
MEMO

Van : Rho Adviseurs B.V.
Project : Ontwikkeling Marconistraat Goes
Opdrachtgever : Gemeente Goes
Datum : 10 december 2018

Betreft : Ladderonderbouwing ontwikkeling Marconistraat Goes



Aanleiding

De gemeente Goes heeft met de ondernemers in het bedrijven- en detailhandelsgebied rondom de Marconistraat in Goes plannen gemaakt om het gebied te revitaliseren. Zo zal onder andere het openbaar gebied anders ingericht worden. Vooruitlopend op de revitalisering van het totale gebied is het pand op Marconistraat 18 gesloopt, hier zal een nieuw pad voor detailhandel komen. Ook zal er een nieuwe discount supermarkt gebouwd worden.



Figuur 1 Weergave projectgebied Marconiterrein Goes (bron: Luchtfoto Kadaster Nederland)

Deze ontwikkelingen in de gebouwde omgeving zijn aan te merken zijn als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in beginsel getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening). Omdat het gaat om een detailhandelsontwikkeling, moet ook worden voldaan aan de Europese Dienstenrichtlijn (zie kader).

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder schrijft voor dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Mocht de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied zijn voorzien dan moet ook gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uitspraak Europees Hof

In een recente uitspraak door het Europees Hof (31 januari 2018) is bevestigd dat 'detailhandel' wordt beschouwd als een 'dienst' conform de Europese Dienstenrichtlijn. Deze richtlijn schrijft voor dat overheden zich niet mogen mengen in concurrentieverhoudingen. Alleen ruimtelijke motieven, zoals een evenwichtige spreiding van het winkelaanbod, concentratie van winkelaanbod en het voorkomen van onaanvaardbare leegstand zijn relevant bij de overweging voor het al dan niet toestaan van nieuwe detailhandel.

In deze notitie wordt onderzocht of de beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent dat de behoefte aan de beoogde ontwikkelingen wordt aangetoond. Allereerst zal ingegaan worden op de supermarktontwikkelingen. Stec Groep heeft hiervoor een onderzoeksrapportage opgesteld die als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd. Vervolgens wordt ingegaan op de ontwikkeling van niet-dagelijkse detailhandel.

Marktruimte dagelijkse sector

Stec Groep heeft in haar onderzoeksrapportage Markt voor dagelijkse detailhandel Goes onderzocht wat de koopkrachtbinding en –toevloeiing binnen Goes is en in hoeverre zich dit verhoudt ten opzichte van de marktruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Dit is gedaan door het in kaart brengen van het dagelijks aanbod in Goes, trends en ontwikkelingen en het uitvoeren van een koopstromenonderzoek. Vervolgens is door middel van een distributieplanologisch onderzoek (DPO) de marktruimte bepaald.

Stec Groep concludeert in de rapportage dat Goes een hoog bindingspercentage voor dagelijkse boodschappen kent. Daarbij is de koopkrachttoevloeiing ook redelijk hoog, omdat Goes een centrale ligging heeft binnen de regio De Bevelanden. In tabel 2 van het onderzoeksrapportage is de DPO berekening getoond. Na het opstellen van het Stec rapportage zijn echter nieuwe kengetallen gepubliceerd. Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de meest recente kengetallen toegepast op de uitkomsten van het Stec rapport. In tabel 1 is de DPO berekening weergegeven, maar dan conform de kengetallen die gepubliceerd zijn in het rapportage 'Omzetkengetallen 2017 ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek' (juni 2018).

Tabel 1 Distributieplanologische berekening marktruimte Goes

	Dagelijkse sector (2018)
Aantal inwoners Goes 2027	39.000
Bestedingen dagelijks per hoofd (in €)	€2.666
Bestedingspotentieel (in mln. €)	€104 - €105
Koopkrachtbinding van Goes (%)	95%
Totaal gebonden bestedingen vanuit Goes (in mln. €)	€98 - €99
Koopkrachttoevloeiing van buiten de gemeente (in % totale omzet) (%)	30-35%
Totale omzet bestaand aanbod (dagelijks) Goes (in mln. €)	€141 - €152
Gemiddelde omzet dagelijks per m ² wvo in Nederland (in €)	€7.634
Haalbaar aanbod in m ² wvo	18.480
Aanwezig aanbod in m ² wvo	16.096
Uitbreidingsruimte dagelijkse sector Goes (in m ² wvo)	2.390 – 3.820
Omzet per m ² wvo van aanwezig aanbod in Goes (in €)	€8.770 - €9.440

Bovenstaande tabel geeft vrijwel dezelfde conclusie weer als de tabel 2, die is opgenomen in het rapport van Stec. Daarom kan worden aangesloten bij de conclusie van Stec Groep dat behoefte bestaat aan de voorgenomen supermarktontwikkeling. De ontwikkeling zet voornamelijk in op het creëren van een beter aanbod voor de inwoners van de gemeente Goes. De ontwikkeling zal nauwelijks negatieve effecten hebben op het ondernemersklimaat binnen de dagelijkse sector.

Marktruimte niet-dagelijkse sector

Naast de supermarktontwikkeling wordt op een locatie ook niet-dagelijkse detailhandel beoogd. De leegstaande locaties, Marconistraat 18, is in de huidige situatie bestemd als bedrijf. Op de locatie stond een verouderde loods, die reeds is gesloopt.

Op basis van het huidige bestemmingsplan is op de locatie een bedrijfsfunctie toegestaan. Dit past niet binnen de identiteit die de gemeente Goes voor het gebied voor ogen heeft, namelijk een gebied voor doelgerichte aankopen gericht op de doe het zelf- en woonbranche. Het Marconiterrein fungeert als regionale aankoopplaats voor de regio De Bevelanden. Om deze rol te behouden, zal het terrein een kwalitatieve impuls nodig hebben. De invulling van beide locaties met detailhandel binnen het niet dagelijkse segment, biedt de mogelijkheid tot versterking als winkelgebied. Dit is beleidsmatig gewenst.

In het huidige bestemmingsplan is voor de locatie Marconistraat 11 circa 3.450 m² bebouwing voor detailhandel toegestaan. In de beoogde situatie wordt op de locatie Marconistraat 11 het bouwvlak verkleind tot circa 2.250 m². Hierdoor wordt circa 1.200 m² detailhandel wegbestemd. Deze detailhandelsmeters zullen ingezet worden voor de locatie Marconistraat 18. De totale omvang van de detailhandelsontwikkeling bedraagt 1.900 m². Dit komt neer op een feitelijke toevoeging van 700 m² aan detailhandelsmeters.

De bebouwing die wordt gerealiseerd op het perceel Marconistraat 18 heeft in de beoogde situatie een bruto vloeroppervlakte van 1.900 m² bedoeld voor perifere detailhandel. Een dergelijk oppervlaktebeslag is in veel gevallen niet in een centrumgebied te vinden. Uit figuur 2 blijkt dit ook. Momenteel staan er 28 winkelpanden leeg in de binnenstad van Goes. Slechts één winkelpand heeft een winkelruimte op de begane grond die groter is dan 500 m² bvo, namelijk de locatie Ganzepoortstraat 24. Deze locatie heeft echter geen parkeergelegenheid nabij de winkel, waardoor deze locatie ruimtelijk minder geschikt is voor het bezoeks-motief dat hoort bij perifere detailhandel. Ook is deze locatie, met ca 600 m² bvo relatief klein voor retailers met volumineuze goederen. De locatie Oostwal 34 ligt op de eerste verdieping, wat onaantrekkelijk is voor een retailer. Bovendien is op basis van het bestemmingsplan geen detailhandel toegestaan op de verdieping. De Lange Vorststraat heeft een winkelruimte van ca. 350 m² op de begane grond en tot slot ligt de Westhavendijk net buiten het centrum.

Geconcludeerd wordt dat retailers die gevestigd zijn op perifere/grootschalige detailhandelslocaties zoals het Marconiterrein, geen invulling zullen geven aan centrumlocaties waarbij de bereikbaarheid en parkeergelegenheid niet voldoet.



Figuur 2 Weergave leegstaande panden in het centrumgebied van Goes (bron: Fundainbusiness.nl, 14 september 2018)

Conclusie

Uitgangspunt van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik en voorkomen van leegstand. Uit de ruimtelijk-economische analyse opgesteld door Stec wordt geconcludeerd dat de beoogde supermarktontwikkelingen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Er is voldoende marktruimte,

waardoor het huidig ondernemersklimaat binnen Goes niet verslechterd. Wat betreft de niet-dagelijkse detailhandel is geconcludeerd dat er vanuit kwalitatief oogpunt behoefte is aan ontwikkeling. Er is behoefte aan versterking van het Marconiterrein als aankoopplaats van (doel)gerichte aankopen binnen de categorie niet-dagelijkse goederen. Deze ontwikkeling zal niet leiden tot leegstand in de binnenstad van Goes, gezien het verschil in bezoekmotief, omvang en assortiment ten opzichte van de retailers in het centrumgebied.