

Interveni Vastgoed
Conceptrapport

DPO dagelijkse sector Schoorl

Actualisatie

Omdat we ons verplaatsen

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Interveni Vastgoed
Conceptrapport

DPO dagelijkse sector Schoorl

Actualisatie

Datum	19 april 2012
Kenmerk	IVI004/Hft/
Eerste versie	2 juli 2008

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s)	Interveni Vastgoed Conceptrapport
Titel rapport	DPO dagelijkse sector Schoorl Actualisatie
Kenmerk	IVI004/Hft/
Datum publicatie	19 april 2012
Projectteam opdrachtgever(s)	Egbert van de Baan
Projectteam Goudappel Coffeng	Tim van Huffelen en Marc Stermerding
Projectomschrijving	Een distributieplanologisch onderzoek (DPO) voor de dagelijkse sector in Schoorl
Trefwoorden	DPO, Schoorl, dagelijkse sector, supermarkten

1	Inleiding	1
2	Huidige winkelstructuur	2
2.1	Aanbodstructuur gemeente Bergen	2
2.2	Aanbodstructuur Schoorl en Groet	3
3	Distributieve ruimte	4
3.1	Bestedingspotentie	4
3.1.1	Inwoneraantal	4
3.1.2	Toonbankbestedingen	4
3.1.3	Ruimtelijk koopgedrag	5
3.1.4	Vloerproductiviteit	6
3.2	Distributieve analyse	6
3.2.1	Nuanceringen vooraf	6
3.2.2	Distributieve berekening	7
3.3	Detailhandelsvisie regio Alkmaar	8
3.4	Duurzame ontvricting	9
4	Conclusies	10

1

Inleiding

In het centrum van Schoorl zijn plannen voor de ontwikkeling van winkels, horeca, appartementen en een parkeergarage ten oosten van de Heereweg. De discussie rondom deze plannen spitst zich toe op de distributieve uitbreidingsruimte voor de dagelijkse sector in Schoorl en de gevolgen van de ontwikkeling van een tweede supermarkt voor de voorzieningenstructuur. Goudappel Coffeng heeft de distributieve mogelijkheden voor de vestiging van een moderne full-service supermarkt van 1.200 m² wvo (circa 1.400 m² bvo) onderzocht.

In juli 2008 heeft Goudappel reeds een rapportage opgesteld getiteld 'DPO dagelijkse sector Schoorl (kenmerk IVI001/Sdg, 2 juli 2008)'. Deze rapportage betreft een actualisatie van het rapport van 2008, waarin recente cijfers en inzichten zijn opgenomen, waaronder de 'Detailhandelsvisie Regio Alkmaar (DTNP, 4 januari 2011). Om afstemming over de uitgangspunten te bereiken heeft op 21 maart 2012 een constructief overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Bergen, initiatiefnemer en Goudappel Coffeng.

In dit distributieplanologisch onderzoek wordt antwoord gegeven op vragen als:

- Wat is de (toekomstige) uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector in Schoorl?
- Is er bij de ontwikkeling van een tweede supermarkt van circa 1.200 m² bvo sprake van een (ruime) overschrijding van het vanuit distributieplanologisch oogpunt bezien optimale aantal m² wvo en is het gevaar van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur aanwezig?

Leeswijzer

In deze analyse wordt de rapportagestructuur uit 2008 aangehouden. Eerst wordt de huidige aanbodsstructuur besproken (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de distributieve situatie waarin het draagvlak in Schoorl wordt bepaald en de mogelijke uitbreidingsruimte. Tot slot worden in hoofdstuk 4 de belangrijkste uitkomsten uit dit onderzoek nog eens kort onder elkaar gezet.

2

Huidige winkelstruc- tuur

2.1 Aanbodstructuur gemeente Bergen

Het dagelijkse winkelaanbod in de gemeente Bergen bestaat in 2012 uit 68 winkels met een gezamenlijk winkeloppervlak van bijna 11.000 m² wvo¹. Hiervan zijn de 8 supermarkten binnen de gemeente de grootste aanbieders. Zij nemen ongeveer 55% van het totale dagelijkse winkeloppervlak voor hun rekening. In tabel 2.1 zijn de totale aanbodcijfers gegeven voor de gemeente Bergen. Sinds 2004 hebben in totaal nauwelijks veranderingen plaatsgevonden. In totaal is er één dagelijkse aanbieder bijgekomen en is bijna 600 m² wvo toegevoegd.

Bergen is de kern met de meeste inwoners binnen de gemeente en telt tevens de meeste dagelijkse winkels. De grootste aanbieders zijn de drie supermarkten Albert Heijn, Deen en Aldi. Dit is gelijk aan 2008, de overige kernen beschikken over één kleinere supermarkt. Overigens vinden in Bergen-Centrum ook de nodige uitbreidingen en vernieuwingen plaats.

Kern	Supermarktaanbod 2012		Overig dagelijks aanbod 2012		Totaal dagelijks aanbod 2012		Totaal dagelijks aanbod 2008	
	vkp*	wvo**	vkp	vkp	wvo	wvo	vkp	wvo
Bergen Aan Zee			1	55	1	55	1	45
Bergen	3	2.509	25	2.303	28	4.812	29	4.925
Egmond Aan Zee	1	600	12	877	13	1.477	12	1.438
Egmond Ad Hoef	1	884	3	320	4	1.204	4	1.244
Egmond Binnen	1	855	2	45	3	900	3	908
Groet	1	225	2	75	3	300	4	390
Schoorl	1	887	15	1.208	16	2.095	14	1.807
Eindtotaal	8	5.960	60	4.883	68	10.843	67	10.757

bron: Locatus Verkenner, april 2008 en maart 2012

* Vkp = verkooppunten ** Wvo = Winkelvloeroppervlak

Tabel 2.1: Overzicht dagelijks winkelaanbod gemeente Bergen

¹ Wvo = winkelvloeroppervlak: alle voor publiektoegankelijke ruimte, exclusief magazijn, kantine etc.

2.2 Aanbodstructuur Schoorl en Groet

Voor het winkelaanbod in Schoorl fungeren de kernen Schoorl en Groet als direct marktgebied. Derhalve gaan wij specifiek in op de lokale situatie en ontwikkeling van het dagelijks winkelaanbod. In tabel 2.2 is dit weergegeven. In Schoorl is momenteel één supermarkt gevestigd, deze is gewijzigd van een Super de Boer naar Jumbo-formule, terwijl de omvang licht is afgenomen. Dit is nog steeds de grootste aanbieder in Schoorl.

Naast de supermarkt zijn in Schoorl 15 veelal kleine speciaalzaken gevestigd. Daarmee komt het totale winkelaanbod aan dagelijkse voorzieningen in de kern op 16 vestigingen met een totaal winkeloppervlak van circa 2.100 m² wvo. Sinds 2008 is dit aanbod in speciaalzaken toegenomen, wat vooral is toe te wijzen aan de persoonlijke verzorging door de vestiging van twee relatief grote drogistenformules. In het nabijgelegen Groet is één kleine supermarkt gevestigd (Spar). Ook hier zijn enkele kleinere speciaalzaken gevestigd en is sinds 2008 één aanbieder in persoonlijke verzorging verdwenen.

In verhouding blijft het supermarktaanbod in de kern Schoorl achter bij de rest van het dagelijkse aanbod. Sinds 2008 is dit juist versterkt door de groei van het aanbod in speciaalzaken en de lichte afname in supermarktmeters. Dit gaat duidelijk tegen de landelijke trend in, waar supermarkten steeds meer aanbod krijgen ten opzichte van de speciaalzaken. Momenteel is de supermarkt in Schoorl goed voor circa 42% van het dagelijkse aanbod terwijl de supermarkten in kernen met een vergelijkbaar inwonertal gemiddeld ruim 70% van het verkoopvloeroppervlak voor hun rekening nemen.

Branche	Groet, 2008		Groet, 2012		Schoorl, 2008		Schoorl, 2012	
	vkp	wvo	vkp	wvo	vkp	wvo	vkp	wvo
Groente/Fruit					1	46	2	106
Bakker	1	35	1	40	2	71	3	108
Kaas					2	122	1	40
Minisuper					1	20	1	15
Reform					1	140	1	190
Slagerij	1	31	1	35	2	56	2	81
Slijter					1	60	1	60
Supermarkt	1	225	1	225	1	979	1	887
Tabak/lectuur					1	85	1	80
Persoonlijke verzorging	1	99			2	228	3	528
Totaal	4	390	3	300	14	1.807	16	2.095

bron: Locatus Verkenner, april 2008 en maart 2012

* Vkp = verkooppunten ** Wvo = Winkelvloeroppervlak

Tabel 2.2: Overzicht dagelijks winkelaanbod Groet en Schoorl

3

Distributieve ruimte

3.1 Bestedingspotentie

Om de distributieve ruimte te bepalen, zijn naast de aanbodcijfers eveneens gegevens over de bestedingspotentie in Schoorl noodzakelijk. De bestedingspotentie wordt bepaald aan de hand van het inwoneraantal, het koopgedrag en de gemiddelde bestedingscijfers, waaronder de invloed van toeristische bestedingen in de dagelijkse sector.

3.1.1 Inwoneraantal

In de distributieve analyse wordt een berekening gemaakt voor de dagelijkse sector met aansluitend een verbijzondering naar de supermarktsector. Gezien de ligging van de kernen Schoorl en Groet ten opzichte van elkaar worden beide kernen in deze analyse tot één marktgebied gerekend.

Het inwonertal van dit gebied bedraagt 6.333 inwoners, zie tabel 3.1. Sinds 2008 heeft een lichte afname in het inwoneraantal plaatsgevonden.

Kern	Inwoners, 1-1-2008	Inwoners, 1-1-2012	Indexcijfer (2008=100)
Schoorl	4.881	4.721	97
Groet	1.668	1.612	97
Totaal Schoorl/Groet	6.549	6.333	97
Totaal gemeente Bergen	31.333	30.701	98

bron: Locatus Verkenner, april 2008 en maart 2012

* Vkp = verkooppunten ** Wvo = Winkelvloeroppervlak

Tabel 3.1: Overzicht dagelijks winkelaanbod Groet en Schoorl

3.1.2 Toonbankbestedingen

Volgens de meest recente cijfers bedraagt de omzet per hoofd in de dagelijkse sector een bedrag van € 2.310,-². Dit is het bedrag dat per Nederlander gemiddeld wordt uitge-

² Bron: HBD, Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, augustus 2011

geven aan dagelijkse artikelen. Ondanks de economische recessie zijn de bestedingen per hoofd de afgelopen jaren licht toegenomen.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking ligt in de gemeente Bergen 16% hoger dan het landelijk gemiddelde. Dit geeft voor de dagelijkse sector een extra bestedingsplus van 4,1%³. Wij hanteren in deze analyse 2.410 euro als besteed bedrag per inwoner aan dagelijkse goederen.

De bestedingen in de supermarktsector verdienen eveneens aandacht. Volgens de kengetallen van het HBD⁴ is de gemiddelde omzet per hoofd in supermarkten € 1.810. Vanwege de hiervoor toegelichte inkomenscorrectie passen wij dit aan naar € 1.885.

3.1.3 Ruimtelijk koopgedrag

In deze paragraaf staan wij kort stil bij de kooporiëntatie op de dagelijkse sector in Schoorl. De boodschappenwinkels in Schoorl vervullen een functie voor de eigen inwoners, voor de inwoners in de regio en de dagrecreanten en voor de vele verblijfstoeristen.

Koopkrachtbinding eigen inwoners

In de huidige situatie is in Schoorl een Jumbo-supermarkt gevestigd en in Groet een kleinschalige Spar. Een groot deel van de huidige koopkracht vloeit nu af naar plaatsen in de omgeving met een ruimer (supermarkt) aanbod zoals Bergen en Alkmaar, echter heeft de komst van de sterkere Jumbo-formule wel geleid tot een stijging van de koopkrachtbinding. Bovendien is het aanbod in de speciaalzaken toegenomen, met name in de persoonlijke verzorging, wat ook een versterking voor de koopkrachtbinding veroorzaakt. Helaas is uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 niet op kernniveau bekend wat de exacte koopkrachtbinding is.

Met de vestiging van een moderne Albert Heijn supermarkt nemen de keuzemogelijkheden voor de inwoners van Schoorl en Groet toe. Bijkomend voordeel van twee full-service supermarkten is dat de concurrentiekracht toeneemt en bovendien de Jumbo qua prijssegment enigszins onderin de markt zit en de Albert Heijn meer bovenin de markt. Het betreffen beide sterke supermarkten welke elkaar goed aanvullen. Met twee supermarkten van het kaliber Jumbo en Albert Heijn verwachten wij dat een lokale koopkrachtbinding in dit marktgebied van circa 80% á 85%⁵ mogelijk is. Ook in een dergelijke situatie vloeit er nog enige koopkracht af (circa 15 á 20%) af naar winkelgebieden in de omgeving, zoals Bergen en Alkmaar. Voor het bepalen van deze percentages hebben wij rekening gehouden met de geplande ontwikkelingen in het centrum van Bergen.

³ Voor elke procent dat het besteed inkomen per inwoner hoger is dan het landelijke gemiddelde nemen de bestedingen in de dagelijkse sector toe met 0,25% en in de niet-dagelijkse sector met 0,5%.

⁴ Bron: HBD, Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, augustus 2011

⁵ Winkelvoorzieningen op Waarde geschat (Bolt 2003) en koopstromendatabase Goudappel Coffeng

Koopkrachttoevloeiing regio en dagrecreanten

Behalve koopkrachtafvloeiing zal er tevens sprake zijn van koopkrachttoevloeiing vanuit de regio naar Schoorl. Met twee full-service supermarkten elk rondom de 1.000 m² wvo beschikt Schoorl over een vrij compleet supermarktaanbod dat bovendien op zondag open mag. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de aangrenzende gemeente Harenkarspel. Met name uit Warmenhuizen (circa 6.400 inwoners) en Tuitjenhorn (circa 3.400 inwoners) zal (op zondag) de nodige koopkracht naar de twee full-service supermarkten in Schoorl vloeien. In combinatie met de vele dagrecreanten achten wij een koopkrachttoevloeiing van 25% na vestiging van een Albert Heijn supermarkt goed mogelijk. Gemiddeld bedraagt de koopkrachttoevloeiing vanuit de regio in qua inwonertal vergelijkbare plaatsen circa 15 à 20%⁶. Rekeninghoudend met de potentiële zondagsopening en de bestedingen van dagrecreanten wordt een koopkrachttoevloeiing van 25% in Schoorl goed mogelijk geacht.

Bestedingen verblijfstoeristen

De gemeente Bergen kent tevens veel verblijfstoerisme, volgens cijfers van de gemeente Bergen, afdeling belastingen, waren in Schoorl en Groet in 2010 circa 350.000 toeristische overnachtingen. De bestedingen van deze toeristen vormen een extra impuls voor de lokale dagelijkse middenstand in Schoorl/Groet van circa 1,8 – 2,0 miljoen euro. Dit bedrag hebben wij als volgt ingeschat:

- Recreanten besteden 6,60 euro per dag aan dagelijkse artikelen⁷;
- Wij gaan er vanuit dat circa 80% – 85% van de bestedingen van de verblijfsrecreanten in Schoorl en Groet aan dagelijkse goederen bij de dagelijkse voorzieningen in Schoorl en Groet terecht komt.
- De totale bestedingsimpuls komt daarmee op ca. 1,8 – 2,0 miljoen euro (350.000 x euro 6,60 x 80% – 85%).

3.1.4 Vloerproductiviteit

De vloerproductiviteit, ofwel de omzet per m² wvo, bedraagt in de dagelijkse sector gemiddeld 7.130 euro (exclusief BTW). Voor de supermarktsector bedraagt de gemiddelde omzet per m² 8.020 euro (inclusief BTW)⁸.

3.2 Distributieve analyse

3.2.1 Nuanceringen vooraf

Voorafgaand aan de distributieplanologische verkenning dient een aantal nuanceringen te worden aangebracht bij de interpretatie van dergelijke rekensommen. De klassieke standaardmethodiek van distributieplanologisch onderzoek (dpo) gaat uit van een vast verband tussen omzet en rendement. In dpo's wordt de distributieve ruimte berekend door de omzet per vierkante meter winkelvloer (vloerproductiviteit) te vergelijken met

⁶ Bron: Winkelvoorzieningen op waarde geschat (Bolt 2003)

⁷ Gemiddeld besteed bedrag per jaar 2.410 euro: 365 dagen = 6,6 euro per dag. Recreanten gaan wellicht wat vaker uit eten, terwijl anderzijds recreanten wat meer dan gemiddeld per dag aan dagelijkse goederen uitgeven (BBQ, bier, wijn chips, hapjes).

⁸ Bron: HBD, Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, augustus 2011

een landelijke norm. Als de vloerproductiviteit in een onderzoeksgebied lager is dan de gemiddelde vloerproductiviteit, dan wordt geconcludeerd dat de markt is overbewinkeld. Bij een hogere vloerproductiviteit wordt geconcludeerd dat marktruimte aanwezig is en kan juist het aanbod worden vergroot.

Bij deze gedachte kan een aantal kritische opmerkingen worden geplaatst. In de eerste plaats leidt de dynamiek in de detailhandel tot schaalvergroting, die niet altijd een recht-evenredig effect heeft op de omzet per vierkante meter winkelvloer. Van belang is dat door rationalisatie in het distributieproces de kosten per vierkante meter winkelvloer afnemen, waardoor toch voldaan kan worden aan de rendementseisen van de organisatie. Distributieplanologische exercities houden ook onvoldoende rekening met de noodzakelijke variëteit in winkelaanbod en de voorkeuren van de consument. Voor vernieuwing van het aanbod is dynamiek in de detailhandel gewenst.

3.2.2 Distributieve berekening

In tabel 3.2 is de distributieve analyse weergegeven voor de dagelijkse sector en de supermarktsector in Schoorl en Groet. Dit betreft de situatie in 2012.

	Dagelijkse sector	Supermarkt sector
inwoneraantal Schoorl/Groet	6.333	6.333
besteding dagelijkse sector (per inwoner per jaar)	2.410	1.885
koopkrachtbinding	80% - 85%	80% - 85%
Koopkrachttoevloeiing regio (als % van totale bestedingen)	25%	25%
bestedingen uit Schoorl/Groet	12,2 - 13,0	9,6 - 10,2
Koopkrachttoevloeiing uit regio	4,1 - 4,3	3,2 - 3,4
subtotaal omzet	16,3 - 17,3	12,8 - 13,6
omvang bestedingen verblijfstoeristen	1,8 - 2,0	1,7 - 1,8
totale omzet dagelijkse detailhandel	18,1 - 19,3	14,5 - 15,4
landelijke vloerproductiviteit	7.130	8.020
economische ruimte	2.600 - 2.700	1.800- 1.900
aanwezig aanbod	2.400	1.100
uitbreidingsruimte	200 -300	700 -800

Tabel 3.2: Distributieve analyse Schoorl/Groet

De distributieve uitbreidingsruimte voor de dagelijkse sector bedraagt bij vestiging van een moderne full-service supermarkt in de kern Schoorl circa 200 -300 m² vwo (zie tabel 3.2). Deze ruimte is niet geheel toereikend voor de vestiging van een supermarkt van 1.200 m² vwo. In deze situatie is er voor de dagelijkse sector in Schoorl en Groet sprake van een overaanbodssituatie, waarbij het aanbod circa 33% - 42% hoger is dan de vraag.

Belangrijke nuancering hierbij is dat het dagelijks aanbod in Schoorl/Groet voor het overgrote deel bestaat uit aanbieders in speciaalzaken en persoonlijke verzorging. De gemiddelde vloerproductiviteit bij deze branches ligt aanmerkelijk lager dan voor supermarkten, namelijk € 5.040 (speciaalzaken) en € 5.160 (persoonlijke verzorging). Derhalve is het in het gebied Schoorl/Groet uitstekend mogelijk om met een lagere vloerproductiviteit dan de gemiddelde dagelijkse sector rendabel de functies overeind te houden.

In tabel 3.2 zijn de distributieve mogelijkheden tevens specifiek voor de supermarktsector geanalyseerd. De distributieve uitbreidingsruimte bedraagt specifiek voor de supermarktsector, bij vestiging van een tweede full-service supermarkt in de kern Schoorl, circa 700 tot 800 m² wvo. Hiermee is het aanbod iets groter dan op basis van de consumentenvraag verwacht mag worden. Het overaanbod bedraagt specifiek voor de supermarktsector: 21% tot 28%. Dit betekent niet dat een uitbreiding onmogelijk is, maar dat de dagelijkse aanbieders de omzet per m² zeer waarschijnlijk iets onder het nationale gemiddelde zullen realiseren.

Dat de distributieve uitbreidingsruimte specifiek voor de supermarktsector wat groter is dan voor de hele dagelijkse sector komt omdat op dit moment in de dagelijkse sector de speciaalzaken relatief sterk zijn vertegenwoordigd ten opzichte van het supermarktaanbod. In Schoorl is, zoals in hoofdstuk 2 aangegeven, de supermarkt goed voor slechts 42% van het dagelijkse aanbod terwijl de supermarkten in kernen met een vergelijkbaar inwonertal gemiddeld zo'n 70% van het verkoopvloeroppervlak voor hun rekening nemen.

Een andere belangrijke nuancering is dat zowel Jumbo als Albert Heijn een duidelijke meerwaarde hebben voor de consument en deze zich ook onderscheiden, Albert Heijn zit meer bovenin het marktsegment, Jumbo wat meer onderin. Doordat ondernemerschap één van de belangrijkste factoren is voor het economisch functioneren, is dit in Schoorl op deze wijze gewaarborgd. Uiteindelijk zal de consument de keuzemogelijkheden zien toenemen.

3.3 Detailhandelsvisie regio Alkmaar

Uit de 'Detailhandelsvisie Regio Alkmaar (DTNP, 4 januari 2011) zijn een aantal punten van belang voor de centrumontwikkeling in Schoorl:

- Winkels dienen de structuur te versterken. Hierbij dienen winkels zoveel mogelijk ingepast te worden in bestaande winkelgebieden. De realisatie van een supermarkt in het centrum van Schoorl past uitstekend in dit plaatje.
- Behoud van een basispakket dagelijkse winkelvoorzieningen nabij de consument (nabijheid, gemak, beperking autogebruik). Door de winkelstructuur in Schoorl te versterken vloeit minder koopkracht af naar omliggende grotere kernen, waardoor het gemak toeneemt en autogebruik verminderd kan worden.
- Nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij winkelgebieden met eenzelfde functie en verzorgingsgebied. Dit gebeurt in Schoorl door de dagelijkse functies voor enerzijds de lokale consument en anderzijds de toerist (dagtoeristen en verblijfstoeristen).

- Bij versterkende ontwikkelingen dient duidelijk te worden afgewogen of de winkelstructuur daadwerkelijk wordt versterkt en kan gekozen worden voor de mogelijke afbouw van minder duurzame winkellocaties. Het is vooral van belang terughoudend om te gaan met het toestaan van nieuwe winkellocaties in de periferie.
- Voor de dorpscentra, zoals Schoorl, bieden toeristen een fors extra draagvlak voor voorzieningen. Deze centra kunnen hun onderscheidende kwaliteiten en toeristische potenties verder benutten. Door een versterking van het voorzieningenniveau kan de aantrekkingskracht op toeristen vergroot worden.

3.4 Duurzame ontwricting

Voor de uitbreiding van het detailhandelsaanbod en het al dan niet ontstaan van duurzame ontwricting geldt niet meer de argumentatie dat de concurrentie met andere aanbieders leidend is, maar de keuzemogelijkheden voor de consument staan voorop. Volgens de relevante jurisprudentie⁹ treedt pas duurzame ontwricting op wanneer de consument niet meer op aanvaardbare afstand van zijn woonplaats de aankopen kan doen. Het belang van de burgers prevaleert boven het belang van de aanbieders. Duidelijk is dat de realisatie van een tweede supermarkt de keuzemogelijkheden voor de consument aanzienlijk vergroot.

Kortom, met de vestiging van een moderne full-service supermarkt van circa 1.000 m² wvo nemen de keuzemogelijkheden voor de consument toe. In een dergelijke situatie is het aanbod in Schoorl op het niveau van de dagelijkse sector circa 33% tot 42% groter dan de vraag en specifiek voor de supermarktsector circa 21% tot 28%. Met een dergelijk 'overaanbod' is een ontwricting van de voorzieningenstructuur niet waarschijnlijk. Zelfs in het geval dat één van de beide supermarkten het niet zou redden, hebben de inwoners van Schoorl nog steeds de beschikking over een supermarkt en zijn de keuzemogelijkheden niet afgenomen ten opzichte van de huidige situatie. De consument kan op aanvaardbare afstand zijn aankopen blijven doen. Bovendien kan de ontwikkeling van de locatie ten oosten van de Heereweg een impuls betekenen voor de ruimtelijk-functionele structuur van het centrum van Schoorl.

⁹ Uitspraken Raad van State (Halfweg, De Marne en Oosterwolde).
LJN: BK5082, Raad van State, 200901438/1/R3.
http://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken_in_uitspraken/zoekresultaat/?zoeken_veld=halfweg&verdict_id=WpZyZ8EhzcM%3D
LJN: BJ9465, Raad van State, 200807997/1/H1.
http://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken_in_uitspraken/zoekresultaat/?zoeken_veld=200807997/1/H1&verdict_id=rfcx4x03qs%3D

Ook de actuele interpretatie van artikel 14 lid 5 van de Dienstenrichtlijn (Europese wetgeving) geeft aan dat economische argumenten niet mogen worden gehanteerd bij de beoordeling of een bedrijf zich wel of niet mag vestigen en/of uitbreiden.

4

Conclusies

In dit laatste hoofdstuk zijn de belangrijkste resultaten uit het onderzoek kort onder elkaar gezet:

- In het centrum van Schoorl zijn plannen voor de ontwikkeling van winkels, horeca, appartementen en een parkeergarage ten oosten van de Heereweg. De discussie rondom deze plannen spitst zich toe op de distributieve uitbreidingsruimte voor de dagelijkse sector en de gevolgen van de ontwikkeling van een tweede supermarkt voor de voorzieningenstructuur. In deze rapportage is onderzocht wat de distributieve mogelijkheden zijn voor een moderne full-service supermarkt in Schoorl van 1.200 m² wvo (1.400 m² bvo).
- Het huidige dagelijks aanbod in Schoorl bestaat uit één supermarkt Jumbo en 15 speciaalzaken. In Groet is één kleine supermarkt en zijn 2 speciaalzaken.
- In het marktgebied Schoorl en Groet wonen in 2012 in totaal 6.333 inwoners.
- Op dit moment vindt er een forse koopkrachtafvloeiing plaats in de dagelijkse sector naar plaatsen als Bergen en Alkmaar. Met de vestiging van een tweede full-service supermarkt zal de kooporiëntatie op Schoorl toenemen.
- In de dagelijkse sector als geheel wordt de totale marktomvang bij een vestiging van een tweede supermarkt geprognoseerd op 18,1 – 19,3 miljoen euro. Dit betekent een uitbreidingsruimte van 200 – 300 m² wvo. Omdat speciaalzaken en winkels in persoonlijke verzorging een aanmerkelijk lagere vloerproductiviteit kennen dan supermarkten is het mogelijk om met een lagere vloerproductiviteit dan het nationaal gemiddelde te functioneren.
- Indien wordt ingezoomd op de supermarktsector blijkt het volgende. De totale marktomvang bij toevoeging van een tweede supermarkt wordt geprognoseerd op 14,5 – 15,4 miljoen euro. De uitbreidingsruimte bedraagt 700 – 800 m² wvo. Dit is enigszins minder dan de geplande uitbreidingsruimte.
- Dat de distributieve uitbreidingsruimte specifiek voor de supermarktsector wat groter is dan voor de hele dagelijkse sector komt omdat op dit moment in de dagelijkse sector de speciaalzaken relatief sterk zijn vertegenwoordigd ten opzichte van het supermarktaanbod. In Schoorl is de supermarkt goed voor circa 42% van het dagelijkse aanbod terwijl de supermarkten in kernen met een vergelijkbaar inwonertal gemiddeld zo'n 70% van het verkoopvloeroppervlak voor hun rekening nemen.

- Met de vestiging van een moderne full-service supermarkt van circa 1.200 m² wvo nemen de keuzemogelijkheden voor de consument toe. In een dergelijke situatie is het aanbod in Schoorl op het niveau van de dagelijkse sector circa 33% tot 42% groter dan de vraag en specifiek voor de supermarktsector circa 21% tot 28%. Met een dergelijk 'overaanbod' is een ontvricting van de voorzieningenstructuur niet waarschijnlijk. Immers de consument houdt voldoende keuzemogelijkheden op aanvaardbare afstand van zijn woonplaats.
- Met de komst van een tweede supermarkt neemt juist de koopkrachtbinding en toeristische aantrekkingskracht toe. Bovendien gaat het met Jumbo en Albert Heijn om twee sterke supermarktformules in een complementair marktsegment waar de consument bij gebaat is.
- Zelfs in het geval dat één van de beide supermarkten het niet zou redden, hebben de inwoners van Schoorl nog steeds de beschikking over een supermarkt en zijn de keuzemogelijkheden niet afgenomen ten opzichte van de huidige situatie. Bovendien kan de ontwikkeling van de locatie ten oosten van de Heereweg een impuls betekenen voor de ruimtelijk-functionele structuur van het centrum van Schoorl.

Vestiging Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0570) 666 222
F +31 (0570) 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**