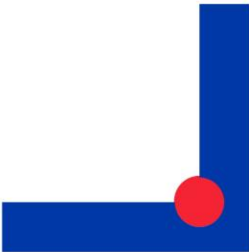
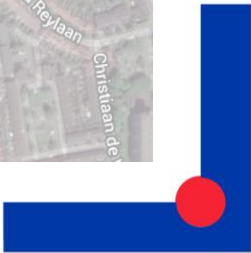


Gouda - Klein Amerika
Distributieve toets en
effecten supermarkt

25 mei 2016



Definitief

BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING

Status:

Eindrapport

Datum:

25 mei 2016

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure:

Dr. Aart Jan van Duren
Ellen Scholten MSc.

Voor meer informatie: Aart Jan van Duren (ajvd@stedplan.nl)

In opdracht van:

Timpaan

Timpaan

De andere ontwikkelaar

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2016.A.533

Referentie: 2016.A.533 Timpaan Gouda - Klein Amerika DPO en Effecten

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	4
1 Contextanalyse	6
1.1 Locatie- en projectomschrijving Klein Amerika	
1.2 Draagvlak	
1.3 Detailhandelsstructuur	
1.4 Beleidscontext	
1.5 Relevante trends en ontwikkelingen in de foodsector	
2 Analyse actuele behoefte	20
2.1 Kwantitatieve toets	
2.2 Kwalitatieve argumentatie	
2.3 Tot slot	
3 Effecten en randvoorwaarden	26
3.1 Economische en ruimtelijke impuls	
3.2 Effecten op de bestaande structuur	
3.3 Effecten op leegstand en woon-, leef- en ondernemersklimaat	
3.4 Toets aan de ladder	
Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking	33
Bijlage 2: Leegstand nader verklaard	35
Bijlage 3: Trends en ontwikkelingen detailhandel	36

Inleiding

Achtergrond en aanleiding

Timpaan is voornemens om op de locatie Klein Amerika in Gouda, ook bekend onder de naam Fluwelensingel of Jan Verswollezona, een supermarkt van 1.500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te realiseren. Deze ontwikkeling is in gemeentelijk beleid verankerd. Omdat het uitwerkingsplan nog moet worden vastgesteld, en tegen het besluit van het College van B&W bezwaar en beroep kan worden ingesteld, is een zorgvuldige onderbouwing van nut en noodzaak van de ontwikkeling noodzakelijk.

Naast de supermarkt zal er voldoende ruimte worden gecreëerd om te parkeren. Door zijn ligging aan de rand van de historische binnenstad zal de supermarkt een tweeledige functie gaan vervullen. Een dagelijkse functie voor de bewoners van de omliggende buurten, en een lokaal- en regionaalverzorgende functie door de ligging grenzend aan het kernwinkelgebied van Gouda. Klein Amerika vormt door de ligging en de hoeveelheid parkeerplaatsen een aantrekkelijk start- en eindpunt voor bezoekers van de binnenstad van Gouda.

Als gezegd is een zorgvuldige onderbouwing van nut en noodzaak van de ontwikkeling noodzakelijk. Dit geldt eens te meer nu het Rijk via de drie treden tellende Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LDV) toeziet op een zorgvuldige ruimtelijke ordening van lagere overheden, en de Provincie Zuid-Holland via respectievelijk de Verordening Ruimte en het Programma Ruimte (onderdeel van de Visie op Ruimte en Mobiliteit, VRM) vraagt om een zorgvuldige onderbouwing van de ontwikkeling.

Figuur 1 Projectlocatie Klein Amerika - Gouda



Bron: Google Maps - Bewerking Bureau Stedelijke Planning

Doel- en vraagstelling

Om de genoemde redenen is een (distributieve) onderbouwing van het plan, in combinatie met inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve effecten, noodzakelijk. Dit noemen we ook wel een “Distributieve toets en effectanalyse”, en zal een belangrijke onderlegger zijn voor de planologische procedure. In het onderzoek staan de volgende vragen centraal:

- **Behoefte.** Wat is de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) aan een supermarkt op de locatie Klein Amerika in Gouda?
- **Effecten.** Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling, in het bijzonder op het functioneren van het centrumgebied als geheel, op de bestaande detailhandelsstructuur in gemeente en regio, op de leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat?
- **Randvoorwaarden.** Wat zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden waarbinnen de supermarktontwikkeling plaats kan vinden zodanig dat de positieve effecten op structuur en omgeving de negatieve effecten verre zullen overtreffen?

Leeswijzer

De opbouw van de rapportage is als volgt. Hoofdstuk 1 vormt de contextanalyse: wat kenmerkt de bewoners van het verzorgingsgebied, wat kenmerkt het winkelgebied en de detailhandelsstructuur van de gemeente? Welke ontwikkelingen zien we in de komende jaren, zowel in de lokale verhoudingen tussen vraag en aanbod als meer generiek (beleid en trends en ontwikkelingen). In hoofdstuk 2 zijn de marktmogelijkheden gespecificeerd, aan de hand van een distributieve toetsing en kwalitatieve argumentatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de effecten van de ontwikkeling inclusief de toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking.

1 Contextanalyse

In dit hoofdstuk wordt de huidige en geprognosticeerde vraag- en aanbodsituatie in Gouda geanalyseerd. Eerst wordt in paragraaf 1.1 het project Klein Amerika in zijn context beschreven. Vervolgens komen het draagvlak en de ontwikkelingen daarin (1.2) en de detailhandelsstructuur en relevante ontwikkelingen (1.3) aan bod. In paragraaf 1.4 wordt de beleidscontext geschetst en tot slot komen de relevante ontwikkelingen en trends aan de orde (1.5).

1.1 Locatie- en projectomschrijving Klein Amerika

Locatieomschrijving Centrum Gouda

De projectlocatie is gelegen aan de rand van de Goudse binnenstad. Binnen de gemeentelijke en regionale winkelstructuur vormt het centrum van Gouda het hoofdwinkelgebied. In het centrum is ruim 40.000 m² wvo aan detailhandel gevestigd, waarbinnen het niet-dagelijkse aanbod de boventoon voert. Deze winkels zijn hoofdzakelijk geconcentreerd langs een aantal winkelstraten, zoals de Kleiweg, Hoogstraat, De Nieuwe Marktpassage, Agnietenstraat, Korte en Lange Tiendeweg en de Korte en Lange Groenendaal.¹

Figuur 2 Ligging projectlocatie ten opzichte van kernwinkelgebied en andere bronpunten



Bron: Google Maps, ondernemersgouda.nl, parkeerlijn.nl, eigen waarneming; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

¹ Ondernemersgouda.nl en eigen waarneming

Bezoekers aan het centrum van Gouda komen meestal met de auto of fiets, dan wel met de trein. Vanaf het station is het circa 5 minuten lopen naar het kernwinkelgebied. Voor bezoekers met de auto bestaan er verschillende mogelijkheden. Zij kunnen kiezen uit parkeergarages binnen de Singels (voor een hoger tarief) of uit één van de parkeerplaatsen c.q. parkeergarages daarbuiten. Er zijn diverse parkeermogelijkheden aan de noordelijke, westelijke en oostelijke kant van het kernwinkelgebied. Aan de oostkant vormt Klein Amerika een belangrijk parkeerterrein voor bezoekers van de binnenstad die uit oostelijke en zuidelijke richting komen. Daarmee fungeert de locatie als belangrijk bronpunt van centrumbezoek. De projectlocatie en het daarbij behorende parkeerterrein sluiten direct aan op het reeds bestaande parkeerterrein van Klein Amerika.

In het centrum van Gouda zijn twee kleine supermarkten gevestigd, waaronder de kleine Albert Heijn aan de Markt. Deze heeft zowel een buurtverzorgende functie als een gemaksfunctie voor bezoekers van de binnenstad. Daarnaast is er de nog kleinere supermarkt Fourka in de westelijke binnenstad. Deze (meer levensmiddelenwinkel dan supermarkt) bedient een specifieke doelgroep en biedt een beperkt assortiment.

Projectomschrijving Klein Amerika

Er bestaan al jaren plannen voor een supermarkt op de locatie Klein Amerika, ook wel Fluwelensingel of Jan Verswollezones. Momenteel is Timpaan bezig met de ontwikkeling van een project met de realisatie van een supermarkt van circa 1.500 m² wvo op deze locatie. De precieze locatie van de entree is nog onbekend, mede doordat dit nog afgestemd dient te worden met de plek voor het laden en lossen van goederen. Wel zal er getracht worden de entree zo maximaal als mogelijk te projecteren in de richting van de parkeerplaats.

Figuur 3 Situatieschets project Klein Amerika



Bron: Timpaan, PDOK achtergrond luchtfoto's, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Klanten van de supermarkt kunnen (betaald) parkeren op de parkeerplaats die op het maaiveld naast de supermarkt wordt gerealiseerd. Het terrein grenst direct aan het reeds bestaande parkeerterrein van circa 250 plaatsen die toebehoort aan de gemeente Gouda². Dit gehele terrein, Klein Amerika, heeft en houdt een belangrijke functie als parkeerterrein voor binnenstadsbezoekers. De verkeersafhandeling voor auto's loopt via het bestaande parkeerterrein Klein Amerika. Daarbij wenst de ontwikkelaar (anders dan de gemeente) een tweede ontsluiting voor auto's via de Burgemeester Martensstraat.

1.2 Draagvlak

Door zijn ligging aan de rand van de historische binnenstad zal de nieuwe supermarkt een tweeledige functie gaan vervullen. Een dagelijkse functie voor de bewoners van de omliggende buurten (centrum binnen de Singel, Kadenbuurt en Kort Haarlem), en een lokaal- en regionaalverzorgende functie voor bezoekers van de binnenstad van Gouda, vooral voor welke uit zuidelijke en oostelijke richting komen.

Omvang en samenstelling bevolking

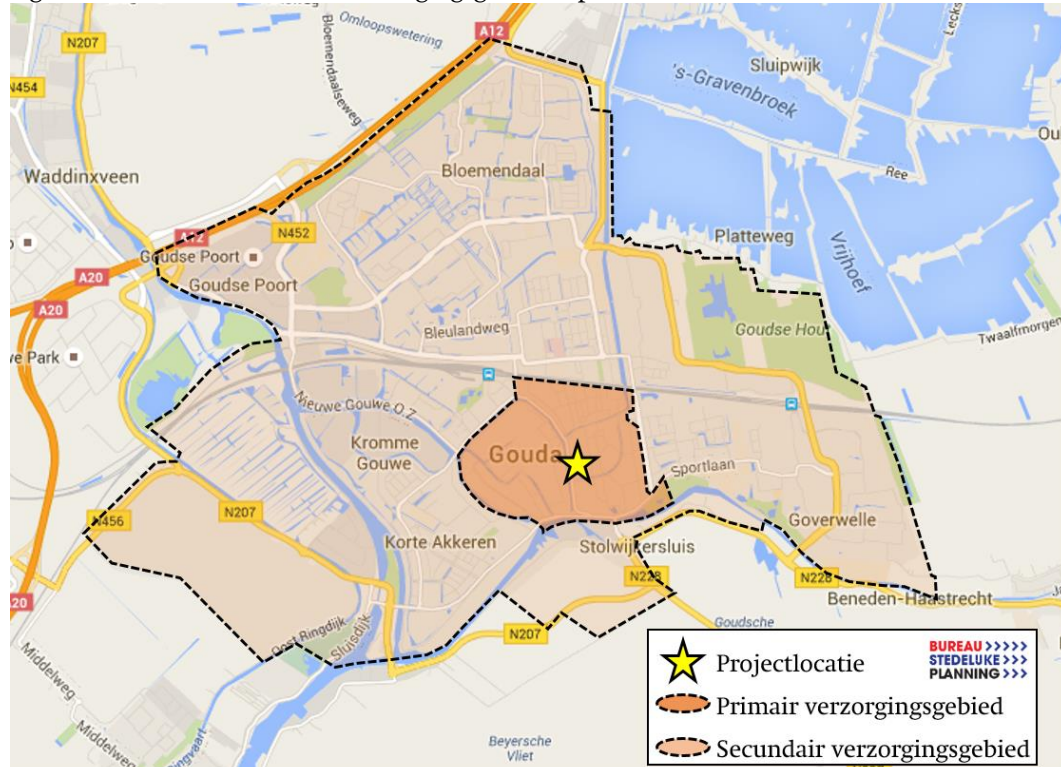
Het primaire verzorgingsgebied waarvoor de supermarkt een dagelijkse functie zal vervullen omvat het centrum van Gouda en enkele buurten aan de oostkant van het centrum.³ De secundaire functie van de supermarkt is lokaal verzorgend, en voor een

² <http://www.parkerlijn.nl/parkeren/gouda/parkeerterrein-klein-amerika-p3/>

³ Buurten verzorgingsgebied: Turfmarkt en omgeving – Raam en omgeving – Nieuwe Markt en omgeving – De Baan en omgeving – Kadenbuurt – Kort Haarlem

deel ook regio verzorgend.⁴ Aangezien het voorzieningenaanbod in het centrum van Gouda een bovenlokale functie heeft, zal de supermarkt op Klein Amerika hiervan kunnen profiteren.

Figuur 4 Primair en secundair verzorgingsgebied supermarkt Klein Amerika



Bron: Google Maps – Bewerking Bureau Stedelijke Planning

- In het primaire verzorgingsgebied van de supermarktontwikkeling wonen ruim 12.300 mensen en in het secundaire verzorgingsgebied ruim 58.700. Er bestaan geen erg grote afwijkingen met de landelijke gemiddelden. Zo is het aandeel 15-25 jarigen en het aandeel 45-65 jarigen in zowel het primaire als secundaire verzorgingsgebied gelijk aan het Nederlands gemiddelde.
- In het primaire verzorgingsgebied ligt het aandeel 25-45 jarigen met 29% tegenover 25% ruim boven het Nederlands gemiddelde. Dit gaat met name ten koste van het aandeel 65-plussers (15% versus 18%).
- De inkomens in Gouda liggen iets hoger dan het landelijk gemiddelde. Dit geldt met name voor het primaire verzorgingsgebied, waar de inwoners gemiddeld circa 7% meer verdienen dan de gemiddelde Nederlander. In het secundaire verzorgingsgebied is het verschil met het Nederlands gemiddelde beperkt.

⁴ Op basis van het KSO2011 weten we dat 44% van de omzet van de niet-dagelijkse detailhandel in het centrum van Gouda van buiten de gemeente komt. Voor het dagelijks aanbod in het centrum is dat 19%.

Tabel 1 Demografische kenmerken verzorgingsgebied

	Aantal inw.	% 0- 15	% 15- 25	% 25- 45	% 45- 65	% 65+	Gem. huish. grootte	% niet- westerse allocht.	Gem. ink. per inw.
Primaire verzorgingsgebied	12.345	17	12	29	28	15	2,0	12	€ 24.200
Secundair verzorgingsgebied	58.760	18	12	24	28	18	2,3	16	€ 22.600
Gouda	71.105	18	12	25	28	17	2,2	16	€ 22.900
Nederland		17	12	25	28	18	2,2	12	€ 22.400

Bron: CBS Statline, 2015; inkomensgegevens betreffen 2013

Prognose

- Uitbreiding van de woningvoorraad vindt vooral plaats in de wijk Westergouwe. In dit gebied ten westen van de Gouwe zullen circa 4.000 woningen worden gerealiseerd.⁵ Fase 1 is momenteel in ontwikkeling en in de loop van 2016 zullen de eerste woningen worden opgeleverd. De verwachting is dat de wijk pas rond 2033 voltooid zal worden. Jaarlijks gaat het dus om gemiddeld zo'n 225 woningen die aan de voorraad zullen worden toegevoegd.
- In de afgelopen 15 jaar kent de gemeente Gouda een licht schommelend aantal inwoners. Ten opzichte van het jaar 2000 is het aantal inwoners in 2015 met 1% afgenomen. De komende tien jaar gaat het aantal inwoners van de gemeente echter stijgen. Volgens de gemeentelijke prognose (in samenwerking met Pronexus) zullen er in 2020 circa 73.000 mensen in Gouda wonen. Ook daarna zet de groei door, tot circa 76.000 inwoners in 2030. De groei komt vooral voor rekening van de realisering van Westergouwe.

1.3 Detailhandelsstructuur

Het centrum van Gouda is een belangrijke trekpleister om recreatief te winkelen voor de inwoners van Midden-Holland. In deze binnenstad is ruim 40.000 m² wvo (exclusief leegstand) aan winkelaanbod, waarvan het overgrote deel (ruim 85%) aan niet-dagelijkse goederen, in Mode & Luxe voorop.

Naast het centrum zijn er nog verschillende kleinere winkelcentra die een wijk- of buurtverzorgende functie hebben. Hiervan is wijkwinkelcentrum Bloemendaal in het noorden van de stad de tweede grootste concentratie (afgezien van perifere clusters) met circa 11.000 m² wvo. Samen met het veel kleinere Goverwelle is dit het enige winkelcentrum in Gouda dat in de vigerende detailhandelsvisie als wijkwinkelcentrum is getypeerd. De centra Korte Akkeren, Van Hogendorpplein en de Willem en Marialaan zijn als buurtcentrum getypeerd. De genoemde centra behoren gezamenlijk tot de hoofdwinkelstructuur. Daarnaast is er nog een enkele kleine concentratie (zoals het Driewegplein met supermarktketen MCD) die noch door Locatus noch in de gemeentelijke visie wordt herkend als buurtcentrum.

De Springerslocatie aan de Sportlaan is momenteel een winkelgebied in ontwikkeling. Op deze locatie is de realisatie van het nieuwe wijkcentrum Gouda-Oost in volle gang. Er is onder andere plek voor de verplaatsing en vergroting van twee supermarkten.

⁵ <http://westergouwe.nl/westergouwe/>

Het gaat om de voormalige en inmiddels gesloten C1000 aan de Rijkestraat en de Lidl aan de Dunantsingel. Zie ook de paragraaf 'Relevante supermarktontwikkelingen'.

Figuur 5 Huidige detailhandelstructuur Gouda



Bron: Locatus maart 2016, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Supermarktstructuur

Gouda telt momenteel in totaal 14 supermarkten met een gezamenlijke omvang van 14.719 m² wvo. De supermarktdichtheid komt hiermee neer op circa 0,21 m² wvo per inwoner, wat laag is in vergelijking met het Nederlandse gemiddelde van 0,24 m² wvo.

De supermarkten zijn in geografische zin goed verspreid over de gemeente. Gedeeltelijk horen zij bij de hoofdwinkelstructuur en gedeeltelijk zijn ze ofwel solitair gevestigd ofwel in kleine centra zonder status. Vooral in het gebied direct ten (noord)oosten van de binnenstad en in het gebied ten westen daarvan is sprake van een gefragmenteerd, overwegend kleinschalig en weinig samenhangend supermarktaanbod c.q. dagelijks aanbod.

Wijkwinkelcentrum Bloemendaal, in het noorden van Gouda, heeft veruit het meest omvangrijke en gevarieerde supermarktaanbod. Hier zijn een grote Albert Heijn, een grote Jumbo en een Lidl gevestigd. Sinds de herontwikkeling van het winkelcentrum is hier de grootste supermarkt van de gemeente gevestigd (Albert Heijn, bijna 1.900 m² wvo). De supermarkten hebben naast een wijkfunctie ook een wijkoverstijgende functie, met aanvullend een functie voor het (noordelijke) buitengebied. Dit geldt ook voor de Albert Heijn in winkelcentrum Goverwelle en de solitaire Hoogvliet aan de Nieuwe Gouwe O.Z. De functie van de andere supermarkten is beperkt tot een buurt- of wijkverzorgende functie. De kleine Albert Heijn op de Markt en de levensmiddelenwinkel Fourka aan het Raam in de westelijke flank van de binnenstad

zijn de aanbieders in het centrum van Gouda die zich volgens Locatus als supermarkt kwalificeren.

Figuur 6 Huidig supermarktaanbod Gouda



Bron: Locatus maart 2016, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Tabel 2 Supermarktaanbod in en rondom het verzorgingsgebied

Nr.	Naam	Adres	M² wvo	Aantal kassa's
1	Albert Heijn	Markt 50	571	7
2	Fourka	Raam 86	160	1
3	Lidl	Westerkade 4	1.317	5
4	Albert Heijn	Middenmolenplein 64	1.459	14
5	Albert Heijn	Lekkenburg 3	1.897	13
6	Coop	Vuurdoornlaan 10	761	4
7	Hoogvliet	Nieuwe Gouwe Oostzijde 2	1.700	12
8	Hoogvliet	Plataanstraat 6	843	6
9	Jumbo	Ruigenburg 2	1.593	7
10	Lidl	Ruigenburg 2a	803	5
11	Lidl	Dunantsingel 92	771	5
12	MCD	Driewegplein 3	649	3
13	Plus	Thorbeckelaan 1	910	6
14	Plus	Constantijn Huijgensstraat 110	1.285	6
Totaal			14.719	

Bron: Locatus Gouda maart 2016

Relevante supermarktontwikkelingen

Er spelen diverse detailhandelsontwikkelingen in Gouda die van belang zijn voor de beoogde supermarktontwikkeling op Klein Amerika. Enkele plannen zijn inmiddels

in uitvoering of staan vast (harde plannen), andere plannen hebben deze status nog niet (zachte plannen).⁶ De harde plannen zijn:

- Zoals eerder benoemd is de ontwikkeling van een supermarktcluster op de Springerslocatie in Gouda-Oost relevant. Dit betreft een onherroepelijk plan en is reeds in aanbouw (verwachte oplevering in september 2016). Het gaat om de clustering en uitbreiding van de inmiddels gesloten supermarkt C1000 aan de Rijkestraat (442 m² wvo – door de sluiting niet meegenomen in het huidige totaal aan m² wvo) en Lidl aan de Dunantsingel (771 m² wvo), op de locatie van de voormalige sporthal aan de Sportlaan. Per saldo gaat het hier om een toevoeging van 1.000 m² wvo aan supermarkten (ten opzichte van de huidige winkelvoorraad dus een toevoeging van circa 1.450 m² wvo). De voormalige C1000 zal als Jumbo heropenen.
- In de nieuwbouwwijk Westergouwe (4.000 woningen) is de ontwikkeling van een (tijdelijke) supermarktvoorziening van in totaal maximaal 1.500 m² bvo (1.200 m² wvo) geprojecteerd. De termijn van realisering is afhankelijk van de snelheid van ontwikkeling van de wijk. Het gaat weliswaar om een hard plan, maar omdat de marktvaag nu nog beperkt is, vindt realisering niet in de komende jaren plaats.

De harde plannen tellen samen op tot 2.650 m² wvo aan nieuwe supermarktmeters. Een deel daarvan (1.450 m² wvo) zal binnen zeer afzienbare tijd gerealiseerd worden.

Naast deze harde supermarktplannen zijn er ook plannen die deze status (nog) niet hebben:

- Er bestaan al een tijd plannen voor de toevoeging van een tweede supermarkt in winkelcentrum Goverwelle met een oppervlak van 940 m² wvo. Daarnaast wil Albert Heijn met 300 m² wvo uitbreiden. Tezamen gaat het om een uitbreiding van 1.240 m² wvo, waarvan 320 m² (een deel van de nieuwe supermarkt) ter vervanging van bestaande detailhandelsmeters.
- Aldi heeft plannen zich te vestigen in het gebied rond de Nieuwe Gouwe Oostzijde (bij de bestaande Hoogvliet). De gemeente wil hieraan meewerken, maar is hierover nog met de provincie in gesprek.

Tabel 3 Overzicht harde en zachte supermarktplannen Gouda

Locatie/Plan	Formule(s)	M ² wvo	Afstand hemels-breed	Status plan	Opmerkingen
Springerslocatie	Lidl en Jumbo	1.450	1,2 km	Hard	
Goverwelle	Extra supermarkt, Uitbreiding AH	1.240	1,9 km	Zacht	
Westergouwe	-	1.200	2,2 km	Hard	Hard plan, maar realisering niet in de komende jaren
Nieuwe Gouwe Oostzijde	Aldi	-	1,7 km	Zacht	

⁶ Hierbij wordt als definitie gehanteerd dat een plan ter inzage heeft moeten gelegen.

Leegstand

Gouda kent een oplopende leegstand, iets wat niet uitzonderlijk is in Nederland en zeker niet in vergelijking met plaatsen met een vergelijkbare grootte als Gouda. In totaal staan er in maart 2016 in de gemeente Gouda 58 winkelpanden leeg met in totaal 14.315 m² wvo.⁷

Een groot deel van deze leegstaande panden ligt in het centrum van Gouda, het gaat om circa 65% van de panden en circa 78% van het totaal m² wvo. De panden hebben veelal een winkelvloeroppervlak onder de 100 m². In het centrum is het grootste pand de pas gesloten V&D aan de Kleiweg, met een totaal van ruim 4.200 m² wvo, verdeeld over verschillende verdiepingen. Ook in winkelcentrum GoStores aan de rand van Gouda staan nog enkele grotere panden van 1.450 m² wvo en 1.000 m² wvo leeg. Hier is echter alleen perifere detailhandel toegestaan.⁸

In vergelijking met de rest van Nederland staat het centrum van Gouda er niet goed voor. Zowel het centrum van Gouda als de gehele gemeente hebben een groter aandeel leegstaande winkelpanden in het totale aantal winkelpanden dan het Nederlandse en Zuid-Hollandse gemiddelde. Woonplaatsen met een inwoneraantal tussen 50.000 en 100.000 inwoners hebben een hogere leegstand dan het Nederlands gemiddelde, hierin is Gouda met ruim 70.000 inwoners dus geen uitzondering. In Gouda is het aandeel leegstand echter hoger dan gemiddeld in de genoemde categorie.

Tabel 4 Leegstand vergelijking (peildatum voor sluiting V&D – leegstand sindsdien overal opgelopen)

	% wvo tov totaal	% vkp tov totaal
Centrum Gouda	12,7	15,4
Gouda	8,2	11,8
Zuid-Holland	8,0	8,8
Nederland	8,4	8,6
Plaatsen 50.000-100.000 inwoners	10,8	11,7

Bron: Locatus Gouda, Locatus Retailfacts 2016, bewerking Bureau Stedelijke Planning

1.4 Beleidscontext

In deze paragraaf wordt het relevante nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke detailhandelsbeleid kort uiteengezet. Hieruit zal blijken met welke beleidsuitgangspunten rekening gehouden dient te worden.

Landelijk beleid – ladder voor duurzame verstedelijking

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (gebaseerd op de SER-ladder voor bedrijventerreinen) deed zijn intrede in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is via artikel 3.1.6 lid 2 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, de treden van de ladder worden doorlopen. Het doel

⁷ Locatus, meetpunt maart 2016

⁸ Gemeente Gouda - Bestemmingsplan Goudse Poort 2012

van de ladder is een zorgvuldige ruimtelijke ordening, in termen van optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Via de motie De Rouwe is najaar 2012 ook detailhandel als stedelijke functie aan deze ladder toegevoegd.

De ladder kent het volgende afwegingskader:

1. Is er een **actuele (regionale) behoefte** aan deze nieuwe ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen **binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio**, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een **locatie buiten bestaand stedelijk gebied** gezocht te worden die **multimodaal ontsloten** is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.⁹

Provinciaal beleid

Vanuit de provincie is van belang de Verordening Ruimte en het daarbij behorende Programma Ruimte. In het Programma Ruimte wordt benoemd dat het provinciale detailhandelsbeleid gericht is op een gezonde detailhandelsmarkt, waarbij leegstand wordt voorkomen. De provincie acht toevoeging van winkelmeters slechts in enkele perspectiefrijke onderdelen van de bestaande provinciale detailhandelsstructuur aan de orde. Voor de concentratie van de detailhandel in winkelcentra werkt de provincie met een driedeling van detailhandelscentra. Deze driedeling bestaat uit: te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en overige aankoopplaatsen. De binnenstad van Gouda geldt als te ontwikkelen centrum. Dit betekent dat hier (mits sprake is van een geslaagde toets aan de LDV) sprake kan zijn van uitbreiding van het winkelareaal.

In deze toets dient volgens de provincie ingegaan te worden op eventuele toename van de leegstand en de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied alsmede mogelijkheden voor saldering.

Volgens de *Verordening Ruimte* van de provincie dient een bestemmingsplan uitsluitend te voorzien in nieuwe (reguliere) detailhandel op gronden:

- binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

De ladder voor duurzame verstedelijking is (via artikel 2.1.1 lid 1 van de Verordening Ruimte 2014) ook in het beleid van de provincie Zuid-Holland opgenomen. Dit

⁹ Zie ook <http://ladderverstedelijking.minienm.nl/#beschikbareruimte>

betekent dat gemeenten zowel aan de rijksladder als aan de provinciale ladder moeten voldoen. In de provinciale ladder heeft de provincie Zuid-Holland enkele begrippen nader uitgewerkt en afgestemd op de specifieke situatie. Ook zijn uitzonderingen geformuleerd.

De treden uit de provinciale ladder zijn als volgt:

- Trede 1: de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- Trede 2: in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins of;
- Trede 3: indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen BSD van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 - a) gebruik maken van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
 - b) passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart (artikel 2.2.1. is van toepassing);
 - c) zijn opgenomen in het Programma Ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Inmiddels (per mei 2015) is in de provincie de onafhankelijke Adviescommissie Detailhandel aangetreden. Deze commissie beoordeelt plannen die nieuwe detailhandel mogelijk maken. Daarbij hanteert de commissie de ondergrens van 2.000 m² bvo voor plannen binnen de bestaande centra en 1.000 m² bvo voor plannen buiten de bestaande centra. De nieuwe commissie heeft de adviesfunctie overgenomen van het REO (Regionaal Economische Overleg). Deze adviescommissie is middels een partiële wijziging van de Verordening Ruimte ingesteld (vastgesteld op 4 maart 2015).

Regionaal beleid

In 2013 is de Regionale Structuurvisie Detailhandel Midden-Holland opgesteld, welke samenhangt met de provinciale structuurvisie. Globaal ziet de gewenste detailhandelsstructuur in Midden-Holland er als volgt uit:

- centrum Gouda als het recreatieve winkelhart van de regio;
- behoud van een zo gevarieerd mogelijk dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod in grotere dorpscentra;
- behoud dagelijkse winkelvoorzieningen in kleinere dorpen (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.

Buiten de gewenste structuur (voor Gouda: Gouda centrum en de PDV-locaties Goudse Poort en Goudkade) en buiten de ondersteunende buurt- en wijkwinkelcentra zijn geen nieuwe winkelontwikkelingen toegestaan. Keuzes voor de ondersteunende buurt- en wijkwinkelstructuur in de grotere kernen in de regio worden op gemeenteniveau gemaakt. De algemene beleidslijn voor centrumgebieden uit

voorliggend kader is echter tenminste van toepassing: de omvang van het winkelgebied sluit aan bij de verzorgingsfunctie (inwonertal wijk).

Gemeentelijk beleid

Het Goudse detailhandelsbeleid¹⁰ maakt onderscheid tussen drie koopmotieven en bijbehorende typen detailhandel: dagelijks / gemak (dagelijkse boodschappen), doelgericht / run (aankopen in de categorie ‘in en om het huis’) en vergelijkend / fun (aankopen met name in de categorieën ‘mode & luxe’ en ‘vrije tijd’). Ruimtelijk vertaalt de strategie zich in drie speerpunten voor de detailhandel in de stad:

- dagelijks / gemak: nu wijkgericht, straks versterkt wijkgericht.
- doelgericht / run: nu verspreid, straks zoveel mogelijk cluster Goudse Poort.
- vergelijkend / fun: nu binnenstad, straks versterkt centrumgebied (o.a. Spoorzone).¹¹

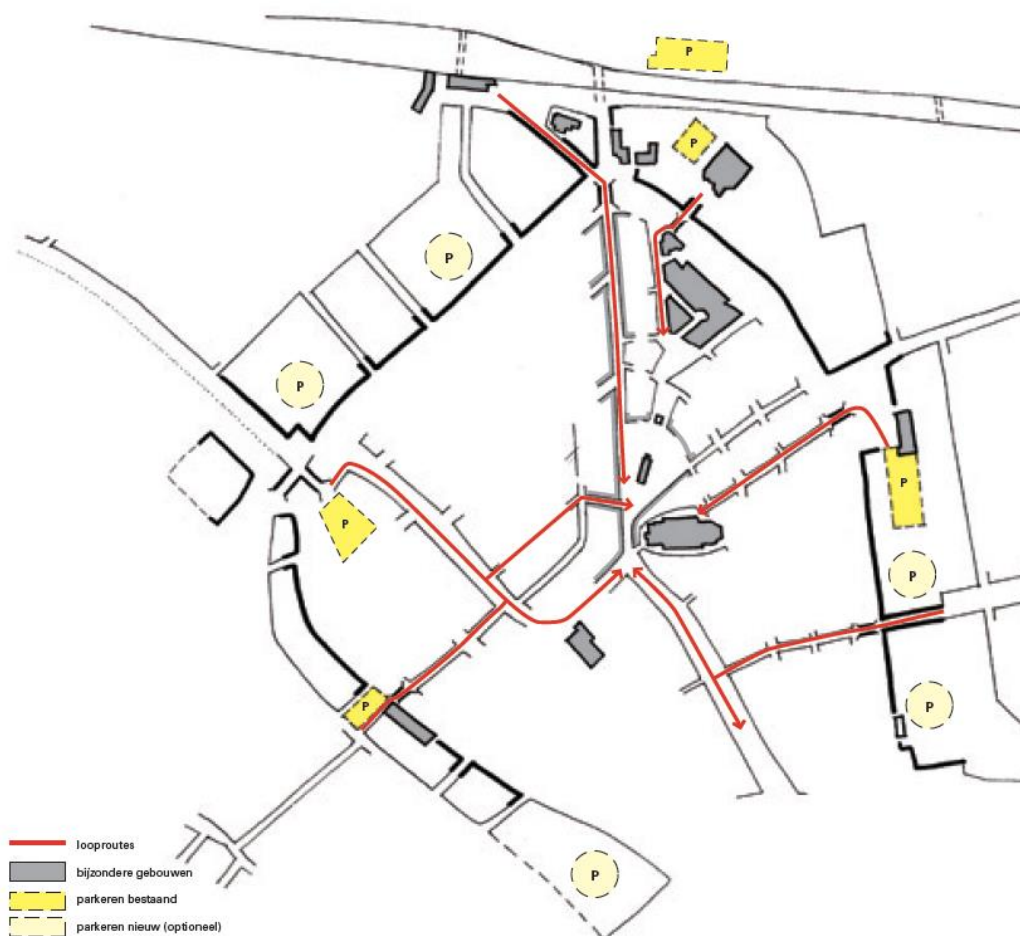
Er is in de beleidsvisie marktruimte voor uitbreiding in de dagelijkse sector (situatie 2009) vastgesteld, waarbij de hoeveelheid destijds in voorbereiding zijnde plannen binnen die marktruimte passen. In de beleidsnota is de supermarkt op Klein Amerika al genoemd als passende, en gewenste ontwikkeling, mede om de doorbloeding van de oostelijke winkelstraten in de binnenstad te versterken.

In 2004 heeft de gemeenteraad van Gouda de “Stedenbouwkundige visie op de binnenstad en haar randen” vastgesteld. Als één van de 15 ambities is geformuleerd “het versterken van de ruimtelijke en programmatische relaties tussen de schillen en de binnenstad: met name in de entreegebieden en ontwikkelingsgebieden.” De visie geeft aan dat de ontwikkelingspotenties van de schil dienen te worden ingezet ten gunste van eigentijdse herstructureringsprojecten, die betekenis hebben voor de schil zelf en voor de binnenstad van Gouda. Hierbij moet voorkomen worden dat de schil een ‘restgebied’ van de binnenstad wordt, waar alleen functies een plek krijgen, die qua schaal en/of uitstraling niet wenselijk zijn in de historische binnenstad

¹⁰ Meer keuze in winkelen, detailhandelsbeleid Gouda 2009-2020. Afdeling Beleid, gemeente Gouda, augustus 2009 en Meer keuze in boodschappen doen, visie op supermarktstructuur Gouda 2007-2015. Afdeling Beleid, gemeente Gouda, juni 2006.

¹¹ Voormalig Multi-project tussen NS-station en binnenstad, inmiddels ter ziele.

Figuur 7 De binnenstad van Gouda en haar randen



Bron: Stedenbouwkundige visie op de binnenstad en haar randen (2004)

1.5 Relevante trends en ontwikkelingen in de foodsector

De detailhandel is altijd al een sector geweest die sterk werd beïnvloed door maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Momenteel zijn die echter van een dusdanige aard en omvang dat we gerust kunnen spreken van een retailrevolutie, met ingrijpende veranderingen voor de manier waarop consumenten boodschappen doen en winkelen. En ook met ingrijpende veranderingen voor de (ruimtelijke) organisatie van de sector zelf. In het kort zijn de belangrijkste ontwikkelingen in de foodsector als volgt te kenschetsen (zie bijlage 3 voor ontwikkelingen gehele retailsector).

- **Supermarkt versus versspecialzaak.** Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspecialzaken al jarenlang onder druk

staan. Deze trend lijkt onomkeerbaar en treedt op los van de trend naar schaalvergroting van supermarkten.

- Schaalvergroting: minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven. Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen.
- Grootschalige supermarkten: dit type supermarkten (>2.500 m² wvo) is in Nederland in opkomst en voorziet in de behoefte van de consument om eens per week of twee weken met de auto bulkboodschappen te doen. Met de opkomst van grootschalige supermarkten ontstaat een nieuwe hiërarchie in boodschappen doen. In dit type supermarkt komt men over het algemeen veel minder frequent, maar wel van over grotere afstand, en besteedt men per bezoek meer dan in de reguliere supermarkten.
- Opkomst van discountformules: naast grootschalige supermarkten zijn ook harddiscountsupermarkten zoals Aldi en (vooral) Lidl in opkomst. Kenmerkend voor deze formules zijn de lage prijzen, de kleinere metrages, een beperkt assortiment en de mindere focus op service. Overigens manoeuvreert Lidl zich steeds meer in de richting van een zogenaamde soft-discount supermarkt, met meer assortiment, meer vers, grotere oppervlaktes, maar met behoud van de lage prijzen;
- Traffic voorzieningen: deze kleinschalige voorzieningen ontstaan op locaties waar veel passanten zijn vanwege de specifieke functie van de locatie, zoals stations, benzinestations, ziekenhuizen, hogescholen en universiteiten, etc. Supermarkten hebben hierop ingespeeld, en bieden op dit soort locaties een specifiek, op gemak gericht assortiment. Door een gunstigere margemix kunnen de hogere huren op dit soort locaties worden gedragen.
- Opkomst e-commerce. In de foodsector is anders dan in de non-foodsector de rol van e-commerce nog relatief bescheiden. Wel zien we dat de nieuwe technologieën ook nieuwe aanbodvormen en concepten mogelijk maken c.q. versnellen. Denk aan thuisbezorgen, denk aan pick-up points en denk aan maaltijdboxen. Algemeen is de verwachting echter dat voor het doen van de dagelijkse boodschappen de komende 10 jaar de supermarkt zijn stevige rol blijft vervullen.

2 Analyse actuele behoefte

In dit hoofdstuk zijn de distributieve mogelijkheden voor de beoogde supermarktontwikkeling in het project 'Klein Amerika' geanalyseerd, aan de hand van een analyse van distributieve mogelijkheden en de actuele behoefte (paragraaf 2.1) en aan de hand van een kwalitatieve toets (paragraaf 2.2).

2.1 Kwantitatieve toets

In deze paragraaf wordt aan de hand van supermarktdichtheid, een benchmark en een traditionele distributieve berekening de ontwikkelingsmogelijkheden voor de dagelijkse sector in Gouda bepaald.

Supermarktdichtheid

Het metrage van het supermarktaanbod in Gouda, provincie Zuid-Holland en Nederland is in onderstaande tabel afgezet tegen het aantal inwoners.

Tabel 5 Winkeldichtheden supermarktaanbod

Variabelen	Gouda	Zuid-Holland	Nederland
Supermarkt m ² wvo / 1.000 inw.	207	211	238

Bron: Locatus Gouda maart 2016; CBS Statline 2015

Uit de analyse blijkt dat het totale supermarktaanbod in Gouda nu nog relatief beperkt in omvang is. De winkeldichtheid van supermarkten blijft met 207 m² wvo per 1.000 inwoners iets achter bij het provinciale gemiddelde en ruim achter bij het Nederlandse gemiddelde.

Om in Gouda een even grote winkeldichtheid als het Zuid-Hollandse of Nederlandse gemiddelde te bereiken, dient er respectievelijk circa 300 m² wvo en 2.200 m² wvo aan supermarkten aan de markt te worden toegevoegd.¹² De ondervertegenwoordiging van het supermarktaanbod in Gouda is te meer opvallend omdat Gouda een positief koopstromensaldo kent: er vloeit minder lokale dagelijkse koopkracht af naar buiten de gemeente dan er toevloeit.

Benchmark

Het metrage van het supermarktaanbod in Gouda is afgezet tegen het supermarktaanbod van plaatsen die vergelijkbaar zijn met Gouda. Het gaat om steden met een vergelijkbare omvang en functie en met net als Gouda een historisch gegroeide, niet planmatig ontwikkelde binnenstad. De steden waarmee een vergelijking wordt getrokken hebben allen een inwoneraantal tussen 50.000-100.000, maar tellen meestal rond de 70.000 tot 80.000 inwoners. Daarnaast hebben de benchmarksteden allen een bovenlokale functie, maar ondervinden zij in de niet-dagelijkse functie ook concurrentie van nabijgelegen grotere steden met een

¹² Berekening ZH: 71.105 inw * 211 m² wvo per 1.000 inw = 15.000 m² wvo benodigd
Berekening NL: 71.105 inw * 238 m² wvo per 1.000 inw = 16.900 m² wvo benodigd

bovenregionale functie. De benchmarksteden voor Gouda zijn Deventer, Hengelo, Hilversum en Roosendaal.

Tabel 6 Winkeldichtheden supermarktaanbod benchmarksteden

Variabelen	Gouda	Deventer	Hengelo (ov)	Hilversum	Roosendaal
Supermarkt m ² wvo / 1.000 inw.	207	243	252	239	220
Supermarktaanbod (m ² wvo) in centrum	731	4.349	1.880	5.762	2.200
Aantal supermarkten in centrum	2*	4	2	5	2
% m ² wvo supermarkt in centrum	5,0	22,2	9,2	27,6	14,9

Bron: Locatus maart 2016 voor Gouda, supermarktgids december 2015 voor overige steden; CBS Statline 2015

*Inclusief Fourka

De benchmarksteden hebben gemiddeld 239 m² wvo per 1.000 inwoners aan supermarktvloeroppervlak. Uit de analyse blijkt dat het totale supermarktaanbod in Gouda momenteel relatief laag is. De supermarktdichtheid blijft met 207 m² wvo per 1.000 inwoners ver achter bij het gemiddelde in vergelijkbare steden. Om in Gouda tot een vergelijkbare winkeldichtheid te komen als in de gemiddelde benchmarkstad zou er ruim 2.275 m² wvo aan supermarktaanbod bij moeten komen.¹³

Naast de analyse naar de winkeldichtheid van supermarkten in de benchmarksteden als geheel, kan er ook gekeken worden naar het supermarktaanbod dat specifiek in het centrum (c.q. aan de rand van het centrum) van deze steden is gevestigd. Hieruit blijkt dat het supermarktaanbod in het centrum van Gouda sterk ondervertegenwoordigd is, zowel in absoluut opzicht als in relatief opzicht: in verhouding tot het totale supermarktaanbod in de plaats.¹⁴ Alle benchmarksteden scoren (fors) hoger, zowel op de hoeveelheid m² wvo in het centrum als op het percentage van het aantal supermarktmeters in het centrum ten opzichte van het totale aanbod in de plaats.

Distributieve toets

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden voor de dagelijkse sector. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de distributieve berekening zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd.

- Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal van 71.105 in 2015 en 74.500 in 2025. De cijfers voor 2025 zijn gebaseerd op het gemiddelde van de gemeentelijke prognoses van 2020 en 2030.

¹³ Berekening gemiddelde benchmarkstad: 71.105 inw * 239 m² wvo per 1.000 inw = 16.994 m² wvo benodigd

¹⁴ Dit geldt eens te meer omdat Fourka niet als volwaardige supermarkt te beschouwen is en een zeer specifieke doelgroep bedient.

- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.594,- per persoon in de dagelijkse sector (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op gegevens over bestedingen van detailhandel.info (uit 2014). Omdat het gemiddelde inkomen in Gouda 2% boven het landelijk gemiddelde ligt, ligt het feitelijk bestedingsgedrag iets hoger. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,25 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- De koopkrachtbinding is het percentage van de dagelijkse aankopen dat door de inwoners van Gouda in het verzorgingsgebied zelf wordt verricht. De koopkrachttoevloeiing is het aandeel van de omzet dat afkomstig is van inwoners van buiten het verzorgingsgebied. Uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 blijkt dat de koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector op 93% ligt (I&O Research). De koopkrachttoevloeiing voor de dagelijkse sector bedraagt 15%. Oftewel: van elke euro die het dagelijks aanbod in Gouda omzet, is 15 eurocent afkomstig van consumenten die buiten dit verzorgingsgebied wonen (KSO 2011, I&O Research).
- De vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde winkel in dagelijkse goederen per jaar en per m² wvo omzet. Er wordt hier een vloerproductiviteit van € 7.659 gehanteerd (exclusief BTW). Dit cijfer is eveneens gebaseerd op cijfers van detailhandel.info uit 2014.
- Het gevestigde aanbod in de dagelijkse sector in geheel Gouda bedraagt 24.027 m² wvo (Locatus maart 2016).

Tabel 7 Distributieve berekening voor de supermarkten in Gouda; bestaande koopstromen

	heden	2025
Inwoners	71.105	74.500
Bestedingen per hoofd	€ 2.594	€ 2.594
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 184	€ 193
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€ 185	€ 194
Koopkrachtbinding	93%	93%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 172	€ 181
Koopkrachttoevloeiing	15%	15%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 30	€ 32
Totale bestedingen in € mln.	€ 203	€ 212
Gem. vloerproductiviteit in €/m ² wvo per jaar	€ 7.659	€ 7.659
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 8.441	€ 8.844
Haalbaar aanbod m ² wvo	26.481	27.745
Gevestigd aanbod m ² wvo	24.027	24.027
Uitbreidingsruimte m² wvo	2.454	3.718

Uit deze berekening blijkt in Gouda in de dagelijkse sector in de huidige situatie een distributieve ruimte te bestaan van een kleine **2.500 m² wvo**. Als gevolg van een te verwachten bevolkingsgroei neemt deze marktruimte toe tot circa **3.700 m² wvo** in 2025, bij gelijkblijvende kooporiëntaties (geen ambitieniveau).

Deze distributieve ruimte zal deels worden aangewend om de ontwikkeling van de Springerslocatie (1.450 m² wvo) te faciliteren. Op termijn is de distributieve ruimte ook voldoende om te voorzien in de realisering van een nieuwe supermarkt in de nieuwbouwwijk Westergouwe (1.200 m² wvo). Met handhaving van de huidige kooporiëntaties is er sprake van enige spanning tussen de totale planvoorraad (hard en zacht samen) en de distributieve ruimte. Dat betekent echter niet dat de hier

beoogde ontwikkeling op de locatie Klein Amerika niet voorziet in een actuele behoefte. Een kwalitatieve argumentatie (paragraaf 2.2) en een analyse van de ruimtelijk-economische effecten (hoofdstuk 3) moet die behoefte onderbouwen.

2.2 Kwalitatieve argumentatie

De op Klein Amerika geprojecteerde supermarkt is op te vatten als een binnenstedelijke ontwikkeling omdat de locatie direct aansluitend is aan het centrumgebied van Gouda, in de schil rond de binnenstad. Deze schil is onderdeel van de binnenstad en is dan ook opgenomen in het beschermd stadsgezicht. Dit is opgenomen in de door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie op de binnenstad en haar randen. Het versterken van de ruimtelijke en programmatische relaties tussen de schillen en de binnenstad, met name in de entreegebieden en ontwikkelingsgebieden is een van de 15 ambities in deze visie. De gekozen invulling van de projectlocatie met een supermarkt past bij die ambitie.

Door de locatie in het centrum van Gouda bij een groot parkeerterrein met een belangrijke functie voor binnenstadsbezoekers zal de supermarkt een tweeledige functie vervullen. Een dagelijkse functie voor de bewoners van de omliggende buurten (waaronder die van de binnenstad), en een lokaal- en regionaalverzorgende functie voor bezoekers van de binnenstad van Gouda. De eerste doelgroep zal de supermarkt vooral te voet of met de fiets bezoeken. Daarnaast zal de supermarkt vanwege de ligging in het centrum een deel van de omzet halen vanuit bestedingen van centrumbezoekers die primair met een recreatief bezoekmotief de binnenstad van Gouda bezoeken, door te parkeren op Klein Amerika en via de Lange Tiendeweg het centrumgebied in te lopen.

De kwalitatieve argumenten voor de komst van een supermarkt op de locatie Klein Amerika zijn dan ook meerledig:

- In de eerste plaats zorgt de toevoeging van een supermarkt op de locatie Klein Amerika voor structuurversterking: het versterkt de positie van het centrum van Gouda. In de huidige situatie kent het centrum van Gouda zowel kwantitatief als kwalitatief een beperkt supermarktaanbod. Zowel het aantal en hun omvang als de toegevoegde waarde voor het functioneren van het centrum is beperkt. Van de twee supermarkten is de kleine Albert Heijn (571 m² wvo) op de Markt de grootste. Door zijn ligging en omvang vervult deze supermarkt echter vooral een gemaksfunctie voor bewoners en bezoekers van de binnenstad. Van een dragende functie is geen sprake. De bewoners van het centrum van Gouda hebben dus niet de beschikking over veel keuze in volwaardig supermarktaanbod. De toevoeging van een supermarkt van circa 1.500 m² wvo op de locatie Klein Amerika zal meer keuze bieden in het huidige beperkte aanbod en zal inwoners van de stad en regio een additioneel bezoekmotief bieden voor binnenstadsbezoek. Ook zullen de inwoners van het centrum (en de directe omgeving daarvan) kunnen beschikken over een volwaardige supermarkt in de nabije omgeving, iets wat tot nu toe ontbreekt in het centrum.
- Klein Amerika geldt als een belangrijk bronpunt voor bezoek aan de binnenstad van Gouda. Momenteel parkeren er al veel mensen van buiten het centrum en vanuit omliggende plaatsen op de gemeentelijke parkeerplaats. De vestiging van een supermarkt op de desbetreffende locatie zal voor een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen leiden. Daarnaast biedt de mogelijkheid om het winkelen en het

doen van de dagelijkse boodschappen te combineren een extra motivatie voor een bezoek aan de binnenstad.

- Dit argument is vooral van belang omdat momenteel in Gouda sprake is van een beperkt supermarktaanbod in de binnenstad. Dit is gelet op de generieke ontwikkelingen in het winkelen een belangrijk nadeel voor het centrumgebied van de stad. Die ontwikkelingen leiden ertoe dat de oriëntatie op de middelgrote centra voor recreatief winkelbezoek afnemen, door de toenemende internetverkoop en de sterkere regionale winkelfunctie van de grote binnensteden (bv. het centrum van Den Haag of Rotterdam). Uit onderzoek van DTNP blijkt dat een aanzienlijk deel van de bezoekers van middelgrote centra supermarktklanten zijn. In grotere dorpscentra geldt dit voor ongeveer één op de twee bezoekers in de hoofdwinkelstraat. In de onderzochte stadscentra (30.000 à 60.000 inwoners) is het aandeel supermarktklanten in de hoofdwinkelstraat nog steeds aanzienlijk: 20 à 35%.¹⁵ Omdat de supermarkt wekelijks ca. 10.000 tot 15.000 klanten zal trekken, is ook bij weinig combinatiebezoek al snel een potentiële impuls voor het centrum zichtbaar. Die extra loop treedt ook op de rustigere dagen in de week op, en op de rustigere momenten op de dag. Supermarkten trekken immers meer klanten dan niet-dagelijkse winkels, en ook gelijkmatiger verspreid over dag en week. Klanten kunnen bij hun bezoek aan de supermarkt de keuze maken ook de andere winkels in het centrum te bezoeken.
- Volgens de Verordening Ruimte kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe detailhandelsontwikkeling als deze direct aansluit op de winkelconcentratie van een centrum, in dit geval het kernwinkelgebied van Gouda. Gouda geldt in het provinciale beleid als te ontwikkelen centrum. De supermarktontwikkeling op Klein Amerika past daarmee binnen het beleid van de Provincie Zuid-Holland.
- De ontwikkelaar kiest ervoor om een selectieprocedure te doorlopen om tot de keuze te komen welke supermarkt de locatie gaat invullen. Hierdoor staat de formule die de locatie in zal vullen momenteel nog niet vast en kan de ontwikkelaar kiezen voor een supermarktformule die de tweeledige functie het best zal vervullen, en die dus ook het functioneren van de binnenstad de beste dienst kan bewijzen.

2.3 Tot slot

- De huidige supermarktdekking in Gouda is laag, zowel in vergelijking met de provincie Zuid-Holland en met Nederland, als in vergelijking met de benchmarksteden. Daarnaast is het supermarktaanbod in het centrum van Gouda zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht beperkt. Zowel het aantal en de omvang van de supermarkten als hun toegevoegde waarde voor het functioneren van de binnenstad is beperkt. Hierdoor is sprake van structuurversterking: de ontwikkeling versterkt de positie van het centrum van Gouda. Het biedt de mogelijkheid voor klanten uit stad en regio om winkelen en de dagelijkse boodschappen te combineren, en zorgt zo voor een extra motief voor bezoek aan de binnenstad. Dit zal gelet op de generieke ontwikkelingen in het winkelen een belangrijke troefkaart kunnen zijn voor het functioneren van een centrumgebied van een middelgrote stad als Gouda. Van belang nu de generieke ontwikkelingen ertoe leiden dat de oriëntatie op de middelgrote centra voor recreatief winkelbezoek afneemt, door het toenemend belang van internetverkoop en de sterkere regionale winkelfunctie van de grote binnensteden.

¹⁵ http://www.dtnp.nl/kennisbank/vakkennis/supermarkt_cruciale_publiekstrekker_in_centrumgebieden.php

- Met handhaving van de huidige kooporiëntaties is er sprake van enige spanning tussen de planvoorraad (hard en zacht samen) en de distributieve ruimte. Dat betekent echter niet dat de hier beoogde ontwikkeling niet voorziet in een actuele behoefte.
- De komst van een supermarkt op de locatie Klein Amerika zorgt voor een uitbreiding van het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak. Een dergelijke ontwikkeling heeft invloed op het functioneren van het gevestigde aanbod, zowel in het centrum van Gouda, als die van de supermarkten in de rest van de gemeente. In het volgende hoofdstuk gaan we daar nader op in.

3 Effecten en randvoorwaarden

In dit hoofdstuk staan de ruimtelijk-economische effecten van de voorgenomen ontwikkeling van dagelijkse detailhandel op Klein Amerika centraal. Daarbij gaat paragraaf 3.1 in op positieve effecten. Hierbij gaat het zowel op de (ruimtelijk-) economische effecten als op de effecten op de ruimtelijk-functionele structuur. De eerstgenoemde zijn van (indicatief) kwantitatieve aard, de tweede type effecten zijn meer van kwalitatieve aard. Steeds staat centraal of er sprake is van een (ruimtelijke) structuurversterking: wordt de ruimtelijke structuur c.q. het centrum van Gouda er als geheel beter van? In paragraaf 3.2 staan de omzeteffecten op de bestaande winkel- en supermarktstructuur centraal. Vervolgens is in paragraaf 3.3 ingegaan op de effecten op leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

3.1 Economische en ruimtelijke impuls

Economische impuls voor de gemeente en regio

De ontwikkeling van een supermarkt op de locatie Klein Amerika in Gouda zal een economische impuls geven in de vorm van:

- *Tijdelijke effecten:* Gedurende de realisering van de supermarkt ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief parkeren.
- *Structurele effecten:* Realisatie van de supermarkt brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De (additionele) omzetimpuls is hiervoor maatgevend. Het project levert een directe werkgelegenheid op van 47 arbeidsplaatsen (in FTE)¹⁶ en ook nog 10 indirecte (bij toeleverende bedrijven) werkgelegenheid¹⁷, **totaal 57**. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect is dus toe te schrijven aan de woonplaats. De werkgelegenheidsvraag betreft in de retailsector hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan Gouda.

Uitstralingseffecten

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Structuurversterking.** Door versterking van het supermarktaanbod aan de rand van een centrumgebied dat het momenteel zonder volwaardig supermarktaanbod moet stellen ontstaat een meer toekomstbestendige detailhandelsstructuur, leidend tot een

¹⁶ Uitgaande van een omzet per fte in de dagelijkse sector van € 262.000 (bron: HBD, 2013).

¹⁷ Op basis van eerdere input-output analyses voor de sector is een multiplier van 1,22 gehanteerd, dat wil zeggen dat bovenop de directe werkgelegenheid nog een additionele 22% aan indirecte werkgelegenheid optreedt.

verhoogde binding van de lokale en regionale consument aan het aanbod in het centrum.

- **Versterking vestigingsklimaat** in het centrumgebied. Een aantrekkelijke supermarkt die aan de moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van centrumgebied en gemeente.
- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het (centrum)gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders aantrekken.
- **Sociale functie voor buurt en wijk.** (Dagelijkse) winkelveorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten.

De genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen ook uit naar buiten dat gebied.

3.2 Effecten op de bestaande structuur

Uiteraard heeft de komst van een supermarkt naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. Het gaat met name ten koste van de zittende winkeliers. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap, des te groter het verdringingseffect. Doordat een supermarkt voornamelijk een claim is op de dagelijkse bestedingen, treft het vooral het bestaande supermarktaanbod.

De mate van verdringing voor individuele supermarkten en winkelgebieden hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Verplaatsing en/of uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het een verplaatsing dan wel nieuwe vestiging betreft. Bij een verplaatsing is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van de te verplaatsen winkel wordt meegenomen. In het geval van Gouda gaat het om een nieuwe vestiging.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de nieuwe supermarkt:** hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in kilometers) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 autominuten is het effect vaak verwaarloosbaar. Echter gaat het in dit geval om een vestiging in een bovenlokaal centrum, waardoor ook supermarkten in omliggende kernen een miniem negatief effect op hun omzet kunnen voelen.
- **Het functioneren van de betreffende supermarkt:** naarmate een supermarkt beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn, zal deze ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid, maar heeft het ook minder effect op het toekomstperspectief van de supermarkt. Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

Omzetclaim en omzetherkomst supermarkt Klein Amerika

Voor een supermarkt van circa 1.500 m² wvo op een dergelijke locatie wordt op basis van een gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.189 per m² wvo een omzet van ca. € 12,3 miljoen op jaarbasis verwacht (excl. BTW).¹⁸ Dit komt neer op een omzet van ca. € 235.000 (per week). Op basis van ervaringsgegevens met dit soort supermarkten weten we dat het grootste deel van deze omzet een bovenwijkse herkomst heeft. Immers: als onderdeel van een herontwikkeling op de rand van een binnenstad waar het recreatieve bezoeks-motief leidend is, zal de supermarkt vooral bezocht worden als onderdeel van een recreatieve winkeltrip door inwoners van geheel Gouda en de regio. Met andere woorden: het aandeel van de omzet van de supermarkt dat voor rekening komt van de bewoners van buiten Gouda zal min of meer vergelijkbaar zijn met het aandeel van de omzet dat door de winkels in de recreatieve branches van buiten Gouda wordt gehaald.

We gaan er op basis van ervaringsgegevens elders, met vergelijkbare centrumsupermarkten in vergelijkbare (binnen)steden, vanuit dat een (in omzettermen) ondergeschikt deel van de omzet van de supermarkt voor rekening zal komen van de bewoners van het primaire verzorgingsgebied van deze supermarkt. Dat zijn primair de ruim 12.300 'reguliere' inwoners van het gebied, maar aanvullend ook de 'tijdelijke bewoners' van het gebied, werknemers, scholieren en studenten, die op regelmatige basis gedurende een langere periode in het gebied verblijven. Vooral in de binnenstad is dit een belangrijke aanvullende doelgroep.

Het merendeel van de omzet zal juist voor rekening komen van de inwoners van de rest van Gouda en van de regiobewoners, meer in lijn met de recreatieve functie van het centrumgebied van Gouda voor de inwoners van plaats en regio.

Naar verwachting (ons daarbij baserend op onze ervaring, en op de gegevens uit het KSO 2011 over de regionale functie van de binnenstad van Gouda) zal de supermarkt op de locatie Klein Amerika globaal de volgende klant- en omzetherkomst hebben:

- Circa 30% van de omzet zal afkomstig zijn van de bewoners van het primaire verzorgingsgebied van de supermarkt, oftewel op jaarbasis ca. € 3,7 miljoen.
- Verder zal nog eens circa 40% van de omzet voor rekening komen voor bewoners uit de rest van Gouda, oftewel circa € 4,9 miljoen.
- Naar schatting zal de overige circa 30% van de omzet afkomstig zijn van consumenten uit omliggende kernen en dagjesmensen van verderaf, oftewel circa € 3,7 miljoen.¹⁹

Effecten op bestaande supermarktstructuur

Uit eerdere studies van Bureau Stedelijke Planning en de ervaringsgegevens bij eerdere nieuwvestigingen van supermarkten zijn in een volgroeiende markt, zonder bevolkingsgroei, de volgende conclusies te trekken:

- Maximaal de helft van de omzet die afkomstig is van inwoners van Gouda (in dit geval dus de helft van € 3,7 + € 4,9 = € 8,6 miljoen) is te traceren als omzetverlies bij het nu gevestigde dagelijks aanbod in Gouda (primair de supermarkten). Deze effecten

¹⁸ Bron: detailhandel.info, betreft de gemiddelde vloerproductiviteit van supermarkten

¹⁹ Deze referenties zijn centrumsupermarkten zoals de supermarkt in het Raaks-project in Haarlem, de supermarkten aan de Hooigracht in Leiden, de supermarkt in de Arena in Den Bosch, de supermarkt in de Hermitage in Zaandam en de supermarkt in Deventer-De Boreel..

treden echter niet in gelijke mate over het verzorgingsgebied op. Er zullen substantiële verschillen zijn, afhankelijk van factoren als afstand en functie-overlap.

- De omzet die van buiten Gouda afkomstig is, komt uit een veel groter gebied, en is bijna altijd onderdeel van een meer recreatieve trip naar de Goudse binnenstad. Dit omzetverlies is dus veel moeilijker te traceren. Maximaal gaat het wederom om de helft van de omzet die van buiten Gouda afkomstig is, die is te traceren als het verlies van het gevestigde dagelijks aanbod in (in dit geval) de regio (ook hier weer primair de supermarkten). Dit betekent dat in theorie maximaal de helft van de ca. € 3,7 miljoen is te traceren als het verlies van het dagelijkse aanbod verspreid over de omliggende kernen. Omdat het omzetverlies buiten de 10 minuten rij-afstand vaak verwaarloosbaar is, is dit nauwelijks te traceren tot omzetverlies van individuele aanbieders.
- Bij elkaar verliest het gevestigde dagelijkse aanbod in Gouda dus maximaal € 4,3 miljoen. Dit bedrag is te beschouwen als het maximale verdringingseffect.
- In de praktijk zal het waarneembare verdringingseffect bij de gevestigde detailhandel in de dagelijkse sector kleiner zijn, omdat de praktijk leert dat een deel van de omzetclaim afkomstig is van allerlei detailhandelskanalen binnen het verzorgingsgebied die niet tot de dagelijkse sector behoren: denk aan winkels in benzinestations, warenmarkten e.d.. Ook treedt vaak marktverruiming op. Dit is dus op te vatten als additionele omzet, die niet ten koste gaat van de gevestigde retailers, maar te beschouwen is als autonome bestedingsimpuls en deels ten koste gaat van niet-detailhandelsfuncties, zoals horeca, groothandel e.d. Deze overige omzet is nauwelijks te traceren.
- Belangrijk is voorts te vermelden dat de effecten van de groei van het inwonerspotentieel niet zijn verdisconteerd in de omzeteffecten. Omdat deze in Gouda naar verwachting substantieel is, zal dit een belangrijk dempend effect hebben op de hierboven genoemde omzeteffecten.

De totale dagelijkse omzetclaim in Gouda bedraagt momenteel circa € 203 miljoen op jaarbasis. Als we uitgaan van een verdringing van maximaal € 4,3 miljoen bij het gevestigde aanbod bedraagt de verdringing als gevolg van de komst van een supermarkt op de locatie Klein Amerika maximaal 2,1% van de totale claim in de dagelijkse sector in Gouda. Daarbij geldt als gezegd dat de gevestigde supermarkten die in functie en verzorgingsbereik weinig overlap kennen met de geprojecteerde supermarkt weinig tot geen omzet in hoeden zullen leveren. Voor supermarkten die op korte afstand zijn gevestigd en die in functie (deels) overlap vertonen met de geprojecteerde supermarkt zullen de effecten groter zijn.

Dit geldt voor de dan gevestigde supermarkten op de Springerslocatie (Lidl en Jumbo) en (in mindere mate) voor de Albert Heijn op de Markt. Door deze supermarkten zal de komst van een supermarkt op de Klein Amerika-locatie het meest gevoeld worden. De verwachting is dat de genoemde supermarkten meer omzet zullen inleveren dan de andere supermarkten in Gouda. Het gaat echter om een relatief beperkte verdringing. Het verlies is niet zo groot dat deze supermarkten als gevolg van deze ontwikkeling geen toekomstperspectief meer hebben.

Effecten in omliggende kernen

De effecten voor het supermarktaanbod elders in de omgeving van Gouda zijn in theorie beperkt tot een maximum van circa € 1,9 miljoen per jaar. Omdat het

omzetverlies buiten de 10 minuten rij-afstand vaak verwaarloosbaar is, is dit nauwelijks te traceren tot omzetverlies van individuele aanbieders. De effecten van het project Klein Amerika zijn dus niet van dusdanige omvang dat het tot aanwijsbaar omzetverlies zal leiden bij individuele supermarkten.

3.3 Effecten op leegstand en woon-, leef- en ondernemersklimaat

Leegstand

In de huidige situatie staan er in de winkelgebieden in Gouda 58 panden leeg met in totaal 14.315 m² wvo. Hiervan ligt een groot deel in het centrum van Gouda, namelijk 46 panden met in totaal een vloeroppervlak van 9.319 m² wvo. Een groot aandeel van deze leegstand in het centrum is veroorzaakt door het recente faillissement van V&D, die in Gouda een warenhuis exploiteerde met een omvang van ruim 4.200 m² wvo. De overige leegstand is vooral in de perifere concentraties gesitueerd (m.n. Go Stores). De leegstand in de ondersteunende winkelgebieden is beperkt.

De effecten van de supermarkt op Klein Amerika zijn niet van dien aard dat het leidt tot het verlies van toekomstperspectief van individuele supermarkten. Het heeft ook dus ook geen negatief effect op de leegstand, niet in het hoofdwinkelgebied en niet in de ondersteunende centra.

Ook het risico op extra leegstand in het centrum van Gouda is beperkt. Dit heeft te maken met de extra aantrekkingskracht die de supermarkt gaat uitoefenen op het centrum. Door het toevoegen van iets dat er nu nog niet is, wordt het bezoekmotief aan de binnenstad van Gouda verbreed, wat indirect zelfs een (beperkt) gunstig effect zou kunnen hebben op de leegstand. Indien dit positieve effect zal optreden, zal vooral de Lange Tiendeweg als onderdeel van het kernwinkelgebied hiervan kunnen profiteren.

Woon-, leef- en ondernemersklimaat

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. We hebben in het bovenstaande kunnen beargumenteren waarom het onwaarschijnlijk is dat de leegstand substantieel oploopt als gevolg van de realisering van de supermarkt op de locatie van Klein Amerika.

Die realisering kan het functioneren van het concurrerende aanbod negatief beïnvloeden, maar verlies van perspectief van de individuele supermarkten is gelet op de gunstige uitgangssituatie van het dagelijkse aanbod onwaarschijnlijk. Voor de omliggende kernen zijn de omzeteffecten fors kleiner, en is ook geen sprake van een substantieel effect op de leegstandssituatie. Hier zijn de effecten als gevolg van de ontwikkeling nauwelijks te traceren.

3.4 Toets aan de ladder

De bevindingen zoals die in dit hoofdstuk zijn gepresenteerd, worden hier afgezet tegen de vereisten vanuit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening, ook wel de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Zie voor een toelichting op de ladder de bijlage.

Trede 1: Is er een actuele behoefte aan de realisering van een supermarkt op de locatie Klein Amerika?

Een supermarkt op de locatie Klein Amerika kan goed gemotiveerd worden op grond van de actuele behoefte (zoals blijkt uit paragraaf 2.1 en 2.2). Zo is de huidige supermarktdkking in Gouda laag, zowel in vergelijking met de provincie Zuid-Holland en met Nederland, als in vergelijking met steden van vergelijkbare omvang en functie. Daarnaast is het supermarktaanbod in specifiek het centrum van Gouda zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht beperkt. Zowel het aantal en de omvang van de supermarkten als hun toegevoegde waarde voor het functioneren van het centrum is beperkt. De ontwikkeling op Klein Amerika kan de kracht van de binnenstad van Gouda versterken. Het biedt de mogelijkheid voor klanten uit stad en regio om winkelen en de dagelijkse boodschappen te combineren, en zorgt zo voor een extra motief voor bezoek aan de binnenstad. Dit zal gelet op de generieke ontwikkelingen in het winkelen een belangrijke troefkaart kunnen zijn voor het functioneren van een centrumgebied van een middelgrote stad als Gouda. Ook distributieplanologisch is een supermarktontwikkeling op Klein Amerika, zelfs met handhaving van de huidige kooporiëntaties, niet onverantwoord te noemen. Pas indien alle plancapaciteit wordt gerealiseerd zal er enige spanning in de verhouding tussen vraag en aanbod ontstaan.

Trede 2: Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan?

De beoogde locatie betreft een voormalige garagelocatie, aan de oostelijke rand van de Goudse binnenstad. De ontwikkeling grenst direct aan een parkeerplaats die reeds dienst doet als bronpunt van binnenstadsbezoek. Er is sprake van transformatie c.q. herstructurering van bestaand onroerend goed. Wel zijn de bestaande opstallen met het oog op de ontwikkeling inmiddels gesloopt. Alternatieve leegstaande locaties (zoals het pand van V&D) zijn niet geschikt (te maken) voor supermarktontwikkeling, onder andere omdat de locaties te groot dan wel te klein zijn voor een supermarkt, een verkeerde ligging hebben en daarmee niet van meerwaarde kunnen zijn voor de gecombineerde functie met binnenstadsbezoek.

Trede 3: Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

De Fluwelensingel betreft een belangrijke ontsluitingsroute voor inwoners van Gouda Centrum en Gouda Oost. De singel maakt deel uit van de centrumring. De locatie is ook met regionaal openbaar vervoer bereikbaar.

Vanuit de beoogde locatie kan de supermarkt optimaal aan de beoogde functie voldoen. Wel dient een aantal randvoorwaarden op orde te zijn om deze functie

optimaal te kunnen vervullen, en om de toegevoegde waarde van het project voor het centrum zo groot als mogelijk te maken:

- Het verdient aanbeveling de entree van de supermarkt zo te oriënteren dat gecombineerd centrumbezoek zo veel als mogelijk wordt uitgelokt. Dit betekent een oriëntatie van de entree in de richting van het parkeerterrein.
- Om diezelfde reden is het belangrijk dat de beide parkeerterreinen fysiek aan elkaar gekoppeld worden en één geheel vormen. Zo zijn alle parkeerders op het terrein desgewenst in staat supermarktbezoek met centrumbezoek te combineren.

Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de SER-ladder voor bedrijventerreinen) deed zijn intrede in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is via artikel 3.1.6 lid 2 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Het doel van de ladder is een zorgvuldige ruimtelijke ordening, in termen van optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Via de motie De Rouwe is ook detailhandel als stedelijke functie aan deze ladder toegevoegd.

De ladder kent het volgende afwegingskader:

1. Is er een actuele behoefte aan deze nieuwe ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de behoefte te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie buiten bestaand stedelijk gebied gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

N.B.: Op 1 juli 2014 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Het betreft een aanvulling op artikel 3.1.6, waarin de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Met de wijziging wordt beoogd te voorkomen dat toepassing van de ladder in strijd is met de Europese Dienstenrichtlijn. De wijziging houdt in dat een onderzoek naar de actuele behoefte met betrekking tot diensten als bedoeld in de Dienstenwet slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In de praktijk speelt dit vooral bij detailhandelsontwikkelingen.

Als bijvoorbeeld uit onderzoek blijkt dat er geen behoefte is aan nieuwe detailhandel op een bepaalde plek, is dat op zich geen reden om geen medewerking te verlenen aan die ontwikkeling. Indien als gevolg van die ontwikkeling onaanvaardbare leegstand ontstaat of het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast, zijn dat wel ruimtelijk relevant argumenten om geen medewerking te verlenen.

De toelichting op de verordening is op dit punt aangevuld.

Jurisprudentie

Van belang zijn:

- Een (tussen)uitspraak van de Raad van State inzake het centrumplan Emmeloord (zaaknr. 201200385/1/T1/R2) in december 2012 en daarop volgende uitspraken. Aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan niet tot overcapaciteit, en daarmee tot een onaanvaardbare toename van de leegstand zal leiden, met negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.
- Het aspect van duurzame ontwricting (onder meer Sugar City, De Marne en Bergen op Zoom). In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwricting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Het gaat bij duurzame ontwricting dus niet om de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied of om mogelijke sluiting van specifieke bestaande detailhandelsvestigingen.

Bijlage 2: Leegstand nader verklaard

Leegstand nader verklaard

Alle data in dit rapport die betrekking hebben op de omvang van een winkelgebied (aantal winkels en andere voorzieningen, aantal winkelmeters en leegstand) zijn afkomstig uit de Locatus Verkooppunt Verkenner. Locatus inventariseert ieder jaar de volledige winkelvoorraad van Nederland. Bij die inventarisatie wordt voor iedere winkel en elk leegstaand pand met een publieksfunctie (dus geen kantoor of bedrijf) de omvang van het pand gemeten. Voor andere voorzieningen, zoals diensten, vrije tijd, ambachten en cultuur, wordt dat niet gedaan.

Zodoende beschikken we voor ieder winkelgebied in Gouda over twee metrages: het aantal winkelmeters en het aantal leegstaande meters. In deze rapportage is de leegstand uitgedrukt in een relatief getal (percentage van het totaal) of in een absoluut getal (aantal panden en winkelvloeroppervlakte). In de praktijk weten we dat niet alle leegstand als *winkel*leegstand kan worden gezien. Om die reden wordt een **correctiefactor op m² wvo** gehanteerd: 2/3^e van de totale leegstandmeters beschouwt Locatus als winkel leegstand. De andere 1/3^e betreft een leeggekomen verkooppunt in de diensten- ambachten- of vrijetijdssector. Ook voor het aantal **panden** bestaat er een correctiefactor: De helft van het totaal aantal leegstaande panden betreft een leegstaand winkelpand.

Bijlage 3: Trends en ontwikkelingen detailhandel

De detailhandel is altijd al een sector geweest die sterk werd beïnvloed door maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Momenteel zijn die echter van een dusdanige aard en omvang dat we gerust kunnen spreken van een retailrevolutie, met ingrijpende veranderingen voor de manier waarop consumenten boodschappen doen en winkelen. En ook met ingrijpende veranderingen voor de (ruimtelijke) organisatie van de sector zelf.

Allereerst heeft sinds het eind van het vorige decennium de **economische crisis** zich in alle hevigheid geopenbaard. De detailhandel, vooral die in non-food, verkeert in zwaar weer: de omzet in non-food ligt 17,5% onder het niveau van 2008. Over de periode 2004-2013 zijn de omzetten in de non-food sinds 2008 flink is afgenomen. De omzet in de food-sector heeft zich min of meer gelijk ontwikkeld met de inflatie.

Figuur 2 Omzet in branches retail 2004-2013

Bron: Retailagenda 2020, maart 2015

In dezelfde periode is het winkelvloeroppervlakte in bijna alle detailhandelsbranches gestegen. In de modische branche nam het winkelvloeroppervlak zelfs met 22% toe. Dalende omzetten in combinatie met een stijging in het winkelvloeroppervlak leidt tot een sterke afname van de vloerproductiviteit in de retail (de omzet per m²) en daarmee tot (een dreiging van) oplopende winkelleegstand.

Na enkele zeer moeilijke jaren gloort er voorzichtig hoop aan de horizon; het dalende consumentenvertrouwen lijkt een halt te zijn toegeroepen, en toont sinds 2014 de eerste tekenen van een voorzichtig herstel.

Er is echter meer aan de hand dan een lange periode van laagconjunctuur. Er is namelijk een revolutie in de detailhandelswereld gaande.

Internetwinkelen, enkele jaren geleden nog een betrekkelijk beperkt fenomeen, neemt inmiddels al meer dan 10% van de non-food bestedingen in. Experts verwachten een verdere groei naar 20 à 30%, deels door technologische ontwikkelingen, deels ook doordat een toenemende aantal consumenten is opgegroeid met internet, en dus ook zeer vertrouwd is met e-shopping. Anders dan in de non-food speelt internetwinkelen nog slechts een betrekkelijk geringe rol in de foodsector. Naast bezorgservice ah.nl

experimenteren een aantal supermarktketens (waaronder Albert Heijn en Dekamarkt) ook met zogenaamde pick-up points, stand-alone of als onderdeel van een reguliere supermarkt. Het omzetdeel in de foodsector dat voor rekening komt van e-commerce is momenteel ca. 1%. De algemene verwachting is dat dit percentage wel zal groeien, maar de komende jaren geen hoge vlucht zal nemen.

Daarnaast staat Nederland aan de vooravond van een **demografische aardverschuiving**. Er is gelijktijdig sprake van verdunning (daling gemiddelde huishoudgrootte), verkleuring, vergrijzing en een krimpende beroepsbevolking. De vrije bestedingsruimte van al deze bevolkingsgroepen is lager dan die van een traditioneel huishouden. De huidige generatie 65-plussers besteedt beduidend minder in de winkels dan de mensen jonger dan 65 jaar. Schattingen lopen uiteen van 20 tot 40%. Voor zover ze meer vrij te besteden hebben, is het niet vanzelfsprekend dat senioren meer uitgeven aan detailhandel. Ze hebben namelijk minder koopdrang – hoeven hun garderobe en interieur niet zo nodig elk jaar te vernieuwen – en hebben meer keuzevrijheid en tijd. Ze zijn de ultiem kritische consumenten. De demografische veranderingen treffen overigens ook de sector zelf. Door de vergrijzing van het ondernemersbestand gaat een groot aantal zelfstandige winkeliers de komende jaren met pensioen. Door het ongunstige toekomstperspectief in de sector zijn de overnamekansen vaak gering.

Door het ingrijpende en structurele karakter van de veranderingen is ook de vestigingsstrategie van winkelketens, zeker in de non-food, aan het veranderen. Jarenlang lag de nadruk bij veel ketens op expansie, en openden zij talrijke winkels, ook in de kleinere winkelgebieden. Omdat de functie van de fysieke winkel onder invloed van de technologische veranderingen aan het veranderen is, is aan die expansie een einde gekomen. **Veel ketens maken een pas op de plaats** en investeren primair in een beperkter aantal vestigingen, in vooral de grotere winkelgebieden.

Het samenspel van de genoemde ingrijpende veranderingen leidt tot een **structureel lagere behoefte aan fysieke winkels**. In de door het ministerie van Economische Zaken opgestelde Retailagenda (maart 2015) wordt gemeenten en andere stakeholders verzocht landelijk voor te sorteren op een reductie van het aantal winkelmeters met 30%. Ook leidt de nieuwe tijd tot veranderingen in de aard van de winkels. Nieuwe concepten als afhaalpunten en pick-up points, al dan niet geïntegreerd in bestaande winkels of winkelgebieden, komen op. Of de nieuwe realiteit leidt tot grotere of juist kleinere winkels, daarover zijn de meningen verdeeld. Feit is wel dat de traditionele winkels van karakter veranderen: van plaatsen waar het tonen en de transactie van goederen centraal stond naar plaatsen van beleving en 'experience'.

De structurele veranderingen hebben gevolgen voor alle typen winkelgebieden, van de buurtcentra tot de grootste binnensteden, en van de grootschalige concentraties (woonboulevards) tot de stadsdeelcentra. Toch is het ene centrum kwetsbaarder voor de veranderingen dan het andere. Criteria die van invloed zijn op de mate van kwetsbaarheid zijn uiteenlopend van aard:

- **Demografisch:** winkelgebieden in stedelijke gebieden in de Randstad, waar sprake is van bevolkingsgroei en (relatieve) verjonging, en dus groei aan draagvlak voor winkelvoorzieningen, zijn minder kwetsbaar dan winkelgebieden in de krimpregio's van Nederland. Gouda behoort door zijn ligging onmiskenbaar tot de eerste categorie.

- *Branchesamenstelling*: winkelgebieden die een groot aandeel internetgevoelige branches kennen (mode, bruin- en witgoed, sport en spel) zijn gevoeliger dan winkelgebieden die vooral gedragen worden door supermarkten en andere dagelijkse winkels.
- *Omvang en functie*: grote, aantrekkelijke recreatieve winkelgebieden (vaak binnensteden) met een groot verzorgingsgebied en met een grote keuze en variatie aan aanbod (ook buiten de detailhandel) bieden sfeer en beleving, vaak meer dan de middelgrote centra, die zich noch functioneel, noch in termen van beleving kunnen onderscheiden, niet ten opzichte van het internet en niet ten opzichte van de grote binnensteden. Het centrum van Gouda is als middelgroot centrum kwetsbaar, maar biedt als historische, waardevolle en karakteristieke binnenstad zeker sfeer en beleving.