

## **SCHOONHOVEN NOORD**

### **Markttechnische onderbouwing wijkwinkelcentrum Albert Plesmanstraat.**

**dd. 23 december 2013**

#### **Centrum Projecten**

##### **1: Inleiding**

Woningcorporatie QuaWonen is in een langjarige samenwerking met de gemeente Schoonhoven initiatiefnemer voor de herstructurering van een deel van de wijk Schoonhoven-Noord. Sinds begin 2010 wordt gewerkt aan planvorming voor het verbeteren c.q. versterken van het (toekomstige) voorzieningenniveau in het centrum van de wijk 'Noord'. Het winkelcentrum aan de Albert Plesmanstraat heeft daarin een belangrijk rol.

Om de gewenste ontwikkeling (ruimtelijk) te sturen heeft de gemeente Schoonhoven het "Masterplan Centrum Schoonhoven-Noord" opgesteld. In dit masterplan zijn, met een integrale aanpak, de ambities en randvoorwaarden weergegeven.

Op dit moment heeft het winkelcentrum Albert Plesman een aantal grotere knelpunten:

- De branchering is met een kleine discountsupermarkt, een beperkt aantal speciaalzaken en enkele horecazaken zeer onvolledig;
- Kijkend naar de omvang is het winkelcentrum te klein om te spreken van een volwaardig winkelcentrum;
- De uitstraling is sterk verouderd en beïnvloed de sfeer in negatieve zin.

Met andere woorden het winkelcentrum heeft een stevige upgrading nodig om in de toekomst te kunnen functioneren als wijkwinkelcentrum. Herstructurering is noodzaak.

##### **2: Huidige winkelstructuur dagelijkse artikelen Schoonhoven-Noord**

Het winkelcentrum Albert Plesmanstraat – met een direct verzorgingsgebied van ruim 6.500 personen die in Noord wonen - bestaat uit een kleine discountsupermarkt van Lidl (625 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak), een drogisterij, bakker, slager, bloemist en een tweetal speciaalzaken. Zeker ook omdat de Lidl de enige discountsupermarkt in Schoonhoven is, vervult deze een verzorgingsfunctie voor de gehele gemeente. Echter, gezien de huidige kwaliteitsmaatstaven is deze supermarkt in omvang te klein.

Op ongeveer 500 meter afstand van Albert Plesmanstraat is de servicesupermarkt Plus (900 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak) gevestigd. Deze vestiging is relatief klein en ligt geheel solitair aan de Bergambachterstraat op een bedrijventerrein aan de rand van de wijk.

### **3: De noodzaak van de upgrading**

Het winkelcentrum Albert Plesmanstraat ligt centraal in de wijk, maar lijdt een zeltogend bestaan. Om het toekomstig, economisch functioneren van het winkelcentrum 'veilig te stellen', is het onontbeerlijk om het winkelcentrum op te waarderen, te verbeteren c.q. te versterken, uit te breiden en daarin substantieel te investeren. Het is het enige winkelcentrum in de wijk.

Het toekomstig fundament van het winkelcentrum is uiteraard gelegen in het kunnen bieden van een volwaardig aanbod aan wijkwinkelvoorzieningen. Daarvoor zijn de volgende ingrepen noodzakelijk:

- Vernieuwbouw en uitbreiding van de huidige Lidl-supermarkt van 650 m<sup>2</sup> vvo naar 1.000 m<sup>2</sup> vvo. De Lidl krijgt daarmee de ruimte om de winkel qua produktaanbod, assortiment en serviceniveau aan te passen aan huidige maatstaven (lees: consumentenverwachtingen);
- Verbetering van de uitstraling van de huidige winkelstrip Albert Plesmanstraat met speciaalzaken c.q. mkb-ondernemers;
- Verplaatsing van de Plus-supermarkt vanaf het perifeer gelegen bedrijventerrein naar het centrum van de wijk. Door nieuwbouw van de Plus in combinatie met een uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup>'s van 900 vvo naar 1.700 vvo, krijgt de servicesupermarkt de ruimte om het produktaanbod, het assortiment en het serviceniveau aan te passen aan huidige maatstaven (lees: consumentenverwachtingen);
- Verbetering van de inrichting van de openbare ruimte, o.a. met voldoende parkeerplaatsen.

### **4: Het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid**

#### *Provinciale Verordening Ruimte*

Uitgangspunt in de verordening is dat er geen nieuwe detailhandel mogelijk is buiten de bestaande winkelconcentraties. Het initiatief voor upgrading van wijkwinkelcentrum Albert Plesmanstraat voldoet hier aan. Het betreft een bestaand winkelcentrum.

Verder geeft de provincie aan dat detailhandelontwikkelingen die groter zijn dan 1.000 m<sup>2</sup> vergezeld dienen te gaan van een markttechnische onderbouwing waaruit moet blijken dat er geen sprake is van ontvricting van de detailhandelsstructuur.

Het initiatief voor upgrading van wijkwinkelcentrum Albert Plesmanstraat is qua uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup>'s ongeveer 1.150 m<sup>2</sup>. Van ontvricting van de bestaande detailhandelsstructuur is geen sprake. De verplaatsing van de op een bedrijventerrein, solitair gelegen Plus-supermarkt draagt juist bij aan een duurzaam perspectief van de detailhandelsstructuur in de wijk Schoonhoven-Noord.

#### *Regionale visie ISMH*

Vanuit de regio wordt met de Regionale Structuurvisie Detailhandel Midden-Holland (concept 6 december 2013) input geleverd voor de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit die nu wordt opgesteld.

De Regionale Structuurvisie Detailhandel Midden-Holland kiest de volgende uitgangspunten om te komen tot een toekomstbestendige visie op de detailhandel:

- Kwalitatieve versterking van de bestaande structuur door ruimte voor dynamiek (schaalvergroting winkels) te bieden in compacte centrumgebieden, waarbinnen lokale kwaliteiten kunnen worden benut;
- Organische transitie van verspreide bewinkeling die niet bijdraagt aan de detailhandelsstructuur.

In de gewenste detailhandelsstructuur wordt onder meer gestreefd naar:

- Behoud van een zo gevarieerd mogelijk dagelijks en niet dagelijks winkelaanbod in de grotere dorpen;
- Behoud van dagelijkse winkelvoorzieningen in kleinere dorpen (nabijheid en gemak) passend bij het aanwezige draagvlak;
- Geleidelijke afname van overige verspreide winkellocaties en het opheffen van solitaire winkellocaties op bedrijventerreinen.

Ten aanzien van het lokale boodschappen aanbod, zoals in de wijk Schoonhoven-Noord, is het beleid er op gericht dat deze centra frequent door de lokale consumenten worden bezocht. De basis daarvoor is de aanwezigheid van twee supermarkten, waarvan tenminste een volwaardige servicesupermarkt en het combinatiebezoek met andere boodschappenwinkels (versspecialzaken en drogist).

Indien een initiatief leidt tot toevoeging van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak en hiervoor afwijking of wijziging van het bestemmingsplan nodig is, wordt het initiatief door de belanghebbende gemeente ingebracht in het REO Midden-Holland. Het initiatief wordt getoetst aan de gewenste detailhandelsstructuur en wordt toegestaan mits de gewenste verzorgingsfunctie van het winkelgebied en de omliggende centra niet wijzigt.

Het initiatief voor upgradering van wijkwinkelcentrum Albert Plesmanstraat is opgenomen in de lijst winkelplannen en –initiatieven, zoals weergegeven in de Regionale Structuurvisie Detailhandel Midden-Holland. Het initiatief betreft een uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup>'s met ongeveer 1.150 m<sup>2</sup>. Het initiatief sluit aan bij de uitgangspunten en het streefbeeld van de Regionale Structuurvisie Detailhandel Midden-Holland. Het verplaatsen van de op een bedrijventerrein, solitair gelegen Plus-supermarkt draagt bij aan een duurzaam perspectief van de detailhandelsstructuur in de wijk Schoonhoven-Noord en sluit aan bij het regionale beleid gericht op opheffing van dit soort solitaire winkellocaties op bedrijventerreinen.

#### *Subregionale visie K5*

Naast regionale afspraken in Midden-Holland, is ook in de subregio (Krimpenerwaard) detailhandelsbeleid opgesteld. De regelingen hebben vooral betrekking op volumineuze- en perifere detailhandel. De verplaatsing van de Plus-supermarkt van het bedrijventerrein naar wijkwinkelcentrum Albert Plesmanstraat sluit goed aan bij het beleid gericht op opheffing van solitaire winkellocaties op bedrijventerreinen en op concentratie van detailhandel binnen de bestaande winkelcentra.

## *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Schoonhoven beschikt niet over een gemeentelijke detailhandelsnota en/of –visie. Het beleid sluit aan bij de (sub-) regionale beleidskaders en afspraken.

### **5: Markttechnische onderbouwing**

Upgrading van het wijkwinkelcentrum Albert Plesmanstraat is een ‘bittere’ noodzaak. Het initiatief is in feite de enige (beleids-) lijn waarlangs een duurzaam economische perspectief ontstaat.

De wijk Schoonhoven Noord heeft circa 6.500 inwoners. In de toekomst doen deze inwoners hun dagelijkse boodschappen in de winkels aan de Albert Plesmanstraat, in plaats van op een bedrijventerrein zoals nu het geval. Duidelijk is dat, gezien van het perspectief van de gewenste concentratie van de winkelvoorzieningen en uitgaande van samenhang en synergie tussen de supermarkten en speciaalzaken – een duurzaam perspectief bestaat voor wijkwinkelcentrum Albert Plesmanstraat. Van bijzonder belang zijn de verplaatsing van de Plus-supermarkt vanaf het bedrijventerrein naar het winkelcentrum en de versterking van de Lidl-supermarkt. Doordat deze supermarkten de voornaamste publiekstrekkingen voor het gehele winkelcentrum zijn, krijgen de thans gevestigde winkeliers een goed economisch toekomstperspectief, hetgeen in de huidige situatie grotendeels ontbreekt. In de Regionale Structuurvisie Detailhandel Midden-Holland is dit belang benadrukt. Uit grootschalig onderzoek onder ruim 4.500 supermarktklanten in 30 buurt- en dorpscentra blijkt dat 75% van de supermarktbezoekers ook andere winkels bezoekt, mits deze zichtbaar zijn en op korte afstand liggen van de supermarkt(en). Een toekomstperspectief voor speciaalzaken is daardoor vaak pas mogelijk als er ook supermarkten in de buurt zijn die voldoende klantenstroom genereren. Twee (elkaar aanvullende) supermarkten – zoals in winkelcentrum Albert Plesmanstraat is beoogd met discounter Lidl en servicesupermarkt Plus – bieden nog meer kansen voor de speciaalzaken.

Het initiatief voor upgrading van wijkwinkelcentrum Albert Plesmanstraat dient te worden gezien in haar distributie-planologische context. Hoewel het bij provinciale, regionale en gemeentelijke ‘toetsing’ niet in eerste instantie gaat om een kwantitatieve benadering, dient er inzicht te bestaan over de vraag of het initiatief niet leidt tot een duurzame ontvriesting van de detailhandelsstructuur c.q. het voorzieningenniveau.

Op basis van het middellange termijnperspectief is een analyse gemaakt van de detailhandel in de dagelijkse artikelensector in Schoonhoven richting de periode 2015/2020.

Op basis van het inwonertal van circa 12.000 personen, een koopkrachtbinding (98%) en – toevloeiing (28%) en het bestedingsniveau in de dagelijkse artikelen per inwoner komt het omzetspotentieel op circa 44 tot 45 miljoen euro. Rekening houdend met een gemiddelde normvloerproductiviteit (bron: Hoofdbedrijfsschap Detailhandel) biedt dat een goed ondernemersperspectief voor ruim 5.500 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak aan dagelijkse artikelen binnen Schoonhoven. Het bestaande aanbod in Schoonhoven bedraagt circa 4.300 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak. De uitbreidingsmogelijkheden binnen de gemeente zijn daarmee ruim 1.200

m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak. De beoogde uitbreiding van de winkelvoorzieningen in winkelcentrum Albert Plesmanstraat past binnen dit distributie-planologisch kader.

## 6: Samenvatting

- A. Op dit moment heeft het winkelcentrum Albert Plesmanstraat een aantal grote knelpunten. De branchering is onvolledig. Er is nauwelijks meer sprake van een volwaardig winkelcentrum. De uitstraling is sterk verouderd en beïnvloed de sfeer in negatieve zin. Het winkelcentrum heeft een stevige upgradering nodig om in de toekomst te kunnen functioneren als 'gezond' wijkwinkelcentrum.
- B. Het winkelcentrum Albert Plesmanstraat ligt centraal in de wijk, maar lijdt een ziertogend bestaan. Om het toekomstig, economisch functioneren van het winkelcentrum 'veilig te stellen', is het onontbeerlijk om het winkelcentrum op te waarderen, te verbeteren c.q. te versterken, uit te breiden en daarin substantieel te investeren.
- C. Het toekomstig fundament van het winkelcentrum is een volwaardig aanbod aan wijkwinkelvoorzieningen. Daarvoor zijn de volgende ingrepen noodzakelijk:
  - Vernieuwbouw en uitbreiding van de huidige Lidl-supermarkt;
  - Complete verbetering van de uitstraling van het winkelcentrum Albert Plesmanstraat;
  - Verplaatsing van de Plus-supermarkt vanaf het perifeer gelegen bedrijventerrein naar het centrum van de wijk. Door nieuwbouw van de Plus krijgt winkelcentrum Albert Plesmanstraat de noodzakelijke publiekstrekker;
  - Verbetering van de inrichting van de openbare ruimte, o.a. met voldoende parkeerplaatsen.
- D. Het initiatief voor upgradering van winkelcentrum Albert Plesmanstraat sluit goed aan op het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid.
- E. De beoogde uitbreiding van de winkelvoorzieningen in winkelcentrum Albert Plesmanstraat past binnen het distributie-planologisch kader. Er is geen sprake van duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur c.q. het verzorgingsniveau.