

MEMO

datum : 22 oktober
aan : Gemeenteraad
van : Projectgroep Schoorl Klopt
informatie : Sipke Diepbrink
onderwerp : Tweede supermarkt Schoorl / DPO

Aanleiding

Binnen de ontwikkeling van het centrumplan in Schoorl, Schoorl Klopt, is een van de belangrijke onderdelen het plandeel Winkelhof. Ten aanzien van de mogelijke betekenis van de ontwikkeling van dit plandeel is door uw raad om nadere informatie verzocht.

Op 15 november 2012 is een informatieavond gepland waarin uw raad nader geïnformeerd wordt omtrent een essentieel onderdeel van het plandeel Winkelhof, de ontwikkeling van een volwaardige supermarkt.

Binnen de planontwikkeling voor 'Schoorl Klopt' is door ons aan de vastgoedeigenaar Interveni verzocht een distributieplanologisch onderzoek (dpo) uit te voeren. Doel van dit onderzoek is om aan te geven of de door de eigenaar gewenste uitbreiding van het winkelvloeroppervlak past binnen het geformuleerde eindbeeld voor het plandeel Winkelhof

Interveni treedt op namens de eigenaar van de locatie van de supermarkt en heeft het dpo laten uitvoeren door Goudappel Coffeng. Dit dpo hebben wij voorgelegd aan Droogh Trommelen & Partners met verzoek om een inhoudelijke reactie. Droogh Trommelen & Partners is tevens opsteller van de lokale en regionale detailhandelsstructuurvisie en is als extern adviseur ook betrokken bij andere gemeentelijke projecten.

Beide rapportages zijn als bijlage toegevoegd.

Achtergrond

Detailhandelsstructuurvisie Bergen

Uw gemeenteraad heeft in april 2007 de detailhandelsstructuurvisie vastgesteld. Deze visie dient als toetsingskader voor initiatieven en wordt vertaald in toekomstige structuurvisies, gebiedsvisies en bestemmingsplannen. Daarmee heeft onze gemeente de mogelijkheid om een succesvol ruimtelijk detailhandelsbeleid vorm te geven.

Binnen de visie wordt nadrukkelijk gekozen voor een geconcentreerde ontwikkeling van het winkelaanbod.

Voor het centrum van Schoorl is geconstateerd dat de bestaande supermarkt aan de Duinvoetweg te klein is om als volwaardige eigentijdse supermarkt te fungeren.

Bij de vaststelling van de gemeentelijke detailhandelsvisie heeft uw raad expliciet toegevoegd dat de gemeente voorstander is van het ontwikkelen van een nieuwe locatie voor een moderne supermarkt in het centrum van Schoorl. Die ontwikkeling geeft naar verwachting een impuls aan

de ruimtelijke structuur en het functioneren van het overig winkelaanbod. Het al of niet zoeken naar een oplossing voor de bestaande supermarkt maakt deel uit van het project.

Binnen de ontwikkeling van het centrumplan voor Schoorl is in de detailhandelsstructuurvisie opgenomen dat de voorkeur uitgaat naar het verplaatsen van de bestaande supermarkt en het versterken van het ontstane horecacluster rond het Klimduin.

Detailhandelsvisie Regio Alkmaar

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 9 februari 2009 de nota 'Detailhandels- en Leisurebeleid Noord-Holland' vastgesteld. Hierin zijn de kaders voor het detailhandelsbeleid in Noord-Holland uitgewerkt. Binnen dat beleid krijgen de regio's de verantwoordelijkheid winkelontwikkelingen regionaal af te stemmen en de verplichting om te beschikken over een regionale detailhandelsvisie.

De regio Alkmaar heeft in 2011 de regionale detailhandelsvisie opgesteld. Binnen deze regionale visie is de vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie Bergen inclusief de mogelijke ontwikkelingen (Mooi Bergen, Schoorl Klopt) opgenomen.

Centraal uitgangspunt in de regionale visie staat de ambitie te komen tot een evenwichtig en duurzaam ruimtelijk beleid dat voldoende flexibel is en ruimte biedt voor dynamiek. De ambities zijn:

- een zo compleet mogelijk aanbod voor de inwoners en bezoekers van de regio;
- een gezond ondernemersklimaat met ruimte voor kwaliteit en innovatie;
- een heldere structuur van winkelgebieden die waar mogelijk complementair zijn;
- bundeling van ontwikkelingen gericht op intensief en duurzaam ruimtegebruik.

Voor ontwikkelingen op het gebied van detailhandel bestaat er een regionale adviescommissie (RAC). Deze commissie adviseert of ontwikkelingen gewenst zijn. Dit betreft ontwikkelingen vanaf 1500 m². De regionale visie voor de regio Alkmaar, waarin de ontwikkelingen in Schoorl zijn opgenomen, wordt door deze commissie als afwegingskader gehanteerd.

Uitgangspunten Structuurvisie Schoorl

Uw raad heeft op 24 november 2009 de uitgangspunten voor de structuurvisie Schoorl Klopt vastgesteld.

Door het adviesbureau DTnP, de opstellers van de twee detailhandelsvisies, is daarbij schriftelijk verslag van de stand van zaken rond het centrum Schoorl gegeven. Daarin concluderen zij dat het voortgaan met het initiatief voor een supermarkt op de aangegeven locatie ten oosten van de Heereweg, ook indien de bestaande supermarkt zich daar niet wil vestigen, in lijn is met de integrale afweging en het geadviseerde beleid, zoals verwoord in de detailhandelsstructuurvisie en vastgesteld door uw raad. Realisatie van een (tweede) supermarkt op deze locatie, in overeenstemming met de overige kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden zoals verwoord in de detailhandelsstructuurvisie, leidt naar hun verwachting minimaal tot behoud en waarschijnlijk tot een versterking van de voorzieningenstructuur van Schoorl.

Volgens het adviesbureau DTNP is het duidelijk dat de toevoeging van een tweede full-servicesupermarkt in Schoorl kan leiden tot een dusdanige daling van het gemiddelde bedrijfsresultaat, dat dit kan resulteren in sluiting van een van beide supermarkten. 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 een dergelijke afweging is het, gelezen de jurisprudentie, niet van belang of een bestaande winkel door veranderen 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 ontwrichting of zelfs aantasting van de winkelstructuur.

DPO Goudappel Coffeng

De door Goudappel Coffeng gehanteerde methodiek is correct en rechtvaardig. Hierbij wordt opgemerkt, dat binnen het onderzoek voor de berekende ruimte Goudappel Coffeng uitgaat van gunstige uitgangspunten. Het dpo gaat uit van een potentiële koopkrachtbinding van 80 – 85% (landelijk gemiddelde 72%) en gaat voor het primaire verzorgingsgebied (Schoorl Groet) uit van het gemiddeld inkomen voor de gehele gemeente Bergen. (+16% ten opzichte van het landelijk gemiddelde).

De distributieve uitbreidingsruimte wordt, net als in onze detailhandelsvisie opgenomen, gesteld op 800m². Goudappel geeft daarbij zelf aan dat dit enigszins minder is dan de door Interveni geplande uitbreiding van 1200m². De rechtvaardiging van het overaanbod geeft Goudappel in een toename van de keuzemogelijkheden voor de consument.

Reactie DTNP

DTNP geeft in haar reactie aan dat het dpo optimistisch is gesteld. Daarbij wordt opgemerkt dat een ruimtelijke functionele afweging niet is opgenomen in het DPO. Dit is wel opgenomen in de detailhandelsstructuurvisie.

Afsluitend

Als belangrijke conclusie wordt aangegeven dat de reële kans bestaat dat na enkele jaren van het onder de maat presteren van twee supermarktvestigingen er uiteindelijk één supermarktvestiging overblijft. Dat zal naar alle waarschijnlijkheid de nieuwe vestiging zijn, waarbij per saldo ten opzichte van de huidige situatie een verbeterd aanbod wordt gerealiseerd.

Een volwaardige eigentijdse supermarkt heeft voor goed functioneren een minimale omvang nodig van 1200m². Binnen het plandeel Winkelhof wordt aan deze maatvoering recht gedaan

De vraag hoe dan om te gaan met de mogelijke ingrijpende situatie van een gesloten vestiging wordt opengelaten.

De locatie van de huidige supermarkt heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'detailhandel'. De mogelijkheid voor invulling van de eventueel vrijkomende locatie met die functie blijft aanwezig. Een andere functie vereist een ruimtelijk functioneel passende oplossing. Daarbij is het als eerste aan de markt om de invulling van de eventueel vrijkomende locatie te bepalen.

Als detail is daarbij op te merken, dat het pand waar de huidige supermarkt Jumbo in gevestigd is, in eigendom is van Deen Vastgoed. De huurder Jumbo heeft geen zeggenschap over de invulling van het pand indien zij hieruit vertrekt. Daarnaast is een andere invulling, zoals horeca ook mogelijk, waarbij het reeds ontstane cluster van horecavoorzieningen verder wordt versterkt.