

gemeente Moerdijk

centrumontwikkeling deellocatie Molenstraat
Zevenbergen

ruimtelijk-economisch onderzoek

identificatie

projectnummer:

170900.20160155

projectleider:

D.J. Willems

auteur(s):

M.G.M.C. Geerts MSc

planstatus

datum:

28-02-2016

opdrachtgever:

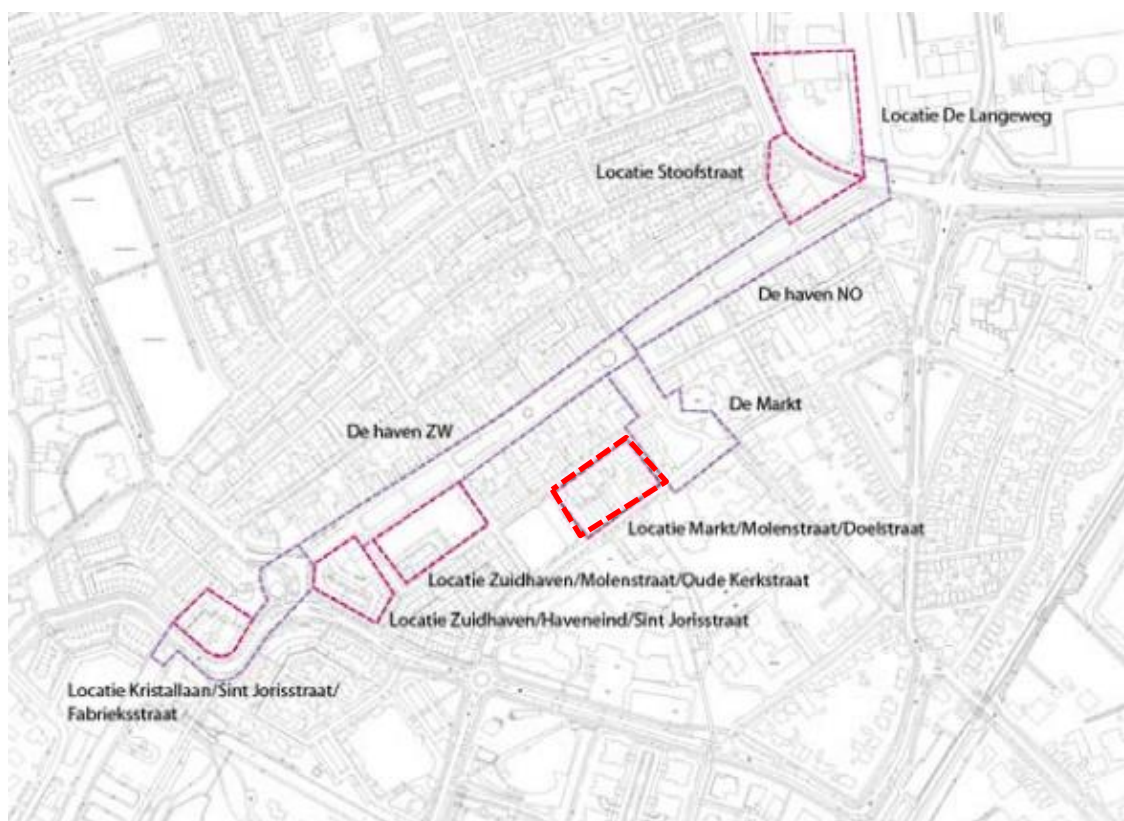
Gemeente Moerdijk

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Vraagstelling	4
1.3. Leeswijzer	5
2. Programma en toetsing stedelijke ontwikkeling	6
2.1. Programma centrumontwikkeling Zevenbergen	6
2.2. Vigerende bestemmingsplanregeling	8
2.3. Definitie 'stedelijke ontwikkeling' in relatie tot het centrumplan Zevenbergen	9
2.4. Conclusie	11
3. Beleidskader	12
3.1. Detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020 (2014)	12
3.2. Structuurvisie Moerdijk 2030 (2011)	14
3.3. Paraplunota's gemeente Moerdijk	14
3.3.1. Paraplunota Maatschappij (2014)	14
3.3.2. Paraplunota Leefomgeving (2012)	15
3.3.3. Paraplunota Economisch Klimaat (2013)	15
3.4. Masterplan Centrum Zevenbergen (2011)	16
3.5. Conclusie	16
4. Beschrijving dagelijkse winkelstructuur Zevenbergen	17
4.1. Verzorgingsfunctie Zevenbergen	17
4.2. Analyse dagelijkse goederensector Zevenbergen	19
4.3. Conclusie	23
5. Actuele regionale behoefte	24
5.1. Relatieve omvang dagelijks winkelaanbod	24
5.2. Distributieplanologische marktanalyse dagelijkse goederensector Zevenbergen	25
5.3. Relevante ontwikkelingen	27
5.3.1. Demografische ontwikkeling	27
5.3.2. Ontwikkeling in het dagelijks winkelaanbod	27
5.4. Analyse toekomstige situatie dagelijkse goederensector Zevenbergen	28
5.5. Conclusie	30
6. Locatieafweging en te verwachten effecten	31
6.1. Locatieafweging	31
6.2. Te verwachten effecten centrumontwikkeling	32
6.3. Conclusie	32
7. Conclusie	33
7.1. Nieuwe stedelijke ontwikkeling	33
7.2. Trede 1: Actuele regionale behoefte	33
7.3. Trede 2 en 3: Locatieafweging en ontsluiting	34
7.4. Conclusie toets ladder voor duurzame verstedelijking	34

1.1. Aanleiding

Met de vaststelling van het Masterplan Centrum Zevenbergen door de gemeenteraad in juni 2011 is de koers voor de noodzakelijke revitalisering van het centrum van Zevenbergen uitgestippeld. De ontwikkeling van de deellocatie Molenstraat maakt hier een belangrijk onderdeel van uit. Deellocatie Molenstraat is één van de vijf te ontwikkelen deellocaties (figuur 1.1).



Figuur 1.1 Deellocaties Masterplan Centrum Zevenbergen (*projectlocatie rood omcirkeld*; gemeente Moerdijk 2011)

In de afgelopen periode is de haalbaarheid van de ontwikkeling op deellocatie Molenstraat onderzocht, mede op basis van een marktconsultatie. De gemeenteraad heeft naar aanleiding hiervan op 17 december 2015 ingestemd met de realisatie van de ontwikkeling Molenstraat op basis van het initiatief van Synchroon B.V. Vervolgens hebben de gemeente (B&W) en Synchroon op 12 januari 2016 een anterieure overeenkomst afgesloten.

Het planinitiatief van Synchroon voorziet in de herontwikkeling van het gebied gelegen tussen Molenaarstraat, Markt en Doelstraat (figuur 1.2). De bestaande bebouwing zal hier worden gesloopt. De herontwikkeling bestaat uit de realisatie van een supermarkt, met aanvullende winkels, een horecavoorziening, een parkeergarage en 21 woningen (stadswoningen en appartementen).



Figuur 1.2 Locatie projectgebied (ondergrond: Bing Maps, 2016)

1.2. Vraagstelling

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Ter onderbouwing van het beoogde programma moet de ontwikkeling getoetst worden aan de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking. Het is van belang om te onderzoeken of het project tot onaanvaardbare leegstand in Zevenbergen leidt.

De kernvragen van dit onderzoek zijn:

- Past de beoogde centrumontwikkeling in Zevenbergen binnen de kaders van duurzame verstedelijking, zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening?
- Wat is het effect van de centrumontwikkeling op het bestaande aanbod in Zevenbergen?

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is (per 01-10-2012) voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een ontwikkeling moet daarin kortgezegd voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Voorziet de voorgenomen ontwikkeling in de actuele regionale behoefte?
2. Kan in deze behoefte worden voorzien door herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied?
3. Indien blijkt dat uit de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan een nieuwe locatie worden gezocht die beschikt over verschillende middelen van vervoer en passend ontsloten is.

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden, komen de volgende aspecten aan de orde:

- een nadere uitwerking van het initiatief;
- het relevante beleidskader;
- huidige situatie van de winkel- en horecastructuur in Zevenbergen;
- de analyse van de actuele en toekomstige regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling;

- de locatieafweging;
- de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking en de beschrijving van de te verwachten effecten op het bestaande aanbod in Zevenbergen.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beoogde programma getoetst aan het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ conform de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij wordt ook onderzocht wat op basis van de vigerende bestemmingsplanregeling al mogelijk is. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders beschreven op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt de huidige winkelstructuur in Zevenbergen beschreven. In de hoofdstukken 5 wordt de actuele regionale behoefte onderzocht. Vervolgens komt in hoofdstuk 6 een locatieafweging met effectenanalyse aan bod. Tot slot wordt de ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking in hoofdstuk 7.

2. Programma en toetsing stedelijke ontwikkeling

Allereerst wordt geïnventariseerd welke functies onderbouwd moeten worden conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij wordt het beoogde programma geïnventariseerd en afgezet tegen de vigerende planologische regeling. Vervolgens wordt de definitie van een stedelijke ontwikkeling uiteengezet en getoetst aan de beoogde ontwikkeling.

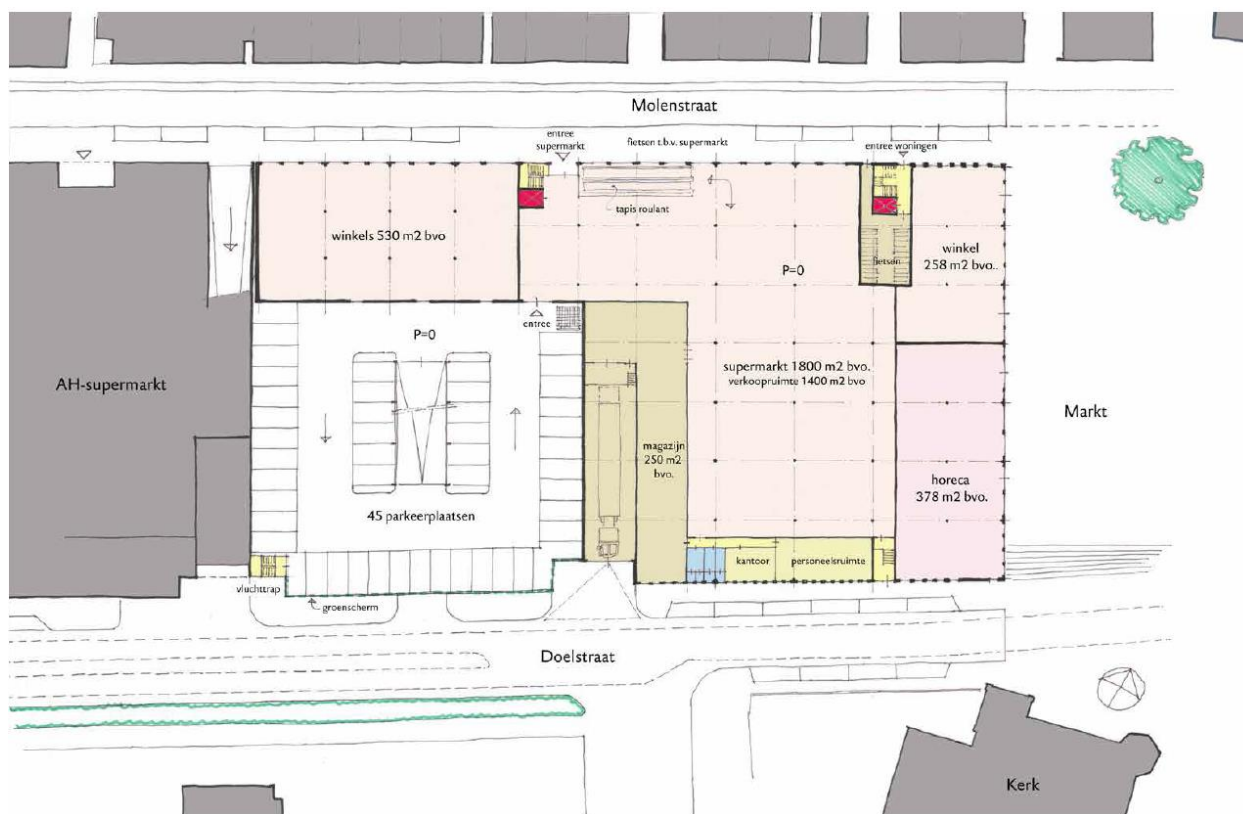
2.1. Programma centrumontwikkeling Zevenbergen

De gemeente Moerdijk heeft in 2011 een Masterplan voor het centrum van Zevenbergen opgesteld. De basis voor dit Masterplan wordt gevormd door:

1. Een compacte winkelstructuur.
2. Ruim baan voor horeca, recreatie en cultuur.
3. Meervoudig ruimtegebruik en het belang van wonen.
4. Een bereikbaar centrum.
5. Het centrum als verblijfs- en ontmoetingsplek.

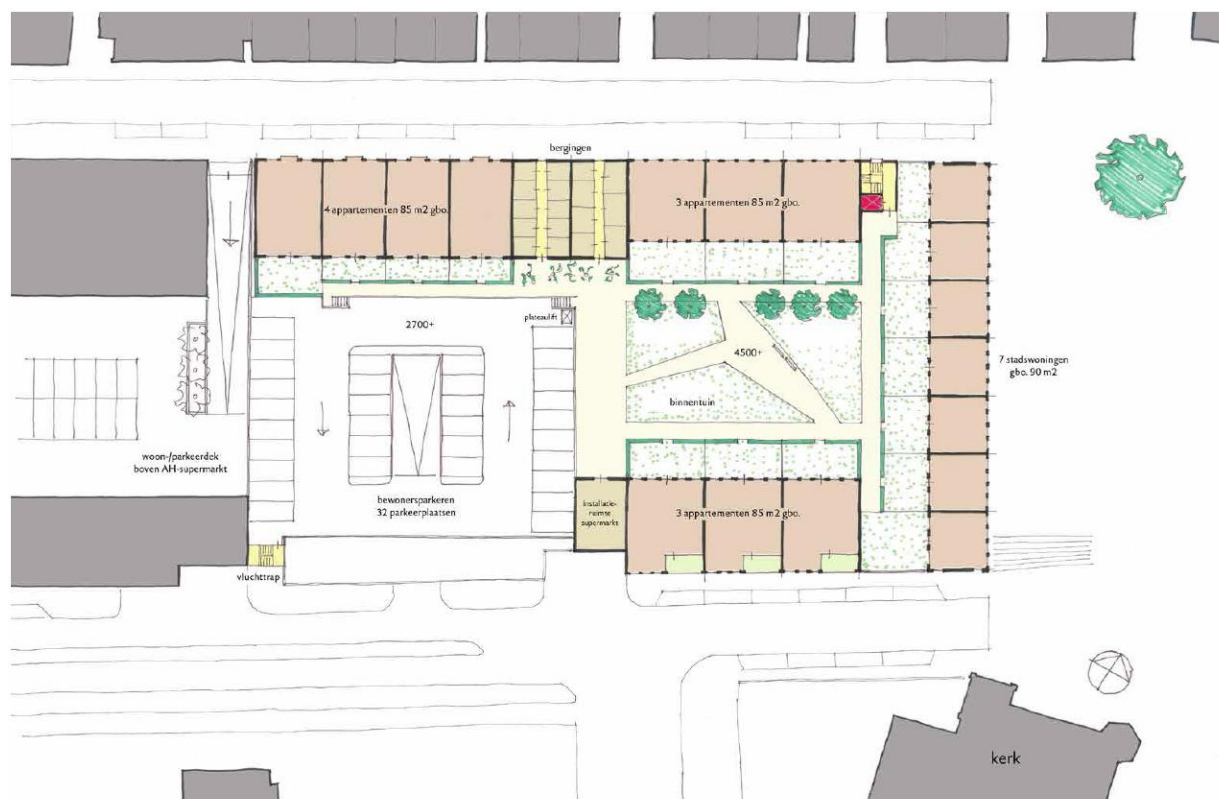
De beoogde projectlocatie Molenstraat betreft een deellocatie van de centrumontwikkeling. Projectontwikkelaar Synchron heeft het initiatief genomen om een ontwikkelingsvisie op te stellen. De bestaande bebouwing zal plaats maken voor een supermarkt, nieuwe winkelruimten, horecavoorzieningen, een parkeergarage, 21 stadswoningen en appartementen en herinrichting van de Markt. Op figuur 2.1 en 2.2 is het initiatief weergegeven. Het programma van de ontwikkeling bestaat uit de volgende functies:

- Supermarkt (circa 1.800 m² bvo; circa 1.400 m² wvo);
- Horeca (circa 380 m² bvo);
- Twee winkelruimtes (circa 530 m² bvo en circa 260 m² bvo);
- 10 appartementen;
- 7 stadswoningen.



Niveau Molenstraat

Figuur 2.1 Initiatiefplan niveau Molenstraat (Bron: Synchroon, 2015)



Niveau Woondek

Figuur 2.2 Initiatiefplan niveau Woondek (Bron: Synchroon, 2015)

Supermarkt

In de visie op het te ontwikkelen programma voor de projectlocatie Molenstraat wordt aangegeven dat Zevenbergen een bovenlokaal verzorgingsniveau heeft als het gaat om dagelijkse boodschappen. Het huidige centrumgebied heeft slechts één supermarkt (Albert Heijn). De aantrekkingskracht van een supermarkt is bepalend voor de keuze van een consument om een winkelgebied te bezoeken.

Uitbreiding van het supermarktaanbod is dan ook wenselijk. De beoogde supermarktontwikkeling betreft supermarktketen Dirk, een supermarktformule uit het goedkope servicesegment (zie paragraaf 4.2). Door het toevoegen van een tweede supermarkt, wordt het supermarktaanbod 'compleet'. Het aanbod van de nieuwe (goedkope) supermarkt vult het aanbod van de full-service supermarkt aan, waardoor een sterke combinatie zal ontstaan (Masterplan Centrum Zevenbergen, 2011).

Overige commerciële units

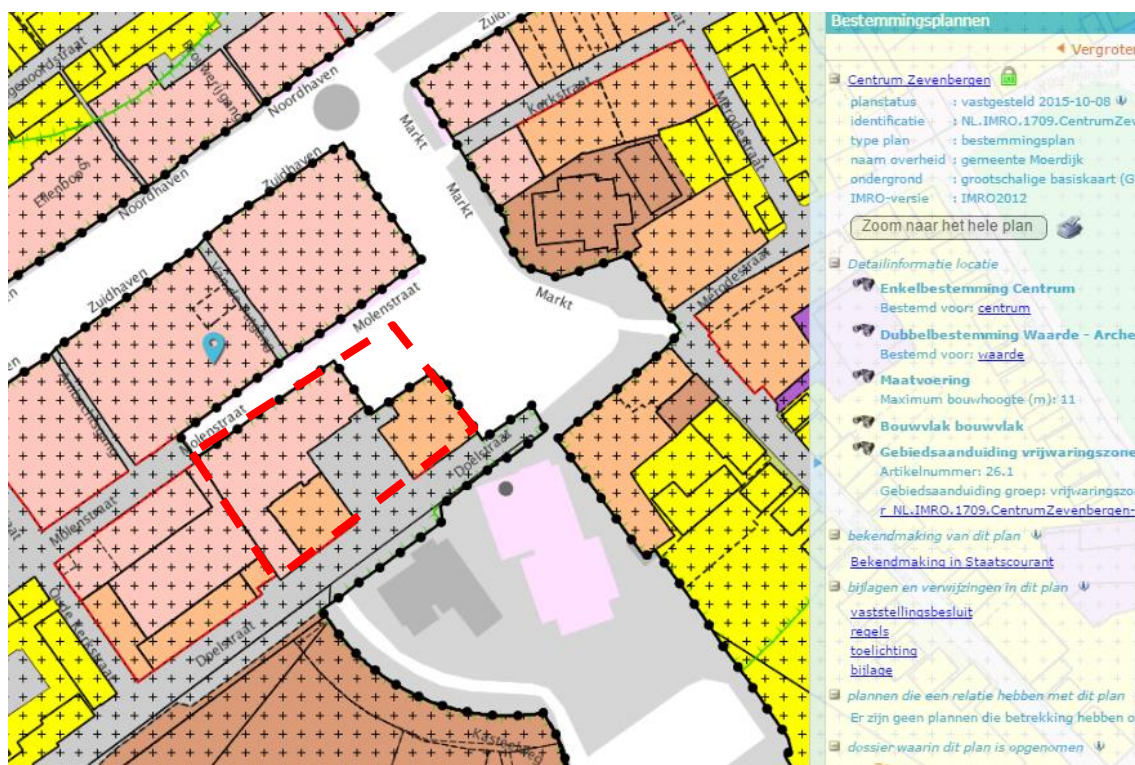
Verder wordt gesteld dat de historisch gegroeide opzet van het winkel- en horeca aanbod relatief verspreid ligt over het centrumgebied. Met de commerciële units naast de supermarkt wordt ruimte geboden om het winkel- en horeca aanbod verder te concentreren in het centrumgebied van Zevenbergen. De invulling van de commerciële units wordt overgelaten aan de markt. De aanvullende commerciële functies hebben als doel om het winkelaanbod verder te concentreren en het verbeteren van het verblijfsklimaat rond de Molenstraat, Doelstraat en Markt.

Woningen

Bovenop de winkels, rondom een groene binnentuin, worden woningen gerealiseerd. De 21 woningen hebben op de verdieping allen een berging. Er zijn twee verschillende type woningen opgenomen. Gelijkvloerse drie kamer appartementen voor de doelgroepen jongeren en ouderen en stadswoningen met twee verdiepingen. Dit laatste type richt zich op de doelgroep (jonge) gezinnen.

2.2. Vigerende bestemmingsplanregeling

De vigerende bestemmingsplanregeling voor de projectlocatie is bestemmingsplan Centrum Zevenbergen (2015). De gronden op de projectlocatie zijn aangewezen voor centrum- en gemengde functies (figuur 2.3). Binnen deze bestemmingen is op de begane grond detailhandel, dienstverlening, horecabedrijven van categorie 1a en 1b, maatschappelijke voorzieningen en culturele voorzieningen mogelijk. Op de verdieping zijn woningen toegestaan.



Figuur 2.3 Uitsnede bestemmingsplan Centrum Zevenbergen (projectlocatie rood omlijnd; gemeente Moerdijk, 2015)

Op de projectlocatie zijn momenteel circa 20 woningen aanwezig. Daarnaast zijn er diverse commerciële ruimten in gebruik, of staan te huur.

Geconcludeerd wordt dat het beoogde programma op hoofdlijnen overeenkomt met de vigerende planologische regeling. De beoogde locatie voor de supermarkt, past momenteel niet binnen de vigerende bestemmingsplanregeling, vanwege het ontbreken van een specifieke aanduiding voor een supermarkt. De overige commerciële functies en de woningen (op de verdieping) zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan wel mogelijk. Momenteel zijn er circa 20 woningen gesitueerd op de projectlocatie. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling worden de bouwvlakken echter wel aangepast om tot een efficiënter ruimtegebruik te komen. Dit betekent dat bestaande panden worden verworpen en gesloopt ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Als het gaat om de detailhandelsruimte wordt met de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie circa 400 m² toegevoegd.

2.3. Definitie 'stedelijke ontwikkeling' in relatie tot het centrumplan Zevenbergen

In hoofdstuk 1 is beschreven dat gemeenten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet geven volgens de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de beoogde centrumontwikkeling aan de Molenstraat moet echter eerst afgebakend worden of er sprake is van stedelijke ontwikkelingen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. In tabel 2.1 is een overzicht opgenomen van de relevante jurisprudentie omtrent de begripsdefiniëring van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Tabel 2.1 Overzicht relevante jurisprudentie m.b.t. het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ in relatie tot de beoogde centrumontwikkeling in Zevenbergen (Rho, per 1 januari 2017)

18 juni 2014 201309201/1/A1	Uitbreiding detailhandel (nieuwe supermarkt) is een stedelijke ontwikkeling ex 3.1.6 Bro
10 december 2014, 201310814/1/R1. 18 februari 2015 201311211/1/R3	Functieverruiming leidt niet tot nieuw ruimtebeslag, dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling
13 mei 2015, 201406857/1/R3	Nu in het plan de vergunde vvo-meters zijn opgenomen volgens de vigerende rechten (obv het bestemmingsplan) is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling
6 mei 2015, 201406713/1/R4	Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Hetgeen het plan toestaat, was namelijk reeds toegestaan op basis van het overgangsrecht van het vorige plan. Er is zodoende geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling
21 oktober 2015 201403512/1/R1	Vormverandering van bouwvlak is niet (perse) als nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken, ook nieuw ruimtebeslag hoeft niet altijd maatgevend te zijn.
23 december 2015 201505014/1	Het plan voorziet ten opzichte van het voorheen voor het plangebied geldende bestemmingsplan slechts in een beperkte toename van de bouw mogelijkheden voor woningen in het plangebied. Gelet op de in het vorige bestemmingsplan reeds bestaande mogelijkheden voor woningbouw in het plangebied kan de in het bestreden plan voorziene ontwikkeling niet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.
2 maart 2016 201504368/1	Gezien de ter plaatse aanwezige en de planologisch toegestane bebouwing en het gebruik, betekenen de in het plan toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden en het daarvoor nader begrensde bouwvlak slechts een beperkte verandering ten opzichte van de mogelijkheden die op deze gronden reeds eerder planologisch zijn toegestaan. Het plan legt in zoverre dan ook geen nieuw beslag op de beschikbare ruimte. Geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.
20 april 2016 201503895/1	Het plan voorziet ten opzichte van het vorige bestemmingsplan niet in uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden (en dus niet in nieuw ruimtebeslag), maar uitsluitend in uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden. De wijziging van het toegestane gebruik maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk.
26 april 2016 201506995/1	Geen toename van het aantal woningen en geen vergroting van het bouwvlak, daarom geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.
25 mei 2016 201509265/1	Het plan voorziet in zoverre niet in ruimere mogelijkheden dan het vorige plan = geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.
5 oktober 2016 201508368/1	Gelet op deze ten opzichte van het voorheen geldende planologische regime geringe toename van bebouwingsmogelijkheden van de gronden tot een oppervlakte van in totaal 150 m2 en van de gebruiksmogelijkheden tot een oppervlakte van in totaal 280 m2, is de Afdeling van oordeel dat de raad er in dit geval terecht vanuit is gegaan dat het plan niet voorziet in een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro

Op basis van bovenstaand overzicht wordt geconcludeerd dat een nieuwe supermarkt kan worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit geldt niet voor reeds planologisch toegelaten winkel- en horecameters. Ook de vormverandering van het bouwvlak is niet gelijk als nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken. Met de beoogde centrumontwikkeling in Zevenbergen op de deellocatie Molenstraat worden per saldo geen woningen toegevoegd.

2.4. Conclusie

De gemeente Moerdijk streeft met de centrumontwikkeling in Zevenbergen een compacte winkelstructuur na, met ruimte voor horeca, recreatie en cultuur. De ontwikkeling van deellocatie Molenstraat maakt hier een belangrijk onderdeel van uit. De bestaande bebouwing zal plaats maken voor een supermarkt, nieuwe winkelruimten, horecavoorzieningen, een parkeergarage en 21 woningen in vorm van stadswoningen en appartementen. Op basis van de vigerende bestemmingsplanregeling is een groot deel van het programma al mogelijk binnen de huidige bestemmingen 'centrum' en 'gemengd'. Momenteel zijn er circa 20 woningen en een aantal commerciële ruimten gesitueerd in het plangebied. Ten opzichte van de huidige situatie wordt circa 400 m² aan detailhandelsmeters toegevoegd, waardoor per saldo sprake is van een relatief kleinschalige ontwikkeling ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. Op basis van jurisprudentie wordt geconcludeerd dat het toevoegen van een nieuwe supermarkt een stedelijke ontwikkeling is conform de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de overige detailhandels- en horecafuncties wordt geconcludeerd dat de reeds ter plaatse aanwezige en de planologische toegestane bebouwing en het gebruik ten opzichte van het planinitiatief geen stedelijke ontwikkeling betreft. Dit geldt ook voor het aantal woningen. De beoogde ontwikkeling voorziet in een afname van het aantal woningen in het projectgebied. In dit onderzoek zal de behoefte aan een nieuwe supermarkt nader worden onderbouwd.

3. Beleidskader

De toetsingsgrondslag voor detailhandelsinitiatieven bestaat uit provinciaal -, regionaal - en gemeentelijk beleid. Het gaat hierbij om de Detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020 (2014), Structuurvisie Moerdijk (2011) en het Masterplan Centrum Zevenbergen (2011). In dit hoofdstuk worden de relevante beleidsaspecten geïnterpreteerd.

3.1. Detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020 (2014)

De gemeenten in West-Brabant gaan de samenwerking op het gebied van detailhandel intensiveren. Uitbreidingsplannen en plannen voor nieuwe detailhandel worden voortaan beter afgestemd (RRO West-Brabant, 18 december 2014). Hiertoe wordt een Regionale Detailhandelsvisie uitgewerkt. Uitgangspunt van de Detailhandelsvisie West-Brabant 2014 is dat de Regio West-Brabant wil bijdragen aan in stand houden van een goede consumentenverzorging en het scheppen van randvoorwaarden voor goed functionerende ondernemingen.

Beleidslijnen

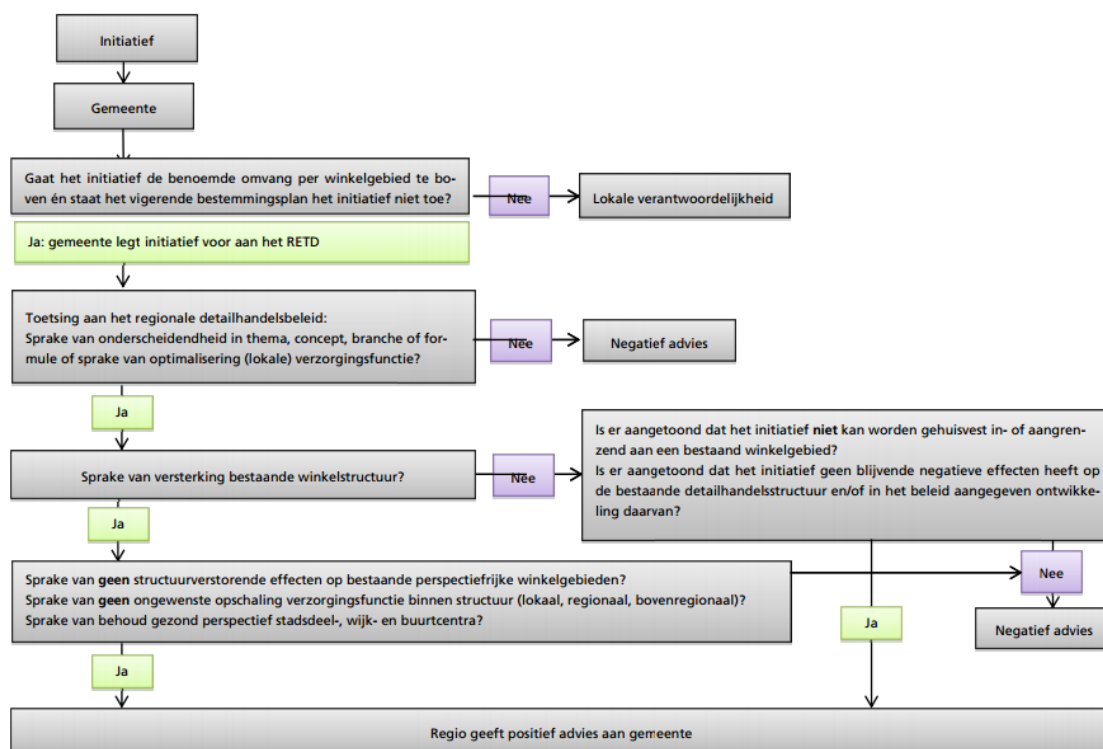
De volgende beleidslijnen zijn van kracht:

- Dynamiek detailhandel in goede banen leiden: de regio wil waar mogelijk en gewenst meewerken aan vernieuwing, maar uitgangspunt is daarbij wel dat dit op de juiste plek binnen de detailhandelsstructuur plaats vindt. Toetsing op de toegevoegde waarde zal noodzakelijk zijn.
- Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren: Het is noodzakelijk dat er een zorgvuldige inpassing van grootschalige winkels plaatsvindt in de regio wat de dynamiek bevordert.
- Complementariteit en onderscheidend vermogen nastreven: Door het creëren van een evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur vullen de winkelgebieden elkaar aan.
- Ruimtelijke concentratie bevorderen: Clustering draagt bij aan een beter functioneren van winkelgebieden en een zorgvuldig ruimte gebruik. Nieuwe ontwikkelingen dienen daarom zoveel mogelijk plaats te vinden binnen de aangewezen winkelcentra.
- Inzetten op behoud consumentenverzorging kleine kernen: Gemeenten waar het draagvlak voor consumentenverzorging verkleint, moeten duidelijk in kaart brengen wat de gevolgen zijn. Dit kan door middel van ruimtelijke herstructurering, of creatieve manieren bedenken om kleine voorzieningen te kunnen exploiteren (rijdende winkel).
- Leegstandsontwikkeling in goede banen leiden: De Regio wil zich laten gelden bij het voorkomen van leegstand door het bestrijden van negatieve consequenties door het aandragen van mogelijke oplossingen.
- Aandacht voor mogelijkheden fasering: Afstemmen van (nieuwe) aanbodontwikkelingen op de vraagontwikkeling is noodzakelijk. Bij realisatie van grootschalige ontwikkelingen in winkelgebieden is gefaseerde ontwikkeling van nieuw winkelaanbod gewenst.
- Aandacht voor herstructurering: De Regio wil zich inzetten voor herstructurering van kansrijke winkelgebieden. Dit wil de Regio doen door middel van informatieverstrekking, maar ook in gesprek gaan met ondernemers die in kansarme winkelgebieden gevestigd zijn.

- Versterken toeristisch-recreatieve detailhandelsstructuur: Ondanks dat dit een aangelegenheid is van ondernemers en gemeenten, kan de Regio een bijdrage leveren aan afstemming van onder andere koopzondagen en versterking horeca en Leisure in de regio.

Toetsing

Toetsing vindt op regionaal niveau plaats bij alle detailhandelsinitiatieven die mogelijk negatieve effecten hebben op de bestaande of beoogde detailhandelsstructuur. De toetsing vindt plaats in het Ruimtelijk Regionaal Overleg West Brabant. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de verzorgingsfunctie. In regionaal perspectief is Zevenbergen in de Detailhandelsvisie (2014) aangewezen als lokaal verzorgend centrum op basis van het aantal winkels. De ontwikkelingen in deze centra moeten passen bij de beoogde verzorgingsfunctie en positionering in de regionale structuur. Voor de lokaal verzorgende centra wordt een omvang van 2.500 m² bvo aangehouden binnen de reguliere winkelcentra. De reguliere winkelcentra zijn de bestaande winkelgebieden. Het centrum van Zevenbergen behoort tot deze categorie.



Figuur 3.1 Toetsingsschema voor beoordeling detailhandelsinitiatieven (Detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020)

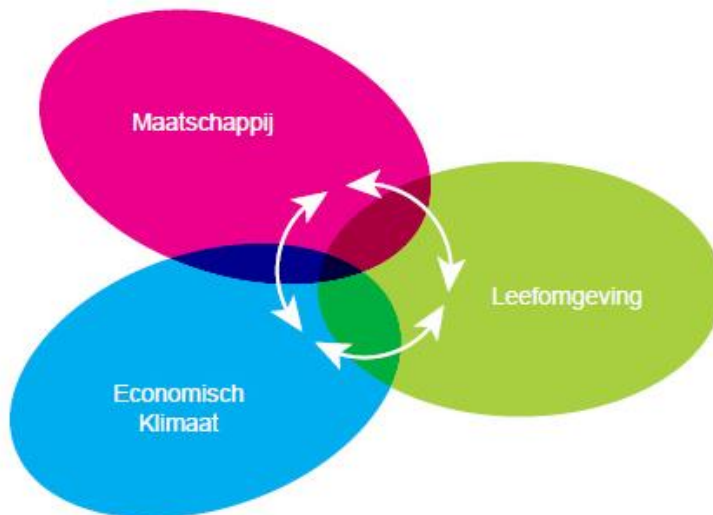
Op basis van bovenstaand toetsingsschema wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling de benoemde omvang per winkelgebied (stap 1) niet overschrijdt. Alleen de supermarktfunctie is momenteel niet toegestaan conform de vigerende bestemmingsplanregeling. Deze zal dan ook worden afgestemd met het RRO. De ontwikkeling doorstaat de beleidstoets en in dit onderzoek wordt aangetoond dat de beoogde supermarkt als behorende tot het goedkope servicesegment een onderscheidende en aanvullende supermarktformule betreft (stap 2). De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande winkelstructuur (stap 3) en in dit onderzoek wordt aangetoond dat er geen structuurverstorende effecten ontstaan als gevolg van de beoogde ontwikkeling (stap 4). Verwacht wordt dan ook dat de regio een positief advies geeft aan de gemeente Moerdijk (stap 5).

3.2. Structuurvisie Moerdijk 2030 (2011)

De gemeente Moerdijk vindt het belangrijk om te blijven verbeteren. De stad Zevenbergen wordt gezien als het hart van de gemeente Moerdijk en heeft de belangrijkste verzorgingskern van de gemeente. Er is veel werkgelegenheid en de bereikbaarheid is goed. De gemeente Moerdijk heeft een aantal opgaven en ontwikkelingen beoogd voor Zevenbergen. Het meest van belang is de centrumontwikkeling, in de vorm van herinrichting van het centrum en het herstructureren van de parkeervoorzieningen in het centrum Zevenbergen. Deze ontwikkeling is gekoppeld aan de Rijksopgave van het voorzien in een alternatieve zoetwatervoorziening. Voor deze ontwikkeling is een bijdrage van het Fonds Bovenwijks van toepassing.

3.3. Paraplunota's gemeente Moerdijk

De gemeente Moerdijk heeft drie paraplunota's opgesteld: Maatschappij, Leefomgeving en Economisch klimaat. De paraplunota's zijn bedoeld als kapstok voor alle gemeentelijke beleidsnotities. De bovengenoemde thema's zijn sterk met elkaar verweven. De uitdaging is om tussen deze drie pijlers steeds de juiste balans te zoeken (figuur 3.2).



Figuur 3.2 Pijlers Paraplunota's gemeente Moerdijk

Hieronder zijn de hoofdpunten uit deze nota's opgenomen.

3.3.1. Paraplunota Maatschappij (2014)

De pijler 'Maatschappij' richt zich op de mensen en de omgeving waarin zij met elkaar samenleven. De Paraplunota Maatschappij kent vijf thema's: wonen, gezondheid, woonomgeving, sociale structuur en ondersteuning. De algemene ambitie van de gemeente Moerdijk is te bouwen aan een duurzame samenleving die erop is gericht dat burgers niet alleen vandaag de dag, maar ook in de toekomst optimaal kunnen deelnemen aan de maatschappij in harmonie met hun omgeving.

Een van de maatschappelijke basisbehoeften is wonen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een passende woonruimte en in een prettige en veilige woonomgeving. Gezien de demografische ontwikkelingen als gevolg van de ontgroening en vergrijzing en de veranderingen in de zorg ligt er voor de gemeente een belangrijke opgave om het woonbeleid anders te organiseren. Met de nog te realiseren nieuwbouwopgave kan niet iedere inwoner van de gemeente Moerdijk worden gefaciliteerd om in een op hun levensomstandigheden passende woning te wonen. Voor de particuliere woningmarkt heeft de gemeente minder instrumenten voor handen om de woningmarkt te regisseren en gaat het met name om informeren, faciliteren en stimuleren.

Een ander belangrijk maatschappelijk thema is gezondheid. De gemeente zet zich samen met haar partners in om de gezondheid van inwoners te beschermen, te bewaken en te bevorderen. Ook zet de gemeente zich in voor een prettige en veilige woonomgeving. De gemeente ambieert een goede en veilige woonomgeving op basis van behoefte en draagvlak. De gemeente Moerdijk wil de kernen leefbaar houden voor de inwoners door het op een efficiënte wijze behouden, versterken en veilig bereikbaar houden van de noodzakelijke voorzieningen in de woonomgeving. Een goede sociale structuur, die waar nodig ondersteunt wordt, is een basis voor levendige kernen.

3.3.2. Paraplunota Leefomgeving (2012)

De inwoners van de gemeente Moerdijk stellen eisen aan de omgeving. De Paraplunota Leefomgeving richt zich op de fysieke leefomgeving en onderscheidt daarin de elementen ondergrond, water, lucht, grondstoffen, natuur en de samenhang daartussen. Ten aanzien van de ondergrond is effectief ruimtegebruik door de afstemming van bodemeigenschappen en functie het uitgangspunt. Ook moet de bodemkwaliteit in stand worden gehouden en waar mogelijk verbeterd worden. Ook het waterbeheer en –onderhoud moet afgestemd worden op de verschillende functies. Ten aanzien van de luchtkwaliteit worden de minimale Europese normen nagestreefd, waarbij CO₂ reductie een belangrijke opgave is. Duurzaam ruimtegebruik is een belangrijk speerpunt van beleid met betrekking op de fysieke leefomgeving.

3.3.3. Paraplunota Economisch Klimaat (2013)

Een gezonde economie maakt het aantrekkelijk voor ondernemers om in Moerdijk te blijven of zich te vestigen. Een goed ondernemersklimaat en prettig wonen dragen daar aan bij. De vier hoofdthema's van de Paraplunota Economisch Klimaat zijn: de economische basis op orde, levendige kernen, toeristische bestemming Moerdijk en hoogwaardig logistiek- en industrieel knooppunt Moerdijk. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat ontstaat door ondernemers letterlijk de ruimte te geven om te kunnen ondernemen, passend in de omgeving, waarbij de gemeente samen met het bedrijfsleven zorgt voor een aantrekkelijke en veilige werkomgeving. De speerpunten zijn dan ook: voldoende passende ruimte om te ondernemen, goede aansluiting tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt, goede dienstverlening voor bedrijven en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen. De gemeente Moerdijk streeft een aantrekkelijk centrum na in de kernen Zevenbergen, Klundert en Fijnaart, zodat de inwoners van de gemeente ook in de toekomst hun boodschappen kunnen doen binnen de eigen gemeente. De speerpunten voor het thema levendige kernen zijn: sterke centrumfunctie, passend aanbod aan activiteiten en evenementen en een toekomstbestendige detailhandel.

Verder is de toerismebranche van belang voor de gemeente Moerdijk. In de gemeente zijn vestigingsstadjes en dorpen in een groen polderlandschap, omgeven door wijds water, te vinden. De speerpunten voor het thema toerisme zijn een sterke band met het water voor toerisme en recreatie, cultuur en historie benutten voor toerisme en recreatie en optimaal inzetten van het groene buitengebied voor toerisme en recreatie.

Tot slot is het hoogwaardig logistiek- en industrieel knooppunt Moerdijk een belangrijk beleidsthema. Bereikbaarheid, veiligheid en duurzaamheid zijn sterke punten om de ligging in de Vlaams-Nederlandse Delta, tussen de havens Rotterdam en Antwerpen optimaal te benutten. Zeehaven en Industrieterrein Moerdijk is niet voor niets de 4^e zeehaven van Nederland. De speerpunten met betrekking tot het hoogwaardig logistiek- en industrieel knooppunt Moerdijk zijn: het duurzaam benutten van de economische kansen van de haven en sterke aandacht voor 'biobased economy', onderhoud en logistiek.

3.4. Masterplan Centrum Zevenbergen (2011)

Het Masterplan Centrum Zevenbergen is opgesteld om het voorzieningenniveau in het centrum en de stad op peil te houden te verbeteren. De ambitie is dat de inwoners niet meer buiten de stad de boodschappen gaan doen, maar dat binnen Zevenbergen alle voorzieningen aanwezig zijn.

De basis voor het Masterplan bestaat uit 5 principiële keuzes en ingrepen:

1. Een compacte winkelstructuur.
2. Ruim baan voor horeca, recreatie en cultuur.
3. Meervoudig ruimtegebruik en het belang van wonen.
4. Een bereikbaar centrum.
5. Het centrum van Zevenbergen als verblijfs- en ontmoetingsplek.

Aanbod Zevenbergen

Zevenbergen vormt de hoofdkern van de gemeente Moerdijk. Grote winkels als de Albert Heijn, Zeeman en Xenos, gecombineerd met het ruime aanbod aan kleinere speciaalzaken, hotels en horeca zorgt ervoor dat Zevenbergen het meest complete retail en horeca aanbod heeft van de gemeente Moerdijk. De winkelvoorzieningen in het centrum van Zevenbergen hebben vooral een functie voor de gemeente zelf en slechts in beperkte mate voor de regio. Zevenbergen is een 'bovenlokaal boodschappencentrum, met een beperkt recreatieve functie'. In regionaal perspectief is het centrum aangewezen als lokaal verzorgend centrum. De bovenlokale functie zit in de verzorging van de omliggende kernen, overwegend binnen de gemeente Moerdijk. Het winkelen in Zevenbergen is te verdelen in boodschappen doen en recreatief winkelen. Het winkelgebied concentreert zich met name rond de haven, tussen de Molenstraat en de Markt en waaiert uit richting de Langeweg. Het doen van boodschappen neemt in Zevenbergen een zeer belangrijke plaats in. Een goede relatie tussen de entree van de supermarkt, het parkeren en de overige winkels is cruciaal om optimaal te profiteren van de kruisbestuiving tussen boodschappen doen en winkelen. De trekkers concentreren zich voornamelijk aan één zijde (zuid-west), maar aan de noord-oost zijde ontbreekt een trekker.

Deellocatie Markt

In het Masterplan Centrum Zevenbergen is de locatie Molenstraat specifiek beschreven. De locatie is veel genoemd als het gaat om het uitbreiden van de (gebouwde) parkeergelegenheid in en om het centrum. Ook worden er kansen gezien, gezien de centrale ligging van de locatie. De locatie is te beschouwen als een spil in de revitalisatie van het centrum. De gewenste ontwikkeling houdt in dat er parkeergelegenheid wordt gecreëerd, in combinatie met commerciële functies (waaronder een supermarkt) en woningen. Voorts levert de locatie een bijdrage aan de verbetering van de inrichting en het gebruik van de Markt, waarvoor het een levendige en hoogwaardige wand gaat vormen.

3.5. Conclusie

De beoogde ontwikkeling van de projectlocatie Molenstraat in het centrum van Zevenbergen sluit aan op de beleidsuitgangspunten. Omdat een groot deel van de beoogde ontwikkeling al mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan is regionale afstemming niet vereist. Herstructurering van kansrijke gebieden is een belangrijk onderdeel in de visie van de regio.

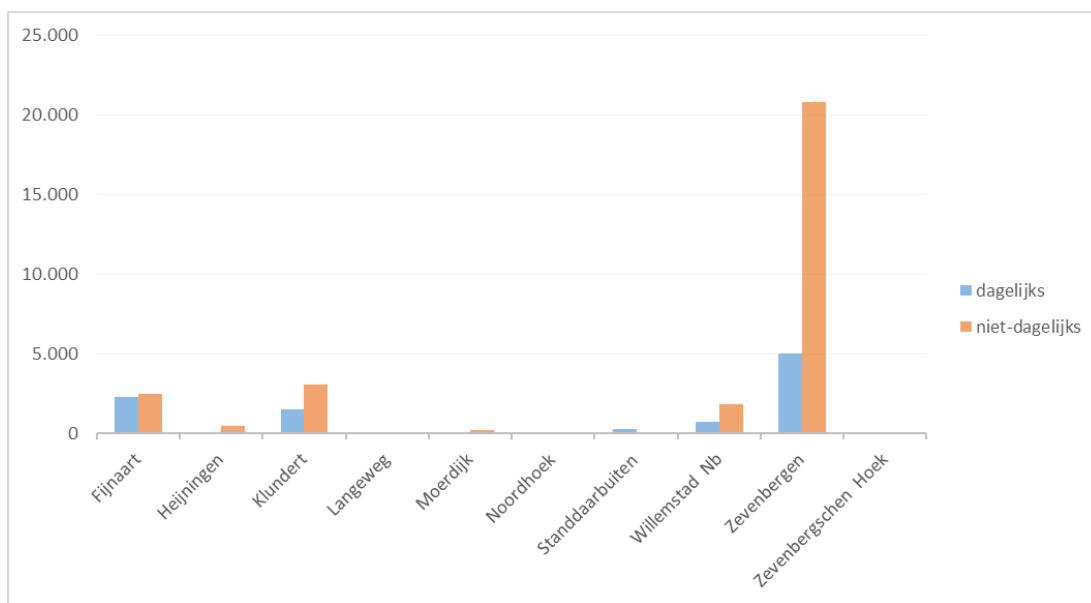
De Structuurvisie Moerdijk geeft aan dat een centrumontwikkeling gewenst is, met name gericht op het parkeren. Zevenbergen is de grootste kern binnen de gemeente Moerdijk met de grootste verzorgingsfunctie. De beoogde ontwikkeling ligt in lijn met de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in de Paraplunota's van de gemeente Moerdijk. Het Masterplan Centrum Zevenbergen geeft expliciet aan wat er met de locatie Molenstraat moet gaan gebeuren. Deze wens sluit aan bij het programma van de ontwikkeling. Het initiatief past binnen de beleidskaders.

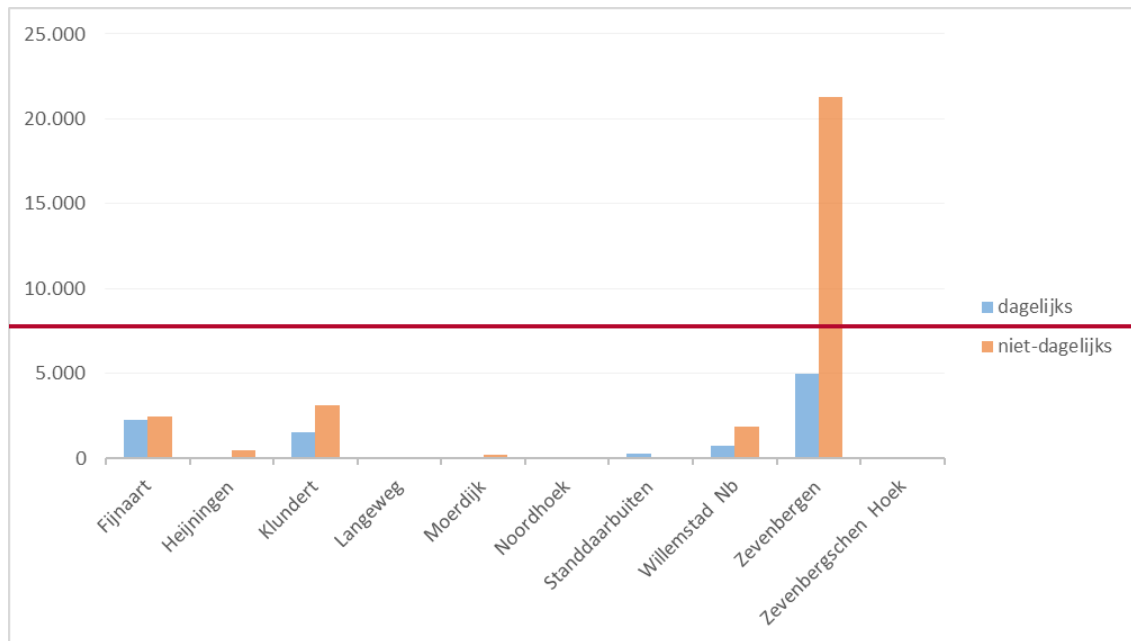
4. Beschrijving dagelijkse winkelstructuur Zevenbergen

Op basis van de beleidsinventarisatie (hoofdstuk 3) wordt geconcludeerd dat Zevenbergen een bovenlokaal/gemeentelijke verzorgingsfunctie heeft. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de winkelstructuur van Zevenbergen.

4.1. Verzorgingsfunctie Zevenbergen

Ter onderbouwing van de regionale verzorgingsfunctie is gekeken naar het winkelaanbod in de gemeente Moerdijk. Het overzicht in figuur 4.1 bevestigt de gemeentelijke verzorgingsfunctie van Zevenbergen. Het overgrote deel van de winkelmeters in de gemeente Moerdijk wordt ~~vertegenwoordigd~~ ingevuld door de kern Zevenbergen.



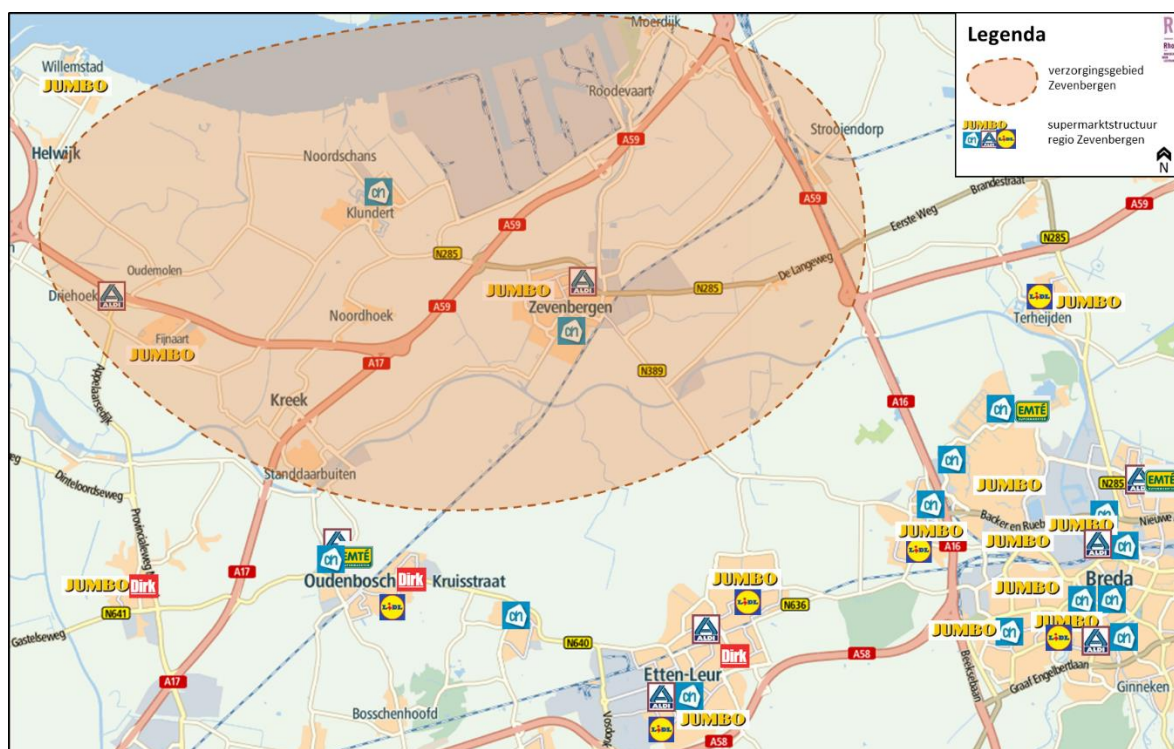


Figuur 4.1 Overzicht omvang winkelaanbod per kern gemeente Moerdijk (Locatus, februari 2017)

Op basis van een inventarisatie naar het winkelaanbod in de regio is het verzorgingsgebied van Zevenbergen afgebakend in figuur 4.2. In het figuur is ook de supermarktstructuur van de omliggende kernen rond Zevenbergen weergegeven. Grofweg ligt het verzorgingsgebied van Zevenbergen – als het gaat om de dagelijkse boodschappen - tussen Hollands Diep, de A16, Standdaarbuiten en Klundert.

Ten zuiden van het verzorgingsgebied liggen Breda en Etten-Leur. Het grote voorzieningenaanbod, zowel in de dagelijkse – als niet-dagelijkse goederensector, van deze twee gemeenten maakt dat consumenten uit bijvoorbeeld Oudenbosch of Terheijden eerder voor deze gemeenten zullen kiezen dan voor Zevenbergen.

Voor de dagelijkse boodschappen zal Zevenbergen de eerste aankoopplaats zijn voor de inwoners uit de gemeente Moerdijk. Vanuit omliggende kernen als Langeweg, Zevenbergschen Hoek, Standdaarbuiten en Noordhoek is koopkrachttoevloeiing te verwachten omdat deze kernen geen eigen supermarkten hebben. Klundert heeft één supermarkt.



Figuur 4.2 Inventarisatie regionaal dagelijks winkelaanbod (ondergrond: TomTom, 2017)

4.2. Analyse dagelijkse goederensector Zevenbergen

Huidig dagelijks winkelaanbod

Het aanbod voor dagelijkse goederen in Zevenbergen omvat in totaal 5.009 m² winkelvloeroppervlak (wvo), verdeeld over 21 verkooppunten (winkels). Het aanbod aan dagelijkse goederen is als volgt opgebouwd:

Tabel 4.1 Opbouw aanbod dagelijkse goederen Zevenbergen (Locatus, februari 2017)

	formule	aantal winkels	totaal m ² wvo
<i>supermarkten</i>	Albert Heijn	1	1.800
	Aldi	1	746
	Jumbo	1	1.000
	totaal	3	3.546
<i>speciaalzaken levensmiddelen</i>	totaal	13	803
levensmiddelen	totaal	16	4.349
persoonlijke verzorging	totaal	5	660
totaal dagelijks		21	5.009

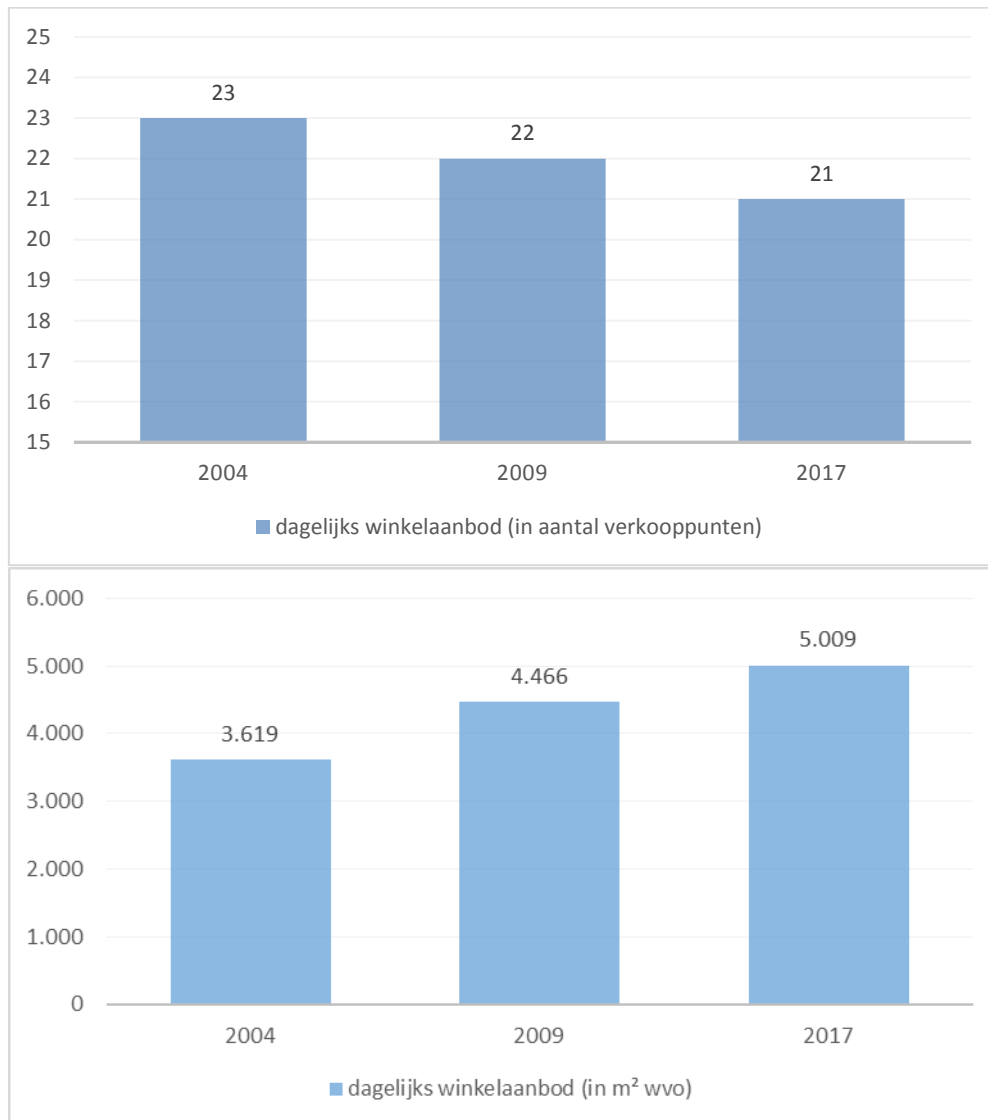
Momenteel zijn er 3 supermarkten gevestigd in Zevenbergen: Albert Heijn, Aldi en Jumbo. Naast de supermarkten kent Zevenbergen diverse speciaalzaken in de levensmiddelenbranche, waaronder bakkers, slaggers en slijters etc. Daarnaast kent Zevenbergen nog 5 winkels in de branche persoonlijke verzorging (waaronder drogisten).

Ontwikkeling winkelaanbod dagelijkse goederensector Zevenbergen

De afgelopen jaren is het aantal winkels in de dagelijkse goederensector licht afgenomen, van 23 verkooppunten in 2004 naar 21 verkooppunten per 6 februari 2017 (Locatus, 2004; 2009; 2017). De

omvang van de winkelmeters in de dagelijkse goederensector in Zevenbergen zijn de afgelopen jaren echter wel toegenomen (figuur 4.3).

Deze groei wordt vooral verklaard aan de hand van de algemene trend van schaalvergroting in de detailhandel. Veel winkelbedrijven realiseren steeds grotere winkels om de veeleisende consument een zo groot mogelijk assortiment en veel comfort (veel kassa's, ruime gangpaden en extra diensten) te kunnen bieden.



Figuur 4.3 Ontwikkeling dagelijkse goederensector Zevenbergen (Locatus, 2004; 2009; 2016)

Supermarktstructuur

Binnen de dagelijkse goederensector vormen supermarkten de belangrijkste winkels. Binnen Zevenbergen zijn momenteel drie supermarkten gevestigd met in totaal 3.546 m² vvo. De Albert Heijn is gevestigd in het centrum gebied van Zevenbergen. Het centrumgebied betreft het hoofdwinkelgebied voor zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse aankopen in Zevenbergen. De Albert Heijn grenst direct aan de projectlocatie. De Aldi en de Jumbo zijn solitair gevestigd in de woonwijken in het noorden en westen van Zevenbergen.

De ligging van de supermarktformules en het daarbij behorende winkelvloeroppervlak is weergegeven in figuur 4.4. Ook is de projectlocatie weergegeven in de figuur.

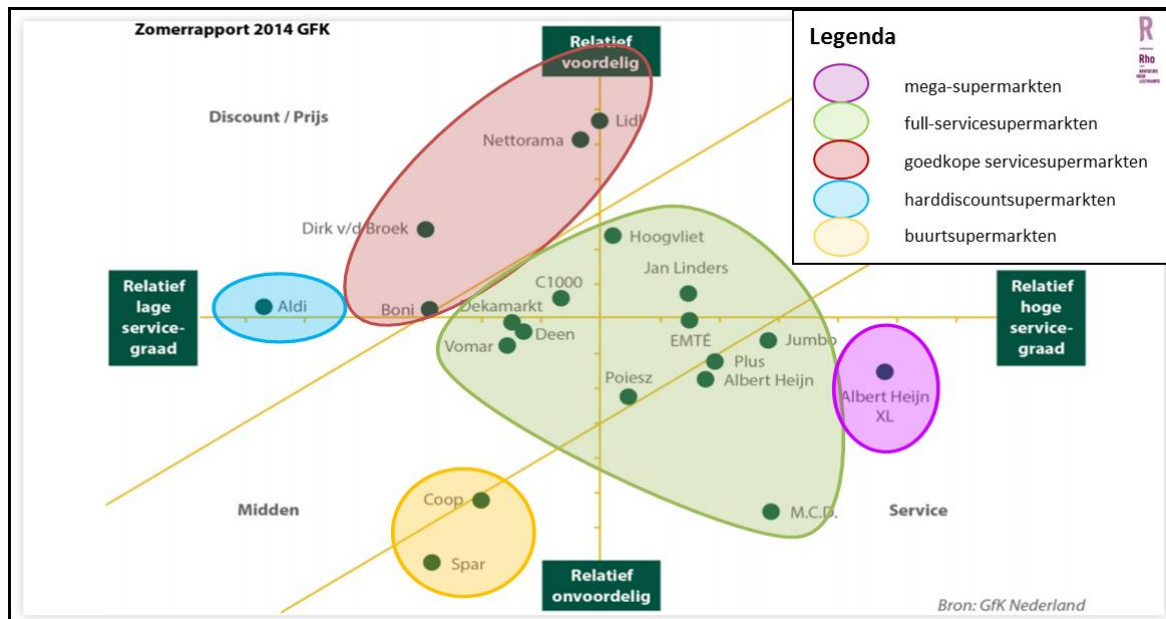


Figuur 4.4 Supermarktstructuur Zevenbergen (Locatus, februari 2017; ondergrond: TomTom, 2017)

Opbouw van de Nederlandse supermarktstructuur

Supermarkten kunnen op basis van functie en kenmerken worden ingedeeld in 5 categorieën (figuur 4.5):

- **Mega-supermarkten:** grootschalige supermarkten, zeer uitgebreid productaanbod vooral voor de weekendaankopen. Voorbeelden zijn AH XL en Jumbo Foodmarkt.
- **Full-service supermarkten:** supermarkten met ruim productaanbod, meer versproducten t.o.v. andere supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen. Voorbeelden zijn AH, Plus en Jumbo.
- **Goedkope service-supermarkten** (ook wel service-discounters): supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen, met als kenmerk lage prijzen en beperkte service en een kleiner assortiment dan de full-service supermarkten. Voorbeelden zijn Dirk, Lidl en Nettorama.
- **Harddiscount:** supermarkten met een beperkt en incompleet assortiment, een zeer lage prijs, gericht op de aanvullende aankopen (1x per één of twee weken). De enige harddiscount in Nederland is Aldi.
- **Buurtsupermarkten:** kleinschalige supermarkten met een beperkt assortiment, gericht op service en nabijheid. Deze hebben vooral een functie als supermarkt voor vergeten boodschappen en versaankopen. Voorbeelden zijn Spar, Attent en CoopCompact.



Figuur 4.5 Positionering supermarktketens (GfK, zomer 2014¹); bewerking Rho

Geconcludeerd wordt dat Zevenbergen beschikt over een tweetal soorten supermarkten. Albert Heijn, en de Jumbo vertegenwoordigen het full-service segment en Aldi het harddiscountsegment. De kleuren groen en blauw zijn dus vertegenwoordigd in Zevenbergen. Op basis van de studie van GfK (2014) wordt geconcludeerd dat supermarktformule Dirk binnen het goedkope servicesegment valt. Zevenbergen, maar ook de gemeente Moerdijk, kent voornamelijk geen supermarktformule die deze categorie vertegenwoordigt. Met de beoogde ontwikkeling wordt de kleur 'rood' toegevoegd aan het palet van supermarktsegmenten in Zevenbergen en de gemeente Moerdijk. Het goedkope servicesegment is een aanvulling op de huidige supermarktstructuur.

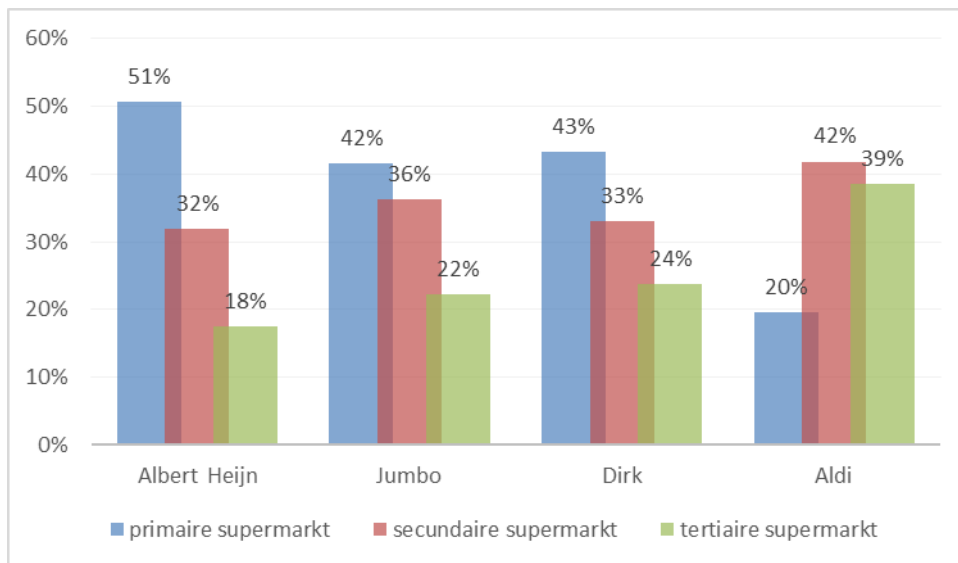
Verschillende functies supermarkten

De verschillen tussen supermarktketens leiden tot verschillende typen winkelgedrag. Dit winkelgedrag is het gevolg van de verschillende functies van supermarktformules voor de consument. Het volgende onderscheid wordt gemaakt:

- De primair bezochte supermarkt (waar men het grootste deel van de dagelijkse boodschappen doet): betreft vooral de full-service supermarkten en de goedkope service-supermarkten
- De secundair bezochte supermarkt (waar men vrijwel elke week aanvullend koopt, bijvoorbeeld versartikelen en/of discountaankopen): betreft vooral de harddiscounter Aldi en de buurtsupermarkten.
- De tertiair bezochte supermarkten (waar men minimaal één keer per maand komt, bijvoorbeeld voor specifieke aanbiedingen en/of bulk aankopen): kan iedere supermarktformule betreffen. Onder meer de harddiscounter Aldi wordt door consumenten aanvullend bezocht voor specifieke aankopen (in bulk).

De supermarktketens in Zevenbergen vertegenwoordigen verschillende functies, als het gaat om het bezoekmotief. Supermarktketens Albert Heijn en Jumbo worden vooral bezocht als primaire supermarkt en Aldi vooral als secundaire en tertiaire supermarkt (Deloitte Consumententrends, 2016). In figuur 4.5 is te zien dat de supermarktketen Dirk ook vooral een functie heeft als primaire supermarkt, maar ook aanvullend wordt bezocht. Geconcludeerd wordt dat supermarktketen Dirk voor de consument meerdere functies heeft. Het onderscheid tussen de primaire -, secundaire – en tertiaire bezoekfunctie zijn kleiner dan bij de andere supermarktketens.

¹) Onderzoeksbureau GfK heeft ook 2015 en 2016 haar onderzoeksresultaten gepresenteerd. GfK heeft er echter voor gekozen om de onderzoeksmethodiek aan te passen, waardoor de resultaten niet meer bruikbaar zijn voor dit onderzoek. In plaats van positionering is gekozen voor klantwaardering.



Figuur 4.5 Bezoekmotief supermarktketens (Deloitte Consumententrends, 2016)

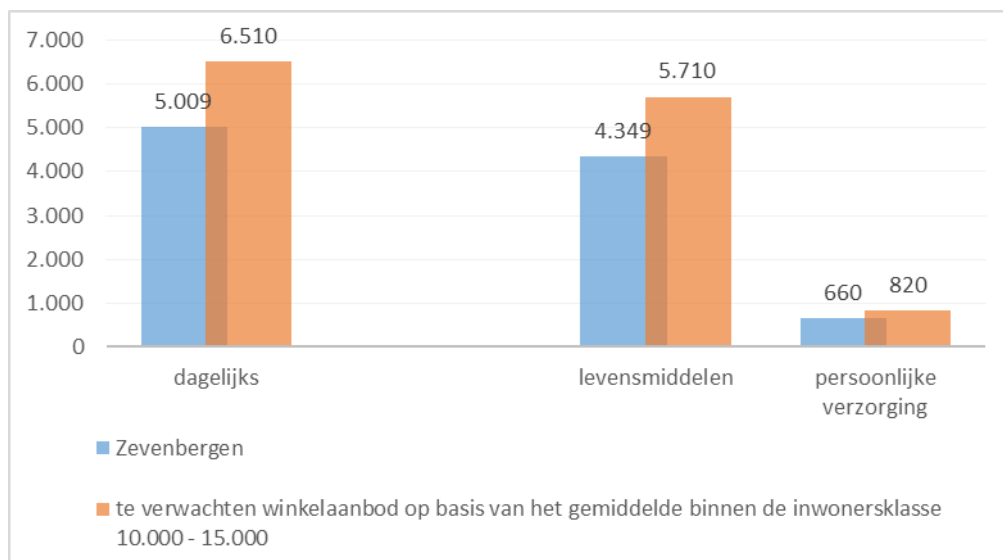
4.3. Conclusie

Het dagelijks goederenaanbod in Zevenbergen heeft een verzorgingsfunctie voor een groot deel van de gemeente Moerdijk. In verhouding tot de verzorgingsfunctie van Zevenbergen voor de gemeente Moerdijk is het supermarktaanbod relatief klein. De overige kernen in de gemeente hebben een zeer beperkt aanbod aan supermarkten. Het huidige supermarkt aanbod van Zevenbergen bestaat uit twee full-service supermarkten en één discountsupermarkt. Het aanbod is niet heel divers. Het goedkope servicesegment is vooralsnog een ontbrekend segment in het palet aan soorten supermarkten in Zevenbergen, maar ook binnen de supermarktstructuur van de gemeente Moerdijk. Met de beoogde ontwikkeling wordt de positie van Zevenbergen als boodschappencentrum, onder andere voor de gemeente Moerdijk, verder versterkt. In het volgende hoofdstuk wordt de actuele regionale behoefte aan de beoogde centrumontwikkeling onderzocht.

5. Actuele regionale behoefte

5.1. Relatieve omvang dagelijks winkelaanbod

Zoals in hoofdstuk 3 is geconcludeerd, heeft Zevenbergen een regionale verzorgingsfunctie. Zevenbergen heeft 14.125 inwoners (CBS, 2017; gegevens over 2016). Wanneer de omvang van het winkelaanbod in dagelijkse goederen in Zevenbergen wordt vergeleken met het gemiddelde aanbod in Nederland in kernen in de inwonersklasse 10.000-15.000 inwoners, dan blijkt dat Zevenbergen een relatief klein aanbod aan dagelijkse goederen heeft. In figuur 5.1 is de vergelijking tussen het verwachte winkelaanbod in Zevenbergen en het verwachte winkelaanbod op basis van het Nederlandse gemiddelde voor kernen binnen de inwonersklasse 10.000-15.000 in een grafiek weergegeven.



Figuur 5.1 Vergelijking dagelijks winkelaanbod Zevenbergen met het te verwachten winkelaanbod op basis van het Nederlandse gemiddelde voor kernen binnen de inwonersklasse 10.000-15.000 (Locatus, februari 2017)

Het verschil met de vergelijking van kernen binnen dezelfde inwonersklasse zit vooral in de hoofdbranche 'levensmiddelen', waar onder andere de supermarkten onder vallen. Het verschil met het landelijk gemiddelde voor deze kerngrootte is circa 1.350 m² vvo. Deze vergelijking geeft een indicatie voor de (kwantitatieve) behoefte aan uitbreiding van het aanbod aan levensmiddelen c.q. het supermarktaanbod in Zevenbergen.

5.2. Distributieplanologische marktanalyse dagelijkse goederensector Zevenbergen

Uitgangspunten

De uitgangspunten voor de distributieplanologische marktanalyse, waarbij de omvang van de totale bestedingen bij de winkels in dagelijkse goederen in Zevenbergen worden vergeleken met de gemiddelde omzet in deze sector (nodig voor duurzaam functioneren) zijn weergegeven in tabel 5.1. Hierbij zijn de overwegingen vermeld ten aanzien van het hanteren van deze variabelen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de voor dit doel gebruikelijke, herleidbare en meest actuele bronnen.

Tabel 5.1 Uitgangspunten distributieplanologische analyse

Variabele	Overwegingen	Uitgangspunt	Bronnen
inwonertal	Inwonertal Zevenbergen. Gegevens per 1-1-2016.	14.125 inwoners	Kerncijfers wijken en buurten, CBS, 2017
gemiddelde winkelomzet per persoon per jaar (excl. btw)	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederen. De Notitie omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek (2016) betreft de meest recente cijfers voor deze sector. De cijfers zijn gecorrigeerd op inkomenselasticiteit. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,25 (Notitie omzetkengetallen, 2016). Het gemiddelde inkomen per inwoner in Zevenbergen ligt 3,9% boven het Nederlandse gemiddelde. De correctiefactor op de bestedingen in de dagelijkse goederensector van de consument uit Zevenbergen is 0,98% ($3,9\% \cdot 0,25$). De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in Zevenbergen bedraagt € 2.437 ($\text{€ } 2.413 \cdot 1,0098$).	Dagelijks: €2.437,- Bestedingen per persoon per jaar.	Notitie omzetkengetallen 2016, gegevens over 2015
omvang winkelaanbod	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederensector in kern Zevenbergen. Voor de aanbodgegevens is dataleverancier Locatus geraadpleegd.	5.009 m² wvo	Locatus, februari 2017
koopstromen	Voor Zevenbergen zijn recente koopstromen beschikbaar. De koopstroomgegevens van Zevenbergen zijn in DPO Zevenbergen (DTNP, 2014) gepubliceerd. De koopkrachtbinding is 90%. Voor de koopkrachttoevloeiing wordt een bandbreedte aangehouden van 20% tot 25%. Koopkrachtbinding is het deel van de bestedingen van inwoners van Zevenbergen dat in de winkels in de eigen kern terecht komt. Koopkrachttoevloeiing is het deel van de omzet van de winkels in Zevenbergen,	koopkrachtbinding: dagelijks: 90% Koopkrachttoevloeiing: dagelijks: 20% - 25%	DPO Zevenbergen, DTNP, 2014

	dat afkomstig is van consumenten van buiten de kern.		
gemiddelde winkeldomzet per m² wvo (excl. btw)	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederen. Het betreft de meest recente cijfers voor deze sector.	Dagelijks €7.518,- Vloerproductiviteit per m ² wvo per jaar	Notitie omzetkengetallen 2016, gegevens over 2015

In tabel 5.2 zijn de huidige marktomstandigheden in de sector dagelijkse goederen in Zevenbergen weergegeven.

Tabel 5.3 Huidige marktomstandigheden sector dagelijkse goederen Zevenbergen

	2017	bron
inwonertal marktgebied	14.125	CBS, 2017; gegevens over 2016
winkeldomzet per persoon per jaar (excl. btw)	€ 2.437	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
bestedingspotentieel	€ 34.420.000	
koopkrachtbinding (%)	90%	DPO Zevenbergen-centrum, 2014
gebonden bestedingen €	€ 30.980.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	20% - 25%	DPO Zevenbergen-centrum, 2014
	€ 7.750.000	
	-	
koopkrachttoevloeiing €	€ 10.330.000	
	€ 38.730.000	
	-	
totale omzet in marktgebied	€ 41.310.000	
gemiddelde winkeldomzet per m ² wvo (excl. btw)	€ 7.518	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo)	5.150 – 5.490	
omvang winkelaanbod (m ² wvo)	5.009	Locatus, 2017
	€ 7.730	
	-	
berekende winkeldomzet per m ² wvo (excl. btw)	€ 8.250	
omzetclaim winkelaanbod marktgebied	€ 37.660.000	
huidige omzet ten opzichte van het gemiddelde	3% - 10%	
	€ 1.070.000	
	-	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ 3.650.000	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	140 - 490	

Uit het distributieplanologische analyse blijkt dat de detailhandel in dagelijkse goederen in Zevenbergen momenteel bovengemiddeld presteert. Dit blijkt uit het gegeven dat de vloerproductiviteit in m² in Zevenbergen 3% tot 10% hoger ligt dan het landelijke gemiddelde. Doordat de markt in Zevenbergen bovengemiddeld functioneert, geeft dit aan dat er ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. Anders gezegd: er is op dit moment een kwantitatieve behoefte aan uitbreiding van het winkelaanbod in dagelijkse goederen in Zevenbergen.

5.3. Relevante ontwikkelingen

Voor het bepalen van de toekomstige (2025) regionale behoefte zijn de volgende ontwikkelingen relevant:

- De ontwikkeling van de bevolking: een toename/afname van de bevolking heeft een direct effect op de vraag naar winkelveorzieningen;
- De geplande ontwikkelingen in het dagelijks winkelaanbod.

5.3.1. Demografische ontwikkeling

Voor de demografische ontwikkeling van Zevenbergen is uitgegaan van de meest recente gegevens. Dit is het Woningbehoefteonderzoek gemeente Moerdijk (2015). Het aantal huishoudens in de gemeente Moerdijk zal de komende jaren toenemen. In dit onderzoek is aangesloten bij de meeste recente bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant (2014). Uitgaande van deze prognose moet rekening worden gehouden met enige huishoudensgroei (+ 1.150 huishoudens in de periode tot 2025). Daarnaast heeft de gemeente Moerdijk nog een extra woningbouwopgave van 1.075 woningen tot 2020 naar aanleiding van de uitbreiding van het industriegebied.

In het onderzoek Woningbehoefteonderzoek gemeente Moerdijk (2015) zijn ook demografische prognoses op kernniveau uitgewerkt. Hierbij wordt geconcludeerd dat de groei van het aantal huishoudens het grootst is in de kern Zevenbergen. In de prognose is ook een variant uitgewerkt, waarbij rekening is gehouden met de harde nieuwbouwplannen van de gemeente in de verschillende kernen. De meeste nieuwbouw tot 2025 vindt plaats in Zevenbergen (+592 woningen), waarmee de eigen behoefte, maar ook een deel van de behoefte uit andere kernen in de gemeente wordt opgevangen. In tabel 5.4 is de prognose voor het aantal huishoudens in 2025 voor de kern Zevenbergen opgenomen. In prognose worden geen uitspraken gedaan over het aantal inwoners, maar deze kan wel herleid worden uit de huishoudensprognose. Op dit moment is de gemiddelde huishoudensgrootte in Zevenbergen 2,3 personen. Verwacht wordt dat de gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente Moerdijk gaat afnemen naar 2,12 personen (Prognose provincie Noord-Brabant, 2014). Op basis van deze prognose wordt het aantal inwoners ingeschat op circa 14.400 inwoners. Dit is een stijging van circa 2% ten opzichte van 2015.

Tabel 5.4 Prognose aantal huishoudens Zevenbergen (Woningbehoefte gemeente Moerdijk, 2015)

Woningbehoefteonderzoek gemeente Moerdijk (2015)	
aantal inwoners 2015	14.120
aantal huishoudens 2015	6.035
gemiddelde huishoudensgrootte 2015	2,3
aantal huishoudens 2025	6.770
gemiddelde huishoudensgrootte Moerdijk in 2025 (Prognose Noord-Brabant, 2014)	2,12
procentuele groei aantal huishoudens	12%
inschatting aantal inwoners 2025	14.400

Geconcludeerd wordt dat met betrekking tot de bevolkingsomvang geen grote ontwikkelingen te verwachten zijn de komende jaren. De vraag naar dagelijkse goederen zal licht stijgen als gevolg van de bevolkingsontwikkeling.

5.3.2. Ontwikkeling in het dagelijks winkelaanbod

Actueel is dat er wordt nagedacht wat er gaat gebeuren met het noordelijke deel van Zevenbergen. De Roode Vaart en de silo's van de Suikerunie zijn hier te vinden. Op dit moment wordt er nagedacht hoe het gebied ingevuld kan worden. De insteek van de gemeente daarbij, is dat deze ontwikkeling niet concurrerend mag zijn met het bestaande centrum van Zevenbergen. Momenteel worden geen relevante ontwikkelingen in het dagelijks winkelaanbod van Zevenbergen verwacht.

5.4. Analyse toekomstige situatie dagelijkse goederensector Zevenbergen

Voor de toekomstige situatie wordt enerzijds uitgegaan van vergelijkbare variabelen als bij de huidige situatie, maar wordt rekening gehouden met de in het voorgaande beschreven demografische ontwikkeling. In tabel 5.5 zijn de uitgangspunten van de distributieplanologische marktanalyse beschreven.

Tabel 5.5 Uitgangspunten distributieplanologische analyse

variabele	overwegingen	uitgangspunt	bronnen
inwonertal	Supermarkten worden gerealiseerd om langere tijd economisch-duurzaam te functioneren. Daarbij heeft een bestemmingsplan een geldigheidsduur van 10 jaar. Het is daarom van belang om de bevolkingsontwikkeling mee te nemen in de marktanalyse. Op basis van de gegevens uit het woningbehoefte onderzoek van de gemeente Moerdijk (2015) wordt uitgegaan van een bevolkingsgroei van Zevenbergen van circa 300 inwoners tussen 2015 en 2025 (+2% ten opzichte van 2015).	Huidig: 14.125 inwoners Toekomstig: 14.400 inwoners	Kerncijfers wijken en buurten, CBS, 2017 Woningbehoefte onderzoek, gemeente Moerdijk, 2015
gemiddelde winkelomzet per persoon per jaar (excl. btw)	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederen. De cijfers zijn gecorrigeerd op inkomenselasticiteit.	Dagelijks: € 2.437,- Bestedingen per persoon per jaar	Notitie omzetkengetallen 2016, gegevens over 2015
omvang winkelaanbod	Voor de toekomstige omvang van het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector is rekening gehouden met de ontwikkeling van de goedkope service-supermarkt (+ 1.400 m ² wvo).	Huidig: 5.009 m² wvo Toekomstig: 6.409 m² wvo (incl. beoogde ontwikkeling)	Locatus, februari 2017
koopstromen	Voor Zevenbergen zijn recente koopstromen beschikbaar. De koopstroomgegevens van Zevenbergen zijn in DPO Zevenbergen (DTNP, 2014) gepubliceerd. Als gevolg van de uitbreiding van het supermarktaanbod wordt dagelijkse goederenaanbod in Zevenbergen verder versterkt. Hierdoor wordt verwacht dat de koopkrachtbinding en –toevloeiing licht gaan stijgen.	Toekomstig: Koopkrachtbinding: dagelijks: 90% - 92% Koopkrachttoevloeiing: dagelijks: 25% - 30%	DPO Zevenbergen, DTNP, 2014 <i>Inschatting Rho</i>

	Naar de toekomst toe wordt een bandbreedte aangehouden voor zowel de koopkrachtbinding als – toevloeiing.		
gemiddelde winkelmzet per m² wvo (excl. btw)	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederen. Het betreft de meest recente cijfers voor deze sector.	Dagelijks € 7.518,- Vloerproductiviteit per m² wvo per jaar	Notitie omzetkengetallen 2016, gegevens over 2015

In tabel 5.6 is een distributieplanologische marktanalyse uitgewerkt voor de sector dagelijkse goederen in Zevenbergen.

Tabel 5.6 Toekomstige marktomstandigheden sector dagelijkse goederen

	2017	2025	bron
inwonertal marktgebied	14.125	14.400	CBS, 2017; Woningbehoefte gemeente Moerdijk, 2015
winkelmzet per persoon per jaar (excl. btw)	€ 2.437	€ 2.437	Notitie omzetkengetallen, 2016
bestedingspotentieel	€ 34.420.000	€ 35.090.000	
koopkrachtbinding (%)	90%	90% - 92%	DPO Zevenbergen-centrum, 2014
gebonden bestedingen €	€ 30.980.000	€ 31.580.000 - € 32.280.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	20% - 25%	25% - 30%	DPO Zevenbergen-centrum, 2014
koopkrachttoevloeiing €	€ 7.750.000 - € 10.330.000	€ 10.530.000 - € 13.830.000	
totale omzet in marktgebied	€ 38.730.000 - € 41.310.000	€ 42.110.000 - € 46.110.000	
gemiddelde winkelmzet per m² wvo (excl. btw)	€ 7.518	€ 7.518	Notitie omzetkengetallen, 2016
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	5.150 – 5.490	5.600 – 6.130	
omvang winkelaanbod (m² wvo)	5.009	5.009	Locatus, 2017
berekende winkelmzet per m² wvo (excl. btw)	€ 7.730 - € 8.250	€ 8.410 - € 9.210	
omzetclaim winkelaanbod marktgebied	€ 37.660.000	€ 37.660.000	
huidige omzet ten opzichte van het gemiddelde	3% - 10%	12% - 23%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ 1.070.000 - € 3.650.000	€ 4.450.000 - € 8.450.000	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	140 - 490	600 – 1.100	
ontwikkeling Dirk (m² wvo)	-	1.400	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	140 - 490	-	
huidige omzet ten opzichte van het gemiddelde	3% tot 10%	-12% tot -4%	

De berekende ontwikkelruimte in 2017 neemt toe als gevolg van de bevolkingsgroei. Daarnaast is er rekening gehouden met de toevoeging van een goedkope service-supermarkt aan het supermarkt aanbod in Zevenbergen. Deze ontwikkeling (1.400 m² wvo) heeft invloed op de toekomstige ontwikkelruimte. De berekende marktruimte is iets kleiner dan de beoogde ontwikkeling, maar valt wel binnen de bandbreedte voor economisch-duurzaam functioneren. De berekende ontwikkelruimte is indicatief.

Na de beoogde ontwikkeling ligt de gemiddelde omzet net (-12% tot -4%) onder het Nederlandse gemiddelde. Voor de supermarkten in Zevenbergen is ook na de beoogde ontwikkeling van een goedkope service-supermarkt in het centrumgebied voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor berekende distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die zijn gebaseerd op meerdere aannames. De berekening is gemaakt voor de komende planperiode. Toekomstige ontwikkelingen kunnen op voorhand niet exact voorspeld worden. Een aantal uitgangspunten, zoals de demografische ontwikkeling, de koopstroomgegevens of de omvang van het winkelaanbod kunnen veranderen. Een sterke bevolkingsontwikkeling, bijvoorbeeld als gevolg immigratie, groei van de gemiddelde besteding en – winkelomzet per m² wvo of nieuwe koopstroomgegevens hebben invloed op distributieplanologische marktanalyse.

Omdat de uitgevoerde distributieplanologische berekening indicatief is, is het belang om ook de kwalitatieve aspecten van ontwikkelingen mee te wegen in een beoordeling. In de Nederlandse ruimtelijke ordening mag een plan/project dan ook alleen beoordeeld worden op de ruimtelijk relevante argumenten, zoals duurzame ontwikkeling en relevante leegstand die leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Een verslechterde concurrentiepositie c.q. minder omzet bij andere aanbieders gevestigde is ruimtelijk geen relevant argument. Als bijvoorbeeld nieuwe ontwikkelingen vanuit de winkelstructuur op een goede plek gefaciliteerd worden en verouderd aanbod op een slechte plek met de tijd verdwijnt dan is per saldo sprake van een positief effect op de detailhandelsstructuur. De consument heeft baat bij een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Kortom, kwalitatieve argumenten wegen minstens zo zwaar mee als de kwantitatieve argumenten voor het al dan niet toestaan van een detailhandelsontwikkeling.

5.5. Conclusie

Op basis van de vergelijking van het dagelijks winkelaanbod met het te verwachten winkelaanbod in vergelijkbare Nederlandse kernen (op basis van inwonertal) wordt geconcludeerd dat Zevenbergen beschikt over een relatief klein winkelaanbod in de dagelijkse goederensector. Daarbij blijkt uit de distributieplanologische marktanalyse dat zowel in de huidige marktomstandigheden als in de komende planperiode ontwikkelruimte bestaat voor nieuwe winkelmeters. Anders gezegd, er is sprake van een kwantitatieve behoefte.

Op basis van de analyse wordt geconcludeerd dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan een moderne supermarkt in het centrum van Zevenbergen. Supermarktketen Dirk betreft een complementaire supermarktformule. Een dergelijk supermarkt segment is nog niet aanwezig in Zevenbergen (en omstreken). Tot slot wordt de kwalitatieve behoefte aan de versterking van bestaande winkelgebieden onderkend in het regionale en gemeentelijke beleid.

In het volgende hoofdstuk komen de ruimtelijk relevante aspecten aan bod voor het faciliteren van een supermarkt binnen het centrum gebied. Daarbij wordt onderzocht wat de eventuele effecten zijn van de beoogde vestiging op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Zevenbergen.

6. Locatieafweging en te verwachten effecten

In het voorgaande is geconcludeerd dat er een regionale behoefte is in Zevenbergen aan de komst van een goedkope service-supermarkt. In dit hoofdstuk wordt onderzocht wat de ruimtelijke relevante aspecten zijn voor de vestiging van een goedkope service-supermarkt in het centrum van Zevenbergen.

6.1. Locatieafweging

In deze paragraaf komt de locatieafweging aan bod. Eerder is geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling overeenkomt met de relevante beleidskaders. De (deel)locatie Molenstraat staat in het Masterplan Centrum Zevenbergen opgenomen als ontwikkellocatie. Ook de komst van de goedkope service-supermarkt is in het Masterplan opgenomen.

Leegstandsanalyse

Bij een zorgvuldige ruimtelijke afweging is het van belang dat wordt onderzocht of een nieuwe stedelijke ontwikkeling ingepast kan worden binnen de bestaande leegstand. Hiervoor is een onderzoek uitgevoerd, wat de leegstand binnen Zevenbergen in kaart brengt. De resultaten zijn in tabel 6.1 weergegeven.

Tabel 6.1 Leegstandsanalyse Zevenbergen (Locatus, februari 2017)

	winkelruimte (m ² wvo)			verkooppunten		
	totaal (n)	leegstand (n)	leegstand (%)	totaal (n)	leegstand (n)	leegstand (%)
provincie Noord-Brabant	4.762.893	529.681	11%	32.402	2.630	8%
Zevenbergen	28.417	2.602	9%	228	18	8%
te verwachten omvang op basis van het Nederlandse gemiddelde van kernen binnen de inwonersklasse 10.000-15.000	31.360	3.360	11%	210	20	10%

Uit onderzoek blijkt dat de leegstand in Zevenbergen lager is dan de gemiddelde provinciale leegstand en de gemiddelde leegstand in vergelijkbare Nederlandse kernen binnen dezelfde inwonersklasse. De leegstandsanalyse geeft een indicatie dat de detailhandel in Zevenbergen momenteel goed functioneert.

Inpassing bestaande leegstand

Momenteel zijn geen andere leegstaande panden beschikbaar waar een supermarkt planologisch mogelijk is. De voormalige Super de Boer locatie (circa 1.000 m² wvo) aan de Zuidhaven is inmiddels ingevuld met non-food formules. Vanwege de omvang van de supermarkt en de beperkte parkeervoorziening wordt verwacht dat hier geen supermarkt voor terug komt. Het is dan ook de bedoeling dat de planologische mogelijkheid om hier een supermarkt te vestigen wordt verwijderd.

Van de huidige leegstand ligt circa 600 m² bvo in het projectgebied. De beoogde ontwikkeling voorziet hiermee in zorgvuldig ruimtegebruik door een deel van de bestaande leegstand in het centrum van Zevenbergen te herontwikkelen.

Conclusie

De beoogde ontwikkellocatie sluit aan bij de voorkeursvolgorde conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking door een bestaande centrale (winkel)locatie te transformeren tot een geschikte winkelruimte. Momenteel zijn geen leegstaande supermarktlocaties beschikbaar. De beoogde ontwikkellocatie voldoet aan de beleidsuitgangspunten die zijn beschreven in hoofdstuk 3.

6.2. Te verwachten effecten centrumontwikkeling

De ontwikkeling op de deellocatie Molenstraat is niet alleen gericht op de realisatie van een supermarkt, ook verschillende horeca, commerciële ruimtes, woningen en een parkeervoorzieningen maken onderdeel uit van het plan. De ontwikkeling zorgt ervoor dat de locatie op integrale wijze wordt herontwikkeld, waarbij de belevingswaarde van de Markt zal verhoogd worden en dit resulteert in een aantrekkelijke locatie om te winkelen/verblijven.

Effect centrumgebied

De goedkope service-supermarkt wordt naast de Albert Heijn gerealiseerd. Dit zijn twee supermarkten uit een verschillend segment, waardoor het aanbod van beide supermarkten elkaar aanvult. Door de toevoeging van de goedkope service-supermarkt wordt er een groei in de koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing verwacht. Deze groei komt voornamelijk voort Zevenbergen en omliggende dorpen. Van een substantiële invloed op de regionale detailhandelsstructuur is echter geen sprake, omdat het oppervlak van winkels relatief beperkt wijzigt. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling binnen de regio geen onaanvaardbare invloed heeft op de detailhandelsstructuur. In algemene zin fungeren supermarkten als trekker voor winkelcentra. Door de komst van de goedkope service-supermarkt wordt er een combinatiebezoek met de Albert Heijn mogelijk gemaakt. Twee supermarkten in een verschillend segment die elkaar op deze manier kunnen aanvullen. Naast de aanwezigheid van de Albert Heijn, zijn ook de nieuwe horeca en winkelruimtes een trekker voor de locatie. Uit onderzoek blijkt dat gemiddeld 75% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnenloopt tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied (DTNP, 2010).

Door de toevoeging van een goedkope service-supermarkt op de locatie Molenstraat ontstaat tussen de haven, Markt en rondom de Molenstraat een compact winkelcentrum. De Markt ligt als horecaplein direct aan de compacte winkelrouting, waardoor de beleving door de toevoeging van de horeca zal worden vergroot. De ontwikkeling zal daarom een positief effect hebben op het functioneren van het hoofdwinkelgebied van Zevenbergen.

Geen verslechtering van het ondernemersklimaat

Verwacht wordt dat de marktomstandigheden niet substantieel wijzigen als gevolg van de komst van de goedkope service-supermarkt. Hier wordt aan toegevoegd dat ondernemers altijd rekening moeten houden met ontwikkelingen en innovaties van concurrenten in welke vorm van ook, want deze kunnen altijd effect hebben op de omzet mogelijkheden van een winkel. De beoogde detailhandelsontwikkeling heeft daarom in beginsel geen onaanvaardbare gevolgen voor het ondernemersklimaat van Zevenbergen. Daarbij wordt de beoogde ontwikkeling gefaciliteerd op een daarvoor ruimtelijk en beleidsmatig passende locatie, op een goed bereikbare plek waar consumenten behoefte hebben aan een compleet winkelaanbod. Er is dan ook naar verwachting geen sprake van een onaanvaardbaar effect op het ondernemersklimaat in Zevenbergen.

6.3. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de ontwikkeling van de goedkope service-supermarkt positief kan worden bijgedragen aan de voorzieningenstructuur in het centrum van Zevenbergen. Met de ontwikkeling wordt het compacte model van Zevenbergen versterkt op een ruimtelijk en beleidsmatig gewenste locatie. Met de beoogde ontwikkeling is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

7. Conclusie

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen volgen de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt nagegaan in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. als de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt nagegaan in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

7.1. Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In dit onderzoek is allereerst onderzocht welke onderdelen van de integrale gebiedsontwikkeling aan de Molenstraat in het centrum van Zevenbergen aan te merken zijn als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. De bestaande bebouwing op de projectlocatie zal plaats maken voor een supermarkt, nieuwe winkelruimten, horecavoorzieningen, een parkeergarage en 21 woningen in vorm van stadswoningen en appartementen.

Geconcludeerd wordt dat op basis van de vigerende bestemmingsplanregeling is een groot deel van het programma al mogelijk binnen de huidige bestemmingen 'centrum' en 'gemengd'. Momenteel zijn er circa 20 woningen en een aantal commerciële ruimten gesitueerd in het plangebied. Op basis van jurisprudentie wordt geconcludeerd dat het toevoegen van een nieuwe supermarkt wel een stedelijke ontwikkeling is conform de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de overige detailhandels- en horecafuncties wordt geconcludeerd dat de reeds ter plaatse aanwezige en de planologische toegestane bebouwing en het gebruik ten opzichte van het planinitiatief geen stedelijke ontwikkeling betreft. Hier is dan ook geen sprake van een wijziging van 'enige' omvang. Dit geldt ook voor het aantal woningen. De beoogde ontwikkeling voorziet in een afname van het aantal woningen in het projectgebied. In dit onderzoek is dan ook alleen de behoefte aan een nieuwe goedkope service-supermarkt nader onderzocht.

7.2. Trede 1: Actuele regionale behoefte

In hoofdstuk 5 is de actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling van de goedkope service-supermarkt aangetoond. Het huidige winkelaanbod in de dagelijkse goederensector blijft achter bij het gemiddelde in vergelijkbare Nederlandse kernen (op basis van inwonertal). Uit het distributieplanologisch onderzoek blijkt dat de komende planperiode ontwikkelruimte bestaat voor nieuwe winkelmeters.

Met de beoogde uitbreiding wordt een economisch-duurzame exploitatie mogelijk voor zowel de goedkope service-supermarkt als de overige aanbieders. Daarbij wordt de winkelstructuur in het centrum van Zevenbergen versterkt als hoofwinkelgebied van de gemeente Moerdijk. De inwoners uit Zevenbergen en omgeving hebben behoefte aan variatie aan supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Met de toevoeging van de goedkope service-supermarkt wordt de verzorgingsfunctie van het centrumgebied van Zevenbergen verder versterkt.

Op basis van de analyse wordt geconcludeerd dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan een moderne supermarkten in het centrum van Zevenbergen. Het versterken van de huidige winkelstructuur wordt ook onderschreven in de relevante regionale – en gemeentelijke beleidskaders.

Te verwachten effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat

Met de beoogde ontwikkeling van de goedkope service-supermarkt in het centrum van Zevenbergen wordt de winkelstructuur verder versterkt met een complementaire en moderne supermarkt. De winkelvoorzieningen in het centrum profiteren van de gemeenschappelijke faciliteiten, elkaars nabijheid en aantrekkingskracht.

Naar verwachting zijn de te verwachten effecten van vestiging van een goedkope service-supermarkt om de volgende redenen beperkt, waarmee de ontwikkeling aanvaardbaar is ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat:

- De huidige marktomstandigheden zullen als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet substantieel wijzigen. In hoofdstuk 5 is aangetoond dat er voldoende ontwikkelruimte bestaat (kwantitatieve behoefte) voor ontwikkeling.
- De beoogde ontwikkeling voorziet in een complementair supermarktsegment.
- De beoogde locatie sluit aan bij de voorkeursvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking door een bestaande centrumlocatie te transformeren naar een moderne winkel- en horecalocatie.

Uit het voorgaande volgt dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling van een goedkope service-supermarkt geen winkels hoeven te sluiten. Met de toevoeging van de supermarkt wordt de verzorgingsfunctie van Zevenbergen verder versterkt, waardoor de inwoners van de gemeente Moerdijk worden voorzien in een gevarieerd en compleet supermarktaanbod in de nabije omgeving.

7.3. Trede 2 en 3: Locatieafweging en ontsluiting

Er wordt ook voldaan aan trede 2 en 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de locatieafweging is onderzocht dat de beoogde locatie, in het centrum van Zevenbergen, aansluit bij de voorkeursvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking door een bestaand (hoofd)winkelgebied te herontwikkelen en te versterken met een complementaire winkelvoorziening. Trede 3 is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied.

7.4. Conclusie toets ladder voor duurzame verstedelijking

De beoogde ontwikkeling van een goedkope service-supermarkt voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.