

Alkmaar, Ruimtelijk-functionele
analyse modernisering/verplaatsing
Dekamarkt-supermarkt Stompetoren
Gemeente Alkmaar



Alkmaar, Ruimtelijk-functionele analyse modernisering/verplaatsing Dekamarkt-supermarkt Stompeloren

Gemeente Alkmaar

Rapportnummer:	211X09088
Datum:	28 november 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. M. Brouwer-de Looze
Projectteam BRO:	Geert Welten en Daan Goos
Trefwoorden:	Ruimtelijk-functionele analyse, dagelijkse artikelen, toets ladder voor duurzame verstedelijking, Stompeloren, Alkmaar
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Ruimtelijk-functionele analyse en laddertoets van de beoogde modernisering en verplaatsing van de Dekamarkt-supermarkt, waarbij de conclusie is dat de ontwikkeling voorziet in de behoefte en dat de effecten aanvaardbaar zijn

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. AANLEIDING, ONDERZOEK EN CONCLUSIES	2
1.1 Aanleiding en vraagstelling	2
1.2 Onderzoeksresultaten en conclusies	4
1.2.1 Conclusie	4
1.2.2 Duurzame ontwrichting	5
1.2.3 Toets aan de Ladder	6
2. KWALITATIEVE ANALYSE EN BELEID	9
2.1 Trends en ontwikkelingen in de sector dagelijkse artikelen	9
2.2 Analyse winkelaanbod	10
2.3 Beleidskader	13
3. KWANTITATIEVE ANALYSE EN EFFECTEN	14
3.1 Uitgangspunten analyse	14
3.2 Economisch functioneren sector dagelijkse artikelen	15
3.3 Analyse effecten beoogde ontwikkeling	16
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Beleidskaders	1
Bijlage 2: Lagere vloerproductiviteit kleinere kernen	5
Bijlage 3: Ladder voor Duurzame Verstedelijking	6
Bijlage 4: Begrippenlijst	9

1. AANLEIDING, ONDERZOEK EN CONCLUSIES

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Initiatief

In de kern Stompeteren (gemeente Alkmaar) bestaat het initiatief om een nieuw dorpscentrum te realiseren. In het beoogde planinitiatief zal een nieuwe supermarkt worden gerealiseerd, met twee kleine units. Verder zal er een horecavoorziening worden ingepast en zullen er 56 woningen worden gerealiseerd.

Figuur 1.1: Sfeerimpressie stedenbouwkundigplan Dorpscentrum Stompeteren



Het beoogde detailhandelsprogramma bestaat uit de realisatie van een 'boodschappencentrum' voor de kern Stompeteren en omgeving. Het detailhandelsprogramma beslaat een oppervlak van 1.420 m² bvo, zijnde 1.135 m² wvo (niet het volledige bvo wordt immers ingezet als wvo¹) en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een supermarkt van 1.200 m² bvo, zijnde 960 m² wvo. Het betreft hier de verplaatsing van de Dekamarkt (148 m² wvo), gevestigd in de kern Stompeteren. Op de achter te laten locatie blijft de detailhandelsbestemming gehandhaafd. BRO acht de kans op herinvulling met dagelijks winkel-aanbod echter nihil. Om deze reden wordt de achterblijvende locatie dan ook niet als functionerend dagelijks aanbod meegenomen (zie ook 3.3).
- Twee kleine units voor aanvullende detailhandelsvoorzieningen met een gezamenlijke omvang van 220 m² bvo, zijnde 175 m² wvo. Deze units kunnen ingevuld worden met winkels in dagelijkse

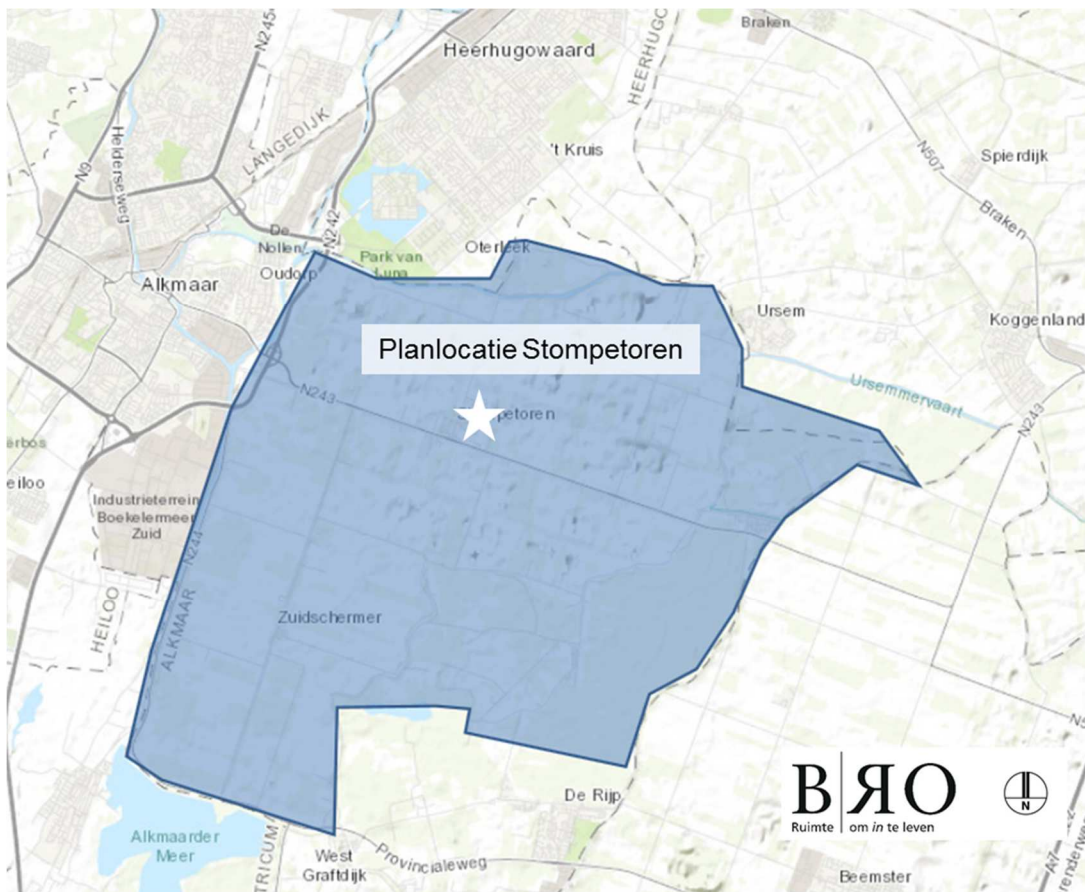
¹ Wvo staat voor winkelvloeroppervlak, zijnde het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel. Het wvo is doorgaans circa 75% bij supermarkten tot 80% bij overige detailhandel van het totale bruto vloeroppervlak (bvo) van het bedrijf. BRO rekent met 80%.

artikelen (food) en niet-dagelijkse artikelen (non-food). Het is nog niet bekend of dit verplaatsend aanbod is of nieuwvestiging. Ook kunnen de units desgewenst worden samengevoegd tot één unit.

- Het restaurant het Schermerwapen betreft een verplaatsing van de zaak binnen het plangebied. Er worden planologisch geen functies toegevoegd en zodoende is een Laddertoets niet noodzakelijk voor het restaurant.
- Voor het beoogde woningprogramma is een separate Laddertoets uitgevoerd.

Het beoogde dorpscentrum zal een verzorgende functie krijgen voor de kernen van de voormalige gemeente Schermer. Deze voormalige gemeentegrenzen zijn gehanteerd voor de afbakening van het primaire verzorgingsgebied (zie volgende figuur). Hierbinnen liggen naast Stompeloren de kernen: Driehuizen, Grootschermer, Oterleek, Schermerhorn en Zuidschermer. Ook wordt het supermarktaanbod in de omliggende regio geanalyseerd om het regionale spanningsveld inzichtelijk te maken.

Figuur 1.2: Planlocatie binnen de voormalige gemeente Schermer (primaire verzorgingsgebied)



Context

Het plan sluit aan op het (concept) beleid², waarin wordt ingezet op een duurzame, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur. In het vigerende beleid wordt vermeld dat in de kleinere kernen de (winkel)voorzieningen bij voorkeur geclusterd dienen te worden rond een moderne supermarkt als trekker, om toekomstbestendig te blijven. Het beoogde initiatief voorziet hierin door de realisatie van een toekomstbestendig boodschappencentrum voor de inwoners van de voormalige gemeente Schermer (primaire verzorgingsgebied), waardoor zij niet meer hoeven uit te wijken naar elders.

Het huidige bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe, daarom moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Van belang daarbij is dat de ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2). Dit betekent dat het plan getoetst moet worden aan de Ladder. Deze toetsing wordt in dit rapport uitgevoerd. In bijlage 3 wordt nader op de inhoud van de Ladder ingegaan. De beoogde planlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

Vraagstelling

Centraal in de Ladder staat het aantonen van de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling en het in kaart brengen van de effecten op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging, de leegstand en in het verlengde daarvan de effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Op basis hiervan wordt de centrale vraagstelling als volgt geformuleerd:

“Is de beoogde ontwikkeling wenselijk en zijn de te verwachten effecten ervan aanvaardbaar?”

Op basis van ruimtelijk-functioneel onderzoek wordt in dit rapport deze hoofdvraag beantwoord. In de volgende paragraaf staan de conclusies van dit onderzoek en wordt de Ladder doorlopen.

1.2 Onderzoeksresultaten en conclusies

Deze paragraaf start met beantwoording van de onderzoeksvraag. Vervolgens worden de stappen van de Ladder doorlopen.

1.2.1 Conclusie

In dit deel wordt de onderstaande hoofdvraag beantwoord.

“Is de beoogde ontwikkeling wenselijk en zijn de te verwachten effecten ervan aanvaardbaar?”

Ja, de beoogde ontwikkeling is om de volgende redenen wenselijk en de eventuele effecten zijn aanvaardbaar.

² Detailhandelsvisie Regio Alkmaar 2025. Zie ook bijlage 1.

Wenselijkheid

- Het plan voorziet in de realisatie van een aantrekkelijk dorpscentrum met centrumvoorzieningen in de kern Stompetoren. Door de clustering van de functies wordt de consument in het primaire verzorgingsgebied beter bediend, zal het voorzieningenniveau op peil blijven en wordt tevens aangesloten bij de beschreven beleidskaders.
- De beoogde ontwikkeling voorziet in een moderne supermarkt voor het primaire verzorgingsgebied (voormalige gemeente Schermer) op een goed bereikbare locatie in de kern Stompetoren. Met deze ontwikkeling wordt het boodschappenaanbod van het primaire verzorgingsgebied toekomstbestendig gemaakt.
- Inpassing van de beoogde supermarkt en aanvullende detailhandelsunits is op de huidige locatie van de Dekamarkt niet mogelijk. Ook is deze locatie minder goed bereikbaar. Hierdoor gaat de verzorgingsfunctie van de beoogde supermarkt voor de andere kernen in het primaire verzorgingsgebied deels verloren.
- Het beoogde initiatief biedt de Dekamarkt de mogelijkheid om de bestaande zaak te moderniseren en toekomstbestendig te maken. Zo kan er worden ingespeeld op de actuele beschreven consumententrends. Indien de modernisering uitblijft, bestaat de mogelijkheid dat de Dekamarkt op den duur zijn deuren zal sluiten, hetgeen leidt tot een verschraling van de detailhandel en de consumentenverzorging.
- De beoogde ontwikkeling zal de detailhandelsstructuur versterken en de consumentenverzorging aanzienlijk verbeteren. De inwoners van het primaire verzorgingsgebied krijgen de beschikking over een moderne supermarkt en hoeven hiervoor niet langer uit te wijken naar Alkmaar, Heerhugowaard of elders.

Aanvaardbaarheid

- In de planontwikkeling wordt uitgegaan van verplaatsing van de Dekamarkt-supermarkt van de huidige locatie (Schermeerstraat) naar het nieuwe dorpscentrum. De verplaatsing van de supermarkt is om de volgende redenen aanvaardbaar:
 - Het betreft een verplaatsing over zeer korte afstand. De consumentenverzorging komt niet in gevaar.
 - De achter te laten locatie vervult geen volwaardige centrumfunctie. Er is ook geen ruimte dat ter plaatse te realiseren.
 - Tot slot zijn er binnen het geldende bestemmingsplan reeds ruime mogelijkheden voor herinvulling van de achter te laten locatie van Dekamarkt. Bijvoorbeeld met onderscheidend niet-dagelijks detailhandelaanbod, of dienstverlening.

1.2.2 Duurzame ontwrichting

Supermarkten voorzien in de eerste levensbehoeften. Om die reden is het in een ruimtelijk-functionele onderbouwing van belang aandacht te schenken aan het effect op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur. De vraag is hierbij of er sprake is van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. De essentie hiervan is dat de consument op aanvaardbare afstand van de woning zijn of haar dagelijkse inkopen moet kunnen doen. De jurisprudentie wijst echter niet uit wat nu exact een acceptabele afstand is.

Op basis van de analyses wordt geen duurzame ontwrichting verwacht als gevolg van het beoogd initiatief. De consument in het primaire verzorgingsgebied blijft beschikking houden over voldoende dagelijks aanbod. Per saldo wordt het aanbod door de komst van de supermarkt zelfs meer gevarieerd. Voor de kernen in het primaire verzorgingsgebied wordt de consumentenverzorging aanzienlijk verbeterd met een goed bereikbare supermarkt, op relatief korte afstand ten aanzien van het aanbod in Alkmaar en Heerhugowaard.

Een aandachtspunt is de consumentenverzorging van Grootchermer. Er bestaat een kleine kans dat de kleinschalige supermarkt zal sluiten, als gevolg van het beoogde initiatief. De consument is dan aangewezen op het dagelijks aanbod in Stompeteren. Op basis van de jurisprudentie (uitspraak Gemeente De Marne³) moet gesteld worden dat dit aanvaardbaar voor de consumentenverzorging is. Hierbij wordt ook opgemerkt dat het vigerende beleid⁴ erkent dat de kleinste kernen niet kunnen blijven beschikken over eigen winkelaanbod. In het nieuwe (concept) detailhandelsbeleid wordt ook rekening gehouden met de ontwikkeling dat het aantal supermarkten afneemt en de gemiddelde grootte van een supermarkt juist toeneemt (zie ook bijlage 1).

1.2.3 Toets aan de Ladder

Navolgend wordt het detailhandelsprogramma aan de Ladder getoetst. Voor toelichting en achtergronden wordt verwezen naar de volgende hoofdstukken. De toets heeft plaatsgevonden op basis van de oorspronkelijke opzet van de Ladder, die uitging van een verantwoording aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “Ladder voor duurzame verstedelijking”).

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Dit laatste aspect is in onderhavige rapportage niet relevant omdat de beoogde ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

De gewijzigde opzet van de Ladder leidt niet tot andere conclusies in dit rapport.

Trede 1: actuele regionale behoefte

De beoogde ontwikkeling voldoet aan trede 1 van de Ladder, omdat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en omdat de eventuele effecten ervan aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. De beoogde ontwikkeling voorziet zowel in een kwantitatieve en kwalita-

³ AbRvS 10 juni 2009, nr. 200808122/1/R3 (De Marne)

⁴ Detailhandelsvisie Regio Alkmaar, 2011

tieve behoefte. In hoofdstuk 2 en 3 staan de achtergronden bij onderstaande conclusies. In het navolgende worden de argumenten en overwegingen weergegeven.

Kwantitatieve behoefte

- Uit de opgestelde marktbenadering (tabel 3.2) blijkt dat het haalbare aanbod circa 1.200 m² wvo bedraagt. Door de beoogde ontwikkeling zal het functionele dagelijkse aanbod bestaan uit maximaal 1.255 m² wvo⁵, indien de beide units worden ingevuld met dagelijkse detailhandel. In dit uiterste scenario is er in theorie dus ca. 55 m² wvo functionerend overaanbod.
- De beoogde ontwikkeling past bijna volledig in de uitbreidingsruimte en om de volgende redenen is deze ontwikkeling aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.
 - Naar verwachting worden de units niet volledig met dagelijkse detailhandel ingevuld, gelet op de marktmogelijkheden en actuele trends en ontwikkelingen.
 - Het is niet de verwachting dat er gevestigd aanbod zal verdwijnen als gevolg van het beoogd initiatief. Mocht hiervan onverhoopt toch sprake zijn dan zal het effect op de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging aanvaardbaar zijn.
 - Sterker nog, per saldo leidt het beoogd initiatief tot een versterking van de detailhandelsstructuur en een verbetering van de consumentenverzorging.
 - Tot slot zal het effect van eventuele frictieleegstand van het achter te laten pand van de Dekamarkt aanvaardbaar zijn voor de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging.

Kwalitatieve behoefte:

- In de huidige situatie zijn er geen supermarkten van moderne omvang gevestigd in het primaire verzorgingsgebied. Hiervoor moet de consument uitwijken naar elders.
- Het beoogde initiatief biedt de mogelijkheid een aantrekkelijk goed bereikbaar Dorpscentrum te creëren met een geclusterd aanbod aan voorzieningen, dat qua omvang aansluit bij de mogelijkheden in het primaire verzorgingsgebied.
- De huidige Dekamarkt is kleinschalig en zodoende niet toekomstbestendig. De mobiele consument kiest immers voor gemak en comfort en zodoende voor ruim opgezette supermarkten/supermarktcentra met aanvullende voorzieningen.
- De beoogde boodschappenvoorziening, waarbinnen de functies geclusterd zijn rond een supermarkt op een goed bereikbare plaats met voldoende parkeerruimte, is aantrekkelijk. De ontwikkeling betekent een sterke opwaardering van de huidige boodschappenvoorzieningen, waardoor de voorzieningenstructuur in het primaire verzorgingsgebied aanzienlijk wordt verbeterd.
- Door de beoogde modernisering van de boodschappenvoorziening voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte, gelet op de actuele consumententrends.
- De voorgaande aangetoonde behoefte aan een moderne goed bereikbare boodschappenvoorziening kan niet worden ingepast op alternatieve leegstaande locaties in het primaire verzorgingsgebied. Ook zijn er geen alternatieve planinitiatieven in het primaire verzorgingsgebied die in deze behoefte voorzien.

⁵ Dit is de maximale omvang van de beoogde ontwikkeling + Het bestaande dagelijkse aanbod excl. de bestaande Dekamarkt = (1.135 m² wvo + 120 m² wvo= 1.255 m² wvo). De vrijkomende Dekamarkt locatie zal naar verwachting niet opnieuw worden ingevuld met dagelijkse detailhandel en is zodoende niet als functioneel aanbod meegenomen.

- De beoogde planlocatie is, gelet op bereikbaarheid en beschikbare ruimte, optimaal geschikt voor realisatie van een nieuw dorpscentrum. Door clustering van verschillende functies zullen zij elkaar versterken en dit komt het behoud van de voorzieningenstructuur ten goede.
- Tot slot past de ontwikkeling in de vigerende beleidskaders, waarin wordt uitgegaan van clustering en behoud van voorzieningen en leefbaarheid in de kleinere kernen.

Trede 2: bestaand stedelijk gebied

In de bij trede 1 geconstateerde behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde locatie maakt namelijk onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, waarbij de ontwikkeling kan worden opgevangen op percelen die door herontwikkeling/herstructurering geschikt zijn voor de inpassing van de beoogde ontwikkeling. Uit de leegstandsanalyse (Locatus Retailverkenner) blijkt tevens dat er geen leegstaand courant (winkel)vastgoed aanwezig is om het beoogd initiatief te ondervangen. Dit is een gangbare methode om de relevante leegstand te analyseren.

Trede 3: multimodaal ontsloten

Omdat in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied, hoeft trede 3 van de Ladder niet te worden doorlopen. Desondanks wordt opgemerkt dat de beoogde locatie passend is ontsloten voor auto en fiets, met OV-haltes op korte afstand.

2. KWALITATIEVE ANALYSE EN BELEID

In dit hoofdstuk worden de achtergronden en overwegingen gegeven bij de conclusie dat de beoogde ontwikkeling wenselijk is en aansluit bij de kwalitatieve behoefte en past in het beleid.

2.1 Trends en ontwikkelingen in de sector dagelijkse artikelen

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging. In het navolgende worden de relevante trends geschetst betreffende de ontwikkelingen van deze winkelsector in Nederland.

Trends in consumentengedrag en demografische ontwikkelingen

- De consument is steeds beter geïnformeerd via internet en besteedt steeds minder tijd aan de boodschappen en aan het bereiden van een maaltijd.
- De consument is kritisch en mobiel. Voor het doen van de boodschappen kiest deze steeds vaker voor een bezoek aan de grotere, ruim opgezette supermarkten of supermarktcentra, met een ruime keus en een goede parkeervoorziening en autobereikbaarheid.
- Boodschappen worden nog altijd bijna uitsluitend in de winkel zelf aangekocht. Uit onderzoek blijkt dat ca. 98% van de omzet in 2016 hier werd gerealiseerd⁶.
- Uiteraard kunnen toekomstige innovaties in de online verkoop hier verandering in brengen.
- In Nederland bereikt de vergrijzing een hoogtepunt in 2040, wanneer het land naar verwachting 4,8 miljoen 65-plussers telt. Deze nieuwe senioren zullen waarschijnlijk andere koopgewoonten hebben dan de jongere generaties, maar zij blijven behoefte hebben aan dagelijkse artikelen. Recent is onderzocht⁷ dat vergrijzing niet leidt tot lagere bestedingen in de supermarkten.

Ontwikkelingen in kernen als Stompetoren

- Voor kleinere kernen als Stompetoren is het behoud van (dagelijks) winkelaanbod de voornaamste opgave.
- Voor kernen met een soortgelijk inwonertal als Stompetoren zal het detailhandelsaanbod in de toekomst overwegend bestaan uit de dagelijkse sector. Vooral door de krimp van de niet-dagelijkse sector (non-food).
- In de kleinere kernen worden steeds meer voorzieningen (detailhandel, horeca, diensten en wonen) geclusterd, om zodoende de kritische massa, aantrekkingskracht en de toekomstbestendigheid te waarborgen.

Dagelijkse sector en supermarkten

- Beleving en comfort worden in de fysieke supermarkt steeds belangrijker, want hierdoor kunnen zij zich onderscheiden van elkaar. Er is meer aandacht voor vers, authentiek, biologisch, ter plek-

⁶ Distrifood, Marktaandeel van online naar 2,2%, oktober 2015

⁷ ING Economisch Bureau, Supermarkten en senioren, november 2016

ke klaargemaakt etc. Ook de bereikbaarheid en de parkeervoorziening blijven onveranderd relevant.

- Over de hele linie heeft de afgelopen jaren schaalvergroting plaatsgevonden. Voor een rendabel functioneren is een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne service-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van tussen 1.000 en 1.800 m² wvo. Verder vindt in de supermarktbranche een verdere segmentering en profilering plaats tussen de formules onderling en online⁸.
- Binnen de levensmiddelenbranche vormen supermarkten circa 80% van het aandeel voor wat betreft omzet en werkgelegenheid. Qua vloeroppervlak is dit aandeel circa 70%.
- In navolging van de schaalvergroting en de prijzenoorlog in de supermarktbranche hebben kleinschalige supermarkten, niet onderscheidende versspeciaalzaken op minder goede locaties en winkelstrips zonder eigentijdse supermarkt het moeilijker gekregen.
- Het toekomstperspectief van kleine zelfstandigen wordt negatief beïnvloed door filialisering en vergrijzing van het ondernemersbestand. Zowel landelijk in algemene zin als specifiek in kleinere kernen neemt het aantal versspeciaalzaken af.

2.2 Analyse winkelaanbod

Winkelaanbod primaire verzorgingsgebied

- Het primaire verzorgingsgebied is de voormalige gemeente Schermer. Hierbinnen liggen naast Stompeteren (1.920 inwoners) de kernen: Driehuizen (230 inwoners), Grootschermer (715 inwoners), Oterleek (620 inwoners), Schermerhorn (1.290 inwoners en Zuidschermer (625 inwoners)⁹.
- Het zwaartepunt van het beperkte winkelaanbod (dagelijks en niet-dagelijks) bevindt zich in de kern Stompeteren (tabel 2.1).
- Het dagelijks aanbod in het primaire verzorgingsgebied bestaat uit 4 zaken met een gezamenlijke omvang van 269 m² wvo. Te weten twee kleinschalige supermarkten, een bakker en een tabakszaak.
- Er is geen supermarkt van moderne omvang gevestigd in het primaire verzorgingsgebied, waardoor de inwoners zijn aangewezen op het supermarktaanbod elders in de omgeving (Alkmaar en Heerhugowaard).
- Naast de Dekamarkt is er in Grootschermer een kleine supermarkt Troefmarkt (100 m² wvo) gevestigd. De zaak biedt tal van aanvullende diensten en activiteiten aan, waaronder een catering-service, boodschappen-bezorgservice, kledingstomerij en een notenbrandrij.
- Het dagelijks en supermarktaanbod is relatief beperkt in het primaire verzorgingsgebied in vergelijking met hetgeen verwacht wordt voor een gebied met ca. 5.500 inwoners¹⁰ (figuur 2.1).

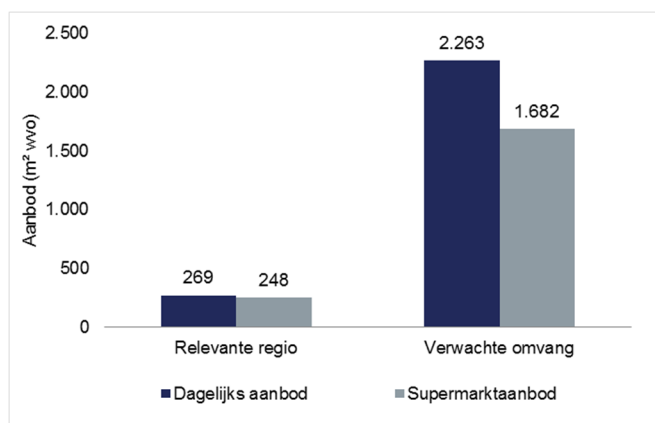
⁸ Rabobank cijfers en trends, Supermarkten geciteerd april 2016

⁹ CBS statline, inwoners wijken en buurten, 2016

¹⁰ Opgemerkt wordt dat het verwachte aanbod tot stand komt door het aanbod in kernen te wegen naar het inwonertal van de relevante regio. In de relevante regio betreft het echter niet één grote kern, maar meerdere kleinere, waardoor het aanbod naar verwachting klein is. Desalniettemin kan geconcludeerd worden dat het aanbod in het primaire verzorgingsgebied zeer beperkt is.

Tabel 2.1: Samenstelling winkelaanbod primaire verzorgingsgebied¹¹

	Aantal zaken	Omvang (m ² wvo)	Schaal
Stompetoren	5	1.201	240
Supermarkt	1	148	148
Tuinartikelen	1	200	200
Keukens/Badk	1	413	413
Badkamers	1	400	400
Parket/Lamin	1	40	40
Grootschermer	1	100	100
Supermarkt	1	100	100
Oterleek	2	21	10
Bakker	1	15	15
Tabak/Lect	1	6	6
Totaal	8	1.322	165

Figuur 2.1: Aanbodvergelijking (m² wvo) met referentiekernen¹²

Supermarktaanbod in de regio

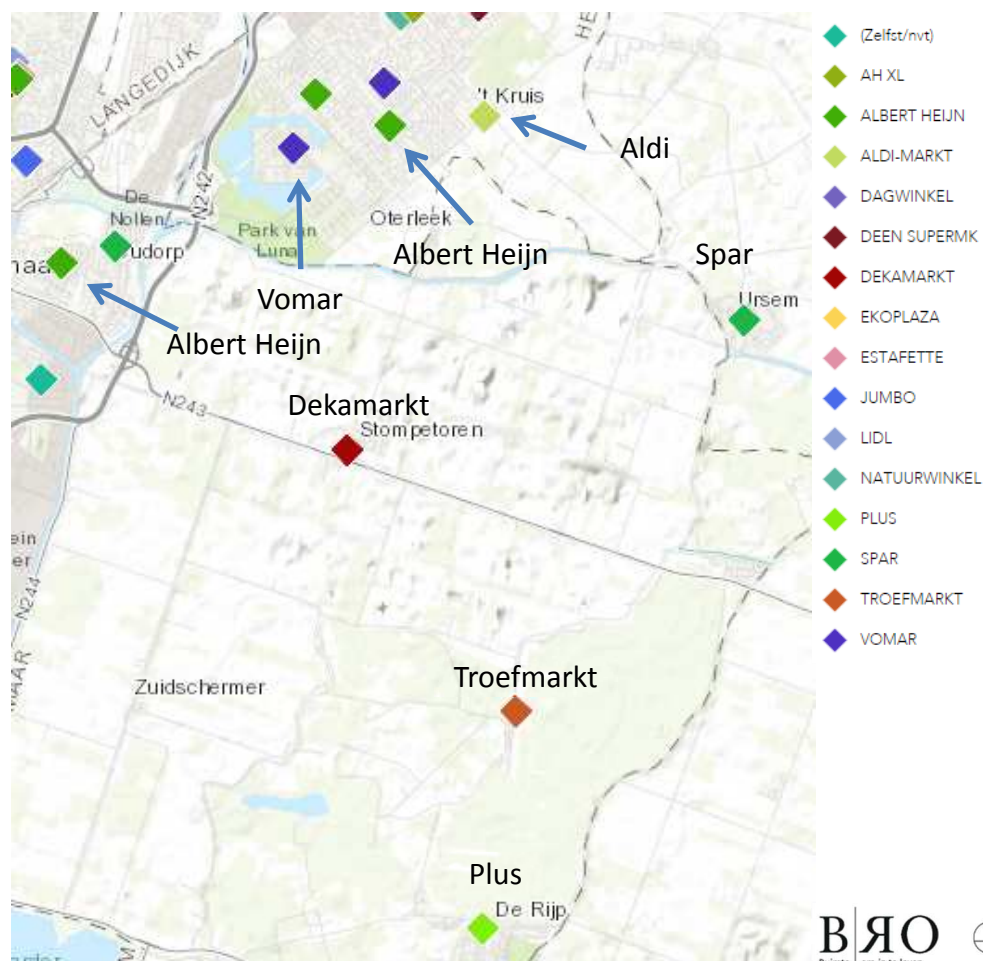
- In figuur 2.2 is het supermarktaanbod in het primaire verzorgingsgebied weergegeven.
- De inwoners van het primaire verzorgingsgebied zullen voor wat betreft supermarktaanbod van moderne omvang zijn aangewezen op het aanbod in Alkmaar, Heerhugowaard en de Plus-supermarkt in De Rijp. In Alkmaar ligt vooral de Albert Heijn gunstig. In Heerhugowaard liggen de Albert Heijn, Aldi en Vomar gunstig.
- Het supermarktaanbod ligt, voor Nederlandse begrippen, relatief ver weg. Het aanbod in Alkmaar en Heerhugowaard is tussen de 8 en 13 minuten autoreistijd bereikbaar. De Plus-supermarkt in de Rijp ligt op een kwartier autoreistijd.
- De conclusie is dat de consumentenverzorging van het primaire verzorgingsgebied aanzienlijk zal worden verbeterd door het beoogde supermarktinitiatief.

¹¹ Locatus Retailverkenner april 2017

¹² Locatus Retailverkenner, april 2017

- **Leegstand en plannen en initiatieven** Het planinitiatief voorziet in een goed bereikbare boodschappenvoorziening.
- Uit de leegstandsanalyse blijkt dat deze voorziening niet kan niet worden ingepast op alternatieve leegstaande locaties in het primaire verzorgingsgebied. Er is hier (op basis van Locatus Retailverkenner¹³) geen courant leegstaand winkelvastgoed. Het gebruik van Locatus is een gangbare methode voor dergelijk onderzoek.
- Verder zijn er geen alternatieve planinitiatieven in het primaire verzorgingsgebied, die in de behoefte aan een moderne goed bereikbare boodschappenvoorziening zullen voorzien.
- De beoogde planlocatie is, gelet op bereikbaarheid en beschikbare ruimte, optimaal geschikt voor realisatie van een nieuw dorpscentrum. Door clustering van verschillende functies zullen zij elkaar versterken en dit komt het behoud van de voorzieningenstructuur ten goede.

Figuur 2.2: Supermarktaanbod in het primaire verzorgingsgebied naar formule en omvang (in m² wvo)¹⁴



¹³ Opgemerkt wordt dat dit altijd een momentopname betreft.

¹⁴ Locatus Retailverkenner, april 2017

2.3 Beleidskader

In bijlage 1 zijn de beleidskaders beschreven. Daaruit volgt dat het beoogde initiatief om de volgende redenen past in de vigerende beleidskaders:

- Het provinciaal beleid streeft een vitale en toekomstbestendige detailhandelsstructuur na. In de trends en ontwikkelingen is beschreven dat een modernisering en verplaatsing van de Dekamarkt-supermarkt wenselijk is om deze toekomstbestendig te maken.
- Het regionaal detailhandelsbeleid gaat uit van verdere concentratie om de detailhandelsstructuur/consumentenverzorging te verbeteren en de toekomstbestendigheid te vergroten. De supermarkten worden als essentieel onderdeel hiervan gezien. In het beoogde initiatief kan er een sterk cluster van detailhandel in dagelijkse artikelen worden gerealiseerd.
- Het planinitiatief past ook in het nieuwe (concept) detailhandelsbeleid.

3. KWANTITATIEVE ANALYSE EN EFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de kwantitatieve achtergronden en overwegingen gegeven bij de conclusie dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de actuele behoefte in het primaire verzorgingsgebied en dat deze aanvaardbaar is voor het woon-, leef en ondernemersklimaat.

3.1 Uitgangspunten analyse

In tabel 3.1 zijn de uitgangspunten van de analyse weergegeven.

Tabel 3.1 Uitgangspunten marktanalyse sector dagelijkse artikelen (haalbare situatie)

variabele	waarde	bron
inwonertal	<ul style="list-style-type: none">• 2017: 5.480 inwoners• 2027: ca. 5.600	Bron huidige situatie: CBS Statline, 2017 Inwoners. Er zijn geen prognoses voorhanden naar kern. Op basis van het woningbouwplan van het beoogde planproject ¹⁵ en de ontwikkeling van het inwonertal sinds het jaar 2000, gaat BRO uit van een groei tot ca. 5.600 inwoners in 2027.
Bestedingen per hoofd (€)	<ul style="list-style-type: none">• Landelijk gemiddelde is: € 2.540,- per persoon per jaar.• Het besteedbaar inkomen in het primaire verzorgingsgebied verschilt niet met het landelijke gemiddelde en daarom wordt geen correctie op de bestedingen toegepast.	Bron bestedingscijfer: Notitie omzetkengetallen 2015 (Detailhandel.info, 2016) Bron gemiddeld besteedbaar inkomen: CBS, 2017
Koopkrachtbinding	<ul style="list-style-type: none">• Op basis van de situatie met moderne supermarkt: max. 55%	Verwachting BRO op basis van kennis en ervaring met vergelijkbare situaties.
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	<ul style="list-style-type: none">• 5%. De toevoeiing is beperkt en is afkomstig van passanten.	Verwachting BRO op basis van kennis en ervaring met vergelijkbare situaties.
Passende gemiddelde omzet per m ² wvo (€)	<ul style="list-style-type: none">• € 6.900,- per m² wvo per jaar.• In de kleinste kernen functioneert het dagelijks winkelaanbod doorgaans rendabel met een gemiddeld lage vloerproductiviteit.	Specifieke omzet per m ² wvo in kleinere kernen/centra: zie bijlage 2 voor een toelichting.

¹⁵ In het actuele planproject worden 56 woningen gerealiseerd. Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,3 zullen hier ca. 129 personen gaan wonen, waarbij wordt opgemerkt dat dit niet allen nieuwe inwoners zullen zijn.

3.2 Economisch functioneren sector dagelijkse artikelen

Haalbare marktomstandigheden sector dagelijkse artikelen

Op basis van de vraag- en aanbodgegevens is een benadering gemaakt van het haalbaar economisch functioneren van de sector dagelijkse artikelen in het primaire verzorgingsgebied, waarbij de beoogde ontwikkeling wordt meegenomen als factor die van invloed is op de koopstromen. Relevant voor de volgende rekentabel is dat er een vertaalslag wordt gemaakt tussen de totale omzet in euro's enerzijds en het aanbod in m² wvo anderzijds. De link tussen beide cijfers wordt gelegd door de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (in € per m² wvo) als indicatieve norm te hanteren. De berekening is uitgevoerd voor de hele sector dagelijkse artikelen.

Tabel 3.2: Benadering haalbare marktomstandigheden sector dagelijkse artikelen (2027)

	toekomstig functioneren 2027
Aantal inwoners	5.600
Bestedingen per hoofd sector dagelijkse artikelen	€ 2.540
Totale bestedingspotentieel	€ 14,2 mln.
Koopkrachtbinding (%)	55%
Gebonden bestedingen (€)	€ 7,8 mln.
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet (%)	5%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€)	€ 0,4 mln.
Totale omzet sector dagelijkse artikelen	€ 8,2 mln.
Gemiddelde omzet per m ² wvo, kleinere kernen	€ 6.900
Passende omvang van het aanbod (m ² wvo) afgerond	1.200
Aanwezige omvang van het aanbod (m ² wvo) excl. huidige Dekamarkt.	120

Uit de voorgaande analyse blijkt dat er – bij de aanwezigheid van een volwaardige boodschappenvoorziening – circa 1.200 m² wvo aan detailhandel in dagelijkse artikelen passend is in het primaire verzorgingsgebied. Dit is groter dan het huidig aanbod. Anders gezegd: er is een kwantitatieve behoefte aan ontwikkeling in de sector dagelijkse artikelen in het primaire verzorgingsgebied. In de volgende paragraaf wordt nagegaan wat de eventuele effecten zijn van de beoogde ontwikkeling binnen de haalbare marktomstandigheden.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte (ca. 1.200 m² wvo) is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het

consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk de meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte is mogelijk, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

3.3 Analyse effecten beoogde ontwikkeling

Uitgangspunt

Het haalbare aanbod bedraagt afgerond 1.200 m² wvo. De mogelijkheid bestaat dat beide units volledig worden ingevuld door dagelijkse detailhandel, maar de praktijk wijst uit dat zich doorgaans ook enig niet-dagelijks winkelaanbod vestigt in dergelijke boodschappencentra. Uitgaande van de maximale mogelijkheden zal het functionele dagelijkse winkelaanbod bestaan uit maximaal 1.255 m² wvo¹⁶. In dit scenario is er in theorie dus 55 m² wvo aan functionerend overaanbod. Opgemerkt wordt dat ook de achter te laten Dekamarkt locatie tot de plancapaciteit behoort. Niet alle ruimte waar in theorie dagelijks aanbod kan worden gevestigd hoeft in dit onderzoek te worden betrokken. Wel moet worden onderzocht welke realistische een haalbare mogelijkheden er zijn voor vestiging of uitbreiding van het dagelijks aanbod op deze locatie. In dit onderzoek en de voorgaande marktbenadering, wordt er om een aantal onderstaande markteconomische redenen niet vanuit gegaan dat de achter te laten locatie van Dekamarkt wordt heringevuld met dagelijks winkelaanbod:

- Dit aanbod dan zal moeten concurreren met een moderne supermarkt en eventueel aanvullend dagelijks aanbod, op een beter bereikbare locatie.
- Daarbij speelt de locatie zelf een rol. De omvang van de zaak is te klein voor een supermarkt en te groot voor een speciaalzaak.

Om bovenstaande redenen wordt de achter te laten locatie niet als functionerend dagelijks aanbod opgenomen. Immers vanuit markteconomisch perspectief functioneert de locatie niet meer als kansrijke vestigingslocatie voor dagelijkse detailhandel. Een herinvulling met niet-dagelijks, onderscheidend aanbod, of een andere voorziening blijft mogelijk. Navolgend wordt ingegaan wat de effecten van het beoogde initiatief zijn.

Effecten gevestigd aanbod

- De effecten op de bakkerij en de tabak/leerzaak in Oterleek zullen beperkt zijn. Na de komst van de beoogde supermarkt zullen deze zaken naar verwachting voldoende rendabel kunnen blijven functioneren.
- Het omzeteffect op de Troefmarkt in Grootchermer zal naar verwachting groter zijn. Deze zaak wordt vooral bezocht voor vers en de vergeten boodschappen, omdat de consument voor de gro-

¹⁶ Dit is de maximale omvang van de beoogde ontwikkeling + Het bestaande dagelijkse aanbod excl. de bestaande Dekamarkt (1.135 m² wvo + 120 m² wvo = 1.255 m² wvo)

tere aankopen het supermarktaanbod elders bezoekt. De Troefmarkt wordt nu dus reeds bezocht voor de aanvullende boodschappen. Deze functie blijft bestaan, ook wanneer er een supermarkt wordt geopend op ca. 7 minuten autoreistijd. Hierdoor ligt het niet in de lijn der verwachting dat de Troefmarkt zal verdwijnen als gevolg van het beoogde initiatief. Te meer omdat de ondernemer een aantal beschreven aanvullende diensten en activiteiten aanbiedt, waardoor deze een onderscheidende positie heeft verworven in de regio en waardoor dit aanvullend bezoek aan de winkel genereert.

- Hoewel zeer onwaarschijnlijk, maar mocht de zaak onverhoopt verdwijnen, dan zijn de gevolgen voor de consumentenverzorging aanvaardbaar. De consument krijgt hier immers een moderne supermarkt voor terug op aanzienlijk kortere afstand dan het aanbod waar de consument nu op is georiënteerd.
- Net buiten het primaire verzorgingsgebied, in Ursen, is een kleinschalige Spar gevestigd. De verwachting is niet dat deze supermarkt zal verdwijnen als gevolg van het beoogde initiatief. Immers, ook hier, zijn de inwoners in de huidige situatie reeds op modern supermarktaanbod elders georiënteerd.

Effecten consumentenverzorging en detailhandelsstructuur

- Het plan voorziet in de realisatie van een echt dorpscentrum met centrumvoorzieningen in de kern Stompetoren. Door de clustering van de functies, wordt de consument beter bediend en zal het voorzieningenniveau toekomstbestendig worden.
- Per saldo zal het beoogde initiatief de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging aanzienlijk versterken. Een kleinschalige supermarkt transformeert tot moderne toekomstbestendige supermarkt.
- De consumentenverzorging in het primaire verzorgingsgebied wordt verbeterd aangezien de consumenten voor een moderne supermarkt niet langer aangewezen zijn op het aanbod in Alkmaar, Heerhugowaard of elders.
- Daarbij biedt het beoogde initiatief de bestaande Dekamarkt de mogelijkheid om de bestaande zaak te moderniseren en toekomstbestendig te maken. Zo kan er worden ingespeeld op de actuele beschreven consumententrends. Indien de modernisering uitblijft, bestaat de mogelijkheid dat de Dekamarkt op den duur zijn deuren zal sluiten, hetgeen leidt tot een verschraving van de detailhandel en de consumentenverzorging.
- Een aandachtspunt is de achter te laten locatie van de Dekamarkt. Hier blijft een herinvulling met specifiek niet-dagelijks winkelaanbod mogelijk. Daarbij rust op de locatie de bestemming 'Gemengd' en zodoende biedt het bestemmingsplan¹⁷ voldoende alternatieven dan detailhandel.
- De effecten van de verplaatsing van de Dekamarkt op de nabijgelegen voorzieningen (lijstenmaker en een kapper) zullen naar verwachting aanvaardbaar zijn. Beide ondernemingen zullen doelgericht worden bezocht en zullen niet afhankelijk zijn van de beperkte bezoekersstromen van de kleinschalige Dekamarkt.
- Vanuit de clusteringsgedachte behoort verplaatsing van deze voorzieningen naar de units in het nieuwe dorpscentrum wel tot de mogelijkheden. Hier zouden zij wel kunnen profiteren van de toenemende bezoekersstromen van de moderne supermarkt.

¹⁷ (Voormalige gemeente Schermer, Bestemmingsplan Dorpskernen 2011, vastgesteld 2011)

- Als gevolg van de verplaatsing van de Dekamarkt kan de achter te laten locatie tijdelijk leeg komen te staan. Bij ruimtelijk-functioneel onderzoek is niet de leegstand 'an sich' relevant, maar vooral de eventuele effecten hiervan op het woon- leef en ondernemersklimaat. Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de effecten van eventuele frictieleegstand op deze locatie aanvaardbaar zijn.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Beleidskaders

B1.1 Provinciaal beleid

Provinciaal beleid

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040, geactualiseerd 2014

Detailhandel is een belangrijk onderdeel van de economie van Noord-Holland en draagt daarnaast bij aan de leefbaarheid en toeristische aantrekkelijkheid van Noord-Hollandse steden. De provincie Noord-Holland hecht waarde aan de instandhouding van de hoofdwinkelstructuur en wil stedelijke detailhandel behouden en versterken. Zij beschouwt nieuwe vormen van detailhandel als een welkome aanvulling, indien deze de bestaande structuur niet aantasten. De provincie Noord-Holland heeft in haar detailhandelsbeleid kaders geschetst voor detailhandelsontwikkelingen. De provincie zorgt voor monitoring en via regionale adviescommissies voor regionale afstemming van bovenlokale detailhandelsontwikkelingen. Opgemerkt wordt dat de provincie op dit moment werkt aan een omgevingsvisie Noord-Holland 2050.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland (PRV)

Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. De nieuwe PRV trad in werking op 1 maart 2017. Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 de uitvoeringsregeling met betrekking tot regionale afspraken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen in Noord-Holland vastgesteld.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (vastgesteld op 3 februari 2014) is aandacht besteed aan het onderwerp detailhandel. Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe detailhandel > 5.000 m² binnen bestaande winkelgebieden en > 1.500 m² buiten bestaande winkelgebieden. Gemeenten stemmen grootschalige detailhandelsinitiatieven af binnen de Regionale Adviescommissie Detailhandel (RAC Noord-Holland Noord en RAC Noord-Holland Zuid). Een gemeente die een bestemmingsplan voorbereidt, verzoekt de RAC om advies. In de adviescommissies zijn gemeenten, bedrijfsleven en werknemersorganisaties vertegenwoordigd. De provincie treedt op als toehoorder. Doel van de RAC's is om ontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen, zodat leegstand en verpaupering worden voorkomen.

Het detailhandelsprogramma van het beoogde initiatief heeft een totale omvang van 1.420 m² bvo en blijft onder de maat van 1.500 m² bvo en past binnen de kaders van de provinciale verordening.

Detailhandelsbeleid Noord-Holland

De nota 'Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020 is een actualisatie van de nota uit 2009. In de nota geeft de provincie Noord-Holland aan ruimte te willen blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten.

De missie van de provincie is 'het versterken van de detailhandelsstructuur in Noord-Holland', waarbij de volgende beleidsdoelen geformuleerd zijn:

- prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
- voorkomen van extra leegstand;
- een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
- primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
- detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

De realisatie van deze beleidsdoelen vindt plaats door het inzetten van de volgende instrumenten: Regionale Advies Commissies (RAC), regionale visies, structuurvisie en ruimtelijke verordening, kennis- en informatievoorziening. Overigens geeft de nota met betrekking tot regionale afstemming aan dat besloten is tot een verscherping van de norm. De norm was 1.500 m² voor nieuwe ontwikkelingen en 5.000 m² voor uitbreidingen in alle winkelgebieden. Nu geldt voor de grotere specifiek benoemde centra een norm van 3.000 m².

Er wordt ingezet op een op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. Ten aanzien van de kleinere kernen dienen de (winkel)voorzieningen bij voorkeur geclusterd te worden rond een moderne supermarkt als trekker. Het beoogde initiatief voorziet in de toevoeging van nabij gelegen toekomstbestendig boodschappencentrum voor de inwoners van de voormalige gemeente Schermer.

B1.2 Regionaal beleid

Detailhandelsvisie Regio Alkmaar, 2011

- De regionale detailhandelsvisie voor Regio Alkmaar gaat in op de toekomstig gewenste winkelstructuur, heeft als tijdshorizon 2020 en vormt het toetsingskader voor regionale afstemming (regionale adviescommissie)
- 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.

Relevante uitgangspunten zijn:

- Versterking van de bestaande (sterke) detailhandelsstructuur, winkels zoveel mogelijk inpassen in/aan winkelgebieden.
- Behoud van een basispakket dagelijkse winkelvoorzieningen nabij de consument (nabijheid, gemak, beperking autogebruik).

(Concept) Detailhandelsvisie Regio Alkmaar 2025

Door de Regio Alkmaar is een Regionale Detailhandelsvisie opgesteld. Het is de verwachting dat de visie in 2017 door de regiogemeenten wordt vastgesteld. De beoogde supermarkt past in de (concept) Regionale Detailhandelsvisie, aangezien het een basisvoorziening voor de dagelijkse boodschappen vormt voor een kleine kern. Deze speelt een belangrijke rol in het behoud van de leefbaarheid in kleine kernen. Toetsing door de RAC is niet nodig, aangezien het plan een uitbreiding betreft van minder dan 1500m². De realisatie van een supermarkt in het Dorpshart Stompetoren is niet nieuw. De supermarkt is eerder mogelijk gemaakt door vaststelling van het bestemmingsplan Dorpshart Stompetoren (datum vaststelling). Het bestemmingsplan is echter door de Raad van State voor een groot deel vernietigd, omdat er nog een verbeteringsplan voor de planontwikkeling kon worden aangebracht, waaronder clustering van de functies. Echter, het programma is hetzelfde gebleven. Een dorpsplein, een supermarkt met parkeergelegenheid en woningen.

Kwalitatieve overwegingen ten aanzien van uitbreiding

Vanuit kwalitatieve overwegingen kunnen nieuwe ontwikkelingen boven de marktruimte wenselijk zijn. Dit zal en mag gepaard gaan met afbouw van minder levensvatbare (minder duurzame) winkellocaties.

Regionale afstemming

Voor Regio Alkmaar wordt gekozen alle winkelontwikkelingen groter dan 1.500 m² vvo regionaal af te stemmen. Hiervoor is gekozen daar winkelontwikkelingen die groter zijn, met name in kleine dorpen of nabij de grenzen van buurgemeenten, al gauw bovenlokale effecten kunnen hebben. Het detailhandelsprogramma van het beoogde initiatief heeft een totale omvang van 1.420 m² bvo en blijft dus onder de maat van 1.500 m² bvo en dus is regionale afstemming niet noodzakelijk.

Kleinere en kleinste kernen

In kleinere kernen en in wijken is het economisch draagvlak voor winkelaanbod beperkt. Het winkelaanbod heeft primair een boodschappenfunctie voor de eigen inwoners. In kleinere kernen worden de (winkel)voorzieningen bij voorkeur geclusterd rond een moderne supermarkt als trekker. Op deze wijze kan geprobeerd worden een zo volledig mogelijk voorzieningenaanbod in de kern te behouden. In de kleinste kernen ontbreekt het draagvlak voor winkelaanbod. Deze inwoners zijn aangewezen op aanbod in nabijgelegen aanbodclusters en zijn voor het functioneren van die aanbodclusters bovendien van belang. Er is geen specifiek gemeentelijk detailhandelsbeleid.

Relatie beleid en initiatief

Om de volgende redenen past het beoogde initiatief in de vigerende beleidskaders:

- Er wordt ingezet op een duurzame, vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur.
- Ten aanzien van de kleinere kernen dienen de (winkel)voorzieningen bij voorkeur geclusterd te worden rond een moderne supermarkt als trekker. Op deze wijze kan geprobeerd worden een zo volledig mogelijk voorzieningenaanbod in de kern te behouden.
- Het beoogde initiatief voorziet in de toevoeging van een nabij toekomstbestendig boodschappen-centrum voor de inwoners van de voormalige gemeente Schermer, hiervoor moeten zij nu uitwijken naar elders.

Er is geen gemeentelijk detailhandelsbeleid.

Bijlage 2: Lagere vloerproductiviteit kleinere kernen

Lagere vloerproductiviteit kleinere kernen

Onderstaande tabel geeft de gemiddelde vloerproductiviteit van een aantal kleinere kernen. De cijfers zijn afkomstig uit het KSO Oost-Nederland 2015. De tabel toont dat naarmate het inwonertal afneemt ook de gemiddelde vloerproductiviteit afneemt.

B2.1 Gemiddelde vloerproductiviteit sector dagelijkse artikelen naar inwonersklasse

Inwonersklasse	Gemiddelde vloerproductiviteit	
	(incl. BTW)	(excl. BTW)
20.000-50.000 inwoners	€ 7.204	€ 6.550
5.000- 10.000 inwoners	€ 7.034	€ 6.390
0 – 5.000 inwoners	€ 6.940	€ 6.310

Lagere vloerproductiviteit kleinere centra

Onderstaande tabel geeft de gemiddelde vloerproductiviteit van kleinere centrumgebieden. De cijfers zijn afkomstig uit het KSO Randstad 2016. De tabel toont dat naarmate het centrumgebied kleiner is ook de gemiddelde vloerproductiviteit afneemt. Uiteraard hangt dit met het bovenstaande samen, maar geconcludeerd kan worden dat er voldoende aanleiding is om voor de beoogde ontwikkeling in Stompvoren uit te gaan van een lagere omzet per m² wvo, want Stompvoren heeft minder dan 5.000 inwoners en het beoogd centrum is kleiner dan 2.000 m² wvo. Het Randstedelijk gemiddelde van € 6.900,- per m² wvo wordt aangehouden. Dit ligt hoger dan het gemiddelde in de kleine kernen in Oost-Nederland, maar het is passend bij het nieuw te ontwikkelen boodschappencentrum met een hedendaagse supermarkt.

B2.2: Gemiddelde vloerproductiviteit dagelijkse sector kleinere centrumgebieden

Omvang centrumgebied	Gemiddelde vloerproductiviteit	
	(incl. BTW)	(excl. BTW)
5.000 - 10.000 m ² wvo	€ 8.487	€ 7.720
2.500 - 5.000 m ² wvo	€ 7.736	€ 7.030
tot 2.500 m ² wvo	€ 7.588	€ 6.900

Bijlage 3: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In onderhavige rapportage is het detailhandelsprogramma aan de Ladder getoetst. De toets heeft plaatsgevonden op basis van de oorspronkelijke opzet van de Ladder, die uitging van een verantwoording aan de hand van een drietal opeenvolgende trede. Inmiddels is per 1 juli 2017 een gewijzigde Ladder in werking getreden (zie navolgend kader). De essentie is echter hetzelfde gebleven. De conclusies van de opgestelde ladderonderbouwing per trede, wijzigen niet. Na het onderstaande kader wordt de ladder aan de hand van de inmiddels geschrapte treden toegelicht.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Dit laatste aspect is in onderhavige rapportage niet relevant omdat de beoogde ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

Er wordt door de overheid steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze Ladder omvat de volgende stappen:

1. "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven 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.

Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."Enkele treden van de Ladder verdienen een nadere toelichting.

Actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving

met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand

Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand; kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaantoonbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen. Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij vooral de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan. Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder.

Het voornemen is om de Ladder per 1 juli 2017 aan te passen. Het Rijk wil de tekst van de Ladder terug brengen naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Daarbij wordt, ter voorkoming van nieuwe definitiekwesties en jurisprudentie, nauw aangesloten bij de huidige Laddertekst. De behoefte aan de stedelijke ontwikkeling en de locatiekeuze (op hoofdlijnen) zijn onderwerp van voorliggend rapport. Hiermee voldoet het rapport aan de voorgenomen aanpassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

- ABRS 26 maart 2014 (*ECLI:RVS:2014:1101*)
“De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient aldus, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaantoonbare situatie in de betrokken regio zal leiden.”
- ABRS 18 september 2013 (*201208105/1/R2 (De Zeeland, Bergen op Zoom)*)
Over de door Toychamp B.V. gevreesde leegstand overweegt de Afdeling dat onder omstandigheden overcapaciteit kan leiden tot (een toename van) leegstand, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat kan leiden.
- ABRS 18 juni 2014 (*201309201/1/A1 (Verplaatsing Aldi Echt)*)
Hoewel de afweging in het kader van artikel 3.1.6. lid 2 Bro door de gemeente niet expliciet benoemd is, heeft de Afdeling geoordeeld dat de afweging van de mogelijke effecten op de leegstand op zichzelf op de juiste is gemaakt. Zij hebben hierbij betrokken dat het gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt, er sprake is van een marginale uitbreiding van het wvo en dat er sprake is van een sterke supermarktstructuur. Ook is van belang dat er een juridische

borging is dat leegstand op de oude locatie zoveel mogelijk voorkomen wordt. Hier is dat privaatrechtelijk overeen gekomen (inspanningsverplichting).

Vernieuwing en marktruimte

In de recente uitspraak over de vestiging van Ikea op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) geeft de Afdeling aan dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de Ladder nog eens bevestigd, want eerder kwam dit al in navolgende uitspraak naar voren:

- VzABRS 17 februari 2014 (201310222/2/R6, *Herontwikkeling De Plu Heerlen*)
De voorzitter accepteert hier dat nieuwe ontwikkelingen voor een kwaliteitsimpuls in de voorzieningenstructuur kunnen zorgen die (in het kader van de Ladder) een extra (eigen) behoefte genereert c.q. creëert. Hiertoe dient wel de bestaande leegstand inzichtelijk gemaakt en meegewogen te worden.

Bijlage 4: Begrippenlijst

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

Dagelijkse artikelen

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevoeiing

Mate waarin inwoners van **buiten** een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die **in** dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkelvloeroppervlak (WVO)

De voor publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte (dus excl. magazijn, kantoor, etalage, e.d.).