het supermarktaanbod neemt de omvang van het dagelijkse artikelenaanbod toe met ca. 1.920 m² wvo tot ruim 5.314 m² wvo. Per 1.000 inwoners is dat 245 m² wvo, een redelijk normale omvang voor buurten en wijken. Uitgaande van de genoemde toekomstige omvang en de theoretisch haalbare omzet, komt de omzet per m² wvo voor het aanbod uit op € 8.880,-. Dit is weliswaar duidelijk minder dan nu behaald wordt, maar nog altijd zeer ruim boven het landelijke gemiddelde van € 7.444,- of het huidige Goudse gemiddelde van € 7.925,-

In kwantitatieve zin is er daarmee meer dan voldoende distributieve ruimte voor de beoogde uitbreidingen in Gouda-Oost en Goverwelle.

Het is mogelijk dat bovenstaande berekening iets te positief ingestoken is. Niet ondenkbaar is bijvoorbeeld dat het aantal inwoners gaat dalen en dat het inkomensniveau dusdanig laag is dat het van invloed is op de bestedingen. Daar staat echter tegenover dat de gehanteerde koopstromen aan de voorzichtige kant zijn, zeker als bedacht wordt dat alleen Goverwelle in 2009 al € 3 mln van buiten de gemeente Gouda trok. Bovendien kan het aantal kleine speciaalzaken nog af gaan nemen. Het aanbod in totaliteit zal daarmee iets minder groot worden.

Bij gebrek aan koopstroom cijfers tussen Gouda-Oost en Goverwelle is het zeer moeilijk om een berekening te maken voor beide winkelcentra. Beide centra zullen door hun complementariteit uit beide gebieden omzet trekken en ook omzet van buiten beide gebieden behalen. Wij verwachten daarbij dat het dagelijkse artikelenaanbod in Goverwelle een iets hogere omzet per m² wvo zal blijven behalen dan het aanbod in het nieuwe supermarktcluster. Dit omdat het winkelcentrum Goverwelle completer zal blijven en daardoor meer publiek van buiten de eigen wijk zal blijven trekken. Daarnaast omvat het primaire verzorgingsgebied iets meer inwoners. Indicatief is dit in navolgende tabellen doorerekend.

Tabel 3.12 Benadering functioneren dagelijkse sector Gouda Oost, Kort Haarlem en Goverwelle 2020

	Gouda/Oost Kort Haar- lem	Goverwelle
Aantal inwoners	10.169	11.540
Bestedingen per hoofd (€)	2.462	2.464
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	25,0	28,4
Koopkrachtbinding	60%	60%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	15,0	17,0
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	25%	37,5%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	5,0	10,2
Totale besteding (€ mln.)	20,0	27,2
Toekomstig wvo (m ²)	2.375	2.940
Omzet per m² wvo (€)	8.420	9.250

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

3.7 Effecten

Effecten Gouda

Uit het voorgaande blijkt dat de beide planinitiatieven in oostelijk Gouda resulteren in een versterking van de detailhandelsstructuur en een verbetering van de consumentenverzorging in dit gebied. Dat betekent dat er na realisatie minder koopkracht afvloeit naar andere aankoopplaatsen in Gouda. De berekening voor Gouda als geheel geeft echter aan dat er ook op dat niveau voldoende distributieve ruimte voor een uitbreiding van de dagelijkse artikelensector is, en theoretisch wordt het bestaande aanbod daarom niet in haar bestaan bedreigd. De effecten zullen zich ook spreiden over meerdere aankoopplaatsen in de directe omgeving van de oostelijke woonwijken maar zeker ook verder weg. Zo verwacht BRO dat er straks wat minder koopkracht vanuit de oostelijke wijken naar winkelcentrum Bloemendaal zal gaan. De bovenwijkse aantrekkingskracht van dit winkelcentrum is echter zo groot dat het aanbod niet in gevaar komt. Voor de supermarkten in de directe omgeving van de oostelijke wijken (MCD, AH centrum en Lidl en Plus Korte akkeren) geldt dat zij ieder over een eigen primair verzorgingsgebied beschikken.

Beide planinitiatieven zullen slechts beperkte effecten op elkaar hebben. Uit de berekening is naar voren gekomen dat er voldoende marktruimte bestaat voor beide initiatieven. De twee winkelgebieden hebben ieder een eigen verzorgingsgebied. Winkelcentrum Gouwerwelle zal, zoals reeds vermeld, naar verwachting een iets hogere omzet per m² wvo blijven behalen. Het is een completer centrum, waardoor het meer mensen van buiten de wijk zal trekken.

Omringende dorpen

De versterking van het supermarktaanbod in de oostelijke wijken zal er wellicht toe leiden dat er iets meer koopkracht uit de drie eerder beschreven dorpen getrokken zal worden

dan nu. Voor alle drie geldt echter dat het lokale consumentendraagvlak voldoende groot is voor in ieder geval één service-supermarkt van moderne omvang. Wel zullen de ontwikkelingsmogelijkheden in het nabije Haastrecht minder groot zijn dan eerder is berekend¹¹, maar een verdubbeling van de omvang van de huidige supermarkt is distributieplanologisch nog steeds te onderbouwen. De effecten van beide planinitiatieven in oostelijk Gouda op de omringende dorpen blijven daardoor beperkt.

¹¹ In de rapportage van RBOI uit 2013 is sprake van een uitbreidingsruimte van 700 m² wvo voor de dagelijkse artikelensector.

Bijlage 1: Begrippenlijst

BVO/WVO

- Bruto verkoop vloeroppervlak: zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.
- Winkelverkoop vloeroppervlak: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

Dagelijkse artikelen

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van **buiten** een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die **in** dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Bijlage 2: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Er wordt door de overheid steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder omvat de volgende stappen:

4. "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
5. 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.
6. 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."

Enkele treden van de Ladder verdienen een nadere toelichting.

Actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand

Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand; kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen. Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat

maat centraal staan. Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder.

- ABRS 26 maart 2014 (ECLI:RVS:2014:1101)
“De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient aldus, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.”
- ABRS 18 september 2013 (201208105/1/R2 (De Zeeland, Bergen op Zoom)
Over de door Toychamp B.V. gevreesde leegstand overweegt de Afdeling dat onder omstandigheden overcapaciteit kan leiden tot (een toename van) leegstand, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat kan leiden.
- ABRS 18 juni 2014 (201309201/1/A1 (Verplaatsing Aldi Echt)
Hoewel de afweging in het kader van artikel 3.1.6. lid 2 Bro door de gemeente niet expliciet benoemd is, heeft de Afdeling geoordeeld dat de afweging van de mogelijke effecten op de leegstand op zichzelf op de juiste is gemaakt. Zij hebben hierbij betrokken dat het gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt, er sprake is van een marginale uitbreiding van het wvo en dat er sprake is van een sterke supermarktstructuur. Ook is van belang dat er een juridische borging is dat leegstand op de oude locatie zoveel mogelijk voorkomen wordt. Hier is dat privaatrechtelijk overeen gekomen (inspanningsverplichting).

Vernieuwing en marktruimte

In de recente uitspraak over de vestiging van Ikea op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) geeft de Afdeling aan dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de Ladder nog eens bevestigd, want eerder kwam dit al in navolgende uitspraak naar voren:

- VzABRS 17 februari 2014 (201310222/2/R6, Herontwikkeling De Plu Heerlen)
De voorzitter accepteert hier dat nieuwe ontwikkelingen voor een kwaliteitsimpuls in de voorzieningenstructuur kunnen zorgen die (in het kader van de Ladder) een extra (eigen) behoefte genereert c.q. creëert. Hiertoe dient wel de bestaande leegstand inzichtelijk gemaakt en meegewogen te worden.

Bijlage 3: Overzicht leegstaande panden gemeente Gouda

Aangezien panden kleiner dan 500 m² wvo per definitie functioneel ongeschikt zijn voor het huisvesten van een moderne supermarkt zijn deze niet meegenomen in dit overzicht. Het betreft daarmee alleen panden van 500 m² wvo of groter.

Tabel A: Leegstand Gouda¹²

Adres	Huisnummer	Omvang (m ² wvo)	Locatie
Elburgplein	5	625	Go Stores
Nieuwe Gouwe O.Z.	13	628	Bebouwde kom
Goudkade	3	800	Bedrijfsterrein
Lekkenburg	1	900	Bloemendaal

¹² Hier wordt afgeweken van de Locatus data, aangezien het pand Joubertstraat 34 van 973 m² wvo niet langer leeg staat.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen
www.BRO.nl