



Gemeente Bergen
T.a.v. de heer E. van Hout
Postbus 175
1860 AD Bergen

datum: 24-4-2012
projectnummer: 1157.0412
onderwerp: advies supermarkten Schoorl

Geachte heer Van Hout,

In het centrum van Schoorl wordt gewerkt aan een nieuw centrumplan, waaronder een (tweede) supermarkt. Goudappel Coffeng heeft hiervoor in april 2012 in opdracht van Interveni Vastgoed een distributieplanologisch onderzoek (DPO) opgesteld. Hierin wordt de marktruimte berekend voor de dagelijkse sector met een nadere toespitsing op de supermarktsector. U heeft DTNP gevraagd dit onderzoek te beoordelen en u hierover (kort) te adviseren.

Beoordeling DPO

Het DPO is door DTNP beoordeeld. Hiertoe zijn de gebruikte cijfers en methodiek gecontroleerd en de conclusies beoordeeld. Opgemerkt wordt dat een DPO louter kwantitatief van aard is (de marktruimte bepaalt). Het geeft inzicht in het haalbare programma voor Schoorl en daarmee de economische effecten elders. Voor een goede afweging en planologische onderbouwing voor het (centrum)plan zelf is vervolgens een bredere kwalitatieve en ruimtelijke afweging nodig (wat is de gewenste ruimtelijke structuur van het centrum?). Verderop in deze brief gaan we hier nader op in.

Door Goudappel Coffeng zijn actuele cijfers gebruikt uit gangbare en betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de verschillende gebruikte cijfers merken wij het volgende op:

- (supermarkt)aanbod Schoorl (tabellen 2.1 en 2.2): Goudappel Coffeng gebruikt de meest actuele cijfers van Locatus. In Schoorl is 2.095 m² wvo dagelijks winkelaanbod aanwezig. Goudappel Coffeng merkt in de tekst op dat het supermarktaanbod (887 m² wvo) relatief klein is. Wij constateren echter dat de in Schoorl aanwezige Ekoplaza (190 m² wvo) door Locatus ook als supermarkt wordt beschouwd. Dit nuanceert dat beeld;
- afname omvang Super de Boer → Jumbo (blz. 3): Goudappel Coffeng constateert dat de omvang van de supermarkt is afgenomen bij de overgang van Super de Boer naar Jumbo. Volgens onze gegevens (o.a. detailhandelsstructuurvisie 2006) was Super de Boer en is Jumbo ± 900 m² wvo. Een afname zou ook niet logisch zijn, gezien de relatief bescheiden omvang van deze supermarkt en de eisen die Jumbo aan haar winkels stelt.
- omvang verzorgingsgebied (tabellen 3.1 en 3.2): terecht beschouwt Goudappel Coffeng

Schoorl en Groet samen als primair verzorgingsgebied. Ook wordt tussen 2008 en 2012 een afname van de bevolking geconstateerd (-2%). Geen rekening wordt echter gehouden met de verdere afname van de bevolking in de komende jaren (indicatie: CBS gaat voor gemeente Bergen 2012-2020 uit van -7%);

- koopkrachtbinding en -toevloeiing: bij twee volwaardige servicesupermarkten achten wij de gehanteerde bindingscijfers (80 à 85%) reëel. Toevloeiing uit Warmenhuizen en Tuitjenhorn (Albert Heijn, Deen) moet, mede vanwege centrumplannen aldaar, niet worden overschat. De toevloeiing (inclusief toerisme) van € 5 miljoen is ambitieus, maar niet onrealistisch;
- bestedingscijfers, inkomenscorrectie, vloerproductiviteit: de landelijke bestedingscijfers zijn volgens gangbare methodiek gecorrigeerd voor inkomen. Voor de vloerproductiviteit wordt gerekend met het landelijke gemiddelde. Opgemerkt moet echter worden dat supermarkten in deze setting (sterke formules, nieuwbouwsituatie) een hogere vloerproductiviteit (moeten) hebben.

Ten aanzien van de getrokken conclusies merken wij het volgende op:

- uitbreidingsruimte (tabel 3.2): rekenkundig is de berekende uitbreidingsruimte correct. In de berekening houdt Goudappel bij bestaand aanbod (1.100 m² wvo nu (terecht) wel rekening met de aanwezige Ekoplaza. Rekening houdend met de hierboven gemaakte overige opmerkingen, is de uitbreidingsruimte voor supermarkten (700-800 m² wvo) aan de hoge kant en moet als absoluut maximum worden beschouwd;
- duurzame ontwrichting (paragraaf 3.4): toenemende concurrentie en/of het failliet gaan van andere aanbieders is in jurisprudentie nimmer een argument geweest. In dit licht is er niets veranderd. 'Duurzame ontwrichting' en 'aanvaardbare afstand' zijn niet in absolute zin door de rechter vastgelegd. De jurisprudentie onderstreept juist de noodzaak van een goede onderbouwing van plannen op basis van ruimtelijk relevante (niet louter markttechnische) motieven. De rechter toetst in hoeverre de motivering deugdelijk is en oordeelde in genoemde zaken 'slechts' dat ontwrichting door betrokkenen niet werd aangetoond. Het is conform de Wet ruimtelijke ordening aan de gemeente Bergen zelf om te bepalen welke ruimtelijke detailhandelsstructuur zij nastreeft en/of niet wenst te ontwrichten. De in 2007 vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie Bergen biedt hiervoor het afwegingskader.

Samenvattend stellen wij vast dat het door Goudappel Coffeng opgestelde DPO voor wat betreft de gebruikte cijfers en methodiek correct is. Ten aanzien van de getrokken conclusies constateren wij dat het rapport optimistisch is voor wat betreft de uitbreidingsruimte voor supermarkten. Deze is in de praktijk naar verwachting kleiner. In elk geval is zelfs de berekende extra ruimte (700-800 m² wvo) niet toereikend voor een tweede volwaardige servicesupermarkt (1.200 m² wvo). Bovendien is de eerste supermarkt (Jumbo) naar huidige maatstaven te klein. Hiermee maakt het DPO eerder aannemelijk dat twee supermarkten in Schoorl gemiddeld ruim onder de maat gaan functioneren. Gelet op de geringe marges in de branche (vecht- en verdringingsmarkt) is vervolgens sluiting van een van beide supermarkten te verwachten.

Dit maakt het laatste punt van de conclusie van Goudappel Coffeng tot hoofdconclusie: als een van beide supermarkten het niet redt, houden inwoners van Schoorl de beschikking over een supermarkt en kan de ontwikkeling ten oosten van de Heereweg een impuls betekenen voor de ruimtelijk-functionele structuur van het centrum. In hoeverre dit het geval is, is in dit DPO niet afgewogen.

Integrale afweging in detailhandelsstructuurvisie

In 2006 heeft DTNP voor de gemeente Bergen een detailhandelsstructuurvisie opgesteld. Hierin is een integrale visie gegeven op de gewenste verdeling van de winkelvoorzieningen 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 bevoorradingssituatie 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 was op dat moment reeds 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."

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. Deze conclusie trokken wij in onze detailhandelsstructuurvisie (o.a. tabel 12, bladzijde 96, berekening distributieve ruimte Schoorl 2010-2015) en wordt door het DPO van Goudappel Coffeng opnieuw bevestigd.

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.

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.

De ontwikkeling van een tweede supermarkt, de mogelijk meerjarige situatie van een vechtmart met twee elkaar beconcurrerende, marginaal functionerende supermarkten en het vervolgens leegkomen van één van beide supermarktpanden, is op de schaal van Schoorl erg ingrijpend. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging: de nieuwe situatie moet aantoonbaar beter zijn. Twee aspecten vragen daarbij specifieke aandacht:

- is de ruimtelijke inpassing van de nieuwe supermarkt substantieel beter dan de huidige supermarkt? Hierbij is een naadloze aansluiting op de bestaande winkels (Heereweg) van cruciaal belang als publiekstrekker meerwaarde (synergie) te hebben;
- levert het eventueel vrijvallen van een van beide supermarktpanden een ruimtelijk knelpunt op? Welke nieuwe functie is hier eventueel mogelijk? (zie ook raadsbesluit april 2007).

Conclusie en advies

Het voortgaan met het initiatief voor een centrumplan op de aangegeven locatie ten oosten van de Heereweg achten wij 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 versterking van de voorzieningenstructuur van Schoorl.

Vertrouwend u hiermee van dienst te zijn,

hoogachtend,

D.J.A. Droogh