

GEERTRUIDENBERG

Detailhandelsontwikkeling Keizersdijk 14-24
Raamsdonksveer



RUIMTELIJK-ECONOMISCH ONDERZOEK



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Geertruidenberg

Detailhandelsontwikkeling Keizersdijk 14-24 Raams- donksveer

Ruimtelijk-economisch onderzoek

identificatie

projectnummer:

077900.18332.00

projectleider:

drs. J.H.M. Seerden

auteur(s):

drs. R.V. Bak

planstatus

datum:

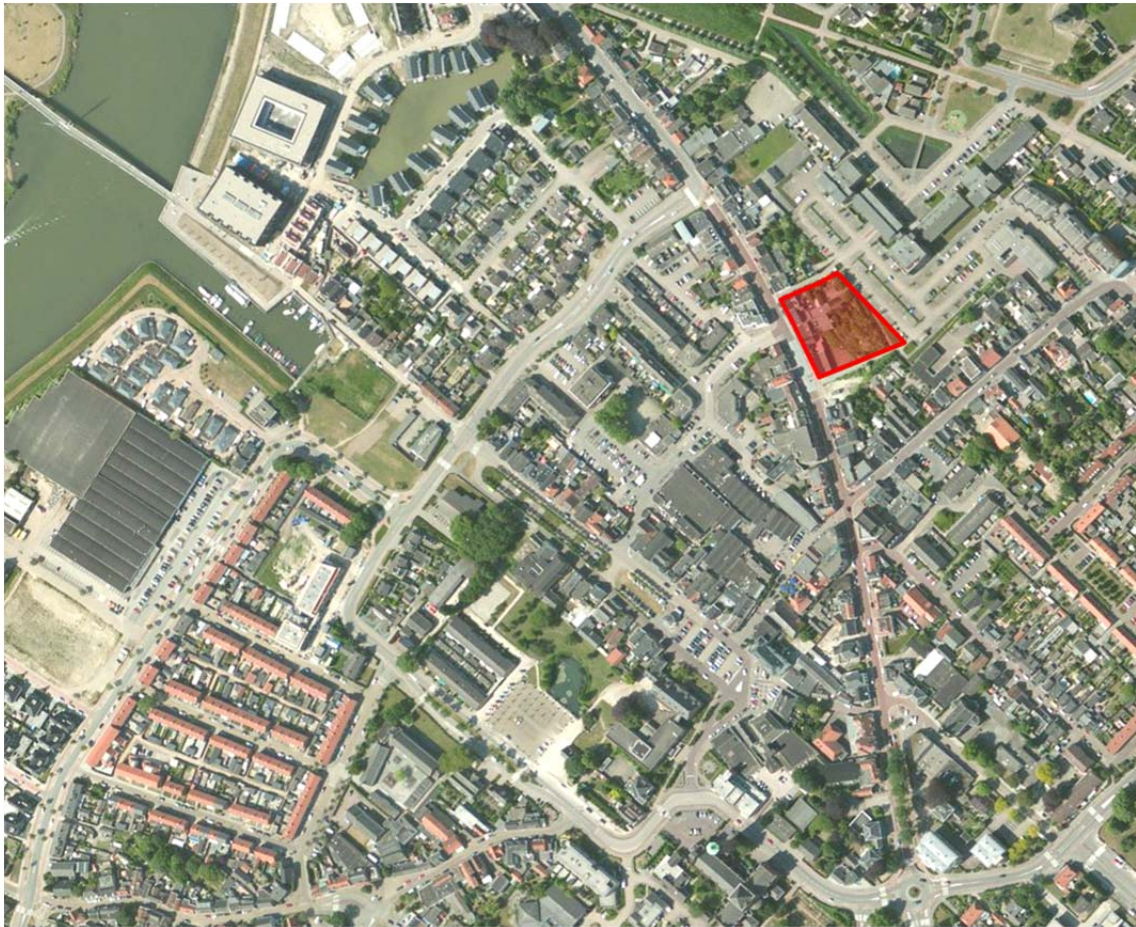
04-02-2014

opdrachtgever:

gemeente Geertruidenberg

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Analyse	5
2.1. Ruimtelijke analyse	5
2.2. Economische analyse sector dagelijkse goederen	10
2.3. Analyse niet-dagelijkse goederen	14
2.4. Leegstand	14
3. Conclusie	17



Figuur 1.1. Projectlocatie (indicatief)

Aanleiding

Ter hoogte van Keizersdijk 14-24 in Raamsdonksveer wordt bestaand commercieel vastgoed herontwikkeld tot een supermarkt met aanvullend winkelaanbod (figuur 1.1). Met het bestemmingplan Keizersdijk 14-24 wordt 2.910 m² brutovloeroppervlak (bvo) aan winkeloppervlakte (wvo) mogelijk gemaakt. Het programma is weergegeven in tabel 1.1.

Van bvo naar wvo

In ruimtelijk-economisch onderzoek in de detailhandel wordt gerekend met wvo. Dit betreft het voor consumenten toegankelijke en zichtbare deel van de winkel, exclusief magazijn, kantoor, sociale en technische ruimten. Het wvo is doorgaans circa 80% van het bvo.

Tabel 1.1 Programma naar onderdeel en oppervlak

	oppervlak in m ² bvo		hetzelfde oppervlak in m ² wvo	
	<i>per onderdeel</i>	totaal	<i>per onderdeel</i>	totaal
<i>supermarkt</i>	1.840		1.470	
<i>in pandige bevoorrading supermarkt</i>	206		<i>geen winkel- vloer</i>	
totaal supermarkt		2.046		1.470
<i>bestaande centrumbestemming</i>	784		630	
<i>uitbreiding centrumbestemming</i>	80		80*	
totaal overige detailhandel		864		710
totale ontwikkeling		2.910		2.180
<i>nieuw: uitbreiding centrumbestemming</i>				1.550

* Uitgangspunt is dat het gehele oppervlak van dit programmaonderdeel ingezet kan worden als winkelvloer.

In tabel 1.1 is het oppervlak in bvo en wvo weergegeven. In de verdere analyse wordt gerekend met het oppervlak in wvo. In de analyse is alleen de uitbreiding ten opzichte van de bestaande centrumbestemming aan de orde. Hierbij is het oppervlak van de supermarkt geheel nieuw. De reservering voor de eventuele toekomstige uitbreiding van de supermarkt – mogelijk via een afwijkingsprocedure in het bestemmingsplan – wordt alvast meegenomen in de analyse. In de analyse wordt verder uitgegaan van het 'worstcasescenario':

1. het maximumoppervlak van de supermarkt wordt gerealiseerd;
2. de maximale omvang aan overige detailhandel wordt gerealiseerd; de bestemming Centrum staat echter ook vestiging van horeca en dienstverleners toe, daarom zal waarschijnlijk niet het maximumoppervlak aan detailhandel binnen het gebied worden gerealiseerd.

Duurzame verstedelijking

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals detailhandelsontwikkeling, is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd. Dit is vastgelegd in het

Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. Bro) en in de provinciale ruimtelijke verordening (artikel 3.2.2. ontwerp Verordening ruimte 2014).

Bij de ladder voor duurzame verstedelijking moet achtereenvolgens worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (trede 1), deze behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en of een nieuwe locatie multimodaal kan worden ontsloten (trede 3).

Aan de tweede trede van de ladder wordt voldaan, omdat de beoogde ontwikkeling plaatsvindt door herstructurering en intensivering binnen het bestaande centrumgebied van Raamsdonksveer. Dit maakt het doorlopen van stap 3 niet nodig. Ten behoeve van het bestemmingsplan moet nog worden aangetoond dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de beoogde ontwikkeling (stap 1 van de ladder). Door middel van ruimtelijk-economisch (distributieplanologisch) onderzoek wordt deze behoefte in dit rapport onderzocht.

De minister van I&M (mevrouw Schultz van Haegen) heeft per brief van 9 januari 2014 aangegeven dat het onderzoek naar de actuele regionale behoefte aan een activiteit geen betrekking mag hebben op de economische behoefte, de marktvraag, de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van een met een bestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit maakt dat uitsluitend ruimtelijke overwegingen van belang zijn bij het bepalen van de behoefte aan de beoogde supermarktontwikkeling.

Effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat

Recente jurisprudentie heeft tot gevolg dat in de onderbouwing van bestemmingsplannen voor de ontwikkeling van winkels in 'eerste levensbehoeften', naast het behoefteonderzoek, ook aangetoond moet worden dat er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur en dat er geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij moet ook het aspect leegstand in overweging worden genomen. In dit ruimtelijk-economisch (distributieplanologisch) onderzoek zullen wij ook deze aspecten meenemen.

Vraagstelling

In dit rapport worden de volgende vragen beantwoord:

- bestaat er vanuit de consument behoefte aan de ontwikkeling?
- is er sprake van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur?
- is er sprake van een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat?

Leeswijzer

Het ruimtelijk-economisch (distributieplanologisch) onderzoek wordt uitgevoerd in hoofdstuk 2. De conclusies worden in hoofdstuk 3 gegeven aan de hand van beantwoording van de hoofdvragen van het onderzoek.

Dit hoofdstuk start met een ruimtelijke analyse (paragraaf 2.1), waarmee wordt bekeken of in kwalitatieve zin behoefte is aan de ontwikkeling. In paragraaf 2.2 wordt een economische analyse gemaakt. Deze analyse geeft antwoord op de vraag of in kwantitatieve zin behoefte is aan de ontwikkeling. Ook zijn hierbij de eventuele effecten van de ontwikkeling aan de orde. Het aspect leegstand is onderwerp van paragraaf 2.3.

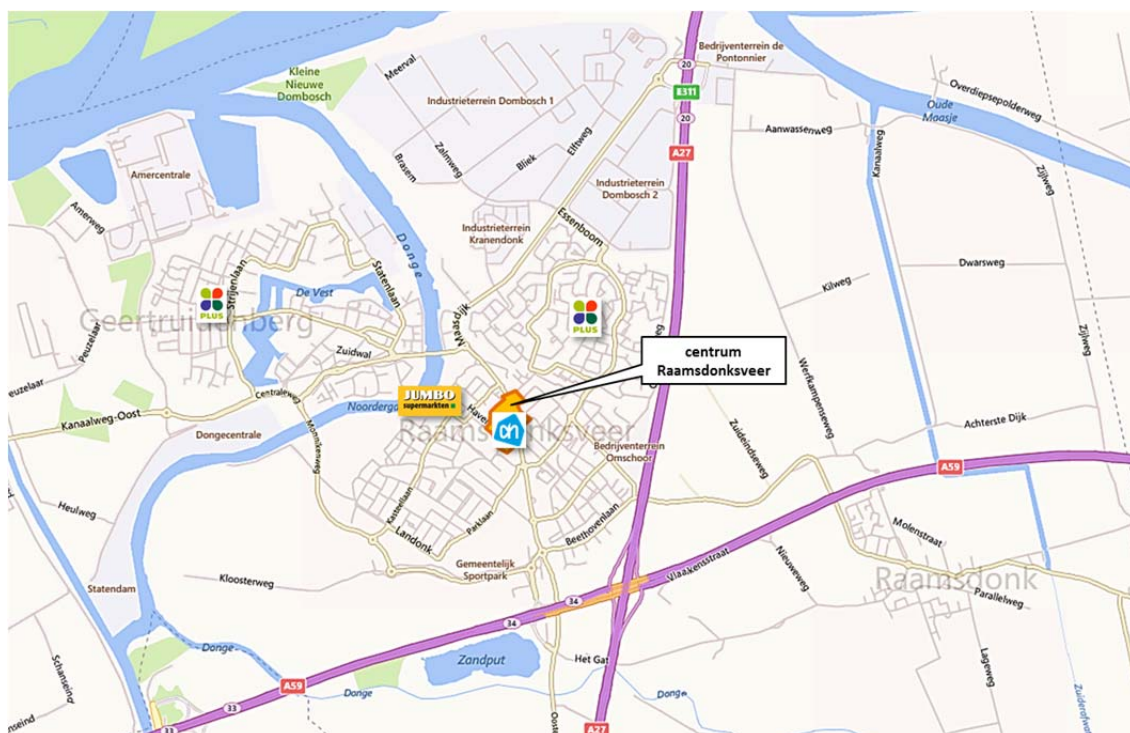
2.1. Ruimtelijke analyse

Supermarkten gemeente Geertruidenberg

Momenteel beschikt het centrum van Raamsdonksveer over één supermarkt: de Albert Heijn (figuur 2.1). Even buiten dit gebied ligt de Jumbo. Beide supermarkten hebben een verzorgingsfunctie voor de inwoners van gehele gemeente.

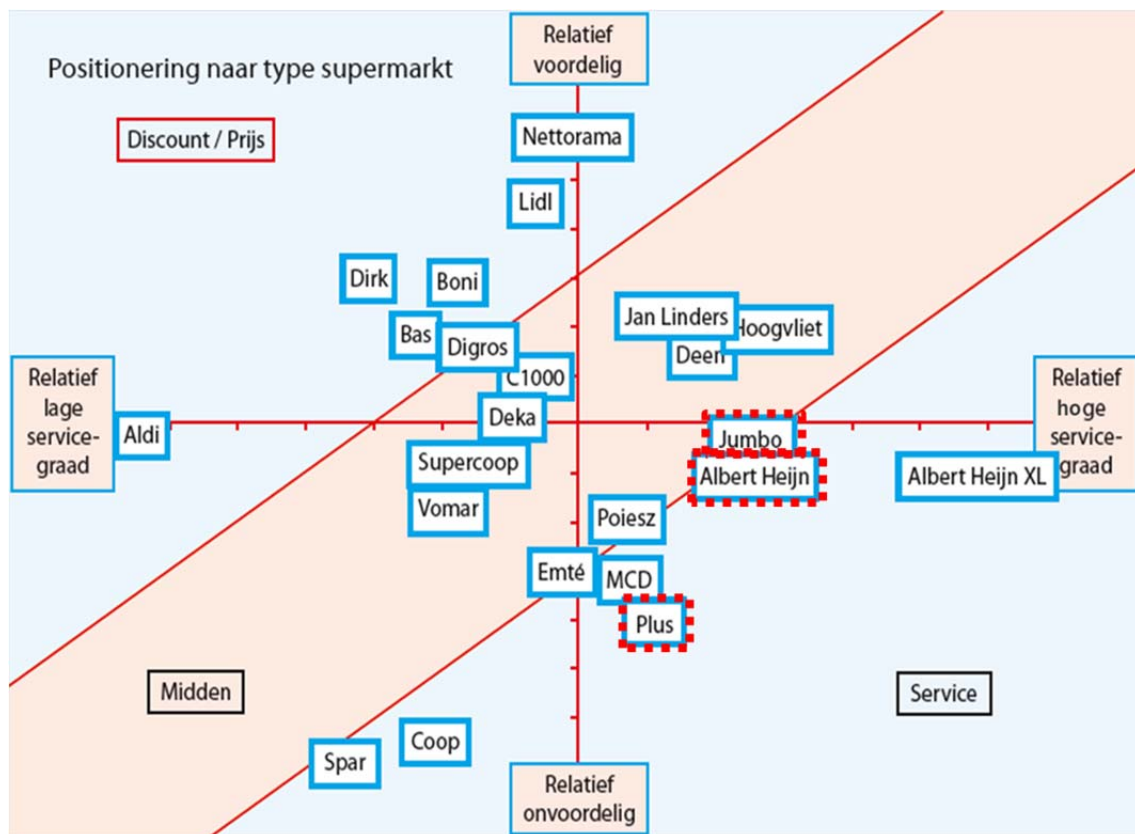
Hoewel het van oudsher afzonderlijke kernen zijn, functioneren Geertruidenberg en Raamsdonksveer tegenwoordig als één verzorgingsgebied - bestaande uit verschillende 'wijken'. Daarbinnen beschikken twee 'wijken' van de gemeente over een wijkvoorziening: de Plus in de Hooipolder in Raamsdonksveer en de Plus in de kern ('wijk') Geertruidenberg.

De kern Raamsdonk beschikt niet over een supermarkt, omdat het draagvlak daarvoor te gering is.



Figuur 2.1 Supermarkten (naar formule) gemeente Geertruidenberg

De supermarkten in de gemeente bevinden zich allen in het 'service' segment van het supermarktspectrum (figuur 2.2). Deze supermarkten kenmerken zich door een zeer breed en diep assortiment met relatief veel luxe producten, waarbij het grootste deel van het assortiment in de hogere prijsklassen valt. Daarbij beschikken deze service-supermarkten over veel comfort in de winkel: fraaie productpresentatie, brede gangpaden, ruim voldoende kassa's, bediening op de versafdeling en dergelijke. Supermarktformule Jumbo bevindt zich binnen het supermarktspectrum op de grens met het 'middensegment' prijsvriendelijkere supermarkten (met minder service) uit het middensegment ontbreken echter in de gemeente Geertruidenberg en het discountsegment is geheel afwezig.



Figuur 2.2 Positionering Nederlandse supermarkten: formules uit gemeente Geertruidenberg rood omkaderd (Zomerrapport GfK, Foodmagazine, juni 2013)

Geconcludeerd wordt dat het supermarktaanbod eenzijdig is opgebouwd in de gemeente Geertruidenberg. Bij consumenten zal in kwalitatieve zin behoefte zijn aan meer keuzevrijheid in het (prijsvriendelijke) midden- en/of het discountsegment. Voor dergelijke supermarkten moeten consumenten nu uitwijken naar de buurgemeenten.

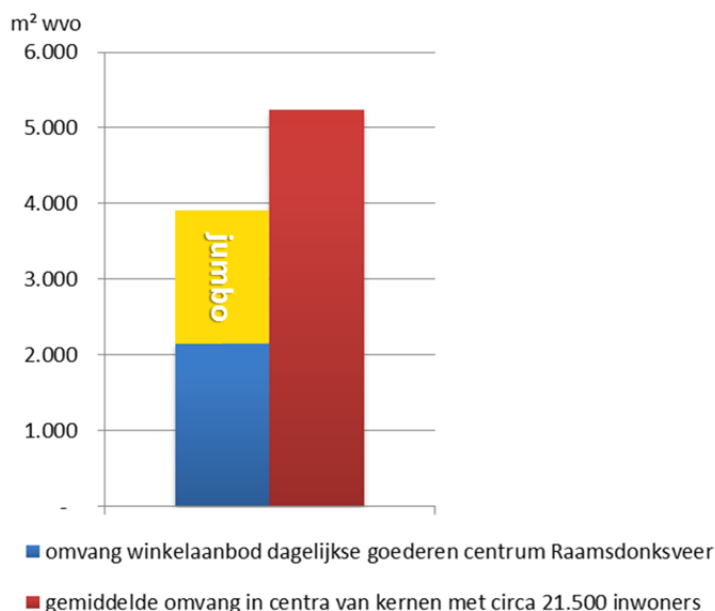
In de Visie Detailhandel (2013) is opgenomen dat de komst van een discounter naar het centrum van Raamsdonksveer wenselijk is. Het marktsegment van een supermarkt is echter niet planologisch te borgen.

In het privaatrechtelijke spoor heeft de gemeente de komst van Lidl contractueel vastgelegd met de ontwikkelaar van de locatie (zie ook het persbericht van de gemeente d.d. 22 januari 2014). Hiermee is geborgd dat de supermarktinvoering complementair wordt ten opzichte van het huidige supermarktaanbod.

Benchmark

Het centrum van Raamsdonksveer is het boodschappencentrum van de gehele gemeente. Het heeft daarom een verzorgingsfunctie voor alle 21.513 inwoners van de gemeente (CBS, 2013). In vergelijking met de hoofdcentra van woongebieden met een vergelijkbaar inwonertal is de omvang van het winkel-aanbod in dagelijkse goederen in het centrum van Raamsdonksveer zeer klein te noemen (figuur 2.3).

Omdat de Jumbo nabij het centrumgebied ligt en eveneens een functie heeft voor de hele gemeente, is het oppervlak van deze winkel 'opgeteld' bij het winkelloppervlak in dagelijkse goederen in Raamsdonksveer centrum. Ook dan blijft het oppervlak van deze winkelsector achter bij het gemiddelde. Indicatief geeft dit aan dat er een inhaalslag nodig is om de omvang van de sector dagelijkse goederen in het centrum van Raamsdonksveer overeen te laten komen met de gemiddelde omvang in hoofdcentra van kernen met een vergelijkbaar inwonertal. Alleen dan kan het centrum van Raamsdonksveer de verzorgingsfunctie voor alle inwoners van de gemeente optimaal waarmaken.



Figuur 2.3 Omvang winkelaanbod (in m² wvo) in dagelijkse goederen in Raamsdonksveer centrum vergeleken met de gemiddelde omvang van het aanbod in centra van kernen met een vergelijkbaar inwonertal (Locatus, november 2013)

Boodschappen-plus-centrum Raamsdonksveer

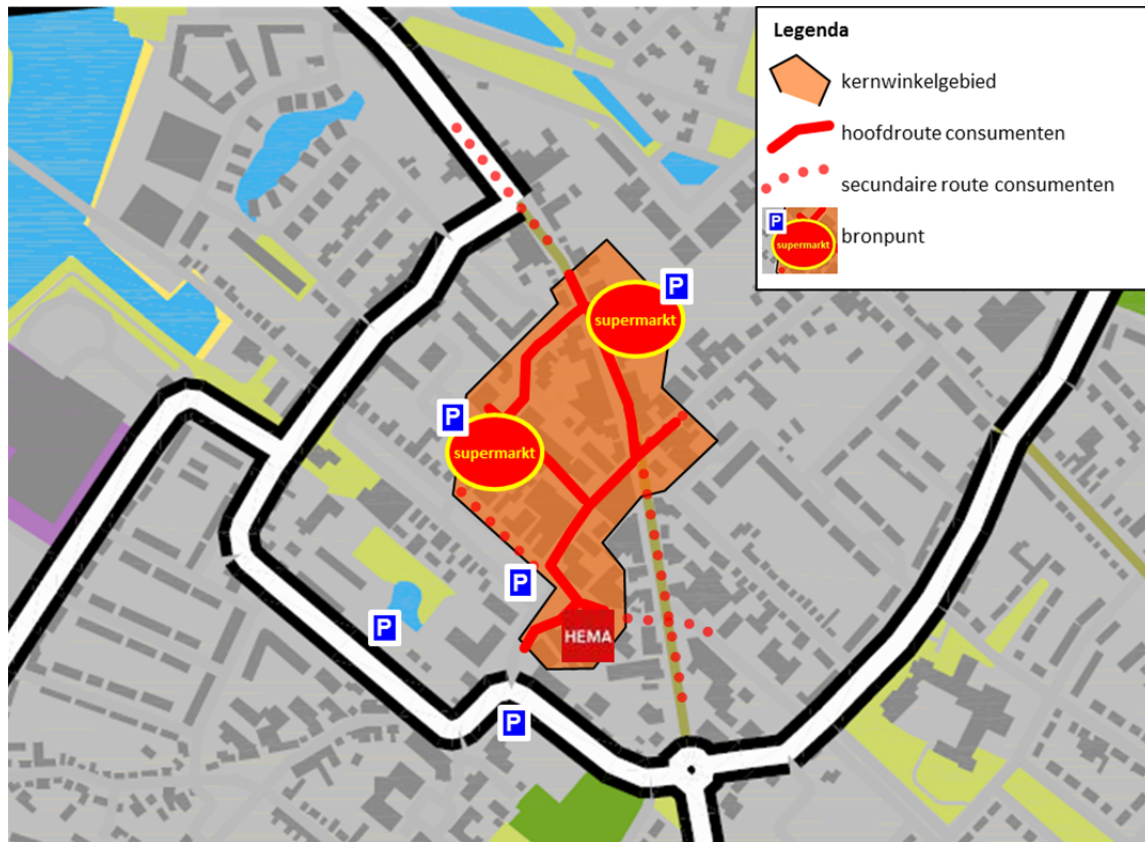
Consumenten bezoeken graag winkelgebieden met het grootste winkelaanbod - op aanvaardbare afstand. Voor recreatief winkelen zijn dit de historische centra van omliggende steden: Oosterhout, Breda en verder. Voor het doen van de boodschappen wil de consumenten echter minder grote afstanden afleggen, omdat deze producten relatief frequent worden gekocht (vaak meerdere keren per week). Tegelijk bezoekt de gemiddelde consument ook voor de boodschappen graag een goed gesorteerd boodschappencentrum met supermarkten in verschillende marktsegmenten en met aanvullende specialzaken.

Dit consumentengedrag leidt tot schaalvergroting van supermarkten en tot schaalvergroting van winkelgebieden als geheel - ook van boodschappencentra. Omdat de totale vraag naar wvo echter afneemt als gevolg van autonome trends, blijven er minder maar grotere boodschappencentra over. In de Visie Detailhandel (2013) is daarom geconcludeerd dat als niet wordt ingegrepen door de gemeente (en winkeliers en vastgoedpartijen) de omvang van de detailhandel in de gemeente Geertruidenberg - als gevolg van de autonome trends - sterk zal afnemen, waardoor inwoners zelfs voor de boodschappen niet meer in hun eigen gemeente terecht kunnen.

Om groeiende leegstand te voorkomen zet de gemeente in op concrete acties om de verzorgingsfunctie op peil te houden van een beperkt aantal, compacte winkelgebieden, waarmee wordt voldaan aan de behoefte bij consumenten om de boodschappen op aanvaardbare afstand van de woning te kunnen doen.

Het centrum van Raamsdonksveer wordt door de gemeente aangemerkt als het belangrijkste boodschappencentrum voor de gehele gemeente Geertruidenberg. Deze visie is geborgd in de Structuurvisie Geertruidenberg 2030 (vastgesteld 19 december 2013). Met de structuurvisie zet de gemeente in op het

creëren van optimale condities voor een compact en sterk 'boodschappen-plus' winkelgebied (figuur 2.4).



Figuur 2.4 Visie op gewenst winkelcircuit centrum Raamsdonksveer (Visie Detailhandel Geertruidenberg, 2013)

Supermarkt als drager van de winkelstructuur van het centrumgebied

De gemeente ziet het toevoegen van een supermarkt als onmisbare schakel in het creëren van optimale condities voor een compact en sterk 'boodschappen-plus' winkelgebied. De boodschappen worden door de consument namelijk gedaan in de winkelsector dagelijkse goederen bestaande uit supermarkten, versspecialzaken en drogisterijen. Circa 80% van de bestedingen aan dagelijkse goederen worden door consumenten gedaan bij supermarkten (HBD, 2013). Supermarkten zijn daarom het belangrijkste bezoeksdoel van boodschappencentra. Om te komen tot een – voor de consument – zo aantrekkelijk mogelijk boodschappencentrum is er behoefte aan de optimalisatie van de supermarktstructuur in het centrum van Raamsdonksveer.

De komst van een tweede supermarkt in het centrum van Raamsdonksveer is positief voor het functioneren van het gehele centrumgebied, omdat supermarkten sterk bijdragen aan de 'doorbloeding' van een winkelgebied. Hiervan profiteren de naastgelegen winkels. Uit recent onderzoek (DTnP, januari 2011) blijkt namelijk dat winkels die nabij een supermarkt liggen door gemiddeld 65% van de supermarktklanten worden bezocht. Aangezien volwaardige supermarkten gemiddeld door circa 10.000 consumenten per week worden bezocht, betekent dit een behoorlijke toestroom van passanten. Deze hoeveelheid winkelend publiek ontbreekt momenteel in het deel van het centrumgebied waar de ontwikkeling is beoogd.

De komst van de supermarkt biedt dan ook draagvlak voor een optimaal winkelaanbod in boodschappen in het centrum. Naast de supermarkten zijn verswinkels, drogisterijen, bloemisten, winkels in textiel en winkels in huishoudelijke artikelen een onmisbaar onderdeel van een compleet boodschappenaanbod. Deze zijn in het centrum van Raamsdonksveer reeds aanwezig. Als aanvulling op dit boodschappenaanbod beschikt het centrum van Raamsdonksveer over winkels in de branches: warenhuis, mode, schoe-

nen, optiek, luxe artikelen en woninginrichting. Deze winkels vormen de 'plus' in het boodschappen-plus-centrum. Dit betreft bijvoorbeeld winkels als Hema, Shoeby en 's Veer; winkels die juist ruimte zoeken in succesvolle boodschappencentra. Wanneer deze 'plus' in winkels goed in de winkelstructuur ligt, profiteren ook deze van de aantrekkingskracht van supermarkten.

Voor aanvullend winkelaanbod is in de beoogde ontwikkeling ruimte gereserveerd. Deze ruimte betreft voor het overgrote deel herontwikkeling van het bestaand commercieel vastgoed aan de Keizersdijk 14-24. De komst van de supermarkt betekent tevens dat overige locaties nabij de supermarkt aan de Keizersdijk (weer) aantrekkelijk worden om in te vullen met detailhandel. De ontwikkeling geeft daarmee nieuwe kansen voor herinvulling van langdurig leegstaand vastgoed.

Conclusie ruimtelijke analyse

Uit de ruimtelijke analyse volgt dat er bij consumenten in de gemeente Geertruidenberg in kwalitatieve zin behoefte bestaat aan zowel de realisatie van een sterk boodschappencentrum in Raamsdonksveer als aan de komst van een complementaire supermarkt met aanvullend winkelaanbod. Aan deze conclusie liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- Het supermarktaanbod in de gemeente Geertruidenberg kent een eenzijdige opbouw met uitsluitend supermarkten in het relatief hoger geprijsde en servicegerichte marktsegment. Dit maakt uitbreiding van het supermarktaanbod met het prijsvriendelijkere midden- of discountsegment gewenst.
- In algemene zin doen consumenten de boodschappen het liefst in ruim gesorteerde boodschappencentra met meerdere supermarkten in complementaire prijssegmenten. Het is wenselijk dat ook de gemeente Geertruidenberg over een dergelijk optimaal boodschappencentrum beschikt. Het centrum van Raamsdonksveer beschikt reeds over een supermarkt met ruim aanvullend winkelaanbod, daarom kan de behoefte aan versterking van het supermarktaanbod het beste hier worden gefaciliteerd. Het beleid van de gemeente is hier ook op gericht, middels de Structuurvisie Geertruidenberg 2030 (2013). De ontwikkeling sluit daarmee aan op de behoefte bij consumenten om de boodschappen op aanvaardbare afstand van de woning te kunnen doen.
- De komst van een tweede supermarkt in het centrum van Raamsdonksveer is positief voor het functioneren van het gehele centrumgebied, omdat supermarkten zorgen voor de 'doorbloeding' van een winkelgebied. Van de gemiddeld 10.000 klanten per week bezoekt 65% naast de supermarkt ook andere winkels binnen hetzelfde centrum, waardoor ook de (langdurig leegstaande) locaties in de omgeving van de ontwikkeling weer aantrekkelijk worden voor herinvulling. Op deze wijze draagt de beoogde ontwikkeling bij aan het economisch-duurzaam functioneren van het gehele centrumgebied van Raamsdonksveer, waardoor de inwoners van de gemeente ook in de toekomst de beschikking houden over een volwaardig boodschappen-plus-centrum.

In het navolgende wordt nagegaan of ook in kwalitatieve zin bij consumenten behoefte bestaat aan de komst van een extra supermarkt naar het centrum van Raamsdonksveer.

2.2. Economische analyse sector dagelijkse goederen

In de economische analyse wordt gekeken of de haalbare winkelomzet in het verzorgingsgebied aansluit bij de omzet die de detailhandel in dit gebied na de beoogde ontwikkeling nodig heeft voor economisch-duurzaam functioneren.

Uitgangspunten

Omdat het centrumgebied van Raamsdonksveer een functie heeft voor de gehele gemeente Geertruidenberg, is de hele gemeente uitgangspunt van de analyse. Overigens is de bewoningsstructuur van de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer zodanig compact dat het als één verzorgingsgebied functioneert. Hierbij heeft het centrum van Raamsdonksveer ook een verzorgingsfunctie voor de inwoners van de kern Raamsdonk, omdat die kern niet beschikt over een compleet boodschappenaanbod. De economische analyse is verder gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- inwonertal;
- toonbankbestedingen aan dagelijkse goederen;
- koopstromen;
- omvang winkelaanbod in dagelijkse goederen;
- gemiddelde vloerproductiviteit in de detailhandel in dagelijkse goederen.

Inwonertal

De gemeente Geertruidenberg heeft 21.513 inwoners (CBS, 2013).

Toonbankbestedingen aan dagelijks goederen

Ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek actualiseert het Hoofdbedrijf Detailhandel (HBD) continu de gegevens aangaande bestedingen in de verschillende detailhandelsbranches. De meest recente HBD-cijfers dateren van december 2013. Hierin is het effect van zowel de economische conjunctuur als de internetverkoop op de bestedingen in de winkels meegenomen. Overigens is het effect hiervan op de bestedingen aan dagelijkse goederen relatief beperkt.

In Nederland wordt per persoon per jaar gemiddeld € 2.270,- besteedt aan dagelijkse goederen in winkels (HBD, 2013).

De bestedingen aan dagelijkse goederen kennen een inkomenselasticiteit van 0,25 (HBD, 2013). Het inkomen per inwoner in de gemeente Geertruidenberg bevindt zich 1,8% boven het landelijke gemiddelde. Er wordt daarom een correctie toegepast van +0,5% ($1,8\% \times 0,25$), waarmee de toonbankbestedingen aan dagelijkse goederen in de gemeente Geertruidenberg uitkomen op € 2.280,- per persoon per jaar ($\text{€ } 2.270 \times 1,005$).

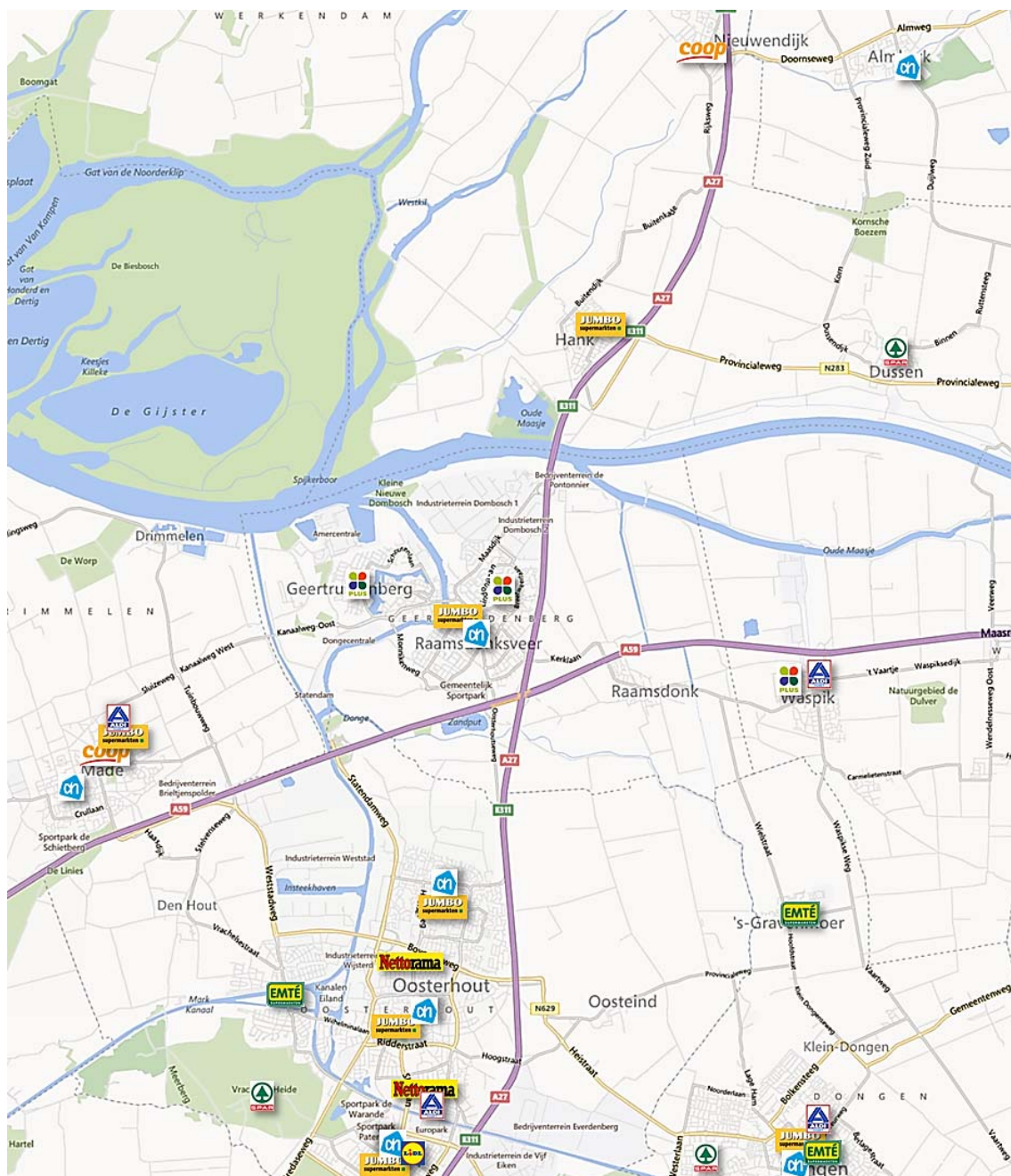
Koopstromen

De koopstromen bestaan uit koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing. Voor de analyse wordt uitgegaan van de koopstromen die haalbaar worden geacht na versterking van het centrumgebied van Raamsdonksveer met een supermarkt in een complementair prijssegment en aanvullend winkelaanbod. Uitgaan van de koopstromen in de huidige situatie betekent namelijk uitgaan van het verleden, terwijl het gemeentelijk beleid is gericht op een economisch-duurzame toekomst voor het centrum van Raamsdonksveer.

- Koopkrachtbinding: dit is het deel van de bestedingen van inwoners van de gemeente Geertruidenberg dat bij de winkels in de eigen gemeente terecht komt.
Er wordt van uitgegaan dat de koopkrachtbinding in de gemeente Geertruidenberg kan uitkomen op 90% - deze zijn haalbaar bij een compleet en complementair supermarktaanbod aangevuld met goede speciaalzaken verspreid over de gemeente met één sterk en compact hoofdcentrum.
- Koopkrachttoevloeiing: dit is het deel van de omzet in de winkels in de gemeente dat afkomstig is van consumenten van buiten de gemeente Geertruidenberg.
De verwachting is dat met name het sterke hoofdcentrum met complementaire supermarkten, aangevuld met de verzorgingsfunctie van de Jumbo en de speciaalzaken in de gemeente, in staat moet zijn consumenten uit de buurkernen aan te trekken. Van de stad Oosterhout zal dit de inwo-

ners van de noordelijke wijk Dommelbergen betreffen. In tabel 2.1 is weergegeven welke omvang de koopkrachttoevloeiing kan hebben na versterking van het centrumgebied van Raamsdonksveer. Hierbij is de ligging van het concurrerend supermarktaanbod meegenomen, zoals weergegeven in figuur 2.4. In totaal zal in de gemeente € 8.200.000,- oftewel 16% van de totale winkelomzet, afkomstig zijn van koopkrachttoevloeiing.

Een belangrijke overweging bij de omvang van de koopkrachttoevloeiing is de aanwezigheid van de relatief grote werkgelegenheid in de gemeente Geertruidenberg (bijvoorbeeld de Amercentrale en de bedrijventerreinen Gasthuiswaard, Dombosch I en II en Pontonnier). Een deel van de werknemers op deze locaties zal met enige regelmaat het woon-werkverkeer combineren met het doen van de boodschappen in de gemeente Geertruidenberg.



Figuur 2.4 Huidig supermarktaanbod naar formule in de gemeente Geertruidenberg en omgeving (ligging is indicatief)

Tabel 2.1 Omvang koopstromen vanuit de regio naar gemeente Geertruidenberg

	inwonertal	bestedingen (na inkomens-correctie)	bestedings- potentieel	afvloeiing naar gemeente Geertruidenberg		overwegingen
				%	€	
Oosterhout: Dommelbergen	14.190	€ 2.300	€ 32.600.000	5,0%	€ 1.600.000	inwoners moeten voor discounter óf naar zuiden Oosterhout of naar Raamsdonksveer + woonwerk-verkeer
Waspik	4.990	€ 2.260	€ 11.300.000	5,0%	€ 600.000	sterke formules Jumbo en AH trekken inwoners Waspik aan – deels woonwerk-verkeer
Hank	3.945	€ 2.280	€ 9.000.000	20,0%	€ 1.800.000	inwoners gaan voor discounter/lage prijzen of AH en Plus naar gemeente Geertruidenberg – deels woonwerk-verkeer
Dussen	2.435	€ 2.290	€ 5.600.000	20,0%	€ 1.100.000	inwoners moeten voor reguliere supermarkt en discounter/lage prijzen de kern verlaten, gaan deels naar gemeente Geertruidenberg + woonwerk-verkeer
Nieuwendijk	3.425	€ 2.260	€ 7.700.000	10,0%	€ 800.000	inwoners gaan voor discounter/lage prijzen naar Raamsdonkveer – deels woonwerk-verkeer
Made	11.875	€ 2.260	€ 26.800.000	7,5%	€ 2.000.000	inwoners gaan voor discounter/lage prijzen (of Plus) naar gemeente Geertruidenberg + woonwerk-verkeer
Drimmelen	525	€ 2.450	€ 1.300.000	25,0%	€ 300.000	supermarkt ontbreekt in eigen kern – deel bezoekt supermarkten in gemeente Geertruidenberg + woonwerk-verkeer
totaal					€ 8.200.000	

Omvang winkelaanbod in dagelijkse goederen

De totale omvang van het winkelaanbod in dagelijkse goederen in de gemeente Geertruidenberg is 5.865 m² wvo (tabel 2.2).

Tabel 2.2 Winkelaanbod dagelijkse goederen gemeente Geertruidenberg (Locatus, november 2013)

	aantal	oppervlak (m ² wvo)
Levensmiddelen:		
- Jumbo	1	1.756
- Albert Heijn	1	1.010
- Plus	2	1.317
- versspecialisten	18	678
Persoonlijke verzorging	7	1.104
Totaal dagelijkse goederen	29	5.865

Gemiddelde vloerproductiviteit detailhandel in dagelijkse goederen

Ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek actualiseert het Hoofdbedrijf Detailhandel (HBD) continu de gegevens aangaande de vloerproductiviteit in de verschillende detailhandelsbranches. De meest recente HBD-cijfers voor deze branches dateren van december 2013. Hierin is het effect van zowel de economische conjunctuur als de internetverkoop op de bestedingen in de winkels meegenomen. Overigens is het effect hiervan op de vloerproductiviteit van de detailhandel in dagelijkse goederen relatief beperkt.

De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit van de detailhandel in dagelijkse goederen is € 7.090,- per m² wvo per jaar. Uitgangspunt van de analyse is dat de lokale detailhandel economisch-duurzaam kan functioneren als de gemiddelde omzet overeenkomt met het landelijk gemiddelde.

Analyse dagelijkse goederen gemeente Geertruidenberg

Kwantitatieve behoefte

In tabel 2.3 is de analyse gemaakt van de marktomstandigheden na versterking van het centrum van Raamsdonksveer. In de analyse zijn deze marktomstandigheden geplaatst tegenover de huidige omvang van het winkelaanbod in dagelijkse goederen in de gemeente. Deze vergelijking geeft een ruimte voor ontwikkeling. Vanwege het belang van concentratie van de detailhandel kan deze ruimte voor ontwikkeling het beste ingezet worden voor uitbreiding in het centrum van Raamsdonksveer.

Tabel 2.3 Haalbare marktomstandigheden na versterking centrum Raamsdonksveer

inwonertal gemeente	21.513
bestedingen dagelijkse goederen	€ 2.280
bestedingspotentieel	€ 49.100.000
koopkrachtbinding %	90%
gebonden bestedingen €	€ 44.400.000
koopkrachttoevloeiing %	16%
omzet uit toevloeiing €	€ 8.200.000
omzet winkels in dagelijkse goederen	€ 52.600.000
huidige omvang sector dagelijkse goederen gemeente	5.785
haalbare vloerproductiviteit	€ 9.090
landelijk gemiddelde vloerproductiviteit	€ 7.090
verschil tussen lokale situatie en gemiddelde	+25% / +31%
ruimte voor ontwikkeling	1.450 / 1.820

Na versterking van het centrum van Raamsdonksveer is een omvang van het winkelaanbod in dagelijkse goederen passend dat 1.450 tot 1.820 m² wvo groter is dan nu. Anders gezegd: er bestaat bij de consumptie een kwantitatieve behoefte aan uitbreiding van de detailhandel in dagelijkse goederen in het centrum van Raamsdonksveer.

Overigens zijn in de analyse in de tabellen 2.2 en 2.3 de toeristische bestedingen niet als factor meegenomen. Hoewel het bekend is dat toeristen, bijvoorbeeld passanten in de jachthavens of dagjesmensen, dagelijkse goederen kopen in de winkels in de gemeente, is de omvang van deze bestedingen lastig te kwantificeren. Ook kennen deze bestedingen sterke seizoensschommelingen. De gemeente Geertruidenberg zet in op het aantrekken van meer toeristische bezoekers (Toeristisch-recreatief Actieplan, 2010-2014), wat kan betekenen dat de kwantitatieve behoefte aan winkels verder zal groeien.

Effect realisatie supermarkt en aanvullende winkels

Het bvo van de supermarkt bedraagt maximaal 1.840 (exclusief de inpandige expeditie), dit geeft een wvo van 1.470 m² (1.840 * 80%).

Naast de supermarkt maakt het bestemmingsplan ook de realisatie van overige detailhandel mogelijk. Ten opzichte van de huidige bestemming bedraagt de uitbreiding van het oppervlak 80 m² bvo. Dit oppervlak kan volledig worden ingezet als winkelvloer en het kan dus volledig worden ingevuld met dagelijkse goederen, daarom wordt in de analyse rekening gehouden met een uitbreiding met 80 m² wvo. Na de versterking van het centrum van Raamsdonksveer wordt de totale omvang van de detailhandel in dagelijkse goederen in de gemeente op termijn maximaal 7.335 m² wvo (5.785 + 1.470 + 80).

In tabel 2.4 is nagegaan hoe de gemiddelde omzet van de detailhandel in dagelijkse goederen in de gemeente Geertruidenberg zich verhoudt tot het landelijk gemiddelde na de beoogde versterking van het centrum van Raamsdonksveer.

Tabel 2.4 Marktomstandigheden na realisatie supermarkt en aanvullend winkelaanbod

inwonertal gemeente	21.513
bestedingen dagelijkse goederen	€ 2.280
bestedingspotentieel	€ 49.100.000
koopkrachtbinding %	90%
gebonden bestedingen €	€ 44.400.000
koopkrachttoevloeiing %	16%
omzet uit toevloeiing €	€ 8.200.000
omzet winkels in dagelijkse goederen	€ 52.600.000
toekomstige omvang sector dagelijkse goederen gemeente	7.335
haalbare vloerproductiviteit	€ 7.170
landelijk gemiddelde vloerproductiviteit	€ 7.090
verschil tussen lokale situatie en gemiddelde	-1% / +4%
ruimte voor ontwikkeling	-100 / +270

Na de beoogde realisatie van de supermarkt en aanvullend winkelaanbod ontstaat een evenwichtige marktsituatie in de sector dagelijkse goederen in de gemeente Geertruidenberg. Het verschil in economisch functioneren van de lokale detailhandel ligt tussen -1% tot +4% ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Bij dergelijke marktomstandigheden is er voor alle detailhandel in dagelijkse goederen in de gemeente voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren.

De beoogde ontwikkeling heeft niet tot gevolg dat bestaande winkels in dagelijkse goederen de deuren moeten sluiten. Dit betekent dat alle inwoners van de gemeente op dezelfde, aanvaardbare afstand kunnen blijven voorzien in hun eerste levensbehoefte. Er komt zelfs een extra keuzemogelijkheid bij. Van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur is dan ook geen sprake.

2.3. Analyse niet-dagelijkse goederen

De invulling van het aanvullend winkelaanbod kan bestaan uit winkels in niet-dagelijkse goederen. De uitbreiding van het oppervlak ten opzichte van de huidige centrumbestemming bedraagt 80 m² wvo (zie ook hoofdstuk 1). Een toevoeging van 80 m² wvo aan winkelruimte in het centrum van Raamsdonksveer betekent een groei van 0,5% van het oppervlak van 17.052 m² wvo (Locatus, november 2013) van de huidige detailhandel in niet-dagelijkse goederen in de gemeente.

Met de realisatie van 80 m² wvo zal het oppervlak aan winkels in niet-dagelijkse goederen in het centrum van Raamsdonksveer groeien met 1,4%.

Van een groei van 0,5% tot 1,4% gaat nauwelijks effect uit op het functioneren van de overige detailhandel in niet-dagelijkse goederen in de respectievelijk de gemeente of het centrum van Raamsdonksveer. Voor alle winkels in niet-dagelijkse goederen blijft ook na de beoogde ontwikkeling voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren.

2.4. Leegstand

Geen toename van de winkelleegstand in gemeente door de beoogde ontwikkeling

In paragraaf 2.2 en 2.3 is geconcludeerd dat ook na de beoogde realisatie van de supermarkt en het aanvullend winkelaanbod voldoende winkelomzet te behalen is voor economisch-duurzaam functioneren van de detailhandel in gemeente Geertruidenberg. Dit betekent dat de ontwikkeling geen toename van de leegstand in de gemeente Geertruidenberg tot gevolg heeft. Van een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef en ondernemersklimaat in de gemeente is daarom geen sprake.

Bestaande leegstand gemeente Geertruidenberg

De bestaande leegstand in de gemeente Geertruidenberg is relatief hoog (tabel 2.5). De leegstand is echter ongelijk verdeeld over de gemeente. Met name op de locaties buiten de centrumgebieden van de kernen staan relatief veel winkels en veel winkeloppervlak leeg. Daarbij betreft het vooral leegstand van qua maatvoering en/of locatie incurante panden (zoals een voormalig bankfiliaal). Een deel hiervan staat dan ook langdurig leeg.

Tabel 2.5 Leegstand naar aantal winkels en naar winkeloppervlak in de gemeente Geertruidenberg naar kern en locatie (Locatus, november 2013)

	aantal winkels					
	centrumgebied			overige delen kern		
	totaal aantal	%	<i>gemiddeld in kernen met een vergelijkbaar inwonertal</i>	totaal aantal	%	<i>gemiddeld in kernen met een vergelijkbaar inwonertal</i>
Raamsdonksveer	11	10%	12%	4	5%	10%
Geertruidenberg	3	8%	11%	3	20%	7%
Raamsdonk	0	0%	8%	1	7%	10%

	winkeloppervlak (m ² wvo)					
	centrumgebied			overige delen kern		
	totaal oppervlak	%	<i>gemiddeld in kernen met een vergelijkbaar inwonertal</i>	totaal oppervlak	%	<i>gemiddeld in kernen met een vergelijkbaar inwonertal</i>
Raamsdonksveer	1.559	17%	9%	4.141	27%	4%
Geertruidenberg	614	25%	8%	326	29%	3%
Raamsdonk	0	0%	5%	157	11%	4%

Opvallend is het grote oppervlak dat buiten het centrumgebied van Raamsdonksveer leegstaat. Een groot deel van dit oppervlak betreft de leegstaande winkelunit naast de Jumbo (de voormalige Leen Bakker en Zeeman). Deze unit heeft een omvang van 3.575 m² wvo. Deze ruimte staat leeg in afwachting van herontwikkeling van de locatie. Het is contractueel vastgelegd dat er geen detailhandel op deze plek kan vestigen. Als deze unit niet opgeteld wordt bij de leegstand staat slechts 4% van het winkeloppervlak buiten het centrum leeg in Raamsdonksveer, hetgeen overeen komt met het gemiddelde. Dat de leegstand exclusief de unit naast Jumbo niet bijzonder is blijkt ook uit de vergelijking met het aantal leegstaande panden buiten het centrum van Raamsdonksveer. Daar staat 5% leeg ten opzichte van gemiddeld 10% van het aantal winkelunits.

In het centrum van Raamsdonksveer – waar de projectlocatie ligt – staat circa 10% van de panden van voormalige winkels, horeca en dienstverleners leeg en staat 17% van het oppervlak leeg. De gemiddelde omvang van de leegstaande panden is 141 m² wvo. Het grootste pand dat leegstaat heeft een oppervlak van 329 m² wvo. Deze oppervlaktes zijn te beperkt om de beoogde ontwikkeling in te passen. Terwijl de ontwikkeling beleidsmatig wel gewenst is door de gemeente. Het is daarom geoorloofd de ontwikkeling te faciliteren door herontwikkeling en uitbreiding binnen het bestaand centrumgebied.

Afname winkelleegstand centrum Raamsdonksveer

De beoogde ontwikkeling is voorzien ter plaatse van bestaand winkelvastgoed. Een deel hiervan staat reeds leeg, waaronder de eerder genoemde, grootste leegstaande winkelunit (à 329 m² wvo). In totaal bedraagt de leegstand op de projectlocatie circa 700 m² wvo, verdeeld over vier winkelunits. De herontwikkeling en herinvulling van de locatie draagt dan ook bij aan een sterke reductie van de leegstand in het centrum van Raamsdonksveer. Deze daalt direct van 10% van het aantal winkels en 17% van het

oppervlak naar 6% van het aantal winkels en 9% van het oppervlak, waarmee de leegstand in het centrum van Raamsdonksveer respectievelijk onder of op het landelijke gemiddelde uitkomt (zie ook tabel 2.5).

Het ligt in de lijn der verwachting dat de winkelunits naast de supermarkt ook daadwerkelijk ingevuld worden. Het is namelijk aantrekkelijk voor winkels om naast een supermarkt gevestigd te zijn, vanwege het eerder genoemde combinatiebezoek tussen supermarkt en overige detailhandel dat door de supermarktklanten wordt gedaan. Dit effect kan verder tot gevolg hebben dat ook winkelpanden in de omgeving van de projectlocatie interessant worden voor herinvulling, waarmee de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het functioneren van het gehele centrumgebied.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in positieve zin bijdraagt aan het woon-, leef en ondernemersklimaat. Van eventuele onaanvaardbare effecten is geen sprake.

De conclusies in dit hoofdstuk worden gegeven aan de hand van beantwoording van de hoofdvragen uit de inleiding.

Bestaat er vanuit de consument behoefte aan de ontwikkeling?

De consument wenst de boodschappen te doen op aanvaardbare afstand van de woning. Daarbij wil het merendeel van de consumenten de boodschappen doen in een goed gesorteerd boodschappencentrum met bij voorkeur meerdere supermarkten in een complementair prijssegment aangevuld met versspecialisten en overig winkelaanbod. Deze behoefte bij consumenten, en het daaruit voortkomend aankoopgedrag, leidt ertoe dat er steeds grotere boodschappencentra ontstaan. Tegelijk neemt door trends en ontwikkelingen de totale vraag naar detailhandel af – ook in dagelijkse goederen. Dit leidt tot een afname van het aantal winkels/winkelcentra.

De gemeente zet in op een behoud van een optimale boodschappenvoorziening voor de gemeente. Het centrum van Raamsdonksveer heeft de beste uitgangspunten voor een functie als hoofdcentrum met een verzorgingsfunctie voor de gehele gemeente. Met de beoogde ontwikkeling is er dan ook voor gekozen om de behoefte van consumenten om optimaal de boodschappen te kunnen doen op aanvaardbare afstand van de woning te faciliteren in het centrum van Raamsdonksveer.

Het supermarktaanbod in de gemeente Geertruidenberg kent een eenzijdige opbouw met uitsluitend supermarkten in het hoger geprijsde service-segment. Het midden prijssegment en het discountsegment ontbreken in de gemeente. Consumenten wijken voor dergelijke supermarkten nu uit naar de buurgemeenten.

Uit de economische analyse komt naar voren dat de behoefte bij consumenten aan uitbreiding van het winkeloppervlak te kwantificeren is op 1.450 tot 1.820 m² wvo. Er is dan ook voldoende kwantitatieve behoefte aan de (theoretisch) maximale omvang van de beoogde ontwikkeling à 1.550 m² wvo.

Is er sprake van een duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur?

De vraag of sprake is van duurzame ontvruchting heeft uitsluitend betrekking op detailhandel in eerste levensbehoeften. Er wordt van uitgegaan dat uitsluitend de sector dagelijkse goederen hiertoe behoort.

Na realisatie van de beoogde ontwikkeling komt de gemiddelde omzet in de detailhandel dagelijkse goederen uit op -1% tot +4% ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Deze marktomstandigheden zijn het beste te omschrijven met 'markt in evenwicht'.

Bij dergelijke marktomstandigheden is er voor alle detailhandel in dagelijkse goederen in de gemeente in beginsel voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren. Dit betekent dat geen van de aanbieders van dagelijkse goederen hoeft te sluiten als gevolg van de ontwikkeling, waardoor de inwoners van de gemeente Geertruidenberg op dezelfde, aanvaardbare afstand kunnen blijven voorzien in hun eerste levensbehoeften. Van een duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur is dan ook geen sprake.

Is er sprake van een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat?

Omdat de detailhandel in dagelijks goederen in de gemeente voldoende omzet kan blijven behalen voor economisch-duurzaam functioneren, zal de leegstand in de gemeente niet toenemen als gevolg van de ontwikkeling. Dit geldt ook voor de sector niet dagelijkse goederen in de gemeente, omdat de groei in die sector slechts 80 m² wvo, oftewel maximaal +1,4% bedraagt. Hiervan zal geen substantieel effect uitgaan op de bestaande detailhandelsstructuur. Geconcludeerd wordt dat er geen onaanvaardbare effecten zijn op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Er zal juist een positief effect zijn op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Ten eerste, omdat de beoogde ontwikkeling een herontwikkeling van bestaande deels leegstaande panden betreft, waardoor de leegstand in het centrum van Raamsdonksveer fors wordt gereduceerd. Ten tweede, omdat de winkels in het centrum profiteren van het combinatiebezoek tussen de nieuwe supermarkt en de rest van de winkels - dat door circa 65% van de wekelijkse 10.000 supermarktklanten wordt gedaan. De ontwikkeling betekent daarom dat overige locaties nabij de supermarkt aan de Keizersdijk (weer) aantrekkelijk worden om in te vullen met detailhandel. De ontwikkeling geeft daarmee nieuwe kansen voor herinvulling van langdurig leegstaand vastgoed.