

Actualisatie retailvisie Gorinchem-Oost

Definitief rapport

Opdrachtgever: Gemeente Gorinchem

ECORYS Nederland BV

Peter Beerlage
Bart Stek

Rotterdam, 16 november 2009

ECORYS Nederland BV
Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
W www.ecorys.nl
K.v.K. nr. 24316726

ECORYS Vastgoed
T 010 453 84 29
F 010 453 85 88

Inhoudsopgave

1 Inleiding	6
2 Actualisatie hoofdlijnen rapport 2004	6
2.1 Beleidsuitgangspunten detailhandel Gorinchem	6
2.2 Detailhandelsstructuur op hoofdlijnen in Gorinchem	6
3 Een moderne winkelstructuur	6
3.1 Randvoorwaarden buurt- en wijkwinkelcentra	6
3.2 Vergrijzing	6
4 Uitgangssituatie 2008: Masterplan Nieuwbouwwijk Hoog Dalem	6
5 Distributieplanologische marktruimte en het gevestigde aanbod	6
5.1 Distributieplanologische berekening	6
5.2 Het gevestigde aanbod en resterende marktruimte	6
6 Scenario-analyse wijkwinkelstructuur Gorinchem-Oost	6
6.1 Veranderende marktomstandigheden	6
6.2 Randvoorwaarden en standpunten uit eerder onderzoek	6
6.3 Scenario 1	6
6.4 Scenario 2	6
6.5 Scenario 3	6
7 Conclusies en aanbevelingen	6
Bijlage 1: Gemiddeld aanbod wijkwinkelcentra tussen 6.000 en 10.000 m² wvo in Nederland	6
Bijlage 2: Vergelijking Benchmark gemiddelde en referentie gemiddelde	6
Bijlage 3: Trends en ontwikkelingen	6
Consumententrends	6
Aanbodontwikkelingen en nieuwe aanbodsvormen	6
Bijlage 4	6

1 Inleiding

Aanleiding

Zoals in het gemeentelijk beleid is vastgesteld, wordt in het kader van de ontwikkeling van Hoog Dalem onderzoek gedaan naar de vraag “Op welke wijze de gemeente Gorinchem er voor kan zorgen dat de verzorgingsfunctie op het gebied van detailhandel en overige (wijkgerichte) voorzieningen in Oost in de toekomst maximaal kan aansluiten op stedelijke ontwikkelingen, op de behoefte van consumenten en inwoners en op marktontwikkelingen”.

Als gevolg van de woningbouwplannen voor Gorinchem-Oost (1.400 woningen) wordt de gemeente Gorinchem geconfronteerd met enkele vraagstukken met betrekking tot de detailhandelsstructuur. De vigerende retailvisie (opgesteld door ECORYS-Kolpron) dateert van augustus 2004 en biedt onvoldoende aanknopingspunten om de nu spelende ontwikkelingsvragen te kunnen beantwoorden.

Centrale vraagstelling

Deze actualisatie geeft antwoord op de volgende vragen en/of onderwerpen:

1. Algemene kwantitatieve actualisatie van de retailvisie Gorinchem-Oost, o.a. aan de hand van de actuele cijfers over de woningbouw in Gorinchem-Oost en actuele bestedingscijfers;
2. Actualisatie van de vraag- en aanbodzijde van de markt en specifiek de rol en detailhandelsontwikkelingen van omliggende dorpen/kernen;
3. Ervan uitgaande dat het nieuwe wijkwinkelcentrum voor Gorinchem-Oost er komt, is de vervolgvraag of er nog een detailhandelsinvulling mogelijk is / blijft voor winkelcentrum Nieuw Dalem en zo ja, welke detailhandelsinvulling dat dan idealiter zou moeten zijn? Het antwoord op deze vraag wordt gebaseerd op distributie planologische haalbaarheid.
4. Ten aanzien van het nieuw te ontwikkelen wijkwinkelcentrum Gorinchem-Oost is er behoefte aan een conceptprogramma waarin wordt ingegaan op aspecten als de gewenste omvang, branchemix, ambitieniveau, segmentering en positionering ten opzichte van de bestaande structuur.

2 Actualisatie hoofdlijnen rapport 2004

In dit hoofdstuk wordt een update gegeven van het bestaande rapport uit 2004. Daarbij wordt ingegaan op het bestaande beleid en op zowel de vraag- als aanbodkant van de detailhandel in Gorinchem.

2.1 Beleidsuitgangspunten detailhandel Gorinchem

De positie en potentie van de verschillende winkelcentra in Gorinchem is de afgelopen jaren nadrukkelijk bezien. De binnenstad is en blijft het belangrijkste winkelcentrum in combinatie met de historische, culturele en toeristische potenties. Het Piazza Center is uitgebreid en gemoderniseerd tot een boodschappen-plus-centrum, met regionale aantrekkingskracht. Ten aanzien van de ontwikkelingen in Gorinchem-Oost geeft de gemeente Gorinchem aan dat rekening moet worden gehouden met de bestaande detailhandelsstructuur. Bijzondere punten van aandacht hierbij zijn de relatie van het bestaande buurtwinkelcentrum Nieuw Dalem en het toekomstige winkelgebied in de wijk Hoog Dalem en de concurrentiepositie ten opzichte van de binnenstad.

Het bestaande buurtwinkelcentrum is relatief klein in verhouding tot het verzorgingsgebied. Er is minder verkoop vloeroppervlak per inwoner dan in de rest van de stad. Wanneer Hoog Dalem tot ontwikkeling wordt gebracht, kan dit probleem gaan knellen. In 2004 is in de retailvisie Gorinchem-Oost dan ook geconcludeerd dat een grootschaligere bediening van geheel Gorinchem-Oost noodzakelijk is. De uitbreiding van het totale winkelareaal, als onderdeel van de planontwikkeling in nieuwbouwwijk Hoog Dalem, dient aan te sluiten bij de behoeften van de consument en de marktontwikkelingen en bij de stedelijke ontwikkelingen en de bestaande detailhandelsstructuur.¹ In principe is toen gekozen voor een nieuw centrum op de hoek van de Griendweg en de Spijksesteeg.

Voor de binnenstad is de afgelopen jaren verder gewerkt aan initiatieven om Gorinchem als winkelstad te versterken. Het centrum bevindt zich in een dynamische periode. Door de komst van V&D naar de binnenstad zijn de koop- en loopstromen veranderd. Ook zijn meerdere winkels samengegaan, waardoor het aanbod grootschaliger wordt. In het onderzoek “Gorinchem Winkelstad, binnenstad Gorinchem onderzocht” is het functioneren van Gorinchem als winkelstad onderzocht. De aanbevelingen die uit dit onderzoek zijn voortgevloeid, zijn samen met de ondernemersvereniging en de Kamer van Koophandel in de achterliggende periode opgepakt. Dit behelsde een scala van maatregelen op het gebied van promotie en imago, parkeren en bereikbaarheid en het opzetten van centrummanagement. De (concurrentie)positie van de binnenstad en de

¹ Bron: ECORYS (2004) Retailvisie Gorinchem-Oost. Een visie op retail in Gorinchem-Oost.

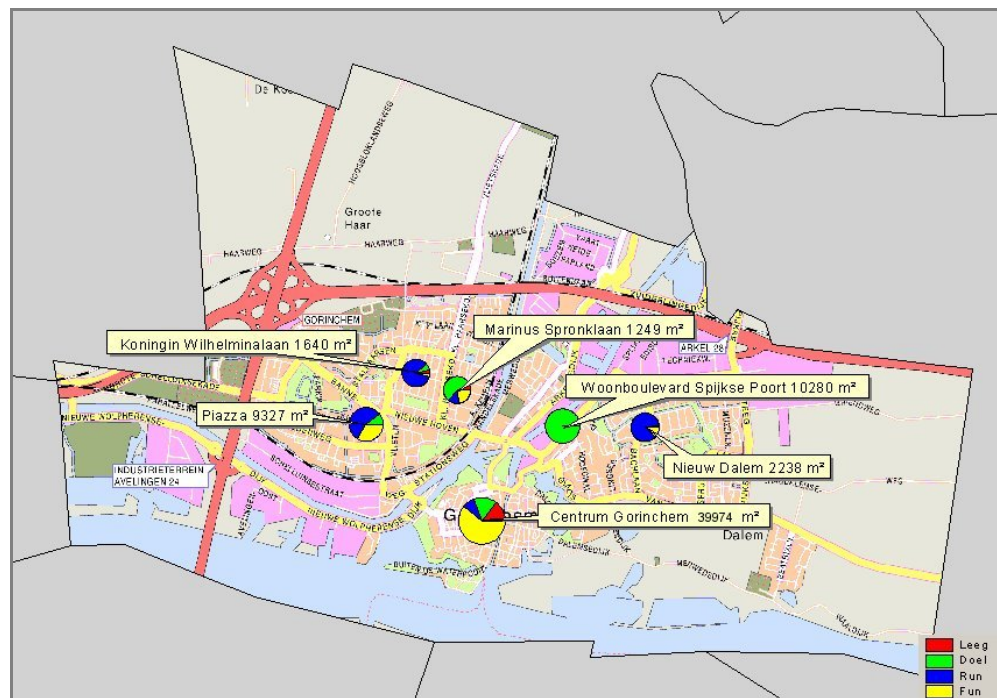
onder druk staande omzetten blijven echter punten van aandacht. Datzelfde geldt voor dreigende leegstand.

2.2 Detailhandelsstructuur op hoofdlijnen in Gorinchem

2.2.1 Het huidige retail aanbod in de gemeente Gorinchem

Het huidige detailhandelaanbod in de gemeente Gorinchem bedraagt 83.987 m² vwo, waarvan momenteel 2.442 m² vwo leeg staat. Het centrumgebied heeft hierin het grootste aandeel met 1.735 m² leegstand. In Gorinchem is het aanbod in dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen respectievelijk 13.058 m² en 64.262 m² vwo. Het huidige leegstandspercentage van 3,1% duidt op frictie leegstand.

Figuur 2.1 Overzicht primaire winkelgebieden Gorinchem



Bron: Locatus Retail Verkenner, bewerking ECORYS.

Vergeleken met de situatie in 2004 is het totale detailhandelsaanbod toegenomen met 10.620 m². De toename van het aanbod kan verklaard worden door de realisatie van Woonboulevard Spijkse Poort, dat een aanbod vertegenwoordigt van 10.280 m² vwo.

In de onderstaande tabel is het huidige detailhandelsaanbod weergegeven, met daarin de verschillende winkelgebieden, zoals deze zijn gedefinieerd door Locatus.

Tabel 2.1 Overzicht detailhandelsaanbod naar winkelgebied in Gorinchem in m² wvo

Winkelgebiedstypering	Winkelgebied	Dagelijks	Niet-dagelijks	Leegstand	Totaal
Hoofdwinkelgebied	Centrum Gorinchem	3.044	30.970	1.735	35.749
Grootschalige concentratie	Woonboulevard Spijkse Poort	0	10.280		10.280
Wijkcentrum groot	Piazza	5.212	4.115		9.327
Wijkcentrum klein	Koningin Wilhelminalaan	1.390	199	51	1.640
	Nieuw Dalem	1.917	321		2.238
Buurtcentrum	Marinus Spronklaan	180	993	76	1.249
Verspreide bewinkeling	Bebouwde kom	1.315	9.129	580	11.024
	Bedrijfsterrein	0	2.041		2.041
	Buiten bebouwde kom	0	6.214		6.214
Totaal		13.058	64.262	2.442	79.762

Bron: Locatus Retailverkenner, bewerking ECORYS.

Ongeveer de helft van het detailhandelsaanbod bevindt zich in het centrumwinkelgebied van Gorinchem. De belangrijkste ‘anchor stores’ zijn nog steeds de Hema en V&D. De leegstand in het centrum bedraagt op dit moment 4,8%. Dat is vrij beperkt en niets wijst dan ook op een leegstand van structurele aard.

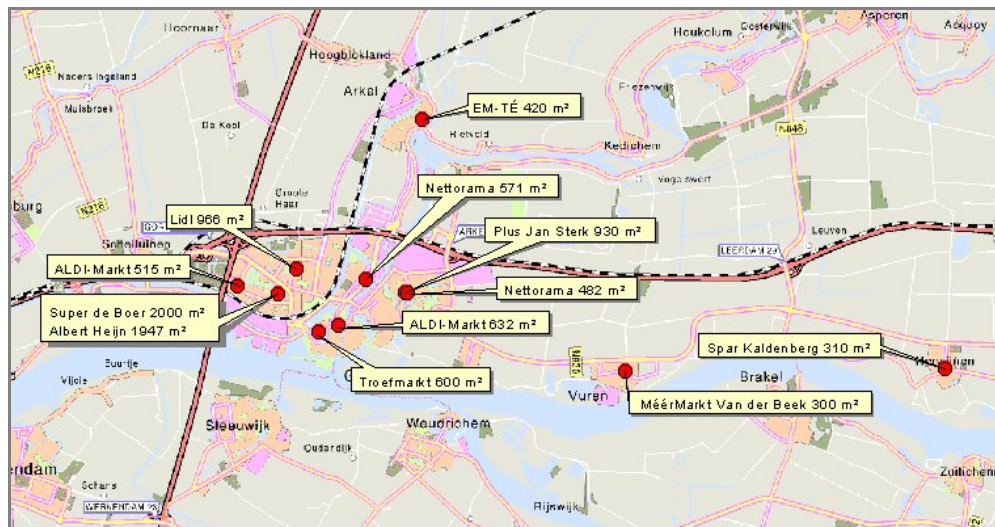
De belangrijkste toevoeging aan het detailhandelsaanbod sinds de ‘Retailvisie Gorinchem-Oost’ in 2004, is de Woonboulevard Spijkse Poort. Met een aantal grootschalige winkels, voorziet de woonboulevard voor een groot deel in de vraag naar winkels in de branche wonen.

De herontwikkeling van Piazza Center is een andere vernieuwing in de retailstructuur van Gorinchem geweest. Het winkelcentrum dateert van 1971 en heeft een grondige renovatie ondergaan met een heropening in 2003. Tevens is het centrum uitgebreid met nieuwe functies. Het winkelcentrum functioneert bovenwijks. Met name voor de bevolking in Gorinchem West is dit het belangrijkste winkelcentrum. Het winkelcentrum heeft een omvang van ruim 9.300 m² wvo. In 2004 heeft het Piazza de NRW-jaarprijs gewonnen.

In Gorinchem-Oost bevindt zich het centrum Nieuw Dalem. Dit winkelcentrum heeft een verzorgingsfunctie voor de wijk Gorinchem-Oost en voor enkele kleine aangrenzende kernen (zoals de kernen Dalem, Spijk, Herwijnen). De omvang van dit centrum bedraagt circa 2.250 m² wvo, met daarin onder meer een tweetal supermarkten (Plus en Nettorama) en een Marskramer.

2.2.2 Supermarktstructuur Gorinchem en omstreken

Figuur 2.2 Supermarktaanbod in Gorinchem en omstreken



Bron: Locatus Retail Verkenner, bewerking ECORYS.

Het supermarktlandschap van Gorinchem kent een aantal supermarkten (mn. full-service) dat heeft ingespeeld op de huidige trend van schaalvergroting. Dit zijn vooral de supermarkten in het westelijk deel van de stad. De ontwikkeling van winkelcentrum Hoog Dalem is een uitgelezen mogelijkheid voor de supermarkten in het oostelijk deel van Gorinchem om ook de schaal sprong in metrage te maken. De supermarkten in de omliggende woonplaatsen zijn relatief klein en bieden daardoor een klein assortiment, wat de consument zal bewegen om grotere supermarkten in Gorinchem te bezoeken. Deze additionele toevloeiing van omzet wordt meegenomen in de distributieplanologische berekening.

Tabel 2.2 Supermarktaanbod in Gorinchem en omstreken

Organisatie/keten	Woonplaats	Metrage (m ² wvo)
Lidl	Gorinchem	966
Aldi	Gorinchem	515
Super de Boer	Gorinchem	2.000
Allbert Heijn	Gorinchem	1.947
Nettorama	Gorinchem	571
Plus	Gorinchem	930
Nettorama	Gorinchem	402
Aldi	Gorinchem	632
Troefmarkt	Gorinchem	600
Meermarkt	Vuren	300
SPAR	Herwynen	310
EM TE	Arkel	420

Bron: Locatus Retail Verkenner, bewerking ECORYS.

2.2.3 Detailhandelsinitiatieven in Gorinchem en de omliggende dorpen

Er zijn verschillende initiatieven van supermarkten voor relocatie en uitbreiding. Zo heeft de Nettorama in de Lingewijk aangegeven te willen uitbreiden. Verder zal de Em-Té in Arkel worden uitgebreid naar 1000 m², waardoor de concurrentiepositie van de supermarkt wordt verbeterd ten opzichte van Nieuw Dalem en in de toekomst Hoog Dalem. Het gevolg van deze ontwikkeling is een afnemende toevloeiing van koopkracht naar Gorinchem-Oost vanuit Arkel. Voor de situatie van winkelcentrum Hoog Dalem wordt uitgegaan van een mogelijke verplaatsing in combinatie met een schaa sprong van de Plus en de Nettorama.

2.2.4 Het detailhandelsaanbod in Gorinchem versus referentiesteden

In onderstaande tabel is het aanbod in de gemeente Gorinchem vergeleken met het gemiddelde aanbod in woonplaatsen in Nederland die qua bevolkingsomvang en geografische ligging te vergelijken zijn met Gorinchem. Het gaat hierbij om een vergelijking met het gemiddelde aanbod in, door ECORYS, geselecteerde gemeenten in Nederland met een inwoneraantal tussen de 30.000 en 40.000 inwoners.

Tabel 2.3 Benchmark detailhandelsaanbod Gorinchem met referentiesteden² in m² wvo

	Gorinchem	Gemiddeld benchmark
Totaal dagelijks	13.058	12.691
Levensmiddelen	11.001	11.146
Persoonlijke Verzorging	2.057	1.545
Totaal niet-dagelijks	64.262	56.774
Warenhuis	5.266	2.652
Kleding & Mode	11.821	9.267
Schoenen & Lederwaren	3.946	2.637
Juwelier & Optiek	897	645
Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	2.396	2.009
Antiek & Kunst	468	160
Sport & Spel	1.575	2.991
Hobby	837	707
Media	1.315	1.093
Plant & Dier	2.913	3.408
Bruin & Witgoed	1.881	2.133
Auto & Fiets	1.376	1.722
Doe-Het-Zelf	9.918	9.088
Wonen	17.939	16.448
Detailhandel Overig	1.714	1.814
Totaal	77.320	69.465

Bron: Locatus Retail Verkenner, bewerking ECORYS.

² In de benchmark zijn opgenomen: Bussum, Harderwijk, Hellevoetsluis, Maassluis, Tiel, Uden en Wageningen.

Uit de benchmark-vergelijking blijkt dat het detailhandelsaanbod in Gorinchem hoger ligt dan het gemiddelde van de benchmark. Met name het aanbod in de niet-dagelijkse sector ligt ongeveer 7.500 m² wvo boven het gemiddelde van de benchmark.

Uit tabel 2.3 komt naar voren dat het aanbod in de branches Sport & Spel, Plant & Dier, Bruin & Witgoed en Auto & Fiets lager uitkomt dan het benchmark-gemiddelde. Branches die ten opzichte van het gemiddelde aanbod ruim vertegenwoordigd zijn, zijn onder andere de recreatieve branches als warenhuis, kleding en mode, schoenen en lederwaren, huishoudelijke en luxe artikelen. Dit onderbouwt de sterke regionale verzorgingsfunctie van Gorinchem.

2.2.5 De huidige vraag in de gemeente Gorinchem

Socio-economische analyse

Momenteel telt Gorinchem circa 34.290 inwoners. Om een beeld te krijgen van de verdeling van het aantal inwoners over de gemeente Gorinchem is in de onderstaande tabel en figuur de wijkindeling met de bijbehorende inwoneraantallen weergegeven.

Tabel 2.4 Overzicht socio-economisch profiel wijken in Gorinchem

Wijken	Inwoners	Huishoudens	Huishoudens grootte	Niet-Westerse allochtonen (%)	Gem. inkomen per inwoner
Gorinchem	34.290	15.040	2,2	14	€12.200
Gorinchem Centrum	5.170	2.850	1,8	9	€13.200
Wijdschild	2.050	780	2,6	4	€12.700
Lingewijk	1.990	940	2,1	6	€11.800
Haarwijk	6.480	2.680	2,4	28	€11.300
Stalkaarsen	2.910	1.350	2,1	22	€12.800
Gildewijk	5.160	2.720	1,8	21	€12.500
Laag Dalem	8.750	2.980	2,9	5	€11.900
Dalem	900	320	2,8	0	€13.700
Overig	810	390	2,1	-	-
Nederland	16.357.990	7.190.540	2,3	11	€12.200

Bron: CBS, 2008.

Tot stadsdeel Gorinchem-Oost behoren de wijken Wijdschild, Laag-Dalem, Dalem, Hoog Dalem. Het inwoneraantal van dit stadsdeel ligt op 11.830, met een gemiddeld inkomen per inwoner van €12.179,-. Het gemiddelde inkomen per inwoner komt daarmee nagenoeg overeen met het Nederlands gemiddelde.

Uit de gegevens van de gemeente blijkt dat de bevolkingssamenstelling naar leeftijd niet of nauwelijks afwijkt van het Nederlands gemiddelde. Wel zijn er op wijkniveau verschillen waarneembaar. Zo onderscheidt Laag Dalem zich van de overige wijken door relatief veel 0-15 jarigen en relatief weinig senioren (65+). Daarentegen wonen er in de Gildenwijk relatief veel ouderen.

Tabel 2.5 Bevolkingsopbouw gemeente Gorinchem

Wijken	0 tot 15 (5%)	15 tot 25 (%)	25 tot 45 (%)	45 tot 65 (%)	Ouder dan 65 (%)
Gorinchem	19	11	31	25	15
Gorinchem binnenstad	11	11	37	27	14
Wijdschild	22	11	28	31	8
Lingewijk	13	11	25	32	18
Haarwijk	21	12	29	25	14
Stalkaarsen	16	12	31	23	18
Gildenwijk	11	10	26	23	31
Laag Dalem	28	11	34	21	6
Dalem	21	12	25	31	10
Overig	-	-	-	-	-
Nederland	18	12	29	27	14

Bron: CBS, 2008.

Tabel 2.6 Huishoudensstructuur gemeente Gorinchem

Wijken	Huishoudens totaal	Eenpersoons huishoudens (%)	Huishoudens zonder kinderen (%)	Huishoudens met kinderen (%)
Gorinchem	15.040	36	29	35
Gorinchem binnenstad	2.850	52	27	21
Wijdschild	780	20	33	47
Lingewijk	940	37	32	31
Haarwijk	2.680	30	30	40
Stalkaarsen	1.350	41	29	30
Gildenwijk	2.720	50	31	19
Laag Dalem	2.980	15	26	58
Dalem	320	15	32	52
Overig	350	-	-	-
Nederland	7.190.540	35	30	35

Bron: CBS, 2008.

De huishoudensstructuur in Gorinchem komt ten opzichte van het Nederlands gemiddelde nagenoeg overeen. Opmerkelijk is het hoge aandeel huishoudens met en zonder kinderen in de wijken Laag Dalem en Dalem, waarbij het percentage eenpersoons huishoudens op 15% ligt. Naast Laag Dalem is de Haarwijk bijzonder populair bij huishoudens met kinderen. Eenpersoonshuishoudens richten zich meer op de binnenstad, Lingewijk en Gildenwijk.

Bevolkingsprognose gemeente Gorinchem

Tabel 2.7 gaat uit van de bestaande, autonome bevolkingsontwikkeling welke is voorzien voor Gorinchem door Primos. Door de ontwikkeling van de 1.400 woningen in Hoog Dalem zal de bevolking toenemen, anders was een dalende trend ingezet. Bij de berekening van het haalbare aanbod binnen Gorinchem-Oost zal rekening worden gehouden met de verwachte groei van de bevolking in dit deel van de stad.

Tabel 2.7 Bevolkingsprognose gemeente Gorinchem

	2008	2015	2020
Bevolkingsontwikkeling Gorinchem (Primos prognose)	33.897	32.985	32.336
Nieuwbouwwoningen Hoog Dalem	-	700 (2010 – 2015)	700 (2015 – 2020)
Toename bevolking door nieuwbouwwoningen ³	-	1.750	1.750
Totaal Gorinchem	33.897	34.735	35.836
Totaal Gorinchem-Oost	11.830	13.225	14.740

Bron: Primos en gemeente Gorinchem, 2008.

Om tot het inwoneraantal te komen wordt de procentuele daling van de bevolking in Gorinchem als geheel toegepast op de bevolking van Gorinchem-Oost. Vervolgens worden de geprognosticeerde additionele inwoners van nieuwbouwwijk Hoog Dalem aan dit inwoneraantal toegevoegd. Hierdoor komt het inwoneraantal in Gorinchem-Oost in 2015 uit op $(0,97 \times 11.830 + 1.750 =)$ 13.225 en in 2020 op $(0,95 \times 11.830 + 3.500 =)$ 14.740.

2.2.6 Rol omliggende kernen/dorpen

In de nabije omgeving van het oostelijk deel van Gorinchem liggen meerdere dorpen waarvan verwacht mag worden dat een deel van de inwoners zal winkelen in Gorinchem-Oost. Toevloeiing van bestedingen/omzet vanuit de volgende kernen (tabel 2.8) mag worden aangenomen.

Tabel 2.8 Toevloeiing bestedingen/omzet

Woonplaats	Gemeente	Inwoners
Vuren	Lingewaal	2.090
Arkel	Giessenlanden	3.440
Kedichem	Leerdam	1.090
Herwijnen	Lingewaal	2.510
Spijk	Lingewaal	876

In de distributieplanologische berekening wordt in elk geval rekening gehouden met toevloeiing vanuit buiten het primaire verzorgingsgebied. Hierdoor wordt een

³ De toename van de bevolking door de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen is berekend door de gemiddelde huishoudensgrootte in nieuwbouwwijken van 2,5 te vermenigvuldigen met het aantal nieuwbouwwoningen in de genoemde periodes.

waarheidsgetrouw beeld gegeven van de werkelijke bestedingen in wijkwinkelcentrum Gorinchem-Oost.

Figuur 2.3 Omliggende kernen/dorpen ten oosten van Gorinchem



Bron: Google Maps.

In een straal van circa 15-20 kilometer rondom Gorinchem zijn met name kleinere woonplaatsen en kernen gelegen. Het aanwezige aanbod in deze plaatsen is niet tot weinig concurrerend met het aanbod in Gorinchem. Pas op grotere afstand zijn plaatsen als Utrecht, Dordrecht, Den Bosch, Rotterdam en aan de zuidkant Breda/Oosterhout gelegen.

Figuur 2.4 Positie Gorinchem in de regio

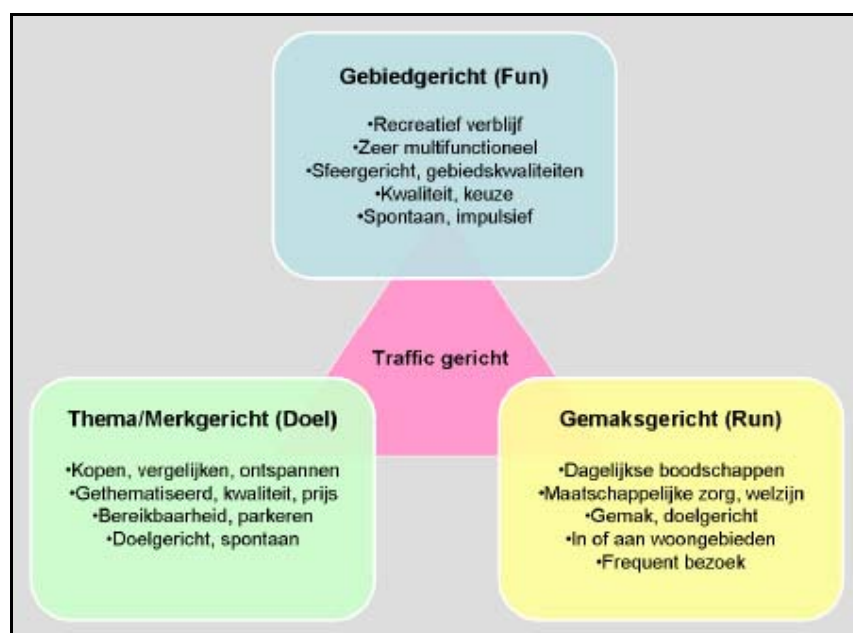


Bron: Google Maps.

3 Een moderne winkelstructuur

De redenen waarom consumenten voorzieningen of voorzieningenlocaties bezoeken, worden globaal ingedeeld in drie categorieën. In onderstaande figuur zijn deze weergegeven met een aantal kenmerken. In de praktijk blijkt een heel scherp onderscheid naar bezoekmotieven niet altijd mogelijk, vaak spelen meerdere bezoekmotieven een rol. In de meeste gevallen is echter wel sprake van een bepaald hoofdbezoekmotief.

Figuur 3.1 Hoofdbezoekmotieven van de consument



Binnensteden en nieuwe centrumgebieden worden vaak gebiedsgericht bezocht, grootschalige retaillocaties (voormalige PDV/GDV) worden veelal thema/merkgericht bezocht. Buurt- en wijkvoorzieningen worden veelal gemakgericht bezocht. Traffic gericht heeft bijvoorbeeld betrekking op NS-stations, benzinstations en ziekenhuizen.

De verschillende typen winkelconcentraties in de retailstructuur vervullen een eigen - en veelal complementaire - rol in het totale behoeftepakket van de consument. Buurt- en wijkwinkelcentra zijn in dit geheel essentieel, omdat zij een belangrijke rol spelen voor het woon- en leefklimaat in de buurten en wijken. Hierbij is tevens van belang dat buurt- en wijkcentra steeds meer als 'hart van de wijk' worden gezien. In dit 'hart van de wijk' versterken een goede combinatie van winkels en andere voorzieningen (als huisartsen, tandartsen, thuiszorg en kinderopvang) de sociale functie (ontmoetingsfunctie) van het centrum in een wijk of buurt. Vanwege de belangrijke rol van buurt- en wijkwinkelcentra

in de verzorgingsstructuur, dient gestreefd te worden naar een goede spreiding en kwaliteit van de aanwezige voorzieningen.

3.1 Randvoorwaarden buurt- en wijkwinkelcentra

3.1.1 Draagvlak en hiërarchie

De detailhandel is continu in beweging en dit uit zich op alle schaalniveaus; ook de buurt- en wijkwinkelcentra hebben hiermee te maken. Het succes van een buurt/wijkwinkelcentrum wordt mede bepaald door de mate waarin zij kunnen inspelen op deze dynamiek. Dit is lastig omdat het consumentengedrag grilliger wordt, waardoor het moeilijker is te achterhalen waarom consumenten bepaalde retailcentra wel of niet bezoeken. Lokaal verzorgende centra in de kleinere kernen, buurtwinkelcentra en de kleinere wijkcentra in stedelijke gebieden staan onder druk. De centra zijn vaak te klein en hebben een te kleine supermarkt. Daarnaast voldoen de bereikbaarheid en de parkeersituatie vaak niet meer aan de eisen van deze tijd. Een deel van deze centra zal in de toekomst geen bestaansrecht meer hebben.

Belangrijke voorwaarden voor het goed functioneren van buurt- en wijkcentra zijn:

- Relatief groot (potentieel) verzorgingsgebied:
 - Minimaal 7.500 inwoners + mogelijkheden voor toevloeiing.
- Logische ligging:
 - Aan hoofdinfrastructuur, met uitstekende bereikbaarheid. Bij voorkeur nabij entree van de wijk, of anders centraal in de wijk, in ieder geval niet excentrisch.
- Sterke ruggengraat:
 - Minimaal één, bij grotere centra twee volwaardige (> 1.000 m² wvo) full-service supermarkten met dito omzet eventueel aangevuld met een hard-discounter.
 - Een winkel in huishoudelijke artikelen (Blokker) of een klein warenhuis (HEMA) is zeker in de grotere centra een pluspunt.
- Gericht op convenience/comfort:
 - Compleet aanbod in de (semi-)dagelijkse sfeer (= boodschappen). Additioneel aanbod afhankelijk van profiel en omvang wijk: kindermode en traiteur in VINEX-wijk, gezondheidscentrum in vergrijsde wijk.
 - Voldoende (gratis) parkeren. NB: vergeet fietsparkeren niet.
 - Eenvoudig van opzet: compact, logische clustering, P voor de deur.
 - Veiligheid, sociale controle: open/transparant (geen dode hoeken), woningen nabij of boven winkels (=gratis toezicht), 's-avonds na 18.00 uur nog wat te doen (licht, videotheek, horeca, supermarkten, fitness).
 - Geen obstakels voor winkelwagens op route tussen winkel en auto, overdekte opstalplaatsen winkelwagens.
 - Koppeling met andere wijkvoorzieningen mits logisch en passend: apotheek/ gezondheidscentrum, bibliotheek, wijkcentrum, sport/fitness, school.

De consument wil snel en comfortabel de dagelijkse boodschappen doen en is best bereid om – wanneer het dichtstbijzijnde centrum niet aan zijn/haar eisen voldoet – hiervoor wat verder te reizen. Daarom is het van belang dat buurt- en vooral wijkwinkelcentra zoveel mogelijk aan de bovenstaande eisen voldoen.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de branches waar mogelijk aan gedacht kan worden, zowel voor het basispakket als voor het optionele pakket. Per branche is aangegeven welk verzorgingsniveau hiervoor nodig is.

Tabel 3.1 Mogelijke voorzieningen op wijk- en buurtniveau naar draagvlak

Beschikbare draagvlak	Dagelijks	Niet-dagelijks	Overige voorzieningen
Tot 5.000 inwoners Basispakket	(Buurtsuper) <i>Eventueel:</i> Slager, Bakker, Drogisterij	Minimaal	
5.000 – 9 à 10.000 inwoners Optioneel beperkt	Full-service supermarkt Bakker, Slager, AGF Drogist <i>Eventueel:</i> Slijter Kaas en noten	Bloemen en planten Dieren Gemakswinkel (o.a. Boek / tijdschriften) Rijwielen	Kapper Snackbar Pinautomaat Medische en maatschappelijke voorz.
9 à 10.000- 20.000 bewoners Optioneel minder beperkt	Full-service supermarkt Discounter Bakker, Slager, AGF Drogist Slijter Kaas en noten <i>Eventueel:</i> Poelier Vishandel Reform Toko	Bloemen en planten Dieren Gemakswinkel (o.a. boeken/tijdschriften) Rijwielen Huishoudelijk Textielsuper Optiek Fotografie	Kapper Snackbar Bankfiliaal/ Pinautomaat Apotheek Medische en maatschappelijke voorz. Lunchroom Stomerij Videotheek Restaurant <i>Eventueel:</i> Reisbureau

Bron: IMK 'Handboek detailhandel' 1999, Retailhandboek 2003, bewerking ECORYS.

Bovenstaande tabel toont drie categorieën draagvlak. Daarbij valt op te merken dat er in de winkelcentra uit de eerste categorie (draagvlak tot 5.000 inwoners) reeds een saneringstrend is waar te nemen. Deze centra leveren al enkele jaren vierkante meters in en kunnen naar de toekomst eigenlijk maar met moeite voortbestaan. Voor wat betreft de tweede categorie (draagvlak 5.000 tot 9 à 10.000 inwoners): deze centra zijn al meer toekomstgericht. Afhankelijk van de lokale context (profiel van de bevolking, afstand tot de overige centra) hebben ze meer of minder perspectief. Wijkwinkelcentra uit de laatste categorie (draagvlak 9 à 10.000 tot 20.000 inwoners) hebben de toekomst. Hier is het draagvlak voldoende om volwaardige wijkwinkelcentra te laten functioneren. Concluderend kan gesteld worden dat er een trend is waar te nemen naar minder, maar grotere winkelgebieden waarbij een full-service supermarkt⁴ als drager voor een winkelcentrum functioneert.

Het nieuwe wijkwinkelcentrum Hoog Dalem valt onder de derde categorie van tabel 3.1.

⁴ Een full-service supermarkt legt de nadruk op service en een volledig assortiment.

3.2 Vergrijzing

Vergrijzing is een belangrijke maatschappelijke trend die invloed heeft op de detailhandel. De vergrijzing zal zich de komende jaren steeds sterker manifesteren en daarom is het noodzaak goed te kijken naar de consequenties ervan voor de inrichting van winkelcentra. We moeten bedenken dat een buurt- of wijkwinkelcentrum behalve het doen van boodschappen zeker ook een sociale functie heeft en functioneert als het hart van een buurt of wijk. Een winkelcentrum dat aandacht besteedt aan deze ontmoetingsfunctie geeft ouderen de mogelijkheid de voor hen vaak belangrijke sociale contacten te onderhouden.

Als het gaat om het ‘vergrijzingsproof’ maken van winkelcentra zijn twee dimensies van belang. Ten eerste moeten er op ruimtelijk gebied enkele maatregelen genomen moeten worden. Te denken valt hierbij aan op het eerste gezicht vrij triviale zaken als toegankelijker maken van het winkelcentrum door drempels voor rollators/rolstoelen/scootmobiel weg te nemen. Ook moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke inpassing van een ontmoetingsplek (het liefst in de vorm van een horecagelegenheid). Deze moet op een logische plek worden gerealiseerd, waarbij er geen overlast ontstaat voor het winkelend publiek. Verder zijn recreatieve functies als een jeu-de-boules-baan mogelijkheden die populair zijn bij ouderen. De andere dimensie waar aan gedacht moet worden is de branchering in het winkelcentrum. Apotheken, opticiens, gehoorwinkels en zeker ook horeca zijn voorbeelden van functies die bijdragen aan een meer seniorvriendelijk aanbod. Verder zijn thema’s als veiligheid, netheid, service en kwaliteit erg belangrijk als het gaat om wensen van ouderen.

4 Uitgangssituatie 2008: Masterplan Nieuwbouwwijk Hoog Dalem

Het Masterplan voor nieuwbouwwijk Hoog Dalem voorziet in de ontwikkeling van 1.400 woningen en een nieuw wijkwinkelcentrum van ca. 11.500 m² bvo inclusief retail ondersteunende functies. Er is een winkelvloeroppervlak (wvo) van ca. 8.000 m² voorzien. Onderdeel van dit rapport is het beantwoorden van de vraag of er voldoende uitbreidingsmogelijkheid is, onder andere in combinatie met eventuele (beperkte) instandhouding van het bestaande buurtwinkelcentrum Nieuw Dalem. In de volgende paragraaf zal hier verder op in worden gegaan. Naast de woningen en het wijkwinkelcentrum zijn de volgende wijkvoorzieningen voorzien.

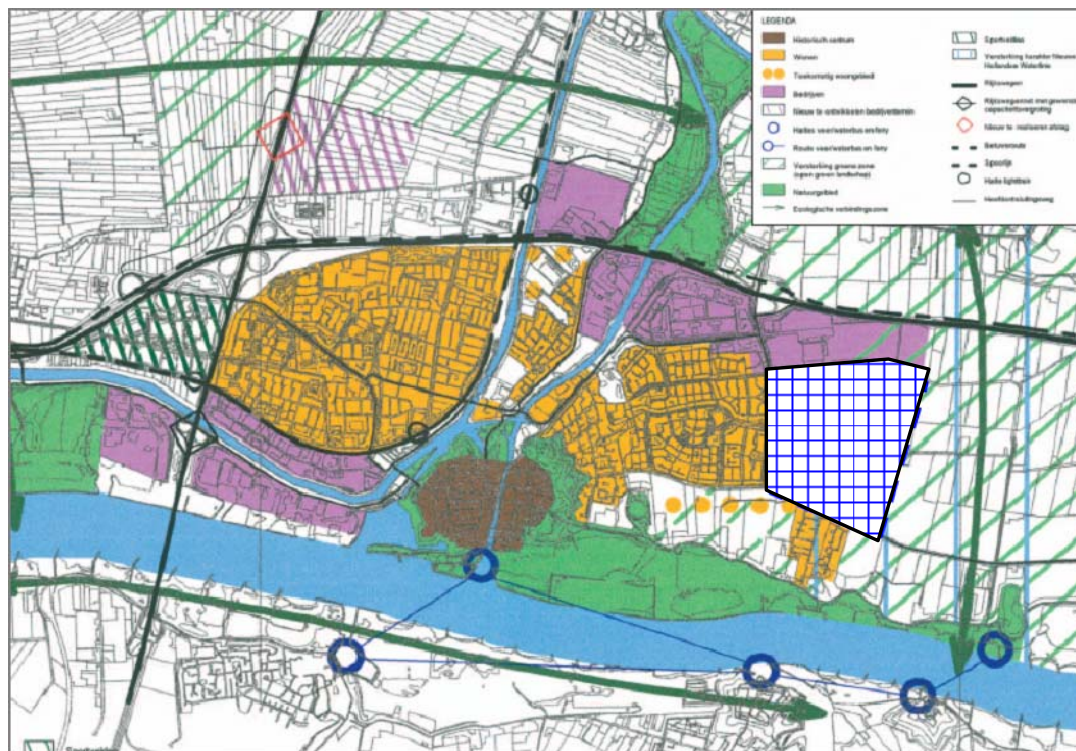
Tabel 4.1 Wijkvoorzieningen Nieuwbouwwijk Hoog Dalem

Voorzieningen	Metrage (m ²)
Zorgfunctie	1.000
Culturele functie	2.000
Onderwijs	4.000
Sport	2.000
Kinderopvang	1.000
Speelvoorzieningen	2.500
Wijkoverstijgende voorzieningen	6.000
Totaal	18.500

Bron: Gemeente Gorinchem.

De blauw geruite locatie op de kaart geeft de ontwikkellocatie weer boven het reeds bestaande Dalem.

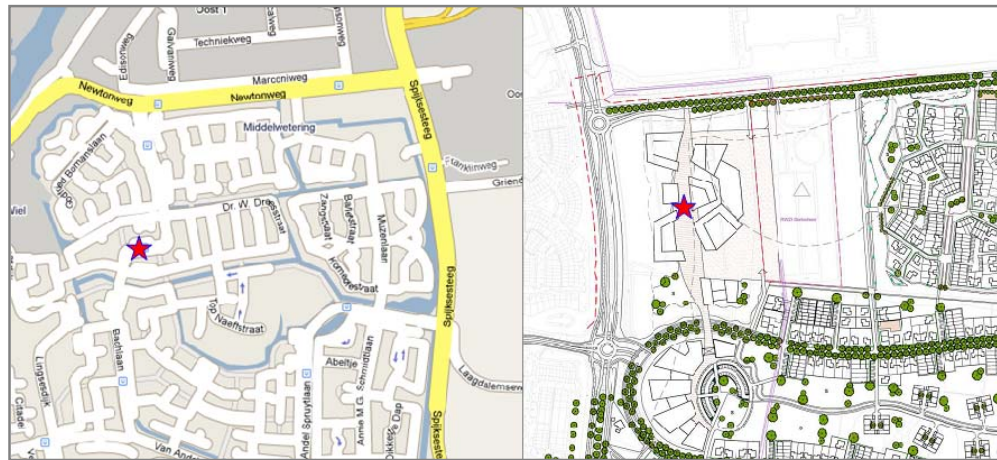
Figuur 4.1 Masterplan gemeente Gorinchem



Bron: Gemeente Gorinchem.

Het provinciale Streekplan (binnen de stedelijke contour), het gemeentelijke Structuurplan en de gemeentelijke Woonvisie maken de realisatie van 1.400 woningen in Nieuwbouwwijk Hoog Dalem mogelijk. Het voorontwerp van het bestemmingsplan betreft het gebied dat door de provincie als “toegevoegd stedelijk gebied” gekwalificeerd is. Op basis van het voorontwerp van het bestemmingsplan kan een vrijstellingsprocedure worden gevoerd voor de eerste woningbouw. De resterende woningbouw kan in principe worden vergund op basis van het nieuwe bestemmingsplan.

Figuur 4.2 Hoofdinfrastructuur Nieuw Dalem en Nieuwbouwwijk Hoog Dalem (oude en nieuwe locatie)



Bron: Gemeente Gorinchem

Het nieuwe wijkwinkelcentrum ligt aan de hoofdinfrastructuur van Gorinchem-Oost en is daardoor goed bereikbaar. De verkeersoverlast voor bewoners is hierdoor beperkt. Het nieuwe wijkwinkelcentrum is echter excentrisch gelegen in het verzorgingsgebied. Na realisatie van Hoog Dalem ligt ongeveer 75% van de verzorgingsgebied aan de westkant van de locatie en 25% aan de zuid-oostkant.

5 Distributieplanologische marktruimte en het gevestigde aanbod

5.1 Distributieplanologische berekening

In de onderstaande tabellen is de distributieplanologische berekening te zien, waarbij een uitsplitsing is gemaakt in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. De distributieplanologische berekeningen zijn gebaseerd op gegevens uit 2008. Ten opzichte van de berekening uit het bestaande rapport uit 2004, zijn enkele variabelen vernieuwd, te weten:

- Het *inwoneraantal* is gebaseerd op de huidige statistieken, prognoses en de woningbouwontwikkeling in Gorinchem-Oost;
- *Bestedingen dagelijkse sector*: in 2006 gaf de gemiddelde Nederlander volgens het Hoofdbedrijfschap Detailhandel €2.256,- uit aan artikelen in de dagelijkse sector. In 2007 groeide de omzet van winkels in de dagelijkse sector volgens het HBD met 3,8%. Daarmee rekening houdend bedragen de gemiddelde jaarlijkse bestedingen in de dagelijkse sector in Nederland in 2007 €2.341,-;
- *Bestedingen niet-dagelijkse sector*: in 2006 gaf de gemiddelde Nederlander €2.549,- uit aan artikelen in de niet-dagelijkse sector. In 2007 groeide de omzet van winkels in de niet-dagelijkse sector volgens het HBD met 6%. Daarmee rekening houdend komen de bestedingen op €2.702,-;
- De *koopkrachtbinding* in de dagelijkse sector ligt ietwat hoger dan het cijfer uit het vorige rapport, vanwege het sterke cluster in de dagelijkse voorzieningen dat gevormd zal worden en de invloed hiervan op de bestedingen vanuit het verzorgingsgebied. Het cijfer van 85% is gebaseerd op de koopkrachtbinding die is vermeld in ‘Winkelvoorzieningen op waarde geschat’ van Drs. E.J.Bolt;
- Op basis van omzetherkomstgegevens van bestaande supermarkten wordt de huidige *koopkrachttoevloeiing* op 15% gesteld. Naar de toekomst toe verwacht ECORYS dat dit aandeel gelijk blijft vanwege twee elkaar beïnvloedende ontwikkelingen. Enerzijds zal het nieuwe en grotere wijkwinkelcentrum meer omzet van buiten Gorinchem-Oost aantrekken, maar anderzijds zal een nieuwe Em-Té supermarkt in Arkel de koopkrachttoevloeiing beperken;
- Een vloerproductiviteit van €7.000,- is gebaseerd op landelijke kengetallen van het HBD en Locatus. Een vloerproductiviteit van €2.550,- voor de niet-dagelijkse sector is tevens gebaseerd op landelijke kengetallen van het HBD en Locatus.

Tabel 5.1 Distributieplanologische berekening dagelijkse artikelen Gorinchem-Oost

	2007	2015	2020
Inwoners	11.830	13.225	14.740
Bestedingen per hoofd	€ 2.341	€ 2.341	€ 2.341
Bestedingspotentieel	€ 27,7	€ 31,0	€ 34,5
Koopkrachtbinding	85%	85%	85%
Gebonden bestedingen	€ 23,5	€ 26,3	€ 29,3
Koopkrachttoevoeiing	15%	15%	15%
Omzet door toevoeiing	€ 4,2	€ 4,6	€ 5,2
Totale bestedingen	€ 27,7	€ 31,0	€ 34,5
Norm. Vloerproductiviteit	7000	7.000	7.000
Haalbaar aanbod (m² wvo)	3.956	4.423	4.929
Haalbaar aanbod (m² bvo)	+/- 4.950	+/- 5.550	+/- 6.150

Uit de berekeningen komt een indicatie van de marktruimte in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector naar voren van ca. **6.750 m² wvo voor de huidige situatie, 7.700 m² wvo in 2015 en 8.600 m² wvo in 2020**. Wanneer wordt teruggerekend naar brutovloeroppervlak dan komt de marktruimte in 2020 neer op **10.750 m² bvo**, wat nagenoeg overeenkomt met het streven om 10.000 m² bvo detailhandel te realiseren voor Gorinchem-Oost. In de berekening is geen rekening gehouden met overige functies in de dienstensector, zoals horeca, banken, kappers, reisbureaus enzovoort, welke in veel gevallen complementair zijn aan detailhandel.

Tabel 5.2 Distributieplanologische berekening niet-dagelijkse artikelen Gorinchem-Oost

	2007	2015	2020
Inwoners	11.830	13.225	14.740
Bestedingen per hoofd	€ 2.702	€ 2.702	€ 2.702
Bestedingspotentieel	€ 32,0	€ 35,7	€ 39,8
Koopkrachtbinding	20%	20%	20%
Gebonden bestedingen	€ 6,4	€ 7,1	€ 8,0
Koopkrachttoevoeiing	10%	15%	15%
Omzet door toevoeiing	€ 0,7	€ 1,3	€ 1,4
Totale bestedingen	€ 7,1	€ 8,4	€ 9,4
Norm. Vloerproductiviteit	2.550	2.550	2.550
Haalbaar aanbod (m² wvo)	2.786	3.297	3.675
Haalbaar aanbod (m² bvo)	+/- 3.500	+/- 4.100	+/- 4.600

De marktruimte in de bovenstaande berekeningen is nagenoeg gelijk aan de marktruimte in het rapport in 2004. Onder invloed van veranderingen in bestedingen, vloerproductiviteit en vernieuwde inzichten in koopkrachtbinding en toevoeiing zijn er minimale nuanceverschillende voorgekomen.

5.2 Het gevestigde aanbod en resterende marktruimte

In deze paragraaf wordt de beschikbare distributieve marktruimte afgezet tegen het gevestigde aanbod. Zo ontstaat een beeld van de uitbreidingsruimte in het verzorgingsgebied. Voor deze marktruimte stellen wij een ideale mix van winkels samen. Ten behoeve van de verschillende ontwikkelscenario's wordt gekeken wat de marktruimte is bij behoud van het gevestigde aanbod.

Het huidige winkelaanbod in de dagelijkse sector bestaat uit een compleet pakket aan voorzieningen. Er zijn twee relatief kleine supermarkten. Een full service supermarkt en een soft discounter en aanvullende verswinkels voor de dagelijkse boodschappen. Het winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector bestaat uit een Marskramer en een bloemen- en plantenwinkel. Het niet-dagelijkse aanbod is beperkt in omvang en laat daardoor veel ruimte voor uitbreiding vrij.

Tabel 5.3 Gevestigd winkelaanbod in winkelcentrum Nieuw Dalem

	Keten	Subbranche	M ² wvo
Dagelijks	Martin Zouterwelle	Groenten/Fruit	55
	Margriet	Bakker	40
	Stalenhoef	Kaas	46
	Visser	Slagerij	60
	Mitra	Slijter	70
	Nettorama	Supermarkt	482
	Plus (Jan Sterk)	Supermarkt	930
	Primera Groot	Tabak/Lectuur	54
	DA Drogist	Drogist	180
	Subtotaal dagelijks		1.917
Niet-dagelijks	Marskramer	Huishoudelijke artikelen	281
	Jos de Groot	Bloemen en planten	40
	Subtotaal niet-dagelijks		321
Totaal			2.238

Bron: Locatus 2008

Uitgaande van het huidige aanbod groeit de uitbreidingsruimte in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector in de periode 2007-2020 gestaag. Volgens de berekeningen kan het dagelijks winkelaanbod in deze periode met 84 procent groeien en het niet-dagelijks aanbod met 70 procent. Uiteindelijk is er in 2020 ruimte voor 3.754 m² bvo aan dagelijkse voorzieningen en 4.199 m² bvo aan niet-dagelijkse voorzieningen.

Tabel 5.4 Distributieve marktruimte in m² van dagelijkse voorzieningen in Gorinchem-Oost

	2007		2015		2020	
	wvo	Bvo	wvo	bvo	wvo	bvo
Haalbaar	3.956	4.950	4.423	5.550	4.929	6.150
Gevestigd	1.917	2.396	1.917	2.396	1.917	2.396
Uitbreidingsruimte	2.039	2.554	2.506	3.154	3.012	3.754

Tabel 5.5 Distributieve marktruimte in m² van niet-dagelijkse voorzieningen in Gorinchem-Oost

	2007		2015		2020	
	wvo	Bvo	wvo	bvo	wvo	bvo
Haalbaar	2.786	3.500	3.297	4.100	3.675	4.600
Gevestigd	321	401	321	401	321	401
Uitbreidingsruimte	2.465	3.099	2.976	3.699	3.354	4.199

6 Scenario-analyse wijkwinkelstructuur Gorinchem-Oost

Een belangrijk vraagstuk binnen de detailhandelsontwikkelingen in Gorinchem-Oost heeft betrekking op de relatie tussen het bestaande winkelcentrum en het nieuw te realiseren winkelcentrum. Wij hebben drie scenario's met de verdeling van de marktruimte en de positionering van de winkelgebieden opgesteld.

Figuur 6.1 laat de huidige locatie van winkelcentrum Nieuw Dalem en de geplande locatie van Hoog Dalem zien. In deze figuur is in één oogopslag de centrale ligging van het nieuwe wijkwinkelcentrum tussen de wijken Nieuw Dalem en Hoog Dalem waarneembaar. Hierbij moet opgemerkt worden dat de ligging in het verzorgingsgebied minder centraal is dan de geografische ligging. Na realisatie van Hoog Dalem woont ongeveer 75 procent van de bevolking van Gorinchem-Oost in Nieuw Dalem en ongeveer 25 in Hoog Dalem.

Figuur 6.1 Locatie bestaande buurtwinkelcentrum Nieuw Dalem en locatie wijkwinkelcentrum Gorinchem-Oost



Bron: Google maps, bewerking ECORYS.

Het winkelcentrum Nieuw Dalem heeft een totale bruto vloeroppervlakte van 3.200 m². Van deze totale oppervlakte nemen winkels 2.238 m² van het verhuurbare vloeroppervlakte in. De rest is toebedeeld aan voorzieningen. Zoals in het masterplan

vermeld is, bestaat het nieuwe winkelcentrum Hoog Dalem uit 11.500 m² bvo winkels en overige voorzieningen.

6.1 Veranderende marktomstandigheden

Het consortium dat is betrokken bij de ontwikkeling van Gorinchem-Oost heeft behoefte aan een heroriëntatie op haalbare scenario's voor de toekomstige structuur van de winkelvoorzieningen in Gorinchem-Oost. Veranderende marktomstandigheden liggen hieraan ten grondslag.

In het voorgaande onderzoek heeft ECORYS één van de mogelijke scenario's uitgewerkt, waarbij de focus lag op het ontwikkelen van één wijkwinkelcentrum.

In het kader van een heroriëntatie zijn drie mogelijke scenario's aan de orde. De drie scenario's zijn:

1. Concentratie van alle winkelvoorzieningen en overige voorzieningen in een nieuw te ontwikkelen winkelcentrum in de toekomstige wijk Hoog Dalem zoals eerder is uitgewerkt. Hierbij is een herinvulling van Nieuw Dalem voorzien met een *zorg/gezondheidsfunctie*.
2. Concentratie van alle winkelvoorzieningen en overige voorzieningen in een nieuw te ontwikkelen winkelcentrum in de toekomstige wijk Hoog Dalem, waarbij een klein buurtsteunpunt blijft bestaan op de huidige locatie van winkelcentrum Nieuw Dalem. Het aanbod bestaat dan uit een kleine buurtsuper in combinatie met aanvullende dagelijkse winkels. De bestemming van de vrijkomende ruimten wordt omgezet naar een *zorg/gezondheidsfunctie*.
3. Het ontwikkelen van een nieuw winkelcentrum in de toekomstige wijk Hoog Dalem waarbij het winkelcentrum Nieuw Dalem blijft bestaan.

Scenario 1 gaat uit van de verplaatsing van winkels van het oude winkelcentrum Nieuw Dalem naar het nieuw te ontwikkelen winkelcentrum Hoog Dalem.

Scenario 2 is als het ware een concessie tussen scenario 1 en 3 en gaat uit van een beperkt dagelijks voorzieningencluster in Nieuw Dalem dat met name voor de vergeten boodschappen gebruikt zal worden.

In scenario 3 beoordelen wij de haalbaarheid van twee winkelcentra in Gorinchem-Oost. Daarbij wordt rekening gehouden met de effecten die het nieuwe winkelcentrum hebben op het bestaande aanbod in Nieuw Dalem en wordt een ideale verhouding in winkelaanbod tussen de twee winkelcentra (als het gaat om afmetingen en branchering) gegeven.

De scenario's worden verder uitgewerkt, waardoor een weloverwogen keuze tussen de drie scenario's mogelijk wordt.

6.2 Randvoorwaarden en standpunten uit eerder onderzoek

6.2.1 Visie ECORYS

Toekomstperspectief Nieuw Dalem en Hoog Dalem

Een belangrijke vraag is of en hoe de beide winkelcentra levensvatbaar gemaakt kunnen worden. Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 voldoet een modern buurt-/wijkwinkelcentrum aan de volgende eisen:

- Het winkelcentrum moet een groot verzorgingsgebied bedienen;
- Moet logisch gelegen zijn met een aansluiting op de hoofdinfrastructuur;
- Moet minimaal één, maar bij voorkeur twee supermarkten hebben in verschillende marktsegmenten;
- Een winkel in huishoudelijke artikelen is een grote pré;
- Het winkelcentrum moet gericht zijn op comfort:
 - Met een compleet aanbod;
 - Voldoende (gratis) parkeerplaatsen;
 - Eenvoudig van opzet;
 - Veiligheid en sociale controle is belangrijk;
 - Geen obstakels tussen de winkels en parkeerplaatsen;
 - Is idealiter gekoppeld met overige buurt-/wijkvoorzieningen zoals gezondheidscentrum, bibliotheek, cultureel centrum, school enz.

Gelet op deze eisen aan een modern winkelcentrum en gelet op de voordelen die concentratie van de winkelvoorzieningen in één wijkwinkelcentrum voor de consument, de ondernemer, eigenaar van het winkelcentrum en gemeente heeft, concludeerde ECORYS in de Retailvisie Gorinchem-Oost uit 2004 het volgende:

- In de te realiseren winkelvoorzieningen zal plaats zijn voor een tweetal supermarkten (full service en prijsvriendelijk, discount). Het aanbod op het gebied van niet-dagelijkse artikelen beperkt zich tot branches die een wijkverzorgende functie hebben en die niet concurreren met de functie van de binnenstad en die van Piazza.
- Op de algemene vraag of concentratie van de winkelvoorzieningen op een locatie of een gebundelde deconcentratie op twee locaties de voorkeur verdient, blijkt dat zowel consumenten als retailers over het algemeen voorkeur hebben voor concentratie van voorzieningen. Ook uit mobiliteitsoverwegingen en andere ruimtelijke ordeningsvraagstukken heeft concentratie over het algemeen belangrijke voordelen.
- Wanneer de voor- en nadelen van de verschillende varianten voor Gorinchem-Oost op een rijtje worden gezet blijkt concentratie op een nieuwe locatie in Hoog Dalem de voorkeur te hebben. Overwegingen die hier een belangrijke rol spelen zijn:
 - De ruimtelijke mogelijkheden om voor nu en voor de toekomst een goed functionerend winkelcentrum te realiseren met voldoende ruimte voor parkeren en een goede bereikbaarheid;
 - Ruimte voor uitbreidingsmogelijkheden voor winkeliers en voldoende ruimte voor het toevoegen van retailondersteunende functies. Hierdoor kan het nieuwe centrum zich veel meer profileren als het 'hart van de wijk'.

- Mogelijkheden voor synergie tussen de winkels onderling;
- Goede lokale bereikbaarheid;
- Geen overlast van aan- en afvoer van goederen in de wijk;
- Mogelijkheden om het centrum na 2015 verder uit te breiden wanneer de wijk Gorinchem-Oost nog verder groeit met zo'n 100 tot 500 woningen.
- Realisatie van een nieuw winkelcentrum in Hoog Dalem en opheffing van de winkelfunctie in Nieuw Dalem levert ook voor de wijk Laag Dalem belangrijke voordelen op:
 - Geen parkeerproblemen meer;
 - Geen overlast van aan- en afvoer van goederen in de woonwijk Laag Dalem;
 - Ruimte voor concentratie van medische voorzieningen of andere functies in de vrijkomende ruimten in Nieuw Dalem.

Vanwege de veranderende marktomstandigheden hebben alle betrokken partijen (gemeente, ontwikkelaars en ondernemers) behoefte aan een heroriëntatie op de toekomstige winkelstructuur van Gorinchem-Oost. Daarom zijn in de volgende paragrafen drie scenario's beschreven waarin de hierboven genoemde aspecten in terugkomen.

6.3 Scenario 1

In scenario 1 wordt het huidige winkelcentrum Nieuw Dalem opgeheven. De gevestigde winkels verhuizen naar het nieuwe winkelcentrum Hoog Dalem. Scenario 1 is gebaseerd op de visie dat winkelcentra goed functioneren als deze de consumententrends blijven volgen. Om op deze consumentenwensen in te spelen, is een minimum aanbod noodzakelijk waarbij consumenten efficiënt boodschappen voor de dagelijkse behoeften kunnen doen, maar daarin keuze hebben tussen meerdere winkels op één locatie.

Hiernaast heeft concentratie een aantal andere consequenties:

- Vermindering van mobiliteit;
- Clustering van detailhandel met andere niet-detailhandelsfuncties;
- Intensief grondgebruik:
 - een hogere bezoekersintensiteit;
 - gecombineerd grondgebruik, van bijvoorbeeld parkeervoorzieningen.
- Er worden meer bezoekers aangetrokken in geclusterde voorzieningencentra dan in verspreide voorzieningencentra;
- Bestemmingsplanwijziging van het winkelcentrum Nieuw Dalem. Hierbij kan gedacht worden aan de functie gezondheidszorg.
- Geen winkelvoorzieningen in de directe nabijheid van de bewoners van Laag Dalem.

Het aanbod van het nieuwe winkelcentrum bestaat uit de twee bestaande supermarkten en het ondersteunde aanbod. Door de toename van de marktruimte kan het ondersteunende aanbod worden opgevuld. In tabel 6.1 zijn de winkels voor de dagelijkse winkelvoorzieningen met de daarbij behorende winkelvloeroppervlakten (niet de huidige vloeroppervlakten) weergegeven. De tabel bestaat uit het huidige aanbod en de mogelijke aanvulling daarop.

Tabel 6.1 Voorlopige invulling met dagelijkse winkelvoorzieningen van Hoog Dalem.

Verwachte ondernemer	Sub-branche (Dagelijks)	m ² wvo
PLUS (Jan Sterk)	Supermarkt (service)	1.800
Nettorama	Supermarkt (soft-discount)	1.440
Primera (Groot)	Convenience	100
DA (De Laat)	Drogisterij	280
Mitra Slijterij	Slijterij	100
Keurslager (Visser)	Slagerij	80
Stalenhoef	Kaas en Noten	80
Martin Zoutewelle	Groente en Fruit	80
Bakkerij Margriet	Bakker	120
NB.	Viswinkel	80
NB.	Drogisterij	400
NB.	Poelier	60
NB.	Diversen	180
NB.	Diversen	120
Totaal		4.920

Bron: ECORYS, 2008

Het niet-dagelijkse aanbod kan worden ingevuld met de Marskramer en Jos de Groot en winkels in de kledingbranche, huishoudelijke artikelen, opticiens of andere winkels in de niet-dagelijkse branches. Een indicatief overzicht met gangbare afmetingen is in tabel 6.2 weergegeven.

Tabel 6.2 Voorlopige invulling met niet-dagelijkse winkelvoorzieningen van Hoog Dalem

Verwachte ondernemer	Sub-branch (Niet-Dagelijks)	m ² wvo
Bloemsierkunst (Jos de Groot)	Bloemen en planten	120
Marskramer	Huishoudelijke artikelen	480
NB.	Dierenspeciaalzaak	120
NB.	Kantoorartikelen	120
NB.	Opticien	80
NB.	Kindermode	60
NB.	Kleding en Mode	120
NB.	Kleding en Mode	120
NB.	Kleding (Textiel)	220
NB.	Kleding (Textiel)	220
NB.	Schoenen	200
NB.	Sportzaak	280
NB.	Speelgoed	200
NB.	Bruin- en Witgoed	280
NB.	Auto en Fiets	280
NB.	Diversen	320
NB.	Diversen	280
NB.	Diversen	180
Totaal		3.680

Bron: ECORYS, 2008

De omvang van het dagelijkse en niet-dagelijkse aanbod zoals dat in de tabellen 6.2 en 6.3 in winkelvloeroppervlakte (wvo) is weergegeven tellen op tot een maximale marktruimte van 8.600 m² wvo ofwel 10.750 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) en sluit hiermee aan bij de plannen om ca. 11.000 m² bvo aan winkelruimten te ontwikkelen. (De omrekenfactor van bvo naar wvo is 0,8.)

Overige voorzieningen

Aan voorzieningen zijn in scenario 1 een kapper, een reisbureau enkele horecagelegenheden, een makelaar en financiële instelling gepland. Tabel 6.3 geeft van deze voorzieningen de indicatieve afmetingen. In totaal gaat het om 800 m² wvo ofwel 1000 m² wvo.

Tabel 6.3 Voorlopige invulling dienstensector Hoog Dalem

Verwachte ondernemer	Sub-branche (Diensten)	m ² wvo
Danish Coiffures	Kapper	80
Piazza Travel	Reisbureau	120
Chinees Indisch Restaurant	Horeca	100
NB.	Horeca	120
NB.	Horeca	120
NB.	Financiële instelling	120
NB.	Makelaar	80
NB.	Kapper	60
Totaal		800

Bron: ECORYS, 2008

6.3.1 Fasering

Omdat er in de huidige situatie reeds voldoende marktruimte bestaat in de dagelijkse sector, kan het nieuwe wijkwinkelcentrum Hoog Dalem in dit scenario vroeg in de ontwikkeling van de wijk gerealiseerd worden. Dat is ook wenselijk, omdat daarmee voor de nieuwe bewoners direct voorzieningen voorhanden zijn. Hiermee wordt voorkomen dat alternatieven worden gezocht, die in een later stadium moeilijk worden verlaten. Realisatie van het niet-dagelijks deel kan verder in de tijd worden gezet, omdat hiervoor de extra inwoners nodig zijn.

6.3.2 Voor en nadelen scenario 1

Voordelen	Nadelen
Winkelcentrum aan belangrijke ontsluitingsweg, geen overlast meer in woonwijk	Verplaatsingskosten huidige functies
Bereikbaarheid ten behoeve van de bevoorrading	Noodzaak voor bestemmingsplanwijziging winkelcentrum Nieuw Dalem
Goede lokale en regionale bereikbaarheid	Herinvullingsopgave voor winkelcentrum Nieuw Dalem
Parkeren op maaiveld	Mogelijke koopkrachtafvloeiing vanuit het zuidwestelijk deel van Gorinchem-Oost naar winkels elders in Gorinchem vanwege de grotere afstand naar de nieuwe locatie
Uitbreidingsmogelijkheden zittende ondernemers, mogelijkheden voor toevoeging nieuwe retailondersteunende functies	Bereikbaarheid van de bevolking in het westelijk deel van Gorinchem-Oost. Belangrijk voor ouderen.
Combinatiemogelijkheden met andere wijkverzorgende functies	
Eigentijds winkelcentrum 'op maat'	
Parkeerproblematiek sporthal wordt opgelost	
Mogelijkheden om in vrijkomende ruimtes functies te realiseren waarvoor nu te weinig ruimte is (sportschool, med. centrum, apotheek, zorgvoorzieningen).	

6.4 Scenario 2

Scenario 2 gaat uit van een kleinschalige buurtfunctie van winkelcentrum Nieuw Dalem. Een winkelcentrum met een kleinschalige buurtfunctie bestaat uit een kleine buurtsuper in combinatie met aanvullende dagelijkse winkels. In dit scenario zullen de huidige twee supermarkten (Plus en Nettorama) worden verplaatst naar de nieuwe locatie (Hoog Dalem) en komt een kleinschalige supermarkt terug in winkelcentrum Nieuw Dalem, om de bewoners in de wijk te voorzien van met name de ‘vergeten’ boodschappen. Het winkelvloeroppervlak in de dagelijkse sector van winkelcentrum Nieuw Dalem neemt af met deze veranderde aanbodsituatie.

Het tot uitvoering brengen van scenario 2 heeft de volgende consequenties:

- Blijvende buurtwinkelvoorziening voor Nieuw Dalem, hoewel beperkt;
- Door een algemene trend van schaalvergroting in de detailhandel, komen kleine winkelcentra in de toekomst steeds meer onder druk te staan;
- Er is een hoog risico op leegstand van winkelruimten als de winkelbestemming behouden blijft.
- De kans bestaat dat de zittende ondernemers (vooral in de dagelijkse sector) willen verhuizen naar het nieuwe wijkwinkelcentrum Hoog Dalem. Hierdoor zal de leegstand toenemen.
- Het gevaar bestaat dat een nieuwe supermarkt zich vestigt op de leeg gekomen locaties in Nieuw Dalem als de bestemming nog steeds detailhandel toestaat.
- Noodzaak tot wijziging van de bestemming van een deel van de winkelruimten naar niet-detailhandel. Een mogelijke bestemming is gezondheidszorg.
- De zittende supermarkten zullen zich alleen laten uitplaatsen op moment dat ze zicht hebben op een winkelruimte in het nieuwe wijkwinkelcentrum. Het supermarktprofiel in Gorinchem-Oost bestaat dan uit een full-service, een soft discounter en een buurtsupermarkt.

Nieuw Dalem

Op basis van de hierboven genoemde uitgangspunten is een indicatief programma opgesteld voor de winkelcentra in Hoog en Nieuw Dalem.

In de onderstaande tabel is een indicatieve branchering aangegeven inclusief de afmetingen van winkelruimten in winkelcentrum Nieuw Dalem. Er wordt zoveel mogelijk gerekend op de zittende ondernemers om op deze manier de kwaliteit en het aanbod in het buurtcentrum zo veel mogelijk te behouden.

Tabel 6.4 Indicatieve opzet winkelcentrum Nieuw Dalem

Ondernemers	Subbranche	m ² wvo
Martin Zouterwelle	Groenten/Fruit	55
Margriet	Bakker	40
Visser	Slagerij	60
Bijv. Spar	Kleine supermarkt	350 – 500
Subtotaal wvo		505 - 655
Her in te vullen ruimte	Niet detailhandelsfunctie	1.583 – 1.733
Totaal wvo Nieuw Dalem		2.238

Het toekomstig winkelvloeroppervlak in Nieuw Dalem komt in dit scenario op 505 tot 655 m² wvo. Dit komt uit op maximaal 819 m² bvo. Hiermee is er nog circa 9.931 m² bvo ontwikkelruimte voor detailhandel over voor in Hoog Dalem. Dit is exclusief het metrage van de aanvullende diensten en horeca in het nieuwe wijkwinkelcentrum.

Alternatief

Een alternatieve invulling van Nieuw Dalem betreft één volwaardige full service supermarkt van ongeveer 1.200 m² wvo. Dit is een solitaire supermarkt zonder aanvullende dagelijkse winkelvoorzieningen zoals hierboven voorgesteld wordt. De ervaring leert dat kleinere winkelstrips het moeilijk hebben. Solitaire supermarkten van voldoende omvang zijn wel in staat de consument aan zich te binden.

Hoog Dalem

In tabel 6.5 is het winkelaanbod, dat voorzien is voor Nieuw Dalem, verdisconteerd in de uitbreidingsruimte van Gorinchem-Oost. In totaal blijft er genoeg uitbreidingsruimte om een wijkwinkelcentrum te realiseren met twee volwaardige supermarkten en niet-dagelijks winkelaanbod. In tabel 6.5 zijn de maximale afmetingen opgenomen, uitgaande van een kleine buurtsuper in Nieuw Dalem.

De branchering van het dagelijkse aanbod ziet er als volgt uit.

Tabel 6.5 Dagelijkse winkelvoorzieningen in Hoog Dalem

Ondernemers	Branche	m ² wvo
Plus Jan Sterk	Supermarkt	1.950
Nettorama	Supermarkt	1.650
Primera	Convenience	100
DA drogist	Drogisterij	300
Mitra Slijterij	Slijterij	100
Stalenhoef	Kaas/Noten	100
NB.	Bakker	75
NB.	Slager	75
Totaal		4.252

In het nieuwe winkelcentrum Hoog Dalem is er veel ruimte voor winkelvoorzieningen in de niet-dagelijkse sector. Een indicatieve branchering ziet er als volgt uit. Aangezien de volledige marktruimte in de niet-dagelijkse branche beschikbaar is voor Hoog Dalem, is deze branchering gelijk aan die van scenario 1.

Tabel 6.6 Niet-dagelijkse winkelvoorzieningen in Hoog Dalem

Verwachte ondernemer	branche	m ² wvo
Bloemsierkunst (Jos de Groot)	Bloemen en planten	120
Marskramer	Huishoudelijke artikelen	480
NB.	Dierenspeciaalzaak	120
NB.	Kantoorartikelen	120
NB.	Opticien	80
NB.	Kindermode	60
NB.	Kleding en Mode	120
NB.	Kleding en Mode	120
NB.	Kleding (Textiel)	220
NB.	Kleding (Textiel)	220
NB.	Schoenen	200
NB.	Sportzaak	280
NB.	Speelgoed	200
NB.	Bruin- en Witgoed	280
NB.	Auto en Fiets	280
NB.	Diversen	320
NB.	Diversen	280
NB.	Diversen	180
Totaal		3.680

6.4.1 Fasering

De fasering in de verschillende scenario's wordt voornamelijk bepaald door de verdeling van de supermarkten en het aanvullend dagelijkse winkelaanbod. Het niet-dagelijkse winkelaanbod in Nieuw Dalem is namelijk zeer beperkt en weegt daardoor minder zwaar mee in de fasering dan de dagelijkse sector. Voor scenario 2 geldt dat één van de supermarkten, na realisatie van de eerste 200 woningen, kan worden verplaatst naar de nieuwe locatie in een eventuele tijdelijke huisvesting. Hiermee wordt de bestaande marktruimte direct benut en worden voorzieningen geboden aan de eerste bewoners (wat de verkoop van de overige woningen ten goede zal komen). Zodra de voltooiing van Hoog Dalem nadert, kan gestart worden met de realisatie van het nieuwe winkelcentrum en de verplaatsing van de tweede supermarkt en de overige winkels.

6.4.2 Voor en nadelen scenario 2

Voordelen	Nadelen
Nabijheid buurtsuper voor bewoners bestaande wijk	Verplaatsingskosten huidige functies
Logistiek ten behoeve van de bevoorrading	Noodzaak voor gedeeltelijke bestemmingsplanwijziging winkelcentrum Nieuw Dalem
Goede lokale en regionale bereikbaarheid	Herinvullingsopgave voor winkelcentrum Nieuw Dalem
Parkeren op maaiveld	Mogelijke koopkrachtafvloeiing vanuit het zuidwestelijk deel van Gorinchem-Oost naar winkels elders in Gorinchem vanwege de grotere afstand naar de nieuwe locatie
Uitbreidingsmogelijkheden zittende ondernemers, mogelijkheden voor toevoeging nieuwe retailondersteunende functies	Versnippering van aanbod over meerdere nabijgelegen locaties
Combinatiemogelijkheden met andere wijkverzorgende functies	Nieuw Dalem gaat functioneren als winkelstrip. Houdbaarheid op lange termijn is een vraagstuk
Eigentijds winkelcentrum 'op maat'	Supermarkten in Hoog Dalem dienen kleiner oppervlak krijgen
Parkeerproblematiek sporthal wordt opgelost	
Mogelijkheden om in vrijkomende ruimtes functies te realiseren waarvoor nu te weinig ruimte is (sportschool, med. centrum, apotheek, zorgvoorzieningen).	

6.5 Scenario 3

In deze paragraaf wordt scenario 3 uitgewerkt. De uitgangspositie van scenario 3 is het behoud van het bestaande winkelcentrum Nieuw Dalem in combinatie met de ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum Hoog Dalem. In dit scenario wordt gekeken naar de optimale verhouding in grootte, branchering en positionering van het winkelaanbod van Hoog Dalem en Nieuw Dalem. Hierbij wordt rekening gehouden met de effecten van het voortbestaan van Nieuw Dalem op het nieuw te ontwikkelen winkelcentrum Hoog Dalem. Het resultaat van deze afweging is een optimale mix van type winkels en branches voor beide winkelcentra. Scenario 3 is zo opgezet dat zowel Hoog Dalem als Nieuw Dalem op de lange termijn zo goed mogelijk naast elkaar kunnen blijven functioneren.

De consequenties van dit scenario zijn:

- een kleiner Hoog Dalem;
- meer winkelvoorzieningen in de nabijheid van de bewoners van Laag Dalem;
- concurrentie tussen beide winkelcentra;
- overlappende verzorgingsgebieden.

Nieuw Dalem

In scenario 3 wordt er in Nieuw Dalem één supermarkt behouden. Om voldoende concurrentiekracht te hebben, zou deze supermarkt een marktconforme maat moeten krijgen van minimaal 1.200 m² wvo. De resterende winkelruimten zouden moeten worden herverdeeld om de ideale (grotere) afmetingen te realiseren. Voor nagenoeg alle ondernemers geldt namelijk dat zij hun winkelruimte wensen te vergroten. De precieze indeling is afhankelijk van de bouwtechnische (on-) mogelijkheden.

In de onderstaande tabel is de indicatieve branchering aangegeven inclusief de afmetingen van winkelruimten in winkelcentrum Nieuw Dalem.

Tabel 6.7 Indicatieve branche mix en afmetingen van winkelruimten in Nieuw Dalem

Sector	Branche	Ideale afmetingen in in m ² wvo
Dagelijks	Full service supermarkt	1.200
	Bakker	80
	Slagerij	80
	Drogist	200
	Groenten/Fruit	80
	Kaas en delicatessen	80
	Slijterij	100
Niet-dagelijks	Tabak/Lektuur	80
	Bloemen/planten	80
	Rijwielwinkel	250
Totaal wvo		2.230

Bron: ECORYS 2009

Het winkelaanbod bestaat uit een compleet pakket aan dagelijkse voorzieningen inclusief een redelijk grote supermarkt. Daarnaast zijn er enkele niet-dagelijkse winkelvoorzieningen, die passen bij een buurtwinkelcentrum van dergelijk formaat.

Hoog Dalem

Het nieuwe winkelcentrum Hoog Dalem wordt ingedeeld met dagelijkse en niet-dagelijkse winkelvoorzieningen, die passend zijn voor een wijkwinkelcentrum. Er is ruimte in de markt voor twee supermarkten. Deze supermarkten zouden het hoge en het lage marktsegment moeten bedienen. Hiermee zijn de supermarkten complementair aan elkaar en wordt de aanwezige marktruimte optimaal benut.

In de dagelijkse sector wordt ernaar gestreefd om in zowel Hoog Dalem als Nieuw Dalem een zo compleet mogelijk aanbod aan verswinkels te laten vestigen. Daarom zijn in tabel 6.7 een bakker, slagerij en een groente/fruitwinkel opgenomen.

Tabel 6.8 Dagelijkse winkelvoorzieningen in Hoog Dalem

Branche	m ² wvo
Supermarkt	1.500
Soft/hard discount supermarkt	1.000
Drogisterij	225
Bakker	100
Groenten/Fruit	100
Slagerij	100
Totaal dagelijks	3.025

Bron: ECORYS

In het nieuwe winkelcentrum Hoog Dalem is er veel ruimte voor winkelvoorzieningen in de niet-dagelijkse sector.

Tabel 6.9 Niet-dagelijkse winkelvoorzieningen in Hoog Dalem

	m ² wvo
Bloemen en planten	150
Gemakswinkel	125
Dieren	150
Kantoorartikelen	150
Opticien	150
Kindermode	100
Kleding en mode	150
Kleding en mode	150
Kleding en Textiel	250
Schoenen	250
Sport	350
Speelgoed	250
Huishoudelijke artikelen	375
Bruin en witgoed	350
Fietsen	400
Totaal niet-dagelijks	3.350

Bron: ECORYS, 2009

6.5.1 Fasering

Het antwoord op de vraag wanneer de nieuwe winkelvoorzieningen geopend zouden moeten worden is niet makkelijk te geven. De nieuwe winkelvoorzieningen zullen pas kunnen bestaan op het moment dat Gorinchem-Oost voldoende inwoners heeft. Wanneer dit het geval is, kan niet voorspeld worden. De vraag naar nieuwbouwwoningen in Gorinchem-Oost is, net zoals in de rest van Nederland, als gevolg van de recessie tot een historisch dieptepunt gedaald. Daarom ligt het voor de hand om de winkelvoorzieningen pas te realiseren wanneer er voldoende draagvlak in de wijk is. Wanneer dit is, wordt hieronder verder uitgelegd.

Voor supermarkten geldt dat een gemiddelde supermarkt van ongeveer 1.300 m² wvo een draagvlak van 4.000 tot 5.000 inwoners nodig heeft om goed te kunnen functioneren. Momenteel wonen er 11.830 mensen in Gorinchem-Oost en zijn er twee supermarkten met een totale oppervlakte van 1.412 m² wvo. Volgens de distributie planologische berekening is er nu al 2.039 m² wvo marktruimte in de dagelijkse sector. Dat betekent dat er ruimte is voor de uitplaatsing van één van de supermarkten zodra er 200 woningen gerealiseerd zijn. Als gevolg hiervan kan vrij snel na de start van de woningbouw een tijdelijke supermarkt geplaatst worden.

Voor de niet-dagelijkse voorzieningen adviseren wij om de realisatie van het nieuwe winkelcentrum uit te stellen totdat Hoog Dalem ongeveer 80% van de uiteindelijke omvang bereikt heeft. Hiervoor is een aantal redenen:

- In vergelijking met dagelijkse goederen, worden niet-dagelijkse consumentengoederen minder frequent aangekocht. Tijdelijke afwezigheid van winkelvoorzieningen in de niet-dagelijkse sector heeft dus minder effect op het voorzieningenniveau van de nieuwe wijk.
- Ondernemers hebben een beperkte buffer om aanloopverliezen door onvoldoende klanten op te vangen. Vooral zelfstandige ondernemers kunnen dit risico niet aan en hebben een zwakkere positie in vergelijking met de ketenwinkels. Om alle ondernemers (ook de zelfstandige ondernemers in Nieuw Dalem) een eerlijke kans te geven, zou de realisatie van het nieuwe winkelcentrum uitgesteld moeten worden tot het moment waarop er voldoende draagvlak is.

6.5.2 Supermarkten in Nieuw Dalem en Hoog Dalem

Binnen het vraagstuk van de relatie tussen het bestaande winkelaanbod en de nieuwe ontwikkelingen is de verdeling van de supermarkten een belangrijk onderwerp. In de toekomst is er veel marktruimte in Gorinchem-Oost in de dagelijkse sector. Supermarkten maken een belangrijk deel uit van de dagelijkse sector. Supermarkten zijn belangrijk omdat ze een sterke aantrekkende werking op consumenten hebben. Daarom is een goede positionering van het supermarktaanbod van levensbelang voor beide winkelcentra.

Momenteel zijn er twee supermarkten in Nieuw Dalem gevestigd. Een Nettorama, die gekwalificeerd wordt als soft discounter, en als full service supermarkt een Plus. Beide supermarkten hebben een relatief klein winkelvloeroppervlakt en zouden graag willen uitbreiden. De wens van Plus is om uit te breiden tot ongeveer 2.200 m² wvo en de wens

van Nettorama is een uitbreiding tot 1.800 m² wvo. De berekeningen in het vorige hoofdstuk tonen aan dat er ruim voldoende marktruimte is voor uitbreiding van het supermarktaanbod. De totale marktruimte van winkelvoorzieningen in de dagelijkse sector is namelijk 4.929 m² wvo en biedt daarmee ruimte aan maximaal drie supermarkten van gemiddelde omvang (rond 1.200 m² wvo) en enkele aanvullende dagelijkse winkelvoorzieningen.

De verdeling van de marktruimte en de positionering van de supermarkten in Nieuw Dalem en Hoog Dalem is volgens verschillende combinaties mogelijk. Hieronder wordt een aantal combinaties op een rij gezet. Deze combinaties zijn gebaseerd op de marktsegmentering zoals deze in figuur 6.2 wordt weergegeven.

Bij het opstellen van de combinaties wordt ervan uitgegaan dat in Nieuw Dalem minimaal één supermarkt overblijft, die de mogelijkheid krijgt om een grotere ruimte te huren dan de gevestigde supermarkten. Van het gevestigde aanbod bevindt Plus zich in het full service segment en Nettorama in het soft discount/prijsvechtersegment.

De volgende combinaties zijn denkbaar.

Tabel 6.10 Mogelijke supermarktcombinaties

Scenario	Nieuw Dalem	Hoog Dalem
1	Full service supermarkt	Full service supermarkt Soft of hard discounter
2	Soft discounter	Full service supermarkt Soft of hard discounter
3	Hard discounter	Full service supermarkt Soft discounter

Bron: ECORYS Vastgoed, 2009

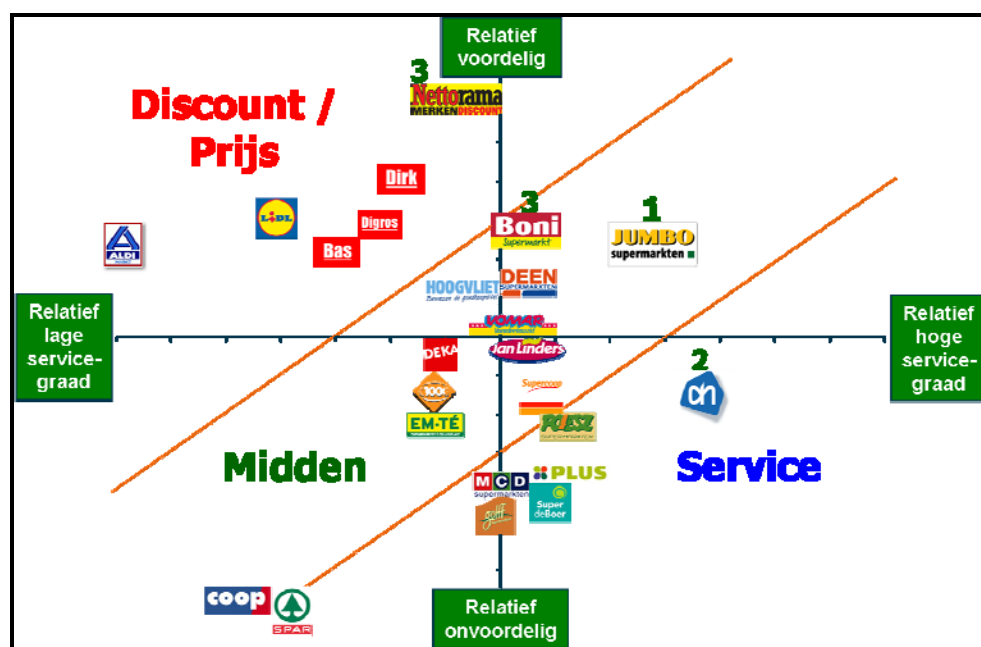
Vanuit het oogpunt van continuïteit en levensvatbaarheid van het winkelaanbod in Nieuw Dalem zijn de combinaties gerangschikt. De eerste combinatie is het meest gewenst en de laatste combinatie het minst. Hiervoor is een aantal redenen te geven:

- Een full service supermarkt in Nieuw Dalem heeft de voorkeur omdat:
 - synergievoordelen met het overige additionele aanbod in de dagelijkse sector bereikt worden;
 - supermarkten in dit segment een sterke positie in de markt hebben;
 - veelal klanten met een bovengemiddeld bestedingsniveau aantrekken;
 - bovendien is de bezoekenfrequentie van een full service supermarkt hoger dan die van een supermarkt in een lager marktsegment. Dit heeft een positief effect op de bestedingen in de aanvullende dagelijkse winkelvoorzieningen in winkelcentrum Nieuw Dalem.
 - voor Nieuw Dalem is deze aantrekkende werking belangrijk omdat de concurrentie met het grotere winkelcentrum Hoog Dalem sterk zal zijn.
 - een full service supermarkt kan goed solitair functioneren.
- Een soft discounter zal dezelfde effecten teweegbrengen als een full service supermarkt, maar in mindere mate. In dit marktsegment hangt de

aantrekkingskracht sterk samen met de naam die de supermarkt heeft (in de regio).

- Een hard discounter in Nieuw Dalem wordt het minst gewaardeerd vanwege:
 - zeer beperkte synergie-effecten: consumenten die in een dergelijke supermarkt hun boodschappen doen, besteden minder in de additionele verswinkels in het winkelcentrum;
 - bovendien hebben supermarkten in het lagere marktsegment een sterke autoaantrekkende werking. Door het gebrek aan parkeerplaatsen rond Nieuw Dalem zal dit tot parkeerproblemen leiden;
 - een supermarkt in dit marktsegment heeft een laagwaardige uitstraling.

Figuur 6.2 Marktsegmentering supermarkten in Nederland



Bron: GFK Kerstrapport 2008

6.5.3 Voor en nadelen scenario 3

Voordelen	Nadelen
Winkelvoorzieningen in de nabijheid van bewoners van Laag Dalem	Te weinig draagvlak voor twee winkellocaties, overlappende verzorgingsgebieden
Bereikbaarheid voor consumenten	Concurrentie tussen 2 centra
Geen juridische/financiële gevolgen	Beperkte synergie tussen winkels onderling en tussen winkels en andere functies
Differentiatie winkelaanbod	Geen 'hart in de wijk'
	Winkelcentrum Nieuw Dalem heeft onvoldoende kritische massa, waardoor het voortbestaan in de toekomst onder druk komt
	Het parkeerprobleem in Nieuw Dalem wordt niet opgelost

7 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste aspecten van het rapport samengevat. Er wordt aandacht besteed aan de huidige detailhandelsstructuur en de gewenste toekomstige structuur van Gorinchem-Oost.

De uitgangssituatie in 2008 ten opzichte van 2004 laat een verschil in detailhandelsaanbod zien met als belangrijkste oorzaak de realisatie van de Woonboulevard Spijkse Poort. Het huidige detailhandelsaanbod in de gemeente Gorinchem bedraagt 83.987 m² wvo, waarvan momenteel 2.442 m² wvo leeg staat.

Het supermarktlandschap van Gorinchem kent een aantal supermarkten dat heeft ingespeeld op de huidige trend van schaalvergroting. Dit zijn vooral de supermarkten in het westelijk deel van de stad. De ontwikkeling van winkelcentrum Hoog Dalem is een uitgelezen mogelijkheid voor de supermarkten om ook de schaalessprong in metrage te maken. Het toekomstige supermarktaanbod in Hoog Dalem moet echter zo goed mogelijk worden afgestemd met dat van Nieuw Dalem.

Met de ontwikkeling van nieuwbouwwijk Hoog Dalem is naast de realisatie van 1.400 woningen, aandacht voor een nieuw wijkwinkelcentrum van ca. 10.000 m² bvo detailhandel, hetgeen in de regel ongeveer neerkomt op ca. 8.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). De distributieplanologische berekening toont aan dat er in de toekomst voldoende draagvlak in Gorinchem-Oost is voor de realisatie van een nieuw wijkwinkelcentrum van 10.000 m² bvo. Met behulp van een benchmark wordt tevens de gewenste branchering van het wijkwinkelcentrum gegeven.

De positionering van de supermarkten in Gorinchem-Oost is erg belangrijk en heeft veel invloed op het functioneren van het toekomstige winkelcentrum, of de winkelcentra. In dit onderzoek worden drie haalbare scenario's van de ontwikkeling van de winkelstructuur in Gorinchem-Oost beschreven. Hierin worden de voor- en nadelen per scenario genoemd zodat de betrokken partijen een weloverwogen keuze kunnen maken. ECORYS heeft in de eerdere rapportage uit 2004 aanbevolen om tot een concentratie van het winkelaanbod te komen. Het belangrijkste argument hiervoor betreft de trend naar schaalvergroting in de detailhandel op de lange termijn. Vanuit dezelfde argumentatie blijft onze voorkeur bestaan. Op basis van andere overwegingen kan een ander scenario echter de voorkeur hebben.

Bijlage 1: Gemiddeld aanbod wijkwinkelcentra tussen 6.000 en 10.000 m² wvo in Nederland

Alle wijkcentra in NL 6.000 - 10.000 m ²	Metrage in m ² wvo
00_000-Leegstand	529
11_010-Levensmiddelen	2.620
22_040-Kleding & Mode	783
37_180-Wonen	712
11_020-Persoonlijke Verzorging	437
35_100-Sport & Spel	338
22_070-Huishoudelijke- & Luxe Ar	313
37_170-Doe-Het-Zelf	310
37_130-Plant & Dier	297
22_050-Schoenen & Lederwaren	212
38_200-Detailhandel Overig	205
35_120-Media	165
37_160-Auto & Fiets	150
37_150-Bruin & Witgoed	128
22_060-Juwelier & Optiek	86
35_110-Hobby	65
22_030-Warenhuis	46
22_080-Antiek & Kunst	23
Totaal wvo	7.419

Bijlage 2: Vergelijking Benchmark gemiddelde en referentie gemiddelde

Hoofdbranches	Gemiddelde referenties in m ²	Bandbreedte Benchmark in m ²
	wvo	wvo
Levensmiddelen	3.250	3.450
Persoonlijke Verzorging	495	250
Warenhuis	290	0
Kleding & Mode	770	500
Schoenen & Lederwaren	180	150
Juwelier & Optiek	130	0
Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	390	700
Antiek & Kunst	0	0
Sport & Spel	385	350
Hobby	35	0
Media	180	0
Plant & Dier	230	300
Bruin & Witgoed	190	0
Auto & Fiets	135	0
Doe-Het-Zelf	140	0
Wonen	65	500
Detailhandel Overig	20	600
	6.885	6.800

Bron: Locatus Retail Verkenner, bewerking ECORYS.

Bijlage 3: Trends en ontwikkelingen

In deze bijlage worden de trends en ontwikkelingen ten aanzien van consumentengedrag (vraagzijde) en aanbodsvormen (aanbodzijde) in beeld gebracht, voor zover van belang voor het functioneren van buurt- en kleine wijkwinkelcentra.

Consumententrends

De bestaande winkelstructuur op het gebied van de dagelijkse verzorging is aan verandering onderhevig. Niet alleen de fysieke afstand van winkel tot woning is allesbepalend in de keuze voor een winkelgebied. Allerlei andere factoren spelen een steeds belangrijkere rol:

- Veranderende activiteitenpatronen. De traditionele winkeltrip (huis -> winkel -> huis) maakt plaats voor meer diffuse patronen. Werkenden doen bijvoorbeeld hun boodschappen op de terugweg van werk naar huis. Supermarkten spelen hierop in met verruimde openingstijden in de avonduren.
- Veranderende leefpatronen: individualisatie, hogere arbeidsparticipatie vrouwen, delen zorgtaken, meer tweeverdieners, op hogere leeftijd mobiel etc.. Consumenten stellen daardoor andere eisen aan een winkelvoorziening dan alleen nabijheid, bijvoorbeeld snelheid/gemak of juist zeer uitgebreide keuzemogelijkheden.
- Gezinsverdunding. De gemiddelde huishoudgrootte is de laatste 25 jaar gedaald van 2,8 tot 2,3 (=20%!). Bij een gelijk aantal woningen neemt het draagvlak voor winkelvoorzieningen dus af.
- Autobezit. Door toename van het autobezit en -gebruik komen winkelgebieden als het ware dichterbij. Driekwart van alle huishoudens beschikt over één of meer auto's. In tien jaar tijd is het autobezit met een kwart toegenomen tot 7 miljoen. Prognoses gaan uit van 9 miljoen auto's in 2020.
- Internet. Internet manifesteert zich steeds meer als nieuw verkoopkanaal. Dit gaat dwars door de traditionele hiërarchie heen. In de foodsector manifesteert internet zich in de snelle opmars van Albert.nl, de gezamenlijke bezorgservice van Albert Heijn, Etos en Gall&Gall.

Aanbodontwikkelingen en nieuwe aanbods vormen

Algemene aanbodtrends en -ontwikkelingen

Het lijkt erop dat onder invloed van al deze factoren het retaillandschap drastisch gaat wijzigen. Een aantal ontwikkelingen is al zichtbaar:

- De opkomst van nieuwe winkels in de periferie, niet zijnde de traditionele PDV/GDV-branches. Zo is MediaMarkt al gevestigd in R'dam-Alexandrium, A'dam-Arena, Breda-Kruisvoort en Hengelo-Westermaat.
- De opkomst van nieuwe, speciale winkelgebieden:
 - NS-stations
 - Schiphol-Airport
 - Voetbalstadions: Kerkrade-Parkstad Limburg, Groningen-Euroborg en ook de wijdere omgeving van Rotterdam-De Kuip en Amsterdam-Arena
 - Snelweglocaties: zo is Suit Supply gevestigd aan de A4 Schiphol, A2 Zaltbommel, A28 Zwolle en A58 Tilburg.
 - Factory outlets: Lelystad, Roermond, Roosendaal
- Het verdwijnen van winkelvoorzieningen in:
 - Kleinere buurtstrips/buurtcentra: in tegenstelling tot andere winkelgebieden daalt het aantal winkelmeters al. De afgelopen vijf jaar met bijna 10%.
 - Kleine kernen: koopkrachtbinding daalde in vrijwel alle kleine kernen met minder dan 5.000 inwoners in de randstad, vaak met meer dan 10% (koopstromenonderzoek Randstad 2004).
- Het (spontaan) ontstaan van nieuwe hoogwaardige winkelmilieus buiten de traditionele A1-winkelgebieden van de grotere steden: Utrecht-Oud Kerkhof, Amsterdam-9 Straatjes, Breda, Rotterdam.
- Internetverkopen. De totale on-line thuiswinkelomzet in 2005 bedraagt €2,21 miljard, en maakt 3% uit van de totale detailhandelsverkopen. De Internetverkopen groeien snel: +32% in 2005, +35% in 2004.

Verder doen zich de volgende trends voor aan de aanbodzijde van de retailmarkt.

- *Schaalvergroting* doet zich niet alleen voor op stadsrandlocaties (winkels aan de rand van de stad), maar ook in de binnensteden en wijkcentra. De trend van schaalvergroting wordt door verschillende factoren veroorzaakt. Ten eerste is het de wens van de consument die graag alles onder één dak wil kunnen kopen. De retailer moet daarom meer producten kunnen bieden waardoor er behoefte ontstaat aan meer winkelvloeroppervlak. Ook is er bijvoorbeeld steeds meer behoefte aan wijdere gangpaden. Moderne full-service supermarkten meten tegenwoordig al snel >1.200 m² wvo, terwijl 10 jaar geleden 800 m² nog een goede maatvoering was.
- *Schaalverkleining* treedt op door centralisatie- en specialisatietendensen. Dit doet zich eveneens op alle niveaus voor.
- Een verdergaande *parallellisatie en specialisatie* leidt tot nieuwe aanbods vormen. In binnensteden verschijnen superspecialzaken, terwijl op goed bereikbare (vaak perifere) locaties winkelvormen ontstaan met zeer brede en diepe assortimenten.

- *Branchevervaging.* De overlap tussen branches wordt steeds groter. Winkels verkopen in toenemende mate branchevreemde producten om de consument een zo compleet mogelijk aanbod te bieden, of om met aanbiedingen van branchevreemde producten de consument naar de winkel te lokken.
- *Integratie van functies.* Detailhandelsformules waarin combinaties van functies plaatsvinden, richten zich op het verlengen van de verblijfsduur en het realiseren van meer toegevoegde waarde in het aangeboden winkelconcept. Daarmee gaat een aanzienlijke toename van het ruimtegebruik gemoeid.
- *Internationalisering.* Buitenlandse winkelketens als MediaMarkt, Ikea, H&M, Zara en (recentelijk) Jysk (meubels) betreden in toenemende mate en vaak met groot succes de Nederlandse markt.

Dagelijkse sector

Supermarkt versus speciaalzaak

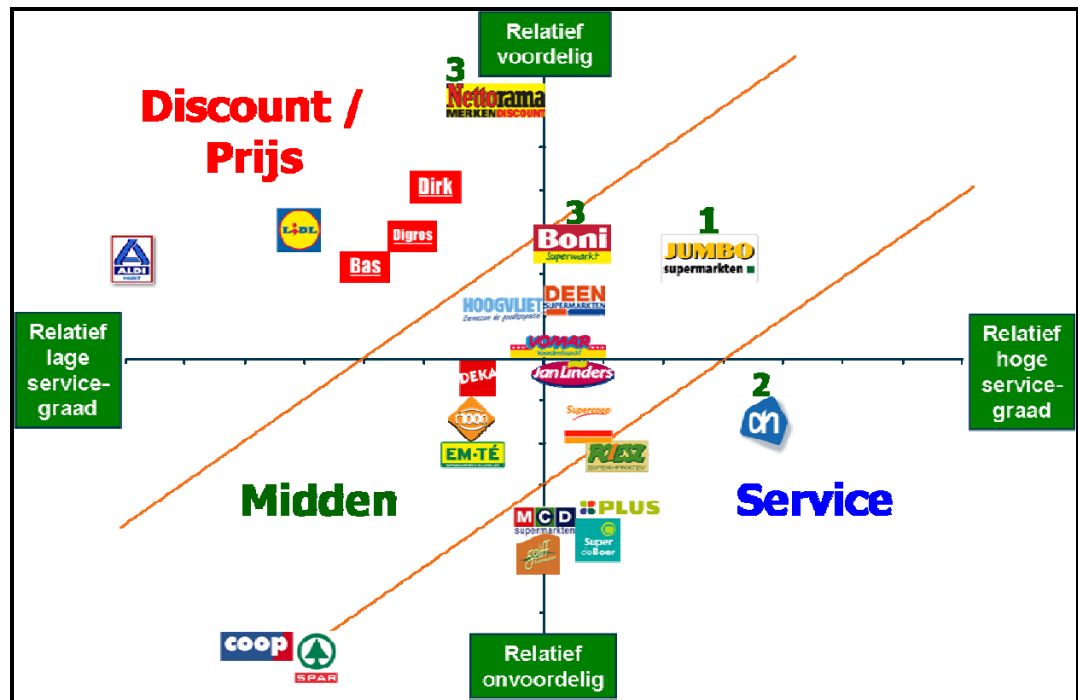
Specifiek gekeken naar de dagelijkse sector is een belangrijke trend waar te nemen waarbij de supermarkten terrein winnen op de foodspeciaalzaken. De supermarkten zetten steeds meer in op versafdelingen, vanuit margeoptiek en de behoefte aan one-stop-shopping van de consument. Gevolg is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan: de omzet en het aantal vestigingspunten daalt. Meest dramatisch is de sanering onder de groentezaken met een daling van meer dan 50% in 8 jaar tijd. Overigens lijken de perspectieven voor het topsegment versspeciaalzaken gunstig. De economie en bestedingen trekken weer aan en supermarkten hebben door de prijzenslag ruimte gecreëerd aan de bovenkant van de markt. Kansen zijn er voor de volgende versspeciaalzaken:

- Topkwaliteit/toegevoegde waarde, wezenlijk onderscheidend van supermarkt.
- Inspelen op behoefte aan gemak en service.
- Oog voor heldere formule, samenwerking en efficiency.
- Beste kansen in stedelijke milieus en high traffic locaties.
- Saillant genoeg kunnen versspeciaalzaken die het bovenstaande combineren met de ligging nabij een sterke supermarkt zeer succesvol zijn. De garantie van een continue klantenstroom die zo'n supermarkt wekelijks trekt levert ook voldoende omzetspotentieel op voor kwalitatief hoogwaardige versspeciaalzaken.

Veranderingen in supermarktaanbod

Als gevolg van het veranderende consumentengedrag, is de opbouw van de supermarktbranche binnen de detailhandelsstructuur aan grote veranderingen onderhevig. De tendens is dat supermarkten zich steeds meer gaan specialiseren volgens een bepaald format, om goed te kunnen inspelen op de wensen van de consument. Onderstaande figuur geeft de positionering van de verschillende supermarkten weer op basis van de servicegraad en prijs.

Figuur 0.1 Positionering supermarkten



Bron: Zomerrapport 2008, GfK.

Traffic voorzieningen

Traffic voorzieningen ontstaan op locaties waar veel passanten zijn vanwege de specifieke functie van de locatie, als NS-stations, benzinstations, ziekenhuizen, hogescholen, transferia, universiteiten en centrumgebieden. De belangrijkste kenmerken zijn:

- *Locatie* - waar veel passanten komen. Commerciële functies spelen in op de bezoekersstromen bij deze locaties. De functies liggen in het algemeen geclusterd bij elkaar bij de centrale ontmoetingsplek van de locatie.
- *Omvang* – kleinschalige voorzieningen (veelal tot maximaal 150 m²).
- *Aanbod* – meestal gaat het om gemaksfuncties gericht op dagelijkse producten. Voorbeelden van aanbod (afhankelijk van de locatie en aantal passanten) zijn broodjes, drankjes, tijdschriften, cd's, bloemen, snacks, drogisterijartikelen en horeca. Het aanbod is gericht op snelheid en gemak en appelleert aan de momentbehoefte. De prijzen en kwaliteit bij gemakswinkels liggen in het algemeen hoger dan gemiddeld in supermarkten.
- *Openingstijden* – deze zijn over het algemeen zeer ruim.

Traffic voorzieningen stellen consumenten in staat om afhankelijk van het moment, kleine aankopen te doen. Zo lang het aanbod gericht blijft op de momentbehoefte van de consument en daarmee op snelheid en gemak en het met name kleinschalig aanbod blijft, vormen dergelijke voorzieningen op traffic-locaties nauwelijks een bedreiging voor de verzorgingsstructuur.

Bijlage 4

Non-food is niets voor supermarkten

Grote supermarktorganisaties kunnen non-food beter aan specialisten overlaten. Dat zegt Wiet van den Brink, algemeen directeur van Nettorama. Volgens hem wordt de stagnerende omzetgroei bij diverse ketens veroorzaakt door non-food omdat het plafond is bereikt.

Volgens Van den Brink gaan supermarkten halfslachtig om met non-food. Bij non-food moet men het assortiment steeds wisselen en daarmee kan de supermarkt specialisten als Blokker en Zeeman niet bijhouden. Om te laten zien hoe het wel moet, opende Nettorama recent een Budgetcenter aan de rand van Enschede. Hier wordt een Nettorama-supermarkt van 2.000 vierkante meter gecombineerd met een aantal no-nonsense non-foodformules als Scapino, Zeeman, Blokker en Praxis.

Volgens Van den Brink doen mensen in de periferie efficiënt `boodschappen`, terwijl zij het centrum gebruiken om te `winkelen`. Toch blokkeert de middenstand tot zijn frustratie veel winkelprojecten aan de randen van steden. Van den Brink ergert zich ook aan de oneerlijke verdeling van locaties, waarbij Albert Heijn steeds aan het langste eind trekt.

Bron: Retailnews maart 2009

Retailvisie Gorinchem Oost

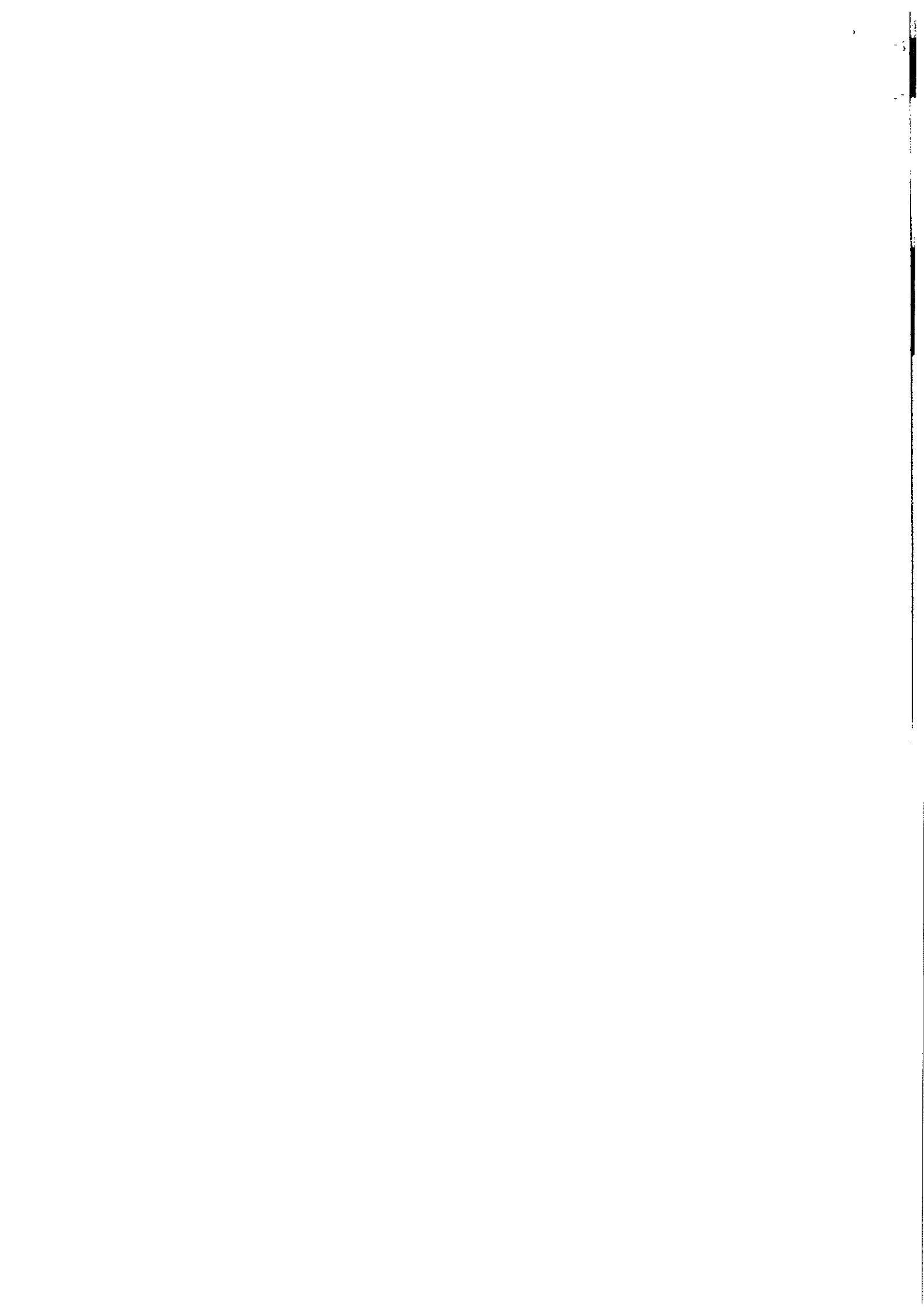
Een visie op retail in Gorinchem Oost

Opdrachtgever: Gemeente Gorinchem

ECORYS-Kolpron

Tis Kolen
Marije Braam Mesken

Rotterdam, 4 augustus 2004



Inhoudsopgave

1	Samenvatting en conclusies	5
2	Inleiding	7
2.1	Aanleiding	7
2.2	Vraagstelling	8
2.3	Leeswijzer	8
3	Analyse van de huidige retailstructuur in Gorinchem	11
3.1	Beschrijving van de retailstructuur op hoofdlijnen in Gorinchem	11
3.2	Positionering van Gorinchem in haar regio	15
3.3	Belangrijkste conclusies huidige retailstructuur	16
4	Huidige en toekomstige bevolking in Gorinchem	17
4.1	De huidige bevolkingssamenstelling	17
4.2	Toekomstige aantal inwoners in Gorinchem	18
4.3	Belangrijkste conclusies huidige en toekomstige bevolking in Gorinchem	21
5	Trends en ontwikkelingen	23
5.1	Ruimtelijke retail structuur in een stedelijk veld	23
5.2	Buurt- en wijkwinkelcentra	24
5.3	Voorwaarden voor gezond functioneren	25
5.4	Het retailbeleid in buurten en wijken	27
5.5	Retailstructuren in vergelijkbare wijken / stadsdelen	27
5.6	Belangrijkste conclusies trends en ontwikkelingen	28
6	Belangrijkste conclusies uit de interviews	29
7	Visie Gorinchem Oost	31
7.1	Korte visie over de retailstructuur in Gorinchem	31
7.2	De behoefte aan winkelvoorzieningen in Gorinchem Oost	31
7.3	De gewenste branchering	33
7.4	Een of twee voorzieningencentra in Gorinchem Oost	34
7.5	De fasering	40
7.6	Belangrijkste conclusies	40

1 Samenvatting en conclusies

De gemeente Gorinchem heeft ECORYS-Kolpron gevraagd een advies uit te brengen met betrekking tot de meest gewenste retailstructuur in Gorinchem Oost. Aanleiding van deze vraag is de uitbreiding van de wijk met in totaal circa 1.400 woningen in Hoog Dalem en circa 225 woningen in de Laag Dalem Zuid.

Het huidige winkelcentrum Nieuw Dalem, gelegen aan het Beckmanplein centraal in de wijk Laag Dalem, heeft een verzorgingsfunctie voor Gorinchem Oost (inclusief de kern Dalem). Dit winkelcentrum wordt momenteel als te klein ervaren, de parkeerproblematiek is er groot en de overlast in de buurt van de aan- en afvoer van goederen is problematisch. Reden voor de gemeente om de vraag om de meest gewenste retailstructuur in Gorinchem Oost toe te spitsen op de vraag of:

- het huidige winkelcentrum gehandhaafd moet blijven;
- er elders in Gorinchem Oost een geheel nieuw winkelcentrum gerealiseerd moet worden of
- dat het huidige centrum gehandhaafd dient te worden in combinatie met de bouw van een nieuw centrum in Hoog Dalem.

In haar analyse is ECORYS-Kolpron tot de conclusie gekomen dat in de wijk Gorinchem Oost behoefte is aan circa 7.300 m² vvo winkels. Inclusief de ruimten in de winkels die niet toegankelijk zijn voor de consument (zoals magazijn, kantoren, e.d.) en inclusief de ruimte die nodig is voor retailondersteunende functies (horeca, zakelijke en financiële dienstverlening, ambachten e.d.) zal in totaal circa 11.500 m² bvo noodzakelijk zijn.

De branchering zal moeten bestaan uit een tweetal supermarkten (een full-service supermarkt van circa 1.750 m² vvo en een prijsvriendelijke supermarkt (discounter) van circa 800 a 1.000 m² vvo), foodspeciaalzaken en een aantal winkels op het gebied van niet-dagelijkse artikelen (kleding in het discount segment, huishoudelijke artikelen, plant en dierbenodigdheden, rijwielen, doe-het-zelf, bruin- en witgoed en fotoartikelen). Deze branchering is zodanig gekozen dat zij nauwelijks of geen concurrentie betekent voor de binnenstad van Gorinchem en toch voorziet in frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen voor de bevolking in Gorinchem Oost. Ook wijkt de branchering, met name in het niet-dagelijkse segment, sterk af van de branchering zoals die in Piazza aanwezig is. Concurrentie met Piazza is eveneens niet te verwachten.

Ten aanzien van de vraag waar de winkelvoorzieningen gerealiseerd moeten worden komt ECORYS-Kolpron tot de conclusie dat concentratie op *een* locatie de voorkeur geniet boven spreiding over twee locaties. Concentratie van winkelvoorzieningen levert immers zowel voor de consument, de retailer als voor de overheid aanzienlijke voordelen op.

Daarnaast is ECORYS-Kolpron tot de conclusie gekomen dat concentratie van de winkelvoorzieningen op een nieuwe locatie in de wijk Hoog Dalem te prefereren is boven een uitbreiding van het huidige centrum Nieuw Dalem. Overwegingen die hierbij een belangrijke rol hebben gespeeld zijn:

- De ruimtelijke mogelijkheden om voor nu en voor de toekomst een goed functionerend winkelcentrum te realiseren met voldoende ruimte voor parkeren en een goede bereikbaarheid;
- Ruimte voor uitbreidingsmogelijkheden voor winkeliers, voldoende ruimte voor het toevoegen van retailondersteunende functies. Hierdoor kan het nieuwe centrum zich veel meer profileren als het 'hart van de wijk'. De mogelijkheden hiervoor aan het Beckmanplein zijn aanzienlijk geringer.
- Mogelijkheden voor synergie tussen de winkels onderling (meer bezoeken, meer combinatiebezoek);
- Goede lokale bereikbaarheid;
- Geen overlast van aan- en afvoer van goederen in de wijk;
- Mogelijkheden om het centrum na 2015 verder uit te breiden wanneer de wijk Gorinchem Oost nog verder groeit met zo'n 100 tot 500 woningen.

Op basis van het te verwachten bevolkingsverloop in Gorinchem Oost zou het nieuwe winkelcentrum in Hoog Dalem reeds in 2010/2011 geopend kunnen worden.

Realisatie van een nieuw winkelcentrum in Hoog Dalem en opheffing van de winkelfunctie in Nieuw Dalem levert ook voor de wijk Laag Dalem belangrijke voordelen op:

- Geen parkeerproblemen aan het Beckmanplein meer;
- Geen overlast van aan- en afvoer van goederen in de woonwijk Laag Dalem;
- Ruimte voor concentratie van medische voorzieningen of andere functies in de vrijkomende ruimten in Nieuw Dalem.

Realisatie van een nieuw winkelcentrum in Hoog Dalem en opheffing van de winkelfunctie in Nieuw Dalem levert tevens mogelijkheden op voor realisatie van een nieuwe supermarkt (of vergroting van een van de bestaande supermarkten) in de binnenstad van Gorinchem. Het aanbod van winkels op het gebied van levensmiddelen in de binnenstad van Gorinchem is immers in vergelijking met andere steden met een vergelijkbare omvang klein. Ruimtelijk en functioneel onderzoek naar de mogelijkheden hiervan dient echter nog plaats te vinden.

De genoemde voordelen voor realisatie van een nieuw winkelcentrum in Hoog Dalem wegen sterk op tegen de nadelen hiervan. Belangrijkste nadeel van een nieuw winkelcentrum in Hoog Dalem is dat voor het zuidwestelijk deel van Gorinchem Oost het winkelcentrum niet meer binnen acceptabele afstanden bereikbaar is. De infrastructuur in Gorinchem Oost is echter zodanig dat dit niet als een doorslaggevend nadeel wordt gezien. Bovendien zou een eventueel nieuwe supermarkt (of vergroting van een van de bestaande supermarkten) in de binnenstad van Gorinchem hierin kunnen voorzien.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

De gemeente Gorinchem wil ten oosten van de reeds bestaande wijk Laag Dalem een nieuwe woonwijk (Hoog Dalem) gaan realiseren met circa 1.400 woningen. Deze woningen zullen gebouwd worden in de periode 2006 tot en met 2015.

Inmiddels zijn de ruimtelijke verkenningen gestart, die uiteindelijk moeten leiden tot de definitieve stedenbouwkundige plannen. Bij deze ruimtelijke verkenningen is het blikveld ruimer dan alleen het concrete exploitatiegebied van Hoog Dalem. In deze ruimtelijke verkenningen is tevens de mogelijkheid geopperd om meer dan 1.400 woningen te realiseren. Het zou dan gaan om een extra volume van zo'n 100 tot maximaal 500 woningen, die overigens pas na 2015 gerealiseerd zouden moeten worden.

Naast deze woningen in de nieuwe wijk Hoog Dalem zijn momenteel ook nog eens circa 225 woningen in Laag Dalem Zuid in aanbouw. Deze woningen worden op korte termijn opgeleverd.

In de ruimtelijke verkenningen wordt niet alleen over de te realiseren woningbouw nagedacht, ook het gewenste voorzieningenniveau op het gebied van retail¹, komt nadrukkelijk aan de orde. In de verkenningen die tot nu toe hebben plaats gevonden zijn verschillende varianten aan de orde geweest, te weten:

- Uitbreiding van het huidige centrum Nieuw Dalem. Er dienen dan echter wel creatieve oplossingen gevonden te worden voor de gewenste uitbreidingen, waaronder extra ruimte voor het parkeren;
- Realisatie van een nieuw winkelcentrum in de nieuwe wijk Hoog Dalem dat tevens dienst moet gaan doen als vervangende winkelvoorziening voor de wijk Laag Dalem. Deze variant is ingegeven omdat het huidige winkelcentrum in Laag Dalem (het centrum Nieuw Dalem) ver boven haar maximale capaciteit functioneert en -in eerste instantie- nagenoeg geen fysieke uitbreidingsmogelijkheden kent;
- Realisatie van een bescheiden wijkwinkel(centrum), in het vervolg te noemen een steunpunt (vaak in de vorm van een solitaire supermarkt), aan de hoofd ontsluitingsstructuur van het plangebied Hoog Dalem.

¹ Onder retail worden verstaan: alle detailhandelsfuncties en aan detailhandel gelieerde functies (zoals ambachtelijke diensten, financiële instellingen, horeca, e.d. die doorgaans in winkelgebieden worden aangetroffen.

Ter onderbouwing van de keuzes die gemaakt dienen te worden met betrekking tot de gewenste retailstructuur in Gorinchem Oost heeft de gemeente behoefte aan zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve analyse van Gorinchem Oost, welke moet leiden tot maximalisatie van de verzorgingsfunctie van Gorinchem Oost. Dat wil zeggen:

- Aansluitend aan stedelijke ontwikkelingen;
- Aansluitend aan de behoefte van de consument; aansluitend aan marktontwikkelingen en
- Passend in de detailhandelsstructuur van Gorinchem.

Binnen dit kader heeft de gemeente Gorinchem ECORYS te Rotterdam opdracht verleend om een visie op de toekomstige retailstructuur in Gorinchem Oost te geven.

Parallel aan dit onderzoek loopt momenteel – binnen het kader van de ISV-gelden een onderzoek naar de meest gewenste retailstructuur in Gorinchem West. Hierbij staat de vraag centraal welke clusters van winkelgebieden in Gorinchem West in de toekomst nog een verzorgingsfunctie hebben en welke niet. Dit onderzoek wordt eveneens door ECORYS uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen in de loop van september 2004 beschikbaar zijn.

2.2 Vraagstelling

Centraal in het onderzoek staat de volgende vraag:

Op welke wijze kan de gemeente Gorinchem er voor zorgen dat de verzorgingsfunctie op het gebied van detailhandel (en overige wijkgerichte voorzieningen) in Gorinchem Oost in de toekomst maximaal aansluit op stedelijke ontwikkelingen, de behoefte van consumenten en bewoners en op marktontwikkelingen?

Hierbij dient rekening te worden gehouden met de bestaande retailstructuur in de gemeente Gorinchem (waaronder de binnenstad en het Piazza Center) en met de relatie tussen het wijkwinkelcentrum Nieuw Dalem en de behoefte aan retailvoorzieningen voor de toekomstige bewoners van de wijk Hoog Dalem.

2.3 Leeswijzer

Na de hoofdstukken Samenvatting en conclusies (hoofdstuk 1) en Inleiding (hoofdstuk 2) vangt het onderzoek aan in hoofdstuk 3 met een analyse van de huidige retailstructuur in Gorinchem. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige bevolking in Gorinchem. In hoofdstuk 5 komen de belangrijkste trends en ontwikkelingen ter sprake die van invloed zijn op de retailstructuur in Gorinchem. In dit hoofdstuk wordt tevens kort ingegaan op retailstructuren in wijken die enigszins vergelijkbaar zijn met Gorinchem Oost. In hoofdstuk 6 vindt verslaglegging plaats van gesprekken die binnen het kader van dit onderzoek zijn gevoerd met:

- De heer Krielaart van winkeliersvereniging Hartje Gorkum en Hr. Van Gaalen van AK&WV;
- De heer Kalkman van de winkeliersvereniging van Piazza;
- De heer De Bruin van de Kamer van Koophandel Rivierenland;
- De heer Bastmeijer van Nettorama;

- Mevrouw Bakkers, Hr. De Groot en Hr. Sterk van de winkeliersvereniging van het winkelcentrum Nieuw Dalem en
- De heer Bolmers van Estates Europe (eigenaar van het winkelcentrum Nieuw Dalem).

Vanaf deze plaats willen wij genoemde personen bedanken voor hun medewerking. In hoofdstuk 7 wordt vervolgens de visie gegeven over de meest wenselijke retailstructuur in Gorinchem Oost. Elk hoofdstuk wordt afgesloten met een korte opsomming van de belangrijkste conclusies.

3 Analyse van de huidige retailstructuur in Gorinchem

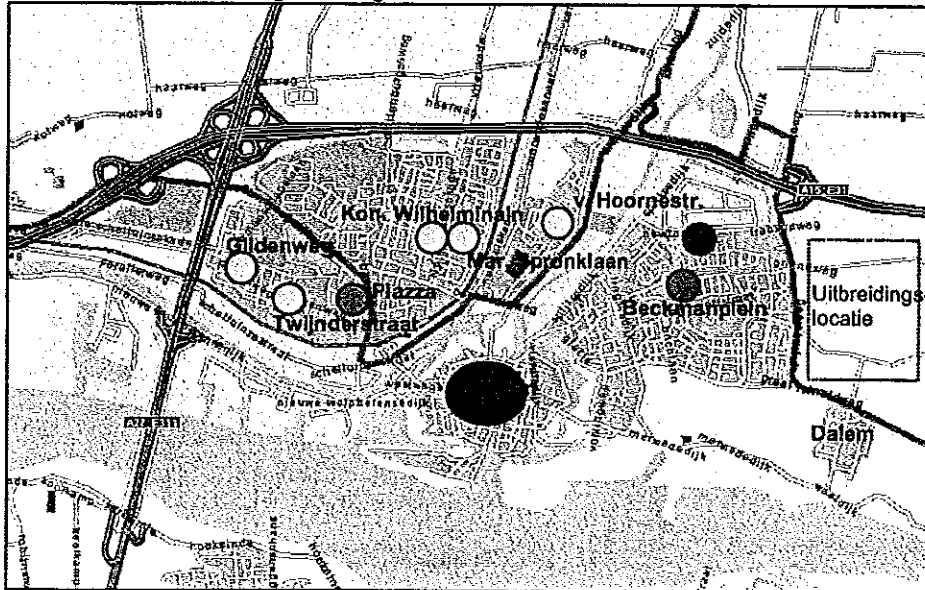
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de retailstructuur in Gorinchem. Voorts worden in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk de belangrijkste resultaten gegeven van de gesprekken die met belangenpartijen hebben plaats gevonden.

3.1 Beschrijving van de retailstructuur op hoofdlijnen in Gorinchem

3.1.1 Het huidige aanbod in de gemeente Gorinchem

Het totale detailhandelsaanbod in de gemeente Gorinchem bedraagt 66.700 m² v.v.o. Hiervan heeft bijna 12.000 m² vvo betrekking op dagelijkse goederen en bijna 55.000 m² betrekking op niet-dagelijkse goederen.

Kaart 3.1: Overzicht winkelgebieden gemeente Gorinchem



- Centrum
- ◐ Wijkwinkelcentrum
- Buurtcentrum
- ◑ Perifere detailhandel

Het aanbod is verspreid over verschillende winkelgebieden gevestigd. Naast het centrumgebied is er nog een tweetal centra die op wijkniveau functioneren (Piazza en

Laag Dalem); daarnaast is er nog een aantal kleinere centra die op buurtniveau functioneren. Voor sommige van deze kleinere buurtcentra staat de buurtverzorgende functie ter discussie. In bovenstaand kaartje zijn deze centra weergegeven.

In onderstaande tabel is het aanbod uitgesplitst naar winkelgebied en branchering (in bijlage 1 is een overzicht gegeven van het aanbod naar branches per winkelgebied)

Tabel 3.1: Het detailhandelsaanbod in Gorinchem naar winkelgebied

Winkelgebied	Verzorgingsfunctie	Aanbod	Dagelijks	Niet-dagelijks	Totaal
Centrum Gorinchem westzijde	Centrumgebied	Aantal	19	167	186
		Omvang	2.070	29.430	31.500
Centrum Gorinchem oostzijde	Centrumgebied	Aantal	1	18	19
		Omvang	45	1.978	2.023
Totaal centrum Gorinchem	Centrumgebied	Aantal	20	185	205
		Omvang	2.115	31.408	33.523
Piazza	Wijkcentrum groot	Aantal	12	22	34
		Omvang	5.175	3.010	8.185
Marinus Spronklaan	Buurtcentrum	Aantal	4	8	12
		Omvang	190	1.212	1.402
Kon. Wilhelminalaan	Buurtcentrum	Aantal	11	5	16
		Omvang	1.152	248	1.400
Gildenweg	Buurtcentrum	Aantal	1	1	2
		Omvang	515	406	921
Twijnderstraat	Buurtcentrum	Aantal	2	1	3
		Omvang	118	27	145
Van Hoornestraat	Buurtcentrum	Aantal	0	0	0
		Omvang	0	0	0
Verspreid Gorinchem West	Verspreid	Aantal	3	17	20
		Omvang	637	4098	4735
Totaal Gorinchem West, incl Lingewijk	Verspreid	Aantal	33	54	87
		Omvang	7.787	9.001	16.788
Beckmanplein (Laag Dalem)	Wijk/buurtcentrum	Aantal	9	2	11
		Omvang	1.931	321	2.252
Verspreid Gorinchem Oost	Verspreid	Aantal	1	9	10
		Omvang	49	14.101	14.150
Totaal Gorinchem Oost	Verspreid	Aantal	10	11	22
		Omvang	1.980	14.422	16.402
Totaal kern Gorinchem	Verspreid	Aantal	63	250	313
		Omvang	11.882	54.832	66.714

Bron: Locatus Retailverkenner (april 2004).

Circa 50% van al het detailhandelsaanbod in Gorinchem ligt in de binnenstad. Belangrijke trekkers zijn hier V&D en de Hema. De binnenstad van Gorinchem heeft thans een omvang van circa 33.500 m² vvo. Dagelijks aanbod is slechts in beperkte mate aanwezig.

De meest recente vernieuwing in de retailstructuur van Gorinchem betreft de herontwikkeling van Piazza Center. Het winkelcentrum dateerde van 1971 en heeft een grondige renovatie ondergaan (heropening 2003). Tevens is het centrum daarbij uitgebreid met nieuwe functies. Het winkelcentrum functioneert bovenwijks. Met name voor de bevolking in Gorinchem West is dit het belangrijkste winkelcentrum. Het winkelcentrum heeft een omvang van ruim 8.000 m² vvo. Belangrijke trekkers zijn de supermarkten van Albert Heijn en die van Super de Boer en de vestigingen van Blokker en Bart Smit. Piazza betreft een overdekt winkelcentrum dat in 2004 de NRW jaarprijs heeft gewonnen.

Naast wijkcentrum Piazza zijn er in Gorinchem West nog enkele kleinere buurtcentra. Het buurtcentrum aan de Koningin Wilhelminalaan is daarvan het belangrijkste met een omvang van circa 1.400 m² vvo. In dit winkelcentrum, dat voor een groot deel bestaat uit allochtone winkels, is onder andere een Lidl supermarkt en een Yilmaz supermarkt gevestigd. Ook het winkelcentrum aan de Gildenweg speelt nog een rol van betekenis. In dit buurtcentrum met een omvang van ruim 900 m² bevindt zich onder andere een Aldi supermarkt.

Naast deze twee buurtcentra zijn er ook nog enkele andere centra waar nog maar in beperkte mate dagelijkse artikelen verkrijgbaar zijn, respectievelijk waar geen supermarkt meer aanwezig is. Het gaat hier over de buurtcentra Marinus Spronklaan en de Twijnderstraat. De winkelfunctie aan de W. Arkellaan en aan de van Hoornestraat is inmiddels geheel verdwenen.

In Gorinchem Oost bevindt zich het centrum Nieuw Dalem. Dit winkelcentrum heeft een verzorgingsfunctie voor de wijk Gorinchem Oost en voor enkele kleine aangrenzende kernen (zoals de kernen Dalem, Spijk, Herwijnen). De omvang van dit centrum bedraagt circa 2.250 m² vvo, met daarin onder andere een tweetal supermarkten (Plus en Nettorama) en een Marskramer.

Het aanbod in Overig Gorinchem wordt voornamelijk bepaald door verspreid in woonwijken gelegen winkels en de branches Wonen (ruim 11.000 m² vvo) en de branche Doe-het-zelf (circa 5.000 m² vvo). Aan de Newtonweg bevinden zich enkele grootschalige aanbieders op het gebied van woningtextiel, keukens, slaapkamers en overige woninginrichting.

Op het gebied van dagelijkse goederen beperkt het aanbod in overig Gorinchem zich voornamelijk tot een Nettorama supermarkt (circa 500 m² vvo) aan de Arkelse Onderweg (Lingewijk) en nog een drietal kleinere winkels.

In de kern Dalem is (met uitzondering van een kleine fietswinkel) geen detailhandel aanwezig.

3.1.2 Ontwikkeling en plannen op gebied van retail in Gorinchem

Naast de overwegingen rondom een nieuwe toekomstvisie op de retailstructuur zijn er op dit moment geen (harde) plannen op gebied van retail bekend. Wel bestaat het voornemen

om aan de Spijksedijk (Linge II) enkele grootschalige winkels in de PDV branches² te localiseren.

3.1.3 Het aanbod in Gorinchem vergeleken met referentiesteden

In onderstaande tabel is het aanbod in de gemeente Gorinchem vergeleken met het gemiddelde aanbod in woonplaatsen in Nederland die qua bevolkingsomvang te vergelijken zijn met Gorinchem. Het gaat hierbij om een vergelijking met het gemiddelde aanbod in alle gemeenten in Nederland met een inwoneraantal liggend tussen de 30.000 en 50.000 inwoners.

Op basis van deze analyse kan worden geconcludeerd dat het totale aanbod in Gorinchem, het aanbod per 1.000 inwoners, nauwelijks of niet afwijkt van hetgeen in vergelijkbare gemeenten wordt aangetroffen. Dit geldt zowel voor het aanbod in de dagelijkse als voor het aanbod in de niet-dagelijkse sector.

Tabel 3.2: Aanbod in Gorinchem vergeleken met referentiesteden

	Gorinchem	Referentie aanbod woonplaatsen 30.000-50.000 inwoners	
	Omvang	v.v.o. per 1.000 inwoners	v.v.o. per 34.630 inwoners ³
Totaal dagelijks	11.882	336	11.636
Levensmiddelen	9.949	290	10.043
Persoonlijke Verzorging	1.933	46	1.593
Totaal niet dagelijks	54.832	1.509	52.257
Warenhuis	5.266	61	2.112
Kleding & Mode	9.978	219	7.584
Schoenen & Lederwaren	3.918	65	2.251
Juwelier & Optiek	812	20	693
Huishoudelijke- & Luxe Ar	2.549	50	1.732
Antiek & Kunst	340	9	312
Sport & Spel	1.559	61	2.112
Hobby	599	22	762
Media	1.506	30	1.039
Plant & Dier	1.249	141	4.883
Bruin & Witgoed	2.349	59	2.043
Auto & Fiets	1.440	38	1.316
Doe-Het-Zelf	5.762	199	6.891
Wonen	15.592	494	17.107
Detailhandel Overig	1.913	41	1.420
Totaal	66.714	1.845	63.892

Bron: Locatus Retailverkenner 2004 en Retailhandboek 2004

Per branche doen zich echter wel wat verschillen voor. Branches die ten opzichte van het gemiddelde aanbod ruim vertegenwoordigd zijn, zijn onder andere de recreatieve

² Auto, boten, caravans, woninginrichting, doe-het-zelf en tuincentra.

³ Bron: CBS 2004. Aantal inwoners per 1-1-2004 in Gorinchem.

branches als warenhuis, kleding en mode, schoenen en lederwaren , huishoudelijke en luxe artikelen. Dit verklaart de sterke regionale verzorgingsfunctie van Gorinchem.

Branches die minder sterk vertegenwoordigd zijn dan op basis van het gemiddelde verwacht zou mogen worden betreft de branches sport en spel, plant en dier, doe-het-zelf en wonen.

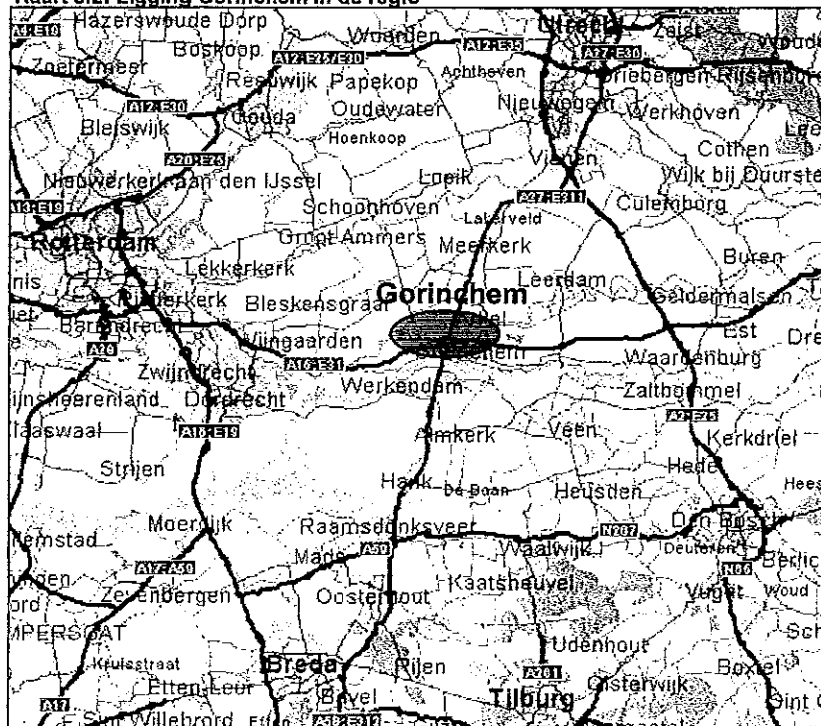
3.2 Positionering van Gorinchem in haar regio

3.2.1 Het aanbod in de regio

In een straal van circa 15-20 kilometer rondom Gorinchem zijn met name kleinere woonplaatsen en kernen gelegen. Het aanwezige aanbod in deze plaatsen is niet tot weinig concurrerend met het aanbod in Gorinchem.

Pas op grotere afstand zijn plaatsen als Geldermalsen /Tiel, Utrecht, Dordrecht/Zwijndrecht, Rotterdam en aan de zuidkant Oosterhout / Breda gelegen. Het retailaanbod in deze plaatsen is qua omvang vergelijkbaar met dat van Gorinchem (onder andere Tiel, Geldermalsen, Zwijndrecht). Het aanbod in plaatsen als Rotterdam, Den Bosch, Utrecht en Breda zijn van een hogere orde dan van Gorinchem.

Kaart 3.2: Ligging Gorinchem in de regio



Vermeldenswaard in deze regionale analyse zijn de plannen van MAB voor een groot leisure en retailcentrum in Geldermalsen (NL.C). MAB wil in Geldermalsen een voor Nederland uniek retailconcept gaan realiseren met als thema 'Vrije Tijd'. In dit concept worden recreatief winkelen en andere vormen van vrijetijdsbesteding samengebracht, waarbij de belevenis centraal staat. In dit concept zal naast leisure circa 90.000 m² retail gerealiseerd worden. In haar effectanalyse komt Goudappel en Coffeng⁴ tot de conclusie dat de effecten van NL.C het grootst zijn in gebieden die binnen 15 autominuten van Geldermalsen gelegen zijn. Hier variëren de effecten voor de niet-dagelijkse sector tussen de 1,5 en 2,5%. Voor de grotere centrumgebieden als Tiel en Gorinchem liggen deze tussen de 2,5 en 4,5% oplopend tot circa 4,5 a 7,5% voor de modische branches in dit gebied.

3.3 Belangrijkste conclusies huidige retailstructuur

- Gorinchem beschikt over circa 66.500 m² vvo retail. Hiermee wijkt het aanbod qua omvang niet veel af van referentiesteden. Het in de toekomst te realiseren NL.C in Geldermalsen zal met name voor het centrum van Gorinchem nadelige gevolgen kunnen hebben.
- Belangrijkste winkelgebied is het centrum met circa 33.500 m² vvo. Dit centrum heeft een regionale verzorgingsfunctie.
- In Gorinchem West heeft het onlangs gerealiseerde Piazza centrum (8.200 m² vvo) een belangrijke verzorgingsfunctie. Naast het Piazza centrum is er nog een aantal kleinere centra gevestigd. Hiervan heeft het winkelcentrum aan de Koningin Wilhelminalaan tevens een belangrijke verzorgingsfunctie voor allochtonen.
- In Gorinchem Oost ligt het winkelcentrum Nieuw Dalem (2.250 m² vvo). Dit centrum heeft een verzorgingsfunctie voor geheel Gorinchem Oost. Het centrum wordt thans als te klein ervaren.

⁴ Bron: Effecten NL.C op detailhandelsstructuur; Goudappel en Coffeng.

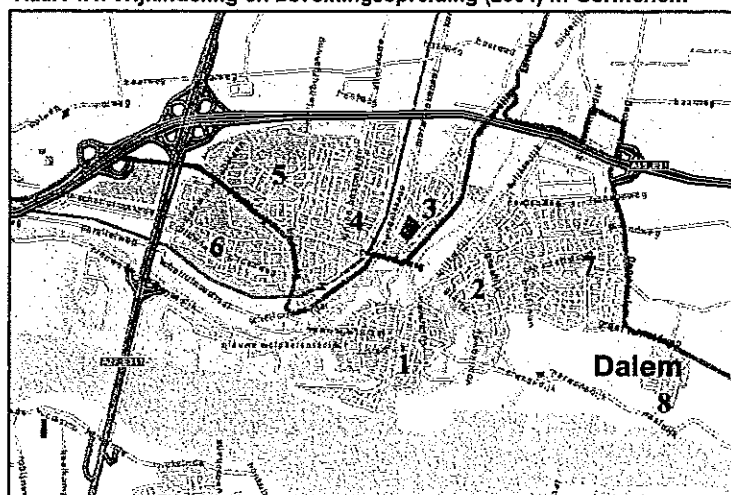
4 Huidige en toekomstige bevolking in Gorinchem

In dit hoofdstuk wordt een kwantitatieve en kwalitatieve beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige bevolking in Gorinchem en in Gorinchem Oost.

4.1 De huidige bevolkingssamenstelling

Momenteel (2004) wonen er in Gorinchem circa 34.600 inwoners. Om een beeld te krijgen van de verdeling van het aantal inwoners over de gemeente Gorinchem is op de onderstaande kaart de wijkindeling met de bijbehorende inwoneraantallen weergegeven.

Kaart 4.1. Wijkindeling en bevolkingsspreiding (2004) in Gorinchem



Nr.	Wijk	Inw.
1	Binnenstad	5.183
2	Wijdschild	2.058
3	Lingewijk	2.507
4	Haarwijk	6.469
5	Stalkaarsen	2.925
6	Gildewijk	5.051
7	Laag-Dalem	8.469
8	Dalem	895
	Overig	1.070
	Totaal	34.627

Bron: Stadsprofiel Gemeente Gorinchem 2004

Aan de hand van bovenstaand kaartje kan de gemeente Gorinchem globaal ingedeeld worden in een viertal deelgebieden, die geografisch door het water van elkaar gescheiden zijn:

- Binnenstad (wijk 1) met in totaal circa 5.200 inwoners;
- Gorinchem West (de wijken 4, 5 en 6) met in totaal circa 14.450 inwoners;
- De Lingewijk (wijk 3) met in totaal circa 2.500 inwoners en
- Gorinchem Oost (de wijken 2, 7 en 8) met in totaal circa 11.400 inwoners.

Naast deze gebieden wonen er nog circa 1.000 mensen in het buitengebied.

4.1.1 Bijzondere kenmerken van de bevolking

Uit de gegevens van de gemeente blijkt dat de bevolkingssamenstelling naar leeftijd niet of nauwelijks afwijkt van het Nederlands gemiddelde. Wel zijn er op wijkniveau

verschillen waarneembaar. Zo onderscheidt Laag Dalem zich van de overige wijken door relatief veel 0-9 jarigen en 30-39 jarigen. Daarentegen wonen er in de Gildewijk en in mindere mate in de Haarwijk en de binnenstad relatief veel ouderen.

Een dergelijk beeld is ook waarneembaar wanneer gekeken wordt naar de gezinssamenstelling. Meerpersoonshuishoudens geven hierbij duidelijk voorkeur aan het wonen in de wijk Laag Dalem, terwijl eenpersoonshuishoudens met name veel voorkomen in de Gildewijk, Haarwijk en de binnenstad.

Het gemiddeld besteedbare inkomen per hoofd van de bevolking in de gemeente Gorinchem bedraagt € 11.100 en ligt daarmee 1 % boven het Nederlands gemiddelde (€ 11.000,-)⁵. Over het algemeen geldt dat hoe hoger/lager het besteedbaar inkomen, ook de bestedingen in de detailhandel hoger/lager zullen zijn. Doorgaans worden hierbij inkomenselasticiteiten gebruikt van 0,25 voor dagelijkse artikelen en 0,5 voor niet-dagelijkse artikelen. Dit betekent dat voor elk procent dat de inkomens in Gorinchem hoger of lager liggen dan het Nederlandse gemiddelde de bestedingen aan dagelijkse artikelen 0,25% en aan niet dagelijkse artikelen 0,5% hoger respectievelijk lager zullen zijn dan de landelijke cijfers.

4.2 Toekomstige aantal inwoners in Gorinchem

4.2.1 Bevolkingsprognose op basis van natuurlijke aanwas

De toekomstige bevolking van Gorinchem wordt bepaald door natuurlijke aanwas en door migratie. In een berekening zoals die is uitgevoerd in het 'Stadsprofiel Gemeente Gorinchem 2004' blijkt dat er op basis van natuurlijke aanwas (geboorte en sterfte) geen bevolkingsgroei meer te verwachten is. Uitgaande van de bevolking in 2002 (circa 34.300 inwoners) en op basis van natuurlijke aanwas is voor 2017 een bevolkingsomvang berekend van circa 34.000 inwoners. Dit betreft echter een theoretische benadering. Immers de toekomstige bevolkingsomvang wordt ook beïnvloed door migratie.

4.2.2 Migratie

Naast autonome migratie wordt migratie vooral veroorzaakt door woningbouwontwikkelingen in de gemeente. Voor het gebied ten oosten van Gorinchem-Oost, heeft de gemeente de intentie om een nieuwe wijk (Hoog-Dalem) te realiseren. Het plan is er om ongeveer 1400 woningen te bouwen (circa 350 appartementen, circa 750 rijenwoningen en circa 300 twee-onder-een-kap of vrijstaande woningen). Het is de bedoeling om vanaf 2005 (eerste opleveringen in 2005) deze nieuwe wijk te gaan ontwikkelen. In deze rapportage wordt ervan uitgegaan dat deze wijk omstreeks 2015 gereed zal zijn.

Daarnaast is bekend dat naast de 1.400 woningen in Gorinchem Oost ook nog eens ongeveer 225 woningen gebouwd zullen worden in Laag Dalem Zuid (Dalemtonk,

⁵ Bron: CBS 2002

Woensedonk en Merwedonk). Met de bouw van deze woningen is inmiddels een start gemaakt. Deze woningen zullen binnen afzienbare tijd worden opgeleverd.

4.2.3 Bevolkingsprognose gemeente Gorinchem, inclusief migratie

In onderstaande tabel is op basis van het huidige inwonertal en het in de toekomst te verwachten aantal woningen een globale bevolkingsprognose voor de gehele gemeente gegeven. Het gaat om het huidige aantal inwoners (1-1-2004), en de prognose voor het aantal inwoners in 2015. Hierbij is verondersteld dat de te realiseren woningen, zoals hierboven genoemd, in de komende 10 jaren gebouwd zullen worden. Dit betekent dat de nieuwbouwwijken Laag Dalem Zuid en Hoog Dalem in 2015 voltooid zullen zijn. Bij de berekeningen is verondersteld dat de huidige gemiddelde woningbezetting als gevolg van gezinsverdunding en als gevolg van verhuisbewegingen (die door de bouw van nieuwe woningen opgewekt zullen worden) de komende jaren enigszins zal afnemen; namelijk van 2,37 tot 2,25.

Naast deze nieuwbouwplannen zijn er ook nog enkele ISV-plannen, waarin zowel woningen gesloopt als (minder) teruggebouwd zullen worden. Ook zijn er in het centrum en in Lingewijk nog enkele toevoegingen. Vanwege de geringe omvang van deze plannen wordt er gemakshalve vanuit gegaan dat deze elkaar opheffen

Tabel 4.1 Inwoners en het aantal woningen in de gemeente Gorinchem

Gemeente	2004	prognose 2015
Inwoners	34.627	36.400
Woningen (2003)	14.555	16.180
Gem. woningbezetting	2,37	2,25

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het aantal inwoners op dit moment ruim 34.600 bedraagt. In de toekomst zal dit door de nieuwbouw in Laag Dalem Zuid en in Hoog Dalem toenemen tot circa 36.400 in het jaar 2015. Dit aantal stemt overeen met de Primos bevolkingsprognoses, zoals die jaarlijks door ABF Research in Delft voor alle gemeenten in Nederland worden opgesteld.

4.2.4 Bevolkingsprognose per stadsdeel

Voor een inschatting van de toekomstige bevolking per stadsdeel is uitgegaan van de volgende aannames:

- In de 1.625 nieuw te bouwen woningen zullen in 2015 gemiddeld 2,5 persoon wonen;
- Gezinsverdunding en migratieprocessen die het gevolg zijn van deze nieuwbouwontwikkelingen spreiden zich gelijkmatig uit over de verschillende stadsdelen.

Op basis van deze veronderstellingen ontstaat het volgende beeld:

Tabel 4.3 Globale bevolkingsprognose per stadsdeel in 2015.

Stadsdeel	Bevolking in 2004	Nieuwbouw	GWB in nieuwbouw	Bevolking in 2015
Binnenstad	5.183			4.840
Gorinchem West	14.445			13.500
Lingewijk	2.507			2.340
Gorinchem Oost	11.422			10.670
Nieuwbouw		1.625	2,5	4.050
Overig	1.070			1.000
Totaal	34.627			36.400

In de wijk Gorinchem Oost zal als gevolg van de nieuwbouw van woningen in Laag Dalem Zuid en in Hoog Dalem de bevolking de komende jaren toenemen tot circa 14.700 in het jaar 2015.

In de andere stadsdelen van Gorinchem zal enige terugloop van het bevolkingsaantal gaan optreden. In deze wijken is een daling van het aantal inwoners te verwachten van circa 6 a 7%.

Het hierboven genoemde bevolkingsaantal voor Gorinchem Oost (14.700) heeft betrekking op het jaar 2015. In het hieronder staande overzicht is aangegeven hoe het bevolkingsaantal in de tussenliggende jaren zich zal ontwikkelen. Hierbij is verondersteld dat de gemiddelde woningbezetting in de nieuw te bouwen woningen bij oplevering circa 2,7 bedraagt, daarna zal de gemiddelde woningbezetting toenemen tot circa 3 in het 5^e jaar na oplevering. Vervolgens zal de gemiddelde woningbezetting dalen tot het stabilisatieniveau van 2,5 bereikt is. Een en ander leidt tot het volgende bevolkingsverloop in Gorinchem Oost.

Tabel 4.4 Bevolkingsontwikkeling in Gorinchem Oost tussen 1 januari 2004 en 1 januari 2015.

Bevolking op	Aantal	Bevolking op	Aantal
1 januari 2004	11.422		
1 januari 2005	11.600	1 januari 2011	14.000
1 januari 2006	12.300	1 januari 2012	14.300
1 januari 2007	12.600	1 januari 2013	14.600
1 januari 2008	13.000	1 januari 2014	14.900
1 januari 2009	13.300	1 januari 2015	14.720
1 januari 2010	13.700	1 januari 2016	14.720

Het te verwachten bevolkingsverloop in Gorinchem Oost laat zien dat de sterkste bevolkingsgroei zal optreden in de eerstkomende 5 jaar. Omstreeks het jaar 2010 wordt al een bevolkingsomvang bereikt van circa 14.000 inwoners. In de jaren daarna zal de groei minder snel zijn om uiteindelijk uit te komen op een bevolkingsaantal van circa 14.700.

4.3 Belangrijkste conclusies huidige en toekomstige bevolking in Gorinchem

- Gorinchem telt momenteel circa 34.500 inwoners.
- Dit aantal zal de komende jaren stijgen tot circa 36.500. Deze stijging is een resultante van natuurlijke aanwas, migratie, nieuwbouw van woningen en gezinsverdunning.
- In Gorinchem Oost wonen momenteel circa 11.500 mensen. Door de realisatie van Hoog Dalem (1.400 woningen) en Laag Dalem Zuid (225 woningen) zal de bevolking in Gorinchem Oost oplopen tot circa 14.700 inwoners in 2015.
- De sterkste groei van de bevolking zal optreden in de eerstkomende jaren. Zo wordt omstreeks 2010 reeds een bevolkingsomvang bereikt van circa 14.000.

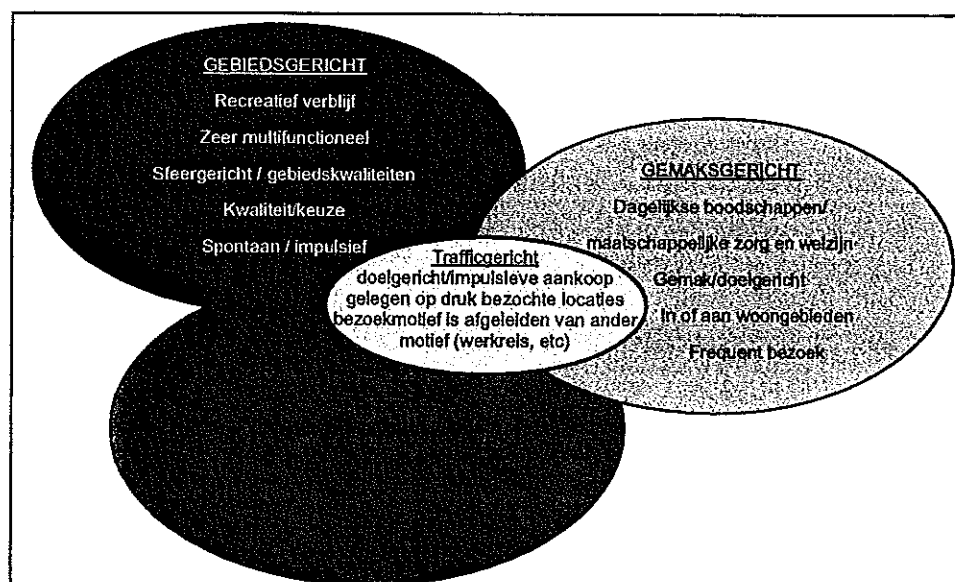
5 Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden een aantal trends en ontwikkelingen beschreven die uiteindelijk leiden tot een nieuwe visie op toekomstige retailstructuren en een visie op de vraag hoe retailcentra er in de toekomst uit moeten zien om ook daadwerkelijk levensvatbaar te zijn. Het gaat hierbij niet alleen om een optimale structuur die voldoende waarborgen biedt voor een optimaal verzorgingsniveau in buurten en wijken maar ook om een retailstructuur waarin ondernemers voldoende exploitatiemogelijkheden hebben voor een gezonde bedrijfsvoering.

5.1 Ruimtelijke retail structuur in een stedelijk veld

De redenen waarom consumenten voorzieningen of voorzieningenlocaties bezoeken, kunnen globaal ingedeeld worden in vier categorieën. In figuur 5.1 zijn deze weergegeven. In de praktijk blijkt dat een heel scherp onderscheid naar bezoekmotieven niet altijd mogelijk is, vaak spelen meerdere bezoekmotieven een rol. In de meeste gevallen is hierbij wel sprake van een bepaald hoofdbezoekmotief.

Figuur 5.1: Bezoekmotieven van de consument

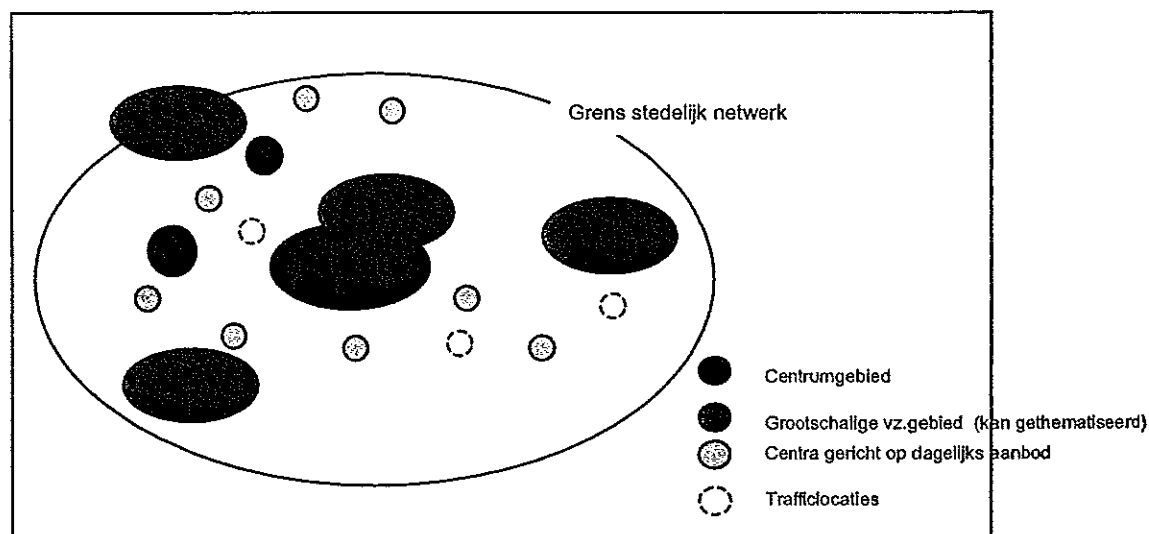


Bovengenoemde bezoekmotieven zijn ook voor de consument herkenbaar in de gemeente Gorinchem. Zo biedt de gemeente Gorinchem op het gebied van gebiedsgericht winkelen vooral mogelijkheden in het centrumgebied (de binnenstad). Met name het recreatieve verblijf heeft veel kwaliteiten vanwege de historiciteit van het centrum. Het thema/doelgericht winkelen doet zich vooral voor op de perifere locaties en

bedrijventerreinen. De wijk en - buurtwinkelcentra worden vanuit het gemakaspect (nabijheid) bezocht. De uitwerking hiervan is onderdeel van de voorliggende studie.

De in de vorige figuur benoemde bezoekenmotieven kunnen worden doorvertaald naar locatietyperingen (kleuren corresponderen). Figuur 5.2 laat zien dat er een stedelijk netwerk ontstaat gebaseerd op allerlei kris-kras relaties. Hierbij is sprake van elkaar deels uitsluitende netwerken, met meerdere centra die elk een eigen dynamiek hebben en met complementaire en elkaar beconcurrerende voorzieningen.

Figuur 5.2: Doorvertaling bezoekenmotieven naar de ruimtelijke voorzieningenstructuur



In deze studie staan met name de centra voor dagelijkse benodigheden centraal. In de navolgende paragrafen zal hieraan een verdere uitwerking worden gegeven.

5.2 Buurt- en wijkwinkelcentra

De voorzieningen in de woonwijken vormen de basis van onze voorzieningenstructuur. De centra voor de dagelijkse goederen worden vooral 'zorggericht' bezocht voor het doen van de dagelijkse boodschappen of vanwege de behoefte aan voorzieningen op het gebied van maatschappelijke zorg en welzijn. Binnen de buurt- en wijkwinkelcentra doen zich verschillende ontwikkelingen voor. Deze worden hieronder kort beschreven.

Schaalvergroting

Niet alleen op perifere locaties en in grotere winkelcentra maar ook in buurt- en wijkcentra zijn schaalvergrotingsprocessen gaande. Deze processen zijn duidelijk herkenbaar in de verschijningsvorm van supermarkten. Was enkele decennia geleden een supermarkt van 500 m² vvo nog een grote supermarkt, thans is een omvang van circa 1.500 m² vvo in buurt- en wijkcentra reeds veelvoorkomend. In de grotere centra gaat het vaak om nog grotere metrages. De meest recente ontwikkeling betreft de opkomst van grootschalige supermarkten met een omvang van circa 3.000 a 4.000 m² vvo. Vooral deze grootschalige supermarkten opteren voor locaties buiten de traditionele buurt-, wijk- en

stasdeelcentra. Locaties langs invalswegen naar stedelijke woongebieden hebben hierbij de voorkeur.

Toenemend marktaandeel van supermarkten

Ook blijkt dat supermarkten een steeds groter marktaandeel in de distributie van levensmiddelen voor zich opeisen. Dit gaat voornamelijk ten koste van de kleine zelfstandige winkelier. Uit gegevens van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD)⁶ blijkt dat thans reeds 73% van de consumentenbestedingen aan voedingsmiddelen de consument via de supermarkt bereikt. Voor genotmiddelen is dat 63%. Dit betekent dat de kleine zelfstandige winkelier die zich niet of nauwelijks kan onderscheiden van supermarkten in de toekomst het in de toekomst steeds moeilijker zal gaan krijgen. Slechts die ondernemers met een onderscheidend product en/of een onderscheidende vorm van dienstverlening aan de consument zullen zich in de toekomst kunnen handhaven.

Branchevervaging

Een andere ontwikkeling binnen de supermarktbranche is de toename van het aantal verkochte producten en diensten. Naast levensmiddelen vindt ook steeds meer verkoop plaats van niet-dagelijkse artikelen en diensten (stomerij, foto-ontwikkelcentrale, bank- en financiering, koffiehoeke, e.d.). Ook worden steeds meer (eenmalige) actie-artikelen verkocht. Met name de discounters hebben deze trend ingezet met speciale acties op het gebied van onder andere televisies, dvd-spelers, computers, doe-het-zelf apparatuur en dergelijke.

E-commerce

De invloed van E-commerce op het winkelvastgoed wordt niet als groot verondersteld. Wel gaan steeds meer ondernemers E-commerce als communicatiemiddel gebruiken.

Traffic locaties

Als reactie op de schaalvergrotingsprocessen die zich in de detailhandel voordoen komt schaalverkleining steeds meer voor. Vooral op locaties waar tijdelijk veel mensen verblijven zijn kleine retailformules in opkomst. Winkels in ziekenhuizen, bij kantorenlocaties, bij haltes van openbaar vervoer, enzovoorts zijn een uiting van deze trend.

5.3 Voorwaarden voor gezond functioneren

In deze paragraaf zal in zijn algemeenheid ingegaan worden op de belangrijkste ruimtelijke en functionele voorwaarden waaraan een buurt- of wijkcentrum moet voldoen om ook op langere termijn te kunnen blijven functioneren.

Ruimtelijke spreiding

Uitgangspunt is dat op wijkniveau aan de bevolking een goed voorzieningsapparaat wordt geboden, dat qua aanbod in het dagelijks segment en in het frequent benodigde niet-dagelijkse segment compleet is. Daarbij strekt het verzorgingsbereik van wijk- en buurtwinkelcentra zich uit over een steeds groter gebied. Gold vroeger als stelregel dat voor alle inwoners van stedelijke gebieden buurt- en of wijkvoorzieningen binnen een

⁶ Zie Jaarboek Detailhandel 2003/2004; HBD.

straal van circa 500 a 700 meter bereikbaar moesten zijn, thans is dat door de schaalvergroting en door de gestegen mobiliteit van consumenten toegenomen tot circa 1.000 meter.

Benodigd draagvlak

Wijk- en buurtwinkelcentra staan onder druk door wijzigingen in het consumentengedrag en schaalvergrotingsprocessen. Gevolg is dat de structuur en het aanbod snel verouderen. Veel centra zijn vaak te klein en hebben een te kleine supermarkt of zelfs helemaal geen supermarkt meer. Daarnaast voldoen de bereikbaarheid en de parkeersituatie vaak niet meer aan de eisen van deze tijd. Mede vanwege de gestegen mobiliteit van de consument is hij niet meer uitsluitend aangewezen op de bij hem in de buurt liggende voorzieningen. De consument stelt steeds meer eisen aan de centra die hij bezoekt om zijn dagelijkse boodschappen (of andere bezigheden) te doen en zal dan ook alleen maar die centra bezoeken die aan zijn wensenpatroon voldoen, ook als hij daarvoor grotere afstanden moet afleggen.

Levensvatbare en sterke buurt- en wijkcentra zullen daarom een volledig pakket aan producten voor de dagelijkse verzorging moeten aanbieden. Dit betekent dat ook het benodigd draagvlak groter zal worden. De centra zullen daardoor over een minimaal benodigd draagvlak moeten beschikken om goed te kunnen blijven functioneren. Ten aanzien van wijk- en buurtwinkelcentra in stedelijke gebieden wordt daarbij uitgegaan worden van circa 10.000 a 15.000 inwoners (voorheen circa 7.000).

Basispakket detailhandelsvoorzieningen

Voor wijk of buurtfunctie is het realiseren van voldoende kritische massa van belang. In ieder geval zal een full-service supermarkt aangeboden moeten worden. Supermarkten zijn immers de trekkers van voorzieningencentra. De tendens van schaalvergroting en het consumentengedrag hebben ertoe geleid dat supermarkten een oppervlakte moeten hebben van minimaal circa 1.000-1.500 m² v.v.o., wil deze supermarkt ook op langere termijn voldoende aantrekkingskracht kunnen genereren. Daarnaast moet een basispakket aan overige dagelijkse artikelen, waartoe een bakker, slager, groentezaak en drogisterij behoren, aangeboden worden of eventueel ondergebracht worden in de supermarkt. Naast een full-service supermarkt biedt de combinatie hiervan met een discounter aantrekkelijke voordelen. In de praktijk is gebleken dat deze combinatie uitermate succesvol is in centrumgebieden.

Naast een compleet assortiment aan dagelijkse goederen zal tevens een assortiment aangeboden moeten worden dat bestaat uit frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen.

Compactheid en mix met andere functies

De functies in de voorzieningencentra dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden, om een hart voor de kern, wijk of buurt te creëren. Het gaat niet alleen om detailhandel, maar ook om horeca, baliefuncties, ambacht, dienstverlening, gezondheidszorg, onderwijs en sociaal-culturele voorzieningen. Deze functies zullen zoveel mogelijk aan de detailhandel in de centra toegevoegd moeten worden om de levensvatbaarheid van het centrum te optimaliseren. De bezoekmotieven voor het voorzieningencentrum worden hiermee vergroot.

Aantrekkelijk en gemakkelijk

Centra moeten op korte afstand van de woning liggen en vanuit de woning makkelijk bereikbaar zijn, zowel te voet, met de fiets, de auto als met het openbaar vervoer. Bovendien moeten deze centra voldoende parkeerplaatsen bieden en er aantrekkelijk uitzien. Bij voorkeur dienen de centra te liggen op een goed zichtbare locatie midden in het verzorgingsgebied of op een locatie die vanuit het gehele verzorgingsgebied goed bereikbaar is (wijkontsluitingsweg).

Fysieke kwaliteiten

Naast een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen dient het centrum zo compact mogelijk te zijn ingericht. In de omgeving en het openbaar gebied van het centrum dient de consument zich sociaal veilig te voelen. Een goede uitstraling en kwaliteit van de voorzieningen draagt bij aan de aantrekkelijkheid van een voorzieningencentrum.

5.4 Het retailbeleid in buurten en wijken

In de recentelijk verschenen Nota Ruimte gaat het voor wat betreft de retail vooral over decentralisatie van bevoegdheden en de afschaffing van het PDV- en GDV-beleid. Gemeenten en regio's zijn hierbij primair verantwoordelijk voor hun eigen retailstructuur, zeker wanneer het gaat over de primaire verzorgingsfuncties zoals deze voorkomen in buurten en wijken. De Rijksoverheid hecht hierbij groot belang aan:

- Economische ontwikkelingsmogelijkheden: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen;
- Bereikbaarheid: het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water;
- Leefbaarheid: kwaliteit en variatie in vestigingsplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving.

5.5 Retailstructuren in vergelijkbare wijken / stadsdelen

In deze paragraaf wordt een kort overzicht gegeven van retailstructuren in vergelijkbare wijken/ stadsdelen.

Meerhoven, Eindhoven.

In Eindhoven is aan de westkant van de stad de wijk Meerhoven in aanbouw. In deze wijk komen circa 5.800 woningen te staan. Het aantal inwoners in Meerhoven zal liggen rond de 15.000 inwoners. In de wijk Meerhoven zal slechts een winkelcentrum gerealiseerd worden. De omvang hiervan ligt rond de 8.500 m² bvo. Oplevering 2004/2005.

Kloosterveen, Assen

In Assen ligt de in aanbouw zijnde wijk Kloosterveen. Deze wijk zal circa 5.500 woningen gaan tellen. Ontwikkelaar BAM Vastgoed bouwt in deze wijk het enige winkelcentrum met een omvang van circa 11.000 m² bvo. Oplevering 2005/2006.

Brandevoort, Helmond

De Helmondse uitbreidingswijk Brandevoort is volop in ontwikkeling. In deze wijk die uiteindelijk circa 6.000 woningen zal gaan tellen komen circa 15.000 mensen te wonen.

Het winkelcentrum Brandevoort zal een omvang hebben van circa 7.500 m² vvo. Alle winkels zijn geconcentreerd in dit centrum. Centrum is gerealiseerd.

Nesselande, Rotterdam

AM Vastgoed ontwikkelt het winkelcentrum in Nesselande in Rotterdam. Het winkelcentrum heeft hier een verzorgingsfunctie voor de 4.800 woningen die in Nesselande gerealiseerd zullen worden. Alle winkels (10.000 m²) zijn geconcentreerd in het winkelcentrum. Oplevering 2006/2007.

Volgerlande, Zwijndrecht

William Properties is de ontwikkelaar van het winkelcentrum Volgerlande in Zwijndrecht. De wijk Volgerlande heeft een omvang van circa 4.500 woningen; het enige winkelcentrum een omvang van 5500 m². Oplevering 2007/2007.

Schuytgraaf, Arnhem

In Arnhem wordt de nieuwbouwwijk Schuytgraaf gebouwd. Hier komen circa 6.000 woningen te staan. Het winkelcentrum dat door Kondor Wessels in combinatie met AM Vastgoed en Heymans ontwikkeld zal worden meet circa 8.000 m². Andere winkelvoorzieningen worden niet gepland.

Wijdevenne, Purmerend

In de wijk Wijdevenne in Purmerend komen circa 6.500 woningen. Bouwfonds ontwikkeling gaat hier het enige winkelcentrum bouwen. Omvang circa 8000 m². Oplevering 2006.

5.6 Belangrijkste conclusies trends en ontwikkelingen

- In retailstructuren wordt onderscheid gemaakt in verschillende centrumtypologieën. Voor de dagelijkse verzorgingsfunctie hebben buurt- en wijkcentra hierin een belangrijke rol.
- Binnen buurt- en wijkcentra doen zich belangrijke ontwikkelingen voor. Schaalvergrotingsprocessen, het toenemend aandeel van supermarkten in de distributie van dagelijkse artikelen en branchevervaging zijn de belangrijkste trends die zich hier voordoen.
- Deze trends uiteten zich in een toename van het verzorgingsbereik, een toename van het benodigd draagvlak, een minimaal benodigd basispakket aan detailhandelsvoorzieningen, compactheid en mix met andere functies, aantrekkelijkheid/kwaliteit en gemakkelijk/comfortabel. Daarnaast zijn bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en veiligheidsgevoelens van doorslaggevende betekenis voor het welslagen van buurt- en wijkcentra.
- Wanneer in Nederland gekeken wordt naar retailstructuren in wijken die, qua bevolkingsaantal, vergelijkbaar zijn met Gorinchem Oost valt op dat in al deze wijken slechts een winkelcentrum gerealiseerd is/wordt.

6 Belangrijkste conclusies uit de interviews

In dit hoofdstuk wordt een korte samenvatting gegeven van de belangrijkste items zoals die tijdens de interviews naar boven kwamen. De hieronder weergegeven punten betreffen derhalve een weergave van meningen van de geïnterviewden.

- In alle gesprekken die gevoerd zijn is naar voren gekomen dat het winkelcentrum Nieuw Dalem veel te klein is. Het parkeerprobleem is groot en de bevoorrading van de winkels levert eveneens veel problemen op.
- Alle geïnterviewden zijn het er over eens dat er snel wat dient te gebeuren.
- Ook is iedereen de mening toegedaan dat een nieuw centrum in Hoog Dalem noodzakelijk is. De functie van dit centrum dient uitsluitend de dagelijkse behoeften. Een copie van Piazza levert teveel concurrentie op voor de binnenstad van Gorinchem. Voorts is gesteld dat de doorgaande weg N830 omgelegd dient te worden. Barrièrewerking tussen het oude Gorinchem Oost en het nieuwe Gorinchem Oost wordt hiermee voorkomen.
- Uitbreiding van het huidige centrum is in principe wel mogelijk wanneer de sporthal bij het winkelcentrum getrokken wordt. Echter met betrekking tot toekomstige uitbreidingsmogelijkheden, het parkeren en de doorsnijding van de Ds. G.H. Kerstenlaan/Beckmanplein/Bachlaan worden over het algemeen grote problemen verwacht. Estates Europe (de huidige eigenaar van het winkelcentrum Nieuw Dalem) is echter van mening dat voor deze punten een oplossing gevonden kan worden⁷.
- Met uitzondering van de eigenaar van het huidige winkelcentrum Nieuw Dalem is ook iedereen het erover eens dat in Gorinchem Oost slechts plaats is voor een winkelcentrum. Voor het huidige centrum zal derhalve een nieuwe invulling gezocht moeten worden. Functies die tijdens de gesprekken naar voren kwamen zijn een sportschool, medische voorzieningen, specifieke winkels (bijvoorbeeld een fietswinkel).
- Estates Europe, de huidige eigenaar van Nieuw Dalem, voorziet voor haar winkelcentrum nog wel een beperkte winkelfunctie. Niet alle winkeliers in Nieuw Dalem zouden willen verhuizen naar het nieuwe winkelcentrum in Gorinchem Oost. De blijvende winkeliers zouden dan een functie kunnen blijven vervullen voor de bevolking rondom Nieuw Dalem.
- Voorts is door een van de geïnterviewden de mogelijkheid geopperd om in Linge II (de locatie waar PDV is voorzien) een supermarkt te openen.

⁷ Estates denkt hierbij aan parkeren boven de huidige sporthal, het verleggen van de doorgaande weg, en het overkappen van en het flexibeler inrichten van de laad- en loslocatie.

Naast deze punten zijn ook nog enkele andere punten aan de orde geweest.

- Er dient meer aandacht geschonken te worden aan de ruimtelijke kwaliteiten van de binnenstad van Gorinchem.
- NL.C Geldermalsen wordt met name door de centrumwinkeliers als een grote bedreiging gezien.
- Het winkelaanbod in het centrum ontbeert een goede supermarkt. Met slechts een Aldi en een Troefmarkt zijn supermarkten onvoldoende aanwezig in de binnenstad.

7 Visie Gorinchem Oost

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen ingegaan op de meest wenselijk geachte retailstructuur in Gorinchem Oost. Hierbij zal tevens ingegaan worden op de voor- en nadelen van de verschillende varianten zoals die zijn genoemd in hoofdstuk 1 van dit onderzoek. Tenslotte zal aangegeven worden welke variant de voorkeur geniet.

7.1 Korte visie over de retailstructuur in Gorinchem

De retailstructuur in Gorinchem wordt gevormd door het centrum van Gorinchem (de binnenstad), de buurt/wijkverzorgende centra in de woonwijken en de winkels op verspreide locaties inclusief de verspreid gelegen grootschalige detailhandel.

De retailvoorzieningen in het centrumgebied van Gorinchem worden hierbij vooral om recreatieve overwegingen bezocht. Ook voor vergelijkend winkelen heeft het centrum van Gorinchem een belangrijke functie. Zowel het aanbod van functies als de openbare ruimte dient hierop afgestemd te zijn op recreatief en vergelijkend winkelen.

De retailvoorzieningen in de buurten en wijken, waaronder Piazza en ook de winkelvoorzieningen in Gorinchem Oost, hebben vooral een verzorgingsfunctie voor dagelijkse en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen. De winkelcentra, zoals die in buurten en wijken voorkomen dienen derhalve op deze functie afgestemd te zijn en zijn mede bepalend voor het woon- en leefklimaat in deze buurten/wijken. Retailvoorzieningen die uit hoofde van recreatief of vergelijkend winkelen bezocht worden horen in deze centra niet thuis.

Tenslotte zijn er de grootschalige perifere winkels op het gebied van wonen en doe-het-zelf en de in de toekomst te realiseren grootschalige winkels in Linge II. Vanwege hun schaalgrootte en functie zijn er voor deze retailformules nauwelijks vestigingsmogelijkheden in de binnenstad. Perifere locaties voldoen aan de vestigingseisen van deze winkels, die zeer doelgericht bezocht worden.

7.2 De behoefte aan winkelvoorzieningen in Gorinchem Oost

In deze paragraaf zal aangegeven worden hoeveel en welke winkelvoorzieningen nodig zijn in Gorinchem Oost. Uitgangspunten hierbij zijn dat:

- Het te realiseren winkelcentrum een dagelijkse verzorgingsfunctie dient te hebben en niet concurrerend mag worden voor de binnenstad van Gorinchem en voor de buurt- en wijkcentra in Gorinchem West (waaronder Piazza);
- De bevolking in Gorinchem Oost, inclusief de toekomstige bevolking in Hoog Dalem, kan beschikken over een centrumgebied waarin alle artikelen die dagelijks nodig zijn gekocht kunnen worden;
- De wijken Hoog Dalem en de wijk Laag Dalem Zuid zijn gerealiseerd;

- Er in principe en op basis van vergelijkingen met andere steden, gezien het aanwezig draagvlak, slechts ruimte is voor *een* winkelcentrum.

In de onderstaande tabel is een berekening gegeven van de gewenste omvang van het winkelcentrum. Hierbij zijn de volgende veronderstellingen gehanteerd:

- De binding vanuit de bevolking in Gorinchem Oost wordt ingeschat op 79% voor dagelijkse artikelen en op 20% voor niet dagelijkse artikelen. Deze percentages zijn gebaseerd op de gemiddelde koopkrachtbinding voor dagelijkse en niet dagelijkse goederen in woongebieden met een omvang van circa 10.000 tot 15.000 inwoners⁸. Hierbij is rekening gehouden met de ligging van concurrerende winkelcentra van hogere orde. Voor Gorinchem Oost betekent dit dat op de bindingspercentages (zoals deze zijn vermeld in 'Winkelvoorzieningen op waarde geschat'; Drs. E.J. Bolt, augustus 2003) een correctie is aangebracht vanwege de nabijheid van Piazza en de Gorinchemse binnenstad.
- Koopkrachttoevloeiing zal vooral plaats vinden vanuit het centrum van Gorinchem, de Lingewijk en in mindere mate vanuit Gorinchem West. Daarnaast zal ook enige toevloeiing plaats vinden vanuit aangrenzende gemeenten/kernen, waaronder Arkel⁹, Spijk en in mindere mate vanuit Herwijnen. De koopkrachttoevloeiing voor zowel dagelijkse als niet-dagelijkse artikelen is ingeschat op circa 10%. Deze toevloeiing is gebaseerd op de toevloeiing van een van de supermarkten in Nieuw Dalem van buiten Gorinchem Oost. Uit een inventarisatie hiervan bleek dat circa 15% van het aantal klanten afkomstig was van buiten Gorinchem Oost. Voor de foodspeciaalzaken zal dit ongetwijfeld lager zijn. Gemiddeld circa 10%.
- De gemiddelde omzet per m² vvo (de vloerproductiviteit) is gebaseerd op de noodzakelijke omzet per m² vvo die gerealiseerd moet worden in nieuw te bouwen winkelcentra om op lange termijn economisch verantwoord te kunnen functioneren.
- De verhouding vvo : bvo is voor winkels in dagelijkse artikelen gesteld op 0,75 : 1; voor winkels in niet-dagelijkse artikelen op 0,80 : 1.
- Voorts is verondersteld dat naast de detailhandelsvoorzieningen ook andere functies in het winkelcentrum gerealiseerd zullen worden. Het gaat hierbij om horecavoorzieningen, financiële en zakelijke dienstverlening, ambachten, e.d. Doorgaans is in Nederland in soortgelijke winkelgebieden circa 25% van het aantal panden in gebruik voor andere voorzieningen dan de detailhandel. Uitgedrukt in m² gaat het om circa 15 a 20% van de totale oppervlakte. In de onderstaande berekening is verondersteld dat circa 17,5% van het totaal metrage⁷ betrekking heeft op andere functies.

Onderstaande berekeningen tonen aan dat er in Gorinchem Oost behoefte is aan een winkelcentrum met in totaal circa 7.300 m² vvo winkels (9.500 m² bvo). Inclusief andere

⁸ Voor dagelijkse goederen komen de landelijk gemiddelde bindingspercentages in woongebieden van 10.000 tot 15.000 inwoners uit op 87%; voor niet-dagelijkse artikelen op 48%.

⁹ Verwacht wordt dat de toevloeiing vanuit Arkel de komende jaren wel enigszins zal verminderen. Oorzaak hiervan is een uitbreiding van de winkelvoorzieningen in Arkel.

functies (zoals horeca, dienstverlening, ambachten, e.d.) zal het winkelcentrum een omvang krijgen van circa 11.500 m² vvo.

Ter vergelijking zij vermeld dat het winkelcentrum Piazza een omvang heeft van in totaal circa 8.200 m² vvo (uitsluitend winkels). Het verzorgingsgebied van Piazza (Gorinchem West) heeft een omvang van circa 14.000 inwoners.

Tabel 7.1. Berekening gewenste omvang van de winkelvoorzieningen in Gorinchem Oost (2015)

	Dagelijkse artikelen	Niet-dagelijkse artikelen	Totaal
Bevolking Gorinchem Oost (zie tabel 4.3)	14.720	14.720	14.720
Bestedingen hoofd bevolking			
- Landelijk (bron: HBD/EIM)	€ 1.967,-	€ 2.790,-	
- gecorrigeerd voor Gorinchem (zie par. 4.1.1)	€ 1.972,-	€ 2.804,-	
Bestedingen bevolking Gorinchem Oost	€ 29 miljoen	€ 41 miljoen	€ 70 miljoen
Oriëntatie op winkels in Gorinchem Oost	79%	20%	
Toevloeiing van buiten Gorinchem Oost	10%	10%	
Omzetspotentieel	€ 25,5 miljoen	€ 9,2 miljoen	€ 34,7 miljoen
Gemiddelde vloerproductiviteit	€ 6.400,-	€ 2.800,-	
Benodigde verkoopvloeroppervlakte	4.000 m² vvo	3.275 m² vvo	7.275 m² vvo
Benodigde bruto vloeroppervlakte	5.300 m² bvo	4.100 m² bvo	9.400 m² bvo
Benodigde bruto oppervlakte, incl. ov. functies			11.400 m² bvo

7.3 De gewenste branchering

In deze paragraaf wordt ingegaan op de gewenste branchering. De genoemde metrages zijn indicatief. Uitgangspunt bij deze opsomming van mogelijke branches is steeds dat het uitsluitend dient te gaan om branches ten behoeve van de dagelijkse verzorging (food en non-food) voor de inwoners van Gorinchem Oost en aangrenzende kernen. Dit betekent dat afgezien wordt van branches die in sterke mate concurreren met de binnenstad.

Tabel 7.2. Indicatie gewenste branchering winkelvoorzieningen Gorinchem Oost

	Branche	Omvang
Dagelijkse artikelen	Full-service supermarkt	1.750 a 2.000 m ² vvo
	Prijsvriendelijke supermarkt	800 a 1.000 m ² vvo
	Food speciaal	500 a 1.000 m ² vvo
	Drogist	250 m ² vvo
	TOTAAL	4.000 m² vvo
Niet-dagelijkse artikelen	Kleding (value for money ¹⁰)	200 a 400 m ² vvo
	Huishoudelijke artikelen	500 a 750 m ² vvo
	Plant en dier	200 a 300 m ² vvo
	Rijwielen	400 a 500 m ² vvo
	Doe-het-zelf	750 a 1.000 m ² vvo
	Bruin- en witgoed	500 a 750 m ² vvo
	Foto artikelen	100 m ² vvo
	Sleutelservice, hakkenbar	100 m ²
	TOTAAL	3.275 m² vvo
	TOTAAL	TOTAAL

¹⁰ Winkels in het lagere en goedkopere kwaliteitssegment.

Uit dit overzicht komt naar voren dat er, naast de food-speciaalzaken in Gorinchem Oost plaats is voor zowel een full-service supermarkt als een prijsvriendelijke supermarkt (discounter).

Voor wat betreft het niet-dagelijkse aanbod kan geconstateerd worden dat de branchering geen bedreiging vormt voor de winkelvoorzieningen in het centrum van Gorinchem en Piazza. Dit blijkt heel duidelijk wanneer gekeken wordt naar de branchering van de te realiseren winkels in Gorinchem Oost. Deze hebben vooral een buurt/wijkverzorgende functie. Voorts wijkt deze op een aantal zeer essentiële punten af van de branchering in het centrum en in Piazza. Zo is het aanbod in het centrum vooral gericht op niet-dagelijkse goederen (in Gorinchem Oost ligt de nadruk op dagelijks) en zijn er in vergelijking met Gorinchem Oost veel functies (waaronder winkels) die recreatief bezocht worden of winkels die vooral bezocht worden omdat er in het Centrum een ruime keuze aanwezig is.

Ook vallen de verschillen op ten opzichte van Piazza. In het aanbod van dagelijkse artikelen zijn er nauwelijks verschillen, doch deze verschillen zijn des te groter in de niet-dagelijkse sector. In Piazza is een achttal modewinkels aanwezig (in Gorinchem Oost wordt in deze branche slechts een zeer doelgerichte 'value for money' winkel voorzien); in Piazza is zowel een juwelier als een opticien gevestigd (in Gorinchem Oost wordt hierin niet voorzien); in Piazza is een speelgoedwinkel gevestigd (in Gorinchem Oost wordt hierin niet voorzien); in Piazza is een boekenwinkel gevestigd (in Gorinchem Oost wordt hierin niet voorzien).

7.4 Een of twee voorzieningencentra in Gorinchem Oost

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de vraag in hoeverre de gewenste winkelvoorzieningen geconcentreerd moeten worden op een locatie of dat spreiding over meerdere locaties gewenst is.

In zijn algemeenheid geldt dat concentratie van retailvoorzieningen in principe voorkeur heeft boven spreiding van retailvoorzieningen. Concentratie van retailvoorzieningen levert immers zowel voor de consument als voor de retailer en voor de lokale overheid een aantal belangrijke voordelen op. In het hieronder staande schema zijn deze benoemd.

Tabel 7.3. Voordelen clustering van retailfuncties ten opzichte van spreiding

Passend binnen het koopgedrag van de consument

- Vergelijken. Met een zo groot mogelijke clustering van het aanbod wordt de consument in staat gesteld om op één locatie kennis te nemen van een zo volledig mogelijk assortiment.
- Tijdsbesteding. De clustering stelt de consument in staat om zeer efficiënt om te gaan met de geringe vrije tijd die hij/zij tot zijn/haar beschikking heeft.
- Clustering biedt - vanwege een toename van het draagvlak - mogelijkheden voor nieuwe functies die de aantrekkelijkheid van de locatie verder kunnen verhogen. Hierbij gaat het tevens om niet-detailhandelsfuncties, zoals bijvoorbeeld lunchrooms.

Ruimtelijke aspecten

- *Mobiliteit*: Concentratie van grootschalige retailfuncties betekent dat bezoekers in een winkeltrip meerdere voorzieningen kunnen bezoeken. Voorkomen wordt dat consumenten van winkel naar winkel rijden (shophoppen). Concentratie leidt derhalve tot een beperking van de mobiliteit. Bij spreiding en gebundelde deconcentratie zullen de mobiliteitseffecten geringer zijn.

- *Grondgebruik:* Afgaande op de bezoekersintensiteit is het aantal bezoekers per 100 m² b.v.o. gemiddeld 1½ maal zo groot als bij spreiding, respectievelijk gebundelde deconcentratie van retail voorzieningen. Concentratie leidt derhalve tot intensiever grondgebruik.
- *Grondgebruik:* Naast gemeenschappelijk gebruik van parkeervoorzieningen levert concentratie ook voordelen op ten aanzien van de noodzakelijke infrastructuur. Concentratie leidt ook hier tot een intensiever grondgebruik.

Functionele aspecten

- *Aantal bezoekers:* Geclusterde vestigingen trekken gemiddeld circa 50% meer bezoekers dan vestigingen die verspreid liggen dan wel onderdeel uitmaken van gebundelde deconcentraties. Concentraties trekken derhalve aanzienlijk meer bezoekers.
- *Combinatiebezoek:* Bij geclusterde voorzieningen is de mate van combinatiebezoek hoger als bij verspreid gelegen voorzieningen. Bij geclusterde voorzieningen is dat 75%, bij verspreid gelegen voorzieningen is dat 30 a 40%, bij gebundelde deconcentraties tussen 30 en 75%. Concentratie leidt derhalve tot meer combinatiebezoek en daaruit voortvloeiend een verhoging van bestedingen.
- *Doelgericht/recreatief:* Bij verspreid gelegen voorzieningen is er meer sprake van doelgericht bezoek; bij geclusterde voorzieningen is dat relatief meer recreatief van aard. Bij concentraties is het recreatieve gehalte derhalve groter.
- *Omvang verzorgingsgebied:* Geclusterde voorzieningen hebben een groter verzorgingsgebied dan verspreid gelegen voorzieningen.
- *Aantrekkelijkheid:* Van de bezoekers van de geclusterde voorzieningen en van de bezoekers van de verspreid gelegen voorzieningen geeft resp. 85% en 65% van de bezoekers aan dat zij kiezen voor geclusterde voorzieningen. Respectievelijk 8 en 21% geeft de voorkeur aan gespreid gelegen voorzieningen. Redenen: nabijheid andere winkels, mogelijkheid voor gecombineerd winkelen. Concentraties worden door de consument derhalve aanzienlijk positiever gewaardeerd dan verspreid gelegen voorzieningen.
- *Imago:* Clustering van voorzieningen en daardoor een hogere kritische massa leidt tot een grotere bekendheid bij de consument.

Bovenstaande tabel maakt inzichtelijk dat het in principe zowel voor de consument, als voor de retailers en de lokale overheid van belang is zoveel mogelijk retailfuncties te concentreren.

Zoals in hoofdstuk 4 naar voren komt zal de wijk Gorinchem Oost in 2015 ongeveer 15.000 inwoners tellen. Uit een vergelijking met een aantal nieuwe wijken/stadsdelen elders in Nederland die qua omvang vergelijkbaar zijn met Gorinchem Oost (zie paragraaf 5.5) is gebleken dat dergelijke wijken/stadsdelen beschikken over slechts *een* geconcentreerd winkelcentrum met daarin alle functies voor de dagelijkse behoeften. Deze situatie bevestigt de trends en ontwikkelingen betreffende het noodzakelijke draagvlak voor buurt- en wijkvoorzieningen zoals die zijn beschreven in paragraaf 5.3.

Dat wil echter nog niet zeggen dat dat ook op gaat voor de retailvoorzieningen in de wijk Gorinchem Oost. Immers de uitgangssituatie is hier een reeds bestaand, goed economisch functionerend centrum, dat wel of niet zijn detailhandelsfunctie zal gaan verliezen. Een zorgvuldige afweging is daarom op zijn plaats.

In de onderstaande overzichten zal meer specifiek ingegaan worden op de voor- en nadelen die verbonden zijn aan de locatiemogelijkheden voor het voorzieningen centrum in Gorinchem Oost.

Achtereenvolgens zal ingegaan worden op de voor- en nadelen van:

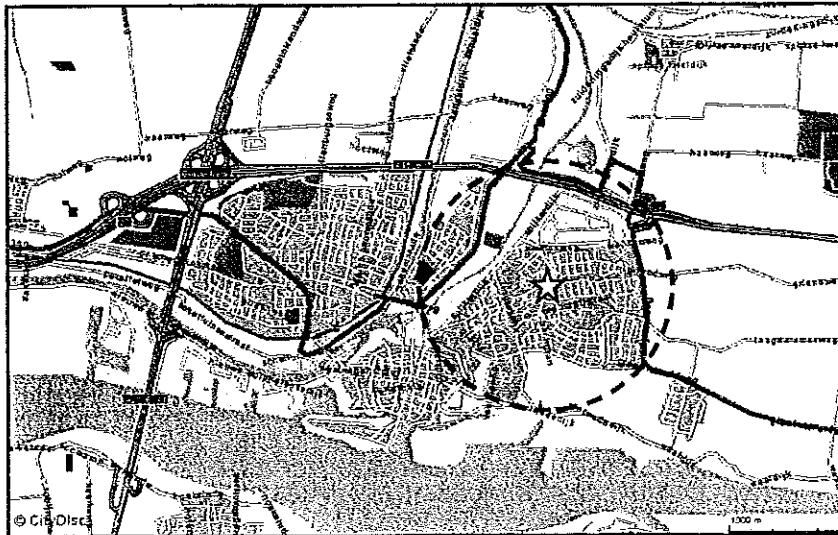
- Concentratie van de voorzieningen aan de Beckmanplein;
- Concentratie op een nieuwe locatie in Hoog Dalem en
- Gebundelde deconcentratie aan de Beckmanplein en op een locatie in Hoog Dalem.

7.4.1 Concentratie aan het Beckmanplein in een vergroot Nieuw Dalem

In het model dat alle winkel en andere functies geconcentreerd worden aan de Beckmanplein zal de huidige sporthal een winkelbestemming dienen te krijgen. Met deze functiewijziging kan circa 3.500 m² bvo winkelruimte toegevoegd kunnen worden aan het reeds bestaande centrum dat een omvang heeft van 2.250 m² vvo ofwel circa 3.000 m² bvo. Daarnaast is het mogelijk om een gedeelte van het Beckmanplein te bebouwen met nieuwe winkelruimte totdat een totaal metrage bereikt is van circa 9.000 m² bvo. Dit betekent dat op het plein circa 2.500 a 3.000 m² bvo bijgebouwd moet worden. Het parkeren zal dan voor een groot deel verplaatst dienen te worden naar gebouwd parkeren, dat wil zeggen op een of meerdere te creëren parkeerdeks op de tot supermarkt(en) omgebouwde sporthal. Maaienveld parkeren op het Beckmanplein zal nog maar slechts beperkt mogelijk zijn.

Met een centrale ligging aan het Beckmanplein zijn voor de gehele bevolking in het huidige Gorinchem Oost winkelvoorzieningen binnen een afstand van 1.000 meter bereikbaar. In de onderstaande schets is een en ander aangetoond.

Kaart 7.1 Reikwijdte verzorgingsgebied winkelcentrum Nieuw Dalem.



In het hieronder staande overzicht worden de voor- en nadelen van deze constructie samengevat.

Tabel 7.4 Voor- en nadelen van concentratie van winkelvoorzieningen aan de Beckmanplein, Incl. sporthal.

Voordelen	Nadelen
Geen kapitaalvernietiging	Geen compact centrum (twee delen)
Geen verplaatsingen	Weinig synergie tussen winkels op sporthallocatie en winkels op Beckmanplein
Geen procedures met eigenaar	Wijkontsluitingsweg door centrum levert overlast en gevaar op. Dient omgelegd te worden
Centrale ligging in de huidige wijk, voor bevolking in Gorinchem Oost bereikbaar binnen 1.000 meter	Geen fysieke mogelijkheden voor nieuwe functies
Bepaalde afvloeiing naar Piazza	Bepaalde ruimte voor aan- en afvoer, overlast van vrachtauto's in de wijk
	Gebouwd parkeren, weinig parkeren op maaiveld
	Verplaatsing sporthal
	Geen verdere uitbreidingsmogelijkheden wanneer de wijk met nog eens 100 tot 500 woningen (na 2016) wordt uitgebreid.

7.4.2 Concentratie in Hoog Dalem

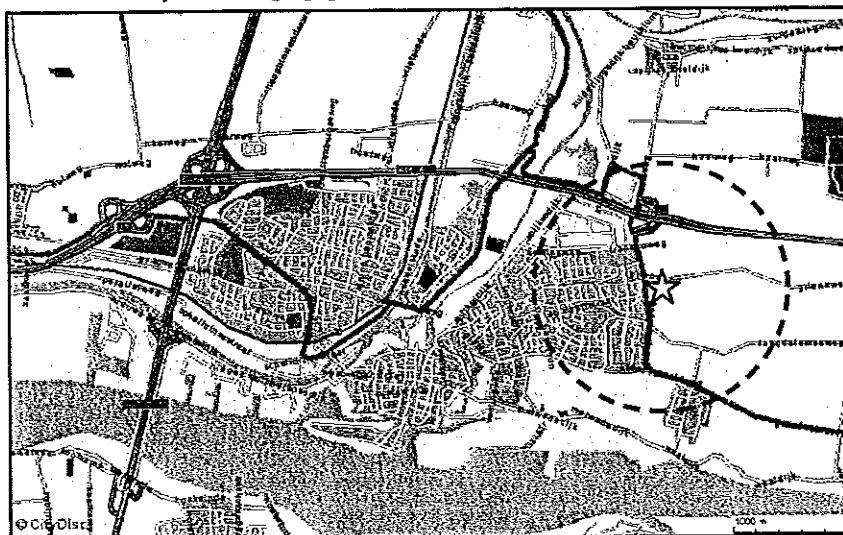
Concentratie van de voorzieningen op een nieuwe locatie in Hoog Dalem betekent dat alle voorzieningen die thans gevestigd zijn aan het Beckmanplein verplaatst dienen te worden naar de nieuwe locatie. Dit betekent dat – mogelijke financiële gevolgen buiten beschouwing latend – ook het bestemmingsplan zoals dat thans van toepassing is op het Beckmanplein veranderd zal moeten worden. Deze bestemmingsplanwijziging heeft ten doel om te voorkomen dat na de verplaatsingen zich hier opnieuw detailhandel zal vestigen.

Vestiging op een nieuwe locatie in Gorinchem Oost betekent ook dat aan een aantal basisvoorwaarden voldaan moet worden om de bereikbaarheid van dit centrum vanuit Gorinchem Oost voor al haar bewoners zo makkelijk mogelijk moet zijn. Dit betekent goed bereikbaar te voet, per fiets en per auto. De gemeente denkt hierbij aan de locatie hoek Spijksesteeg / Griendweg. Voorwaarde hierbij is dan echter wel dat de N830 verlegd dient te worden, dan wel dat er voorzieningen moeten komen om een goede oversteekbaarheid van de N830 te waarborgen, om te voorkomen dat er een barrièrewerking zal gaan ontstaan tussen het oude gedeelte van Gorinchem Oost en de nieuwe woningen in Hoog Dalem. Voorts zullen er voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd moeten worden en zal de logistiek optimaal geregeld moeten worden.

Vestiging van een nieuw centrum op de hoek van de Spijksesteeg / Griendweg betekent dat het winkelcentrum minder centraal in de wijk komt te liggen dan op de locatie Beckmanplein. Dit betekent dat voor het zuidwestelijk deel van Gorinchem Oost de afstand tot het nieuwe centrum groter zal zijn dan 1.000 meter. Op zich hoeft dat niet nadelig te zijn, wanneer de bereikbaarheid van het nieuwe centrum vanuit dit deel van Gorinchem Oost maar optimaal is. Voorts levert deze constructie wellicht wat meer mogelijkheden op voor realisatie van een supermarkt in het centrumgebied (de binnenstad) van Gorinchem. Uiteraard kan deze alleen maar gerealiseerd worden indien

de bereikbaarheid van deze supermarkt, de ontsluiting en de parkeermogelijkheden optimaal zijn. Nader onderzoek naar de ruimtelijke en functionele mogelijkheden van een moderne supermarkt in de binnenstad van Gorinchem zal moeten aangeven in hoeverre dit (zowel planologisch als fysiek) realiseerbaar is.

Kaart 7.2. Reikwijdte verzorgingsgebied winkelcentrum Hoog Dalem



De voor- en nadelen van deze positionering van het winkelcentrum worden hieronder op een rijtje gezet.

Tabel 7.5. Voor- en nadelen van concentratie van winkelvoorzieningen in Hoog Dalem

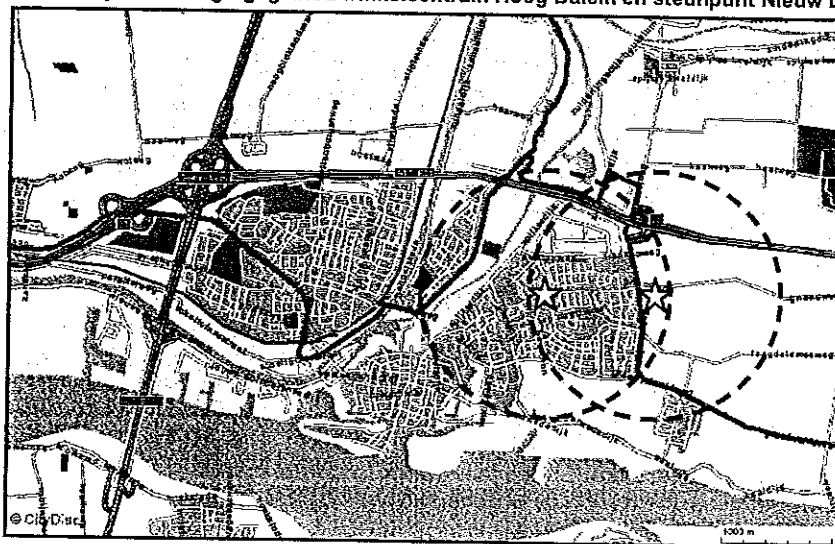
Voordelen	Nadelen
Winkelcentrum aan belangrijke ontsluitingsweg, geen overlast meer in woonwijk	Verplaatsingskosten huidige functies
Logistiek	Noodzaak voor bestemmingsplanwijziging winkelcentrum Nieuw Dalem
Goede lokale en regionale bereikbaarheid	Mogelijke schadeclaim huidige eigenaar Nieuw Dalem
Parkeren op maaiveld	Herinvullingsopgave voor Beckmanplein
Uitbreidingsmogelijkheden zittende ondernemers, mogelijkheden voor toevoeging nieuwe retailondersteunende functies	Mogelijke koopkrachtafvoeiing vanuit het zuidwestelijk deel van Gorinchem Oost naar winkels elders in Gorinchem vanwege de grote afstand naar de nieuwe locatie
Combinatiemogelijkheden met andere wijkverzorgende functies	Bereikbaarheid van de bevolking in het westelijk deel van Gorinchem Oost. Belangrijk voor ouderen.
Eigentijds winkelcentrum 'op maat'	
Parkeerproblematiek sporthal wordt opgelost	
Mogelijkheden om in vrijkomende ruimtes functies te realiseren waarvoor nu te weinig ruimte is (sportschool, med. centrum, apotheek, zorgvoorzieningen).	
Extra mogelijkheden voor nieuwe supermarkt in binnenstad of vergroting van een van de bestaande	

supermarkten (probleem hierbij is overigens wel de beschikbaarheid van fysieke ruimte.	
Uitbreidingsmogelijkheden van het centrum wanneer de wijk Gorinchem Oost na 2016 met nog eens 100 tot 500 woningen wordt uitgebreid.	

7.4.3 Gebundelde deconcentratie aan Beckmanplein en in Hoog Dalem

De bouw van een nieuw winkelcentrum in Hoog Dalem en handhaving van het bestaande centrum in de vorm van een steunpunt is het uitgangspunt van deze optie. Voorwaarde hierbij is echter wel dat aan het Beckmanplein minimaal een supermarkt gehandhaafd dient te blijven, eventueel aangevuld met enkele foodspecialzaken. Immers een winkelconcentratie zonder supermarkt heeft geen overlevingskansen. Schematisch ontstaat het volgende beeld:

Kaart 7.3 Relkwijde verzorgingsgebied winkelcentrum Hoog Dalem en steunpunt Nieuw Dalem.



Tabel 7.6. Voor- en nadelen van concentratie van winkelveorzieningen aan zowel de Beckmanplein (steunpunt) als in Hoog Dalem (volledig wijkwinkelcentrum)

Voordelen	Nadelen
Spreiding van winkelveorzieningen over de wijk	Te weinig draagvlak voor twee winkellocaties, overlappende verzorgingsgebieden
Bereikbaarheid voor consumenten, geen parkeerproblemen meer	Voordelen van de combinatie van een full-service supermarkt met een prijsvriendelijke supermarkt (discounter) worden niet benut
Geen schadeclaim eigenaar Nieuw Dalem	Kritische massa per centrum wordt gering
Handhaving sporthal	Concurrentie tussen 2 centra
	Beperkt aanbod per centrum
	Beperkte aantrekkelijkheid
	Beperkte synergie tussen winkels onderling en tussen winkels en andere functies
	Ongewenste mobiliteit
	Geen 'hart in de wijk'
	Beperkt mogelijkheden voor nieuwe of grotere supermarkt in de binnenstad van Gorinchem

7.4.4 Een vierde optie: Linge II

In de gesprekken met belanghebbenden is door een van de partijen de optie naar voren gebracht om een van de supermarkten die thans gevestigd zijn aan het Beckmanplein te verplaatsen naar het bedrijventerrein Linge II. Op deze locatie zullen zich enkele grootschalige winkels gaan vestigen. Combinatie van de perifere grootschalige winkels met een supermarkt levert niet alleen voor de locatie Linge II het voordeel op dat er een aanzwengeling plaats vindt van de voorziene ontwikkelingen daar, maar vooral dat reeds op korte termijn een oplossing geboden kan worden voor de ruimteproblematiek in het winkelcentrum Nieuw Dalem. De vrijkomende supermarkt zou dan gebruikt kunnen worden om aan de zittende ondernemers uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Na herstructurering van het winkelcentrum Nieuw Dalem, respectievelijk na realisatie van een nieuw centrum in Hoog Dalem zou de wijk Gorinchem Oost dan beschikken over een tweetal locaties waar de dagelijkse boodschappen gedaan kunnen worden.

De nadelen zoals die besproken zijn in de vorige paragraaf zijn ook hier van toepassing. Daarbij komt tevens dat realisatie van een supermarkt op Linge II hoogst waarschijnlijk zal leiden tot een sterke verschuiving van koopstromen vanuit Piazza naar de supermarkt in Linge II. Voorts zullen er ongewenste mobiliteitseffecten gaan optreden (extra belasting Concordiaweg en de brug over de Linge. Ook beleidsmatig levert het realiseren van een supermarkt op een bedrijventerrein de nodige problemen op. Een en ander is immers in strijd met het provinciaal, regionaal en lokaal detailhandelsbeleid.

7.5 De fasering

In de voorgaande paragrafen is naar voren gekomen dat concentratie van winkelvoorzieningen op een nieuwe locatie in Hoog Dalem de voorkeur geniet. Thans is de vraag aan de orde wanneer deze winkelvoorzieningen gerealiseerd moeten zijn, respectievelijk wanneer is er voldoende draagvlak om het nieuwe winkelcentrum te kunnen laten functioneren?

De berekeningen zoals die zijn uitgevoerd in tabel 7.1 hebben betrekking op een uiteindelijke bevolkingsomvang in Gorinchem Oost – zoals dat omstreeks 2015 bereikt zal worden – van circa 14.700 inwoners. Wanneer naar het bevolkingsverloop in de tussenliggende jaren gekeken wordt (zie tabel 4.4) dan blijkt dat reeds in het jaar 2010/2011 het uiteindelijke niveau dicht benaderd wordt (circa 14.000 inwoners). Aanbevolen wordt derhalve om de bouw van het nieuwe winkelcentrum zodanig te plannen dat in 2010/2011 het winkelcentrum geopend kan worden en tegelijkertijd het oude winkelcentrum in Nieuw Dalem te sluiten (inclusief bestemmingsplanwijziging).

7.6 Belangrijkste conclusies

- In de wijk Gorinchem Oost is behoefte aan circa 7.300 m² vvo winkelvoorzieningen. Inclusief overige functies (zoals horeca, ambachten, financiële en zakelijke dienstverlening) zal er een behoefte bestaan aan een voorzieningencentrum van circa 11.500 m² bvo.
- In de te realiseren winkelvoorzieningen zal plaats zijn voor een tweetal supermarkten (full service en prijsvriendelijk, discount). Het aanbod op het

gebied van niet-dagelijkse artikelen beperkt zich tot branches die een wijkverzorgende functie hebben en die niet concurreren met de functie van de binnenstad en die van Piazza.

- Op de algemene vraag of concentratie van de winkelvoorzieningen op een locatie of een gebundelde deconcentratie op twee locaties de voorkeur verdient blijkt dat zowel consumenten als retailers over het algemeen voorkeur hebben voor concentratie van voorzieningen. Ook uit mobiliteitsoverwegingen en andere ruimtelijke ordeningsvraagstukken heeft concentratie over het algemeen belangrijke voordelen.
- Wanneer de voor- en nadelen van de verschillende varianten voor Gorinchem Oost op een rijtje worden gezet blijkt concentratie op een nieuwe locatie in Hoog Dalem de voorkeur te hebben. Overwegingen die hier een belangrijke rol spelen zijn:
 - De ruimtelijke mogelijkheden om voor nu en voor de toekomst een goed functionerend winkelcentrum te realiseren met voldoende ruimte voor parkeren en een goede bereikbaarheid;
 - Ruimte voor uitbreidingsmogelijkheden voor winkeliers, voldoende ruimte voor het toevoegen van retailondersteunende functies. Hierdoor kan het nieuwe centrum zich veel meer profileren als het 'hart van de wijk'.
 - Mogelijkheden voor synergie tussen de winkels onderling;
 - Goede lokale bereikbaarheid;
 - Geen overlast van aan- en afvoer van goederen in de wijk;
 - Mogelijkheden om het centrum na 2015 verder uit te breiden wanneer de wijk Gorinchem Oost nog verder groeit met zo'n 100 tot 500 woningen.
- Realisatie van een nieuw winkelcentrum in Hoog Dalem en opheffing van de winkelfunctie in Nieuw Dalem levert ook voor de wijk Laag Dalem belangrijke voordelen op:
 - Geen parkeerproblemen meer;
 - Geen overlast van aan- en afvoer van goederen in de woonwijk Laag Dalem;
 - Ruimte voor concentratie van medische voorzieningen of andere functies in de vrijkomende ruimten in Nieuw Dalem.
- Het te verwachten bevolkingsverloop in Gorinchem Oost is zodanig dat omstreeks 2010/2011 het nieuwe winkelcentrum in Hoog Dalem geopend zou kunnen worden.
- Realisatie van een nieuw winkelcentrum in Hoog Dalem en opheffing van de winkelfunctie in Nieuw Dalem levert tevens mogelijkheden op voor realisatie van een supermarkt (of vergroting van een van de bestaande supermarkten) in de binnenstad van Gorinchem. Ruimtelijk en functioneel onderzoek naar de mogelijkheden hiervan dient echter nog plaats te vinden.

Bijlage 1. Retailstructuur Gorinchem

Hoofdbranche	Centrum W		Centrum O		Piazza		Kon. Wilhelminalaan		Marinus Spronklaan		Gildenweg	
	aantal	vvo	aantal	vvo	aantal	vvo	aantal	vvo	aantal	vvo	aantal	vvo
Dagelijks	19	2070	1	45	12	5175	11	1152	4	190	1	515
Levensmiddelen	15	1.269	1	45	9	4.451	11	1.152	2	75	1	515
Pers.verzorging	4	801			3	724			2	115		
Niet-dagelijks	167	29431	18	1978	22	3010	5	248	8	1212	1	406
Warenhuis	2	5.266										
Kleding en mode	54	8.984	1	40	7	820	1	41	1	93		
Schoenen en lederw.	14	2.885	2	903	1	130						
Juwelier en optiek	11	720			2	92						
Huish en luxe art.	10	1.558			2	516			1	194		
Antiek en kunst	4	174	1	166								
Sport en spel	10	1.223	2	104	1	185			1	47		
Hobby	8	449										
Media	8	886	1	18	1	215			1	87		
Plant en dier	6	566	2	91	2	220	1	54	2	139		
Bruin en witgoed	10	1.458	2	66	4	605	2	70				
Auto en fiets	3	620							1	372	1	406
Doe het zelf	3	576			1	157	1	83				
Wonen	14	3.477	3	469					1	280		
Detailhandel overig	10	589	4	121	1	70						
TOTAAL	186	31501	19	2023	34	8185	16	1400	12	1402	2	921

Hoofdbranche	Overig Gorinch. Overig Gorinch. Totaal											
	Twijderstraat		van Hoornestr		Nieuw Dalem		West		Oost		Gorinchem	
	aantal	vvo	aantal	vvo	aantal	vvo	aantal	vvo			aantal	vvo
Dagelijks	2	118	0	0	9	1931	3	637	1	49	63	11882
Levensmiddelen	1	54			8	1.751	3	637			51	9.949
Pers.verzorging	1	64			1	180	0	0	1	49	12	1.933
Niet-dagelijks	1	27	0	0	2	321	17	4098	10	24601	251	65332
Warenhuis							0	0			2	5.266
Kleding en mode							0	0			64	9.978
Schoenen en lederv.							0	0			17	3.918
Juwelier en optiek							0	0			13	812
Huish en luxe art.					1	281	0	0			14	2.549
Antiek en kunst							0	0			5	340
Sport en spel							0	0			14	1.559
Hobby							1	150			9	599
Media							1	300			12	1.506
Plant en dier					1	40	1	130	1	9	16	1.249
Bruin en witgoed							0	0	1	150	19	2.349
Auto en fiets							0	0	1	42	6	1.440
Doe het zelf							3	1846	1	3100	9	5.762
Wonen							4	566	5	10800	27	15.592
Detailhandel overig	1	27					7	1106			23	1.913
	3	145	0	0	11	2252	20	4735	10	14.150	313	66.714