



Gemeente Bergen  
T.a.v. mevr P. Laan-Olij  
Postbus 175 1860 AD  
Bergen

0801274

**e&J**

datum: 31-1-2008

projectnummer: 712.0108

onderwerp: Centrumontwikkelingen Schoorl

Geachte mevrouw Laan,

Op maandag 21 januari jl. hebben wij met u en enkele van uw collega's overleg gevoerd over de centrumontwikkelingen in Schoorl. U hebt ons gevraagd de actuele stand van zaken ten aanzien van het toekomstige supermarktaanbod te beoordelen vanuit distributieplanologisch perspectief.

*Integrale afweging in detailhandelsstructuurvisie*

Eind 2006 heeft Droogh Trommelen en Partners (DTNP) voor de gemeente Bergen een detailhandelsstructuurvisie opgesteld. Hierin is een integrale visie gegeven op de gewenste verdeling van de winkelveorzieningen over de verschillende kernen in de gemeente. Voor de afzonderlijke centra is een ruimtelijke uitwerking gemaakt van de gewenste winkelstructuur.

Voor het centrum van Schoorl is geconstateerd dat de huidige supermarkt op basis van huidige normen aan de kleine kant is om zijn rol als publiekstrekker optimaal te vervullen. Daarnaast conflicteert de parkeer- en bevoorradings situatie met de verblijfsfunctie van de Duinvoetweg. In onze visie voor Schoorl is een afweging gemaakt over een nieuwe supermarktlocatie aan de oostzijde van de Heereweg. Voor deze locatie is door derden een plan gemaakt met onder meer een supermarkt met bevoorrading aan de achterzijde en ondergronds parkeren.

In onze detailhandelsstructuurvisie is geconstateerd dat het verzorgingsgebied van Schoorl naar verwachting te klein is voor twee moderne supermarkten. Niettemin biedt geschetste ontwikkeling op de nieuwe locatie grote voordelen voor het centrum van Schoorl: de goed ontsloten locatie biedt voldoende ruimte voor een eigentijdse supermarkt met bijbehorende parkeervraag en sluit goed aan op het overige winkelaanbod van de Heereweg. Geadviseerd is bij voorkeur uit te gaan van verplaatsing van de bestaande supermarkt. Ruimtelijke knelpunten op de oude locatie worden op deze wijze opgelost.

Op 24 april 2007 heeft de gemeenteraad de detailhandelsstructuurvisie vastgesteld. Ten aanzien van het centrum van Schoorl is door de raad expliciet toegevoegd: "De gemeente Bergen is voorstander van het ontwikkelen van een nieuwe locatie voor een moderne

supermarkt in het centrum van Schoorl. De gemeente Bergen verwacht dat dit project een belangrijke impuls zal geven aan de ruimtelijke structuur en het functioneren van het overige winkelaanbod. Het al of niet zoeken naar een oplossing voor de bestaande supermarkt maakt deel uit van het project."

#### *Stand van zaken januari 2008*

In de hierop volgende periode hebben (vertegenwoordigers van) de bestaande supermarkt, de ontwikkelaar van de locatie aan de oostzijde van de Heerweg en de gemeente Bergen nader overleg gevoerd. Uit de ons aangeleverde correspondentie tussen partijen concluderen wij dat (de vertegenwoordiger van) Super de Boer in juli 2007 en daarna het concrete voornemen heeft uitgesproken naar de nieuwe locatie te willen verplaatsen. Niettemin heeft deze partij, ondanks herhaaldelijk verzoek van de gemeente Bergen, tot op heden niet de gevraagde schriftelijke verklaringen geleverd.

Gelet op het belang van het centrum project voor Schoorl, wil de gemeente Bergen de voortgang van het project niet langer af laten hangen van de eventuele verplaatsing van Super de Boer. Zij heeft DTNP gevraagd naar de distributieplanologische consequenties indien in het nieuwe project een nieuwe servicesupermarkt zou vestigen en Super de Boer op haar huidige locatie gevestigd blijft.

#### *Beoordeling vestiging nieuwe supermarkt*

Met een tweede, moderne servicesupermarkt in het centrum van Schoorl, zal een groter deel van de supermarktbestedingen van inwoners uit Schoorl en directe omgeving aan Schoorl kunnen worden gebonden. Niettemin verwachten wij dat het verzorgingsgebied, ondanks deze sterkere koopkrachtbinding en toevloeiing, onvoldoende groot is om op langere termijn twee volwaardige servicesupermarkten voldoende te laten functioneren. Voor een nadere onderbouwing hiervan verwijzen wij naar onze detailhandelsstructuurvisie (o.a. tabel 12, bladzijde 96, berekening distributieve ruimte Schoorl 2010-2015).

Er moet dan ook rekening mee worden gehouden dat de vestiging van een tweede servicesupermarkt in Schoorl kan leiden tot een dusdanige daling van het gemiddelde bedrijfsresultaat, dat dit kan resulteren in sluiting van een van beide supermarkten. Het is aannemelijk te veronderstellen dat de sterkste supermarkt (formule, omvang, parkeersituatie, etc.) hierbij de grootste kans heeft te blijven bestaan. Afgezien van de eventuele kwaliteiten van de nieuwe supermarkt zelf, lijkt de nieuwe locatie daarbij voordelen te hebben ten aanzien van zichtbaarheid, maatvoering, ontsluiting en parkeren.

Bij de afweging of onder deze omstandigheden de vestiging van een tweede supermarkt gewenst is, is het van belang af te wegen in hoeverre dit mogelijk leidt tot een duurzame ontwrichting van de winkelstructuur. Bij deze afweging is het, conform de jurisprudentie, niet van belang of een bestaande winkel door veranderende concurrentieverhoudingen wordt bedreigd. Centraal staat de vraag of de consument na realisatie van het nieuwe initiatief de beschikking heeft en houdt over een fijnmazig en voldoende gedifferentieerd winkelaanbod.

Indien de vestiging van een tweede supermarkt in Schoorl leidt tot sluiting van een van de twee supermarkten, is er per saldo geen sprake van een afname van het aanbod. Er is in die situatie

derhalve geen sprake van aantasting of zelfs ontwrichting van de winkelstructuur. Indien de overblijvende supermarkt de supermarkt op de nieuwe locatie is, zijn er zelfs goede redenen om aan te nemen dat de voorzieningenstructuur wordt versterkt. Door de sterke concurrentiepositie van deze grotere, goed zichtbare en goed bereikbare supermarkt kan deze meer koopkracht aan Schoorl binden. Hiermee kan deze supermarkt een sterkere trekkersrol vervullen voor het overige winkelaanbod in Schoorl. Dit biedt op termijn meer kansen voor behoud of zelfs versterking van het overige winkelaanbod.

#### *Conclusie*

Het voortgaan met het initiatief voor een centrumplan op de aangegeven locatie ten oosten van de Heereweg achten wij, ook indien Super de Boer hier niet wil vestigen, in lijn met de integrale afweging en het geadviseerde beleid zoals verwoord in de detailhandelsstructuurvisie en vastgesteld door de gemeenteraad. Realisatie van een (tweede) supermarkt op deze locatie, in overeenstemming met de overige kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden zoals verwoord in de detailhandelsstructuurvisie, leidt naar onze verwachting minimaal tot behoud en waarschijnlijk tot een versterking van de voorzieningenstructuur van Schoorl.

Vertrouwend u hiermee van dienst te zijn,

hoogachtend,



D.J.A. Droogh