



Ruimtelijk-economische effectstudie

Ontwikkeling Winkelcentrum Hoog Dalem te
Gorinchem

Definitief Eindrapport

Opdrachtgever: Gemeente Gorinchem

Rotterdam, 16 februari 2015

Ruimtelijk-economische effectstudie

Ontwikkeling Winkelcentrum Hoog Dalem te Gorinchem

Opdrachtgever: Gemeente Gorinchem

Ewoud Dekker
Peter Beerlage

Rotterdam, 16 februari 2015

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel- en vraagstelling	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Ontwikkelplan winkelcentrum Hoog Dalem	7
2.1	Context	7
2.2	Locatie	8
3	Vigerend overheidsbeleid	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Regionaal beleid	11
4	Vraag-aanbodanalyse detailhandel	12
4.1	Verzorgingsgebied	12
4.1.1	Bepaling verzorgingsgebied	12
4.1.2	Kenmerken verzorgingsgebied	12
4.2	Detailhandelsaanbod	13
4.2.1	Gorinchem	13
4.2.2	Verzorgingsgebied (Gorinchem Oost)	14
4.2.3	Winkelcentrum Nieuw Dalem	15
4.2.4	Toekomstige detailhandelsontwikkelingen	16
5	Is er regionale behoefte?	17
5.1	Kwantitatieve marktbehoefte	17
5.1.1	Kerncijfers detailhandel	17
5.1.2	Distributieplanologische berekening	18
5.2	Kwalitatieve marktbehoefte	19
5.2.1	Levensmiddelen	19
5.2.2	Kleding & Mode	20
5.2.3	Schoenen & Lederwaren	21
5.2.4	Huishoudelijke & Luxe artikelen	21
5.2.5	Sport & Spel	21
5.2.6	Plant & Dier	22
5.2.7	Auto & Fiets	22
5.3	Conclusies	22
6	Ruimtelijk-economische effecten	24
6.1	Europese dienstenrichtlijn	24
6.2	Jurisprudentie	24
6.2.1	Gronsveld, Eijsden-Margraten	24
6.2.2	Emmeloord-De Deel, Stadshart	25
6.2.3	Duurzame ontwrichting	25
6.3	Ruimtelijke ordeningsmotieven	26
6.3.1	Voorzieningenniveau	26
6.3.2	Effecten op leegstand	27

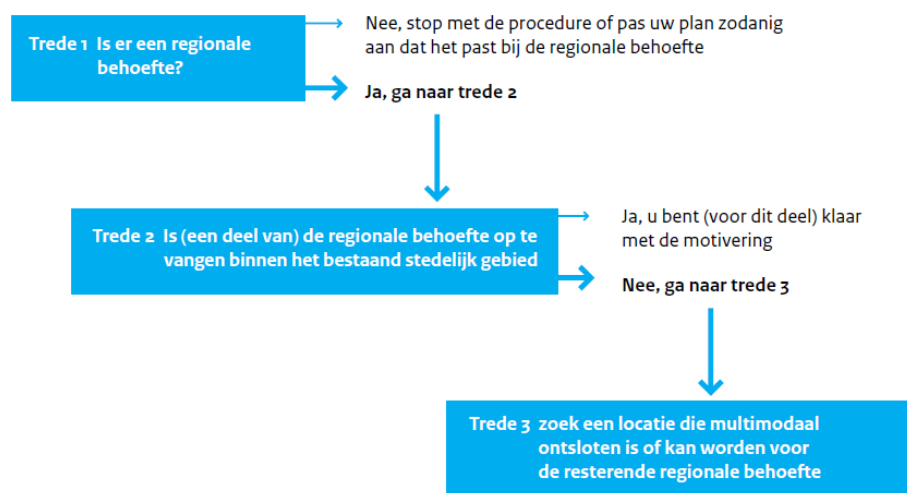
6.3.3	Ondernemersklimaat	27
6.4	Conclusie	28
7	Conclusies	29
7.1	Beleid	29
7.2	Detailhandelstructuur	29
7.3	Kwantitatieve en kwalitatieve marktbehoefte	29
7.4	Ruimtelijk-economische effecten	30
7.5	Ladder voor duurzame verstedelijking	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gorinchem heeft in 2009 het bestemmingsplan "Hoog Dalem" vastgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken van een wijkwinkelcentrum Hoog Dalem in de nieuwbouwwijk Hoog Dalem. Dit nieuwe winkelcentrum zal worden ontwikkeld door Multi Vastgoed en Heijmans. De ontwikkeling van het winkelcentrum voldoet aan de gemeentelijke ambitie om zowel het bestaande winkelcentrum Nieuw Dalem te handhaven, als het winkelcentrum Hoog Dalem te realiseren en zo het voorzieningsniveau voor de woonwijk Hoog Dalem te faciliteren.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig. Hiervoor is er behoefte aan inzicht in de mogelijkheden voor, en de ruimtelijke effecten van, een nieuw winkelcentrum op de gevestigde detailhandel in Gorinchem en met name op het bestaande winkelcentrum Nieuw Dalem. Tevens dient deze ontwikkeling van nieuwe winkelmeters in Gorinchem te worden afgewogen langs de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Deze ladder kent de volgende treden:



1.2 Doel- en vraagstelling

In het kader van de bestemmingsplan herziening heeft de gemeente Gorinchem behoefte aan inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve marktbehoefte en de voorziene ruimtelijk-economische effecten. Artikel 3.1.6., tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt hierbij als voorwaarde dat de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen. Daartoe hebben wij de volgende vraagstelling geformuleerd:

Is er sprake van voldoende actuele regionale marktbehoefte (in relatie tot artikel 3.1.6 Bro) om de ontwikkeling van het winkelcentrum Hoog Dalem uit te kunnen voeren en wat zijn de ruimtelijk-economische effecten van nieuwe winkelmeters in Hoog Dalem op de winkelstructuur van Gorinchem en winkelcentrum Nieuw Dalem in het bijzonder?

Om de centrale vraag te kunnen beantwoorden is gebruik gemaakt van de volgende deelvragen:

- Wat is de context en wat zijn de kenmerken van winkelcentra Hoog Dalem en Nieuw Dalem?
- Wat is het verzorgingsgebied, de omvang van de detailhandelsvraag en de structuur van de relevante detailhandel in het verzorgingsgebied?
- Is er in relatie tot artikel 3.1.6 Bro in het verzorgingsgebied sprake van een actuele regionale marktbehoefte naar:
 - Kwantiteit: winkelvloeroppervlak van de relevante detailhandel?
 - Kwaliteit: consumentenwensen ten aanzien van omvang, samenstelling, marktpositionering en locatie van detailhandel?
- Wat zijn de ruimtelijk-economische effecten van een winkelcentrum Hoog Dalem in het algemeen, en op winkelcentrum Nieuw Dalem in het bijzonder (ruimtelijke ordeningsmotieven en ladder voor duurzame verstedelijking)?

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het ontwikkelplan Hoog Dalem kort geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het relevante beleid op het gebied van detailhandel van provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 4 beschrijven we het verzorgingsgebied in demografie en bestaand aanbod van detailhandel. In hoofdstuk 5 stellen we de actuele regionale behoefte volgens de ladder van duurzame verstedelijking vast in een kwantitatieve en kwalitatieve analyse. Hoofdstuk 6 geeft een uitwerking van de te verwachten ruimtelijk economische effecten en hoofdstuk 7 bevat onze slotconclusies en we doorlopen met deze conclusies de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking.

2 Ontwikkelplan winkelcentrum Hoog Dalem

2.1 Context

De gemeente Gorinchem heeft in 2009 het bestemmingsplan "Hoog Dalem" vastgesteld waarin de nieuwbouwwijk Hoog Dalem wordt voorgesteld. Ten oosten van Gorinchem zijn 1.400 woningen gepland, die in de periode tot en met 2019 worden gerealiseerd. In de noordwesthoek van het gebied, het dichtst bij de bestaande stad Gorinchem, is een nieuw winkelcentrum "Hoog Dalem" gepland.

Het stedenbouwkundig plan voor de nieuwbouwwijk wordt gerealiseerd op basis van het scenario 'linten'. Hierbij vormen de verschillende landschapstypen de onderleggers voor de wijk: de Waal met haar uiterwaarden, de oeverwal en de komgronden. Het accent ligt op de verweving van stad en land, waarbij er een geleidelijke overgang plaatsvindt tussen de stad Gorinchem en het landschap om de stad heen.

De ontwikkeling van de woningen vindt plaats langs bestaande en nieuwe wegen (linten) en op wooneilanden. Er zijn circa 1.400 woningen gepland in het gebied voor verschillende doelgroepen: doorstromers (ca. 25%), gezinnen met kinderen, ruimtezoekers (ca. 25%), gezinnen met kinderen, luxe (ca. 15%), huiselijke senioren (ca. 10%), actieve senioren (ca. 10%) en starters (ca. 15%).

Tabel 2.1 Stedenbouwkundig plan nieuwbouwwijk Hoog Dalem



Bron: Bestemmingsplan Hoog Dalem Gorinchem (december 2009)

Ambitie winkelcentrum Hoog Dalem

De ambitie is om in Hoog Dalem een compleet winkelcentrum te realiseren voor dagelijkse- en frequent aan te kopen artikelen. In het vastgestelde bestemmingsplan van 2010 was een maximum oppervlak opgenomen van 11.500 m² voor detailhandel, inclusief horeca, dienstverlening en expeditie ruimte. Mede naar aanleiding van bezwaren op dit bestemmingsplan heeft de gemeente Gorinchem besloten de maximale toevoeging te beperken. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie om winkelcentrum Nieuw Dalem te handhaven, en winkelcentrum Hoog Dalem te realiseren om daarmee het voorzieningenniveau voor Hoog Dalem te faciliteren.

Winkelcentrum Nieuw Dalem

Winkelcentrum Nieuw-Dalem is een winkelcentrum in Gorinchem-Oost en ligt op korte afstand van de beoogde locatie voor winkelcentrum Hoog Dalem. In Nieuw Dalem zijn met name winkels voor de dagelijkse boodschappen aanwezig. Daarnaast is er een kapper, een chinees restaurant en twee speciaalzaken gevestigd. Het winkelcentrum heeft volgens een bruto vloeroppervlak van 3.394 m², volgens Locatus corresponderend met een omvang van 2.334 m² winkelvloeroppervlak.

Tabel 2.2 Locatie Nieuw-Dalem (bestaand) en locatie Hoog Dalem (nieuw)



Bron: Google Maps, bewerking ECORYS.

2.2 Locatie

Het plangebied van de nieuwbouwwijk Hoog Dalem bevindt zich ten oosten van de stad Gorinchem. Gorinchem heeft ruim 35.000 inwoners en is gelegen op de oeverwal aan de Waal en aan de Linge. De stad is een oude vestigingsstad welke deel uitmaakt van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ten noordwesten van de stad kruisen de A15 en de A27 en vormen zo het knooppunt Gorinchem.

Tabel 2.3 Gorinchem



Bron: Google Maps

De nieuwbouwwijk Hoog Dalem is gepland ten oosten van de stad en ten oosten van de bestaande wijk Laag Dalem. De beoogde locatie van winkelcentrum Hoog Dalem heeft door zijn ligging naast de Spijksesteeg (N830) en de op- en afrit 28 van de Rijksweg A15, een goede regionale bereikbaarheid. Ook vanuit het centrum is de bereikbaarheid goed, zowel per fiets, via het Geldersepad (ongeveer 11 minuten) als per auto (ongeveer 12 minuten). Het winkelcentrum is voor de bewoners van Laag Dalem per fiets en te voet bereikbaar via de Spijksesteeg. De bewoners van Dalem kunnen gebruik maken van dezelfde weg, die aansluit op de Beatrixlaan.

Figuur 2.1 Wijken Gorinchem



Bron:

3 Vigerend overheidsbeleid

In deze paragraaf komen de relevante elementen van het detailhandelsbeleid van de provincie, regio en de gemeente Gorinchem aan bod.

3.1 Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft een Visie Ruimte en Mobiliteit in juli 2014 vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bestaat uit een visiedeel, een programmadeel voor ruimte en mobiliteit en de verordening ruimte 2014. In deze laatste zijn de voorwaarden benoemd waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

De provincie streeft naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting woon- en leefklimaat worden voorkomen. Voor alle winkelgebieden, zowel regulier als perifeer, geldt dat kwalitatieve verbetering leidend is ten opzichte van kwantitatieve versterking. Dit ter voorkoming van verdere leegstand en het disfunctioneren van de structuur. De provincie onderscheidt een drietal winkelcentra:

1. Te ontwikkelen centra
2. Te optimaliseren centra
3. Overige aankoopplaatsen

In de verordening ruimte 2014 is nader bepaald welke uitbreidingsruimte onder welke voorwaarden is gegeven voor deze centra:

Lid 1 Detailhandel binnen de centra

Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:

- a. *binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;*
- b. *binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;*
- c. *binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.*

Lid 2 Omvang van ontwikkelingen binnen de centra

De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:

- a. *de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en de overige aankoopplaatsen;*
- b. *Voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat en mede met het oog hierop advies is gevraagd aan het Regionaal Economisch Overleg en zo nodig een distributieplanologisch onderzoek is uitgevoerd*

3.2 Regionaal beleid

Eind 2012 heeft de stuurgroep van het REO Zuid-Holland Zuid de Regionale structuurvisie en het Beleidsplan PDV vastgesteld. Dit rapport gaat in op de perifere detailhandel in de regio. Er is voor hetzelfde gebied geen beleid of visie opgesteld dat ingaat op wijk winkelcentra en/of 'gewone' detailhandel.

4 Vraag-aanbodanalyse detailhandel

4.1 Verzorgingsgebied

Om de kwantitatieve behoefte te kunnen bepalen is het van belang de omvang van het verzorgingsgebied in kaart te brengen. Bij het bepalen daarvan is enerzijds rekening gehouden met de reistijd die consumenten bereid zijn af te leggen en anderzijds met de kwantiteit (omvang) en kwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, serviceniveau, productomvang en -voorraad, en mate van klantenbinding) van het voorziene winkelcentrum Hoog Dalem.

4.1.1 Bepaling verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied voor de dagelijkse sector is lokaal. Consumenten zijn weinig bereid om grote afstanden af te leggen voor het doen van boodschappen. Het lokale verzorgingsgebied bestaat uit de wijken Hoog Dalem, Dalem, Laag Dalem Wijschild. In dit rapport definiëren wij dit gebied als Gorinchem Oost. Het verzorgingsgebied voor de niet-dagelijkse sector is voor winkelcentrum Hoog Dalem gelijk aan dat van de dagelijkse sector. Het aanbod in de niet-dagelijkse sector zal bestaan uit wijkverzorgende winkels zoals bijvoorbeeld een winkel voor huishoudelijke artikelen (bijv. Blokker), een kleine kledingwinkel (bijv. terStal) en een fietswinkel. Dergelijke niet-dagelijkse winkels hebben een zeer beperkte aantrekkende werking vanuit een groter gebied dan de wijk.

Als in dit onderzoek in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking, wordt gesproken over regionale behoefte, wordt bij zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector het samengestelde gebied van de wijken Hoog Dalem, Dalem, Laag Dalem en Wijschild bedoeld (= Gorinchem Oost).

4.1.2 Kenmerken verzorgingsgebied

De gehele gemeente Gorinchem telde 35.125 inwoners in 2013. Primos heeft geprognosticeerd dat Gorinchem in 2020 nagenoeg evenveel inwoners heeft als op dit moment. Gorinchem Oost had in 2013 12.265 inwoners. Omdat er geen prognoses per wijk beschikbaar zijn, is aangenomen dat de geprognosticeerde stabilisatie van het aantal inwoners op alle bestaande wijken van toepassing is. Als gevolg van de realisatie van 1.400 woningen neemt het aantal inwoners in Hoog Dalem, en daarmee in Gorinchem Oost, toe met in totaal circa 3.220. Daarbij is, op basis van het voorziene woningbouwprogramma, gerekend met een gemiddelde huishoudgrootte van 2,3. Van dit aantal geprognosticeerde inwoners waren er ultimo 2013 reeds 495 woonachtig in Hoog Dalem. Op basis van het woningbouwprogramma betekent dit dat het aantal inwoners tot 2020 nog met circa 2.725 zal toenemen.

Tabel 4.1 Huidige en geprognosticeerde bevolkingsomvang

	2013	2020
Gorinchem	35.125	35.069
Gorinchem Oost	12.265	14.990

Bron: Primos (2014); berekening Ecorys (2014)

Het gemiddelde inkomen in Gorinchem Oost is relatief hoog ten opzichte van het gemiddelde van Gorinchem: € 23.800 ten opzichte van € 22.200 en daarmee ook hoger dan het landelijke gemiddelde van € 21.700 per persoon.

Tabel 4.2 Gemiddeld inkomen per inwoner

Gemiddeld inkomen per inwoner (2012)	
Gorinchem	22.200
Gorinchem Oost	23.800
Hoog Dalem	22.800
Dalem	23.800
Laag Dalem	23.800
Wijdschild	24.800

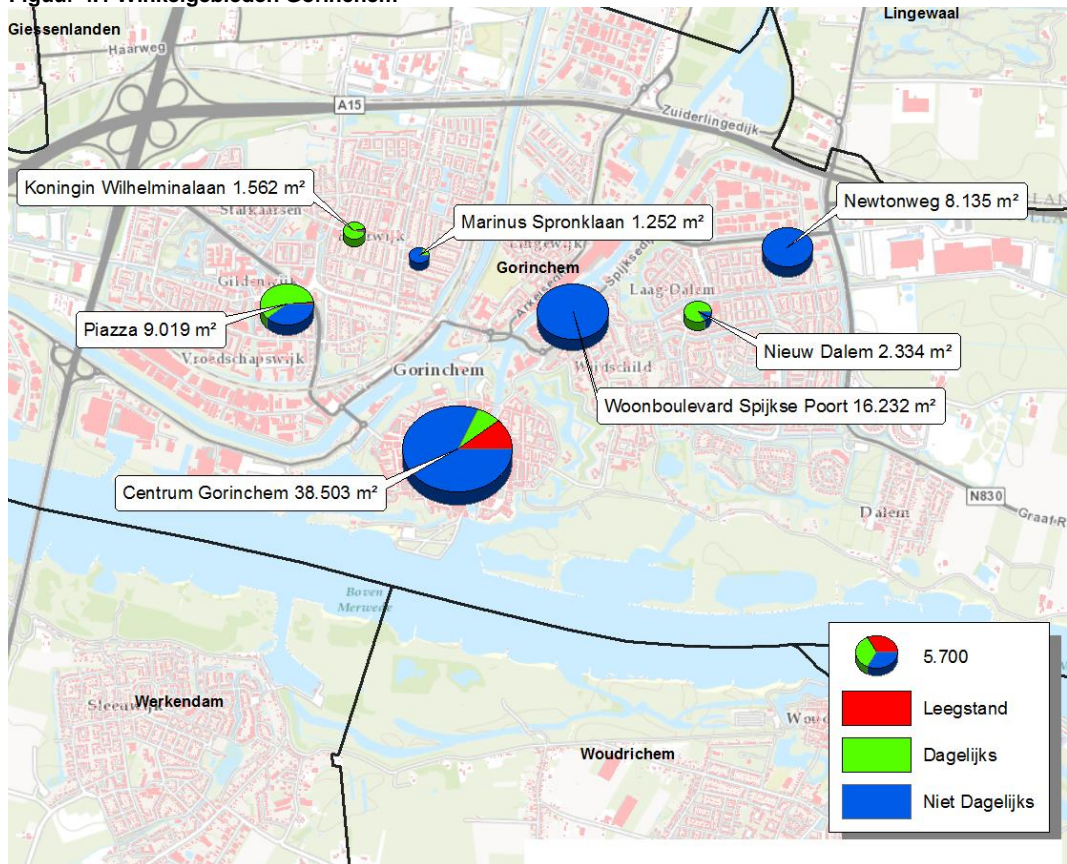
Bron: CBS (2014)

4.2 Detailhandelsaanbod

4.2.1 Gorinchem

Hieronder zijn de verschillende winkelgebieden in Gorinchem weergegeven. Zichtbaar is dat Gorinchem in totaal zeven winkelgebieden heeft. Daarvan is het centrum van Gorinchem het meest omvangrijk. Dit winkelgebied heeft een regionale functie en heeft dan ook een groot aandeel niet-dagelijkse winkels. Datzelfde geldt voor de cluster met GDV/PDV (Woonboulevard Spijkse Poort en Newtonweg). In West Gorinchem, wat betreft inwonertal vergelijkbaar met Gorinchem Oost na de realisatie van Hoog Dalem, is het Piazza Center gelegen dat een omvang heeft van ruim 9.000 m² winkelvloeroppervlak.

Figuur 4.1 Winkelgebieden Gorinchem

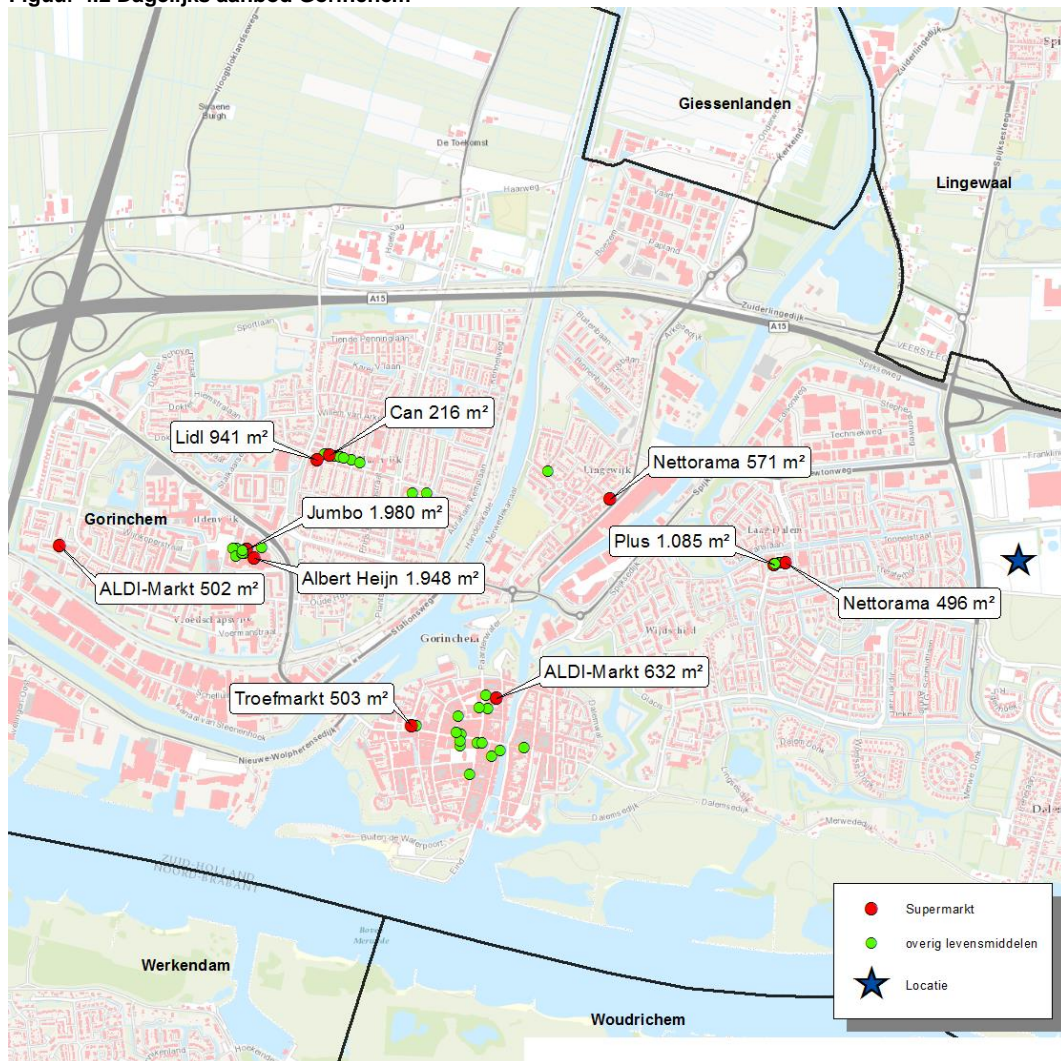


Bron: Locatus (2014)

In de figuur hieronder is een overzicht gegeven van alle detailhandel in de hoofdbranche levensmiddelen, waarbij de rode stippen supermarkten met label betreffen en de groene stippen

andere winkels binnen de branche levensmiddelen. Uit de figuur is op te maken dat Gorinchem Oost, in vergelijking met het vergelijkbare Gorinchem West, zowel een relatief klein aantal supermarkten als een klein winkelvloeroppervlak supermarkt heeft. Datzelfde geldt voor overige winkels in de branche levensmiddelen.

Figuur 4.2 Dagelijks aanbod Gorinchem



4.2.2 Verzorgingsgebied (Gorinchem Oost)

Het detailhandelsaanbod in het verzorgingsgebied is in de tabel hieronder weergegeven. Het grote aanbod in de branche wonen betreft de Woonboulevard Spijkse Poort en de vestiging van Van der Donk aan de Newtonweg. Aangezien winkelcentrum Hoog Dalem een wijkverzorgende functie heeft, is dit aanbod in het vervolg van dit onderzoek uitgesloten. Het aanbod in Gorinchem Oost is vrijwel volledig gevestigd in winkelcentrum Nieuw Dalem. Op het moment van opname door Locatus kent Gorinchem Oost als geheel noch winkelcentrum Nieuw Dalem leegstand.

Tabel 4.3 Detailhandelsaanbod Gorinchem Oost

Groep	(Hoofd)branche	Gorinchem Oost	
		Aantal	Opp. (m ²)
Dagelijks	Supermarkten	2	1.581
	Levensmiddelen (overig)	5	235
	Persoonlijke Verzorging	2	215
<i>Subtotaal</i>	<i>Dagelijks</i>	9	2.031
Mode en Luxe	Warenhuis	-	-
	Kleding & Mode	-	-
	Schoenen & Lederwaren	-	-
	Juwelier & Optiek	-	-
	Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	1	288
	Antiek & Kunst	-	-
Vrije Tijd	Sport & Spel	-	-
	Hobby	-	-
	Media	-	-
In/Om Huis	Plant & Dier	3	607
	Bruin & Witgoed	1	145
	Auto & Fiets	-	-
	Doe-Het-Zelf	-	-
	Wonen	6	7.445
Overig	Overig	-	-
<i>Subtotaal</i>	<i>Niet-dagelijks</i>	11	8.485
	Leegstand	-	-
Totaal	Dagelijks, niet-dagelijks, leegstand	20	10.516

Bron: Locatus (2014)

4.2.3 Winkelcentrum Nieuw Dalem

In winkelcentrum Nieuw Dalem zijn twee supermarkten (Plus en Nettorama), verschillende speciaalzaken, een winkel in de persoonlijke verzorging, huishoudelijke- en luxe artikelen en een bloemenzaak gevestigd. In totaal heeft winkelcentrum Nieuw Dalem een winkelvloeroppervlak van 2.334 m². Onder tabel 4.4 is een plattegrond van het winkelcentrum weergegeven.

Tabel 4.4 Detailhandelsaanbod winkelcentrum Nieuw Dalem

Hoofdbranche	Branche	Opp. (m ²)
Levensmiddelen	Bakker	40
	Kaas	45
	Slagerij	55
	Slijter	60
	Supermarkt	1.581
	Tabak/Lectuur	35
Persoonlijke Verzorging	Apotheek	
	Drogist	180
Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	288
Plant & Dier	Bloem/Plant	50
Totaal		2.334

Bron: Locatus (2014)

Figuur 4.3 Plattegrond Winkelcentrum Nieuw Dalem



Bron: Locatus (2014)

4.2.4 Toekomstige detailhandelsontwikkelingen

Buiten de ontwikkeling van winkelcentrum Hoog Dalem zijn er geen andere plannen in het verzorgingsgebied.

5 Is er regionale behoefte?

5.1 Kwantitatieve marktbehoefte

5.1.1 Kerncijfers detailhandel

Aan de hand van een distributieplanologische berekening wordt inzicht gegeven in het aanwezige detailhandelspotentieel in de branches die in winkelcentrum Hoog Dalem gevestigd zouden kunnen worden. De distributieplanologische berekening komt tot stand met behulp van de aanbodcijfers die hierboven zijn toegelicht. Daarnaast worden de volgende onderdelen in de berekening meegenomen:

- Bestedingen;
- Koopkrachtbinding en –toevloeiing;
- Vloerproductiviteit.

Bestedingen

De bestedingen per hoofdbranche zijn in kaart gebracht met behulp van de meest recente bestedingscijfers die zijn gepubliceerd door het HBD in het document 'Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek' en kengetallen die beschikbaar zijn op de website van het HBD. Deze bestedingen zijn gecorrigeerd met de bestedingsontwikkelingen die te zien zijn geweest in recente jaren.

De bedragen zijn inclusief btw, waarbij een btw-percentages van 8 procent is gehanteerd voor de dagelijkse sector en 18 procent voor de niet-dagelijkse sector. Ten aanzien van deze bestedingen wordt een inkomenselasticiteit gehanteerd van 0,25 voor de dagelijkse sector en 0,50 voor de niet-dagelijkse sector. Het hogere inkomen maakt dat de bestedingen in het verzorgingsgebied iets hoger uitvallen dan gemiddeld in Nederland.

Koopkrachtbinding en –toevloeiing

De koopkrachtbinding en –toevloeiing van de verschillende (hoofd)branches in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector in Gorinchem Oost zijn bepaald aan de hand van het koopstromenonderzoek dat in 2011 uitgevoerd is door I&O research. In dit onderzoek zijn de cijfers voor de gehele gemeente Gorinchem in kaart gebracht, evenals de cijfers voor winkelcentrum Piazza Center dat in Gorinchem West ligt. Om de cijfers voor Gorinchem Oost te bepalen zijn enerzijds de cijfers voor de gemeente Gorinchem inzichtelijk gemaakt en is anderzijds een vergelijking gemaakt met het Piazza Center.

Uit de cijfers blijkt dat de binding voor de dagelijkse artikelen 95% is en de toevloeiing 36% bedraagt. In de niet-dagelijkse sector heeft Gorinchem een binding van 68% en een toevloeiing van 54%. Deze relatief grote toevloeiing is het gevolg van de regionale functie die Gorinchem heeft. Het Piazza Center heeft een koopkrachtbinding van 45% in de dagelijkse sector. Het betreft het bindingspercentage op de schaal van geheel Gorinchem. Wanneer het relatieve aantal inwoners in Gorinchem West (ca. 48%) wordt afgezet tegen dit percentage, dan blijkt ook hieruit dat de binding voor de dagelijkse sector bijna 95% betreft. De koopkrachttoevloeiing is berekend op 38% in de dagelijkse sector. Deze relatief hoge koopkrachttoevloeiing voor dagelijkse boodschappen in Piazza Center kan worden verklaard door zowel een grote Albert Heijn als een grote Jumbo. Consumenten zijn bereid een relatief grotere afstand af te leggen voor deze supermarkten en het totale cluster van winkels. De binding in de niet-dagelijkse sector bedraagt 16% en de toevloeiing 44%.

Op basis van voorgaande cijfers wordt voor de binding van dagelijkse artikelen in winkelcentrum Hoog Dalem een percentage gehanteerd van 95%. Uitgaande van een zo optimaal mogelijke invulling vanuit de markt bezien, twee supermarkten die complementair zijn aan het huidige aanbod in Gorinchem Oost, is de koopkrachttoevloeiing in de dagelijkse sector bepaald op 20%. De binding en toevloeiing in de niet-dagelijkse sector zijn bepaald op 10% respectievelijk 5%. Deze cijfers zijn eveneens afhankelijk van de daadwerkelijke invulling.

Vloerproductiviteit

In dit onderzoek wordt gerekend met de vloerproductiviteit die het HBD hanteert in het document 'Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek' en kengetallen die beschikbaar zijn op de website van het HDB. Ook deze bedragen zijn inclusief BTW.

5.1.2 Distributieplanologische berekening

Aan de hand van een distributieplanologische berekening is een inschatting gemaakt van de potentiële uitbreidingsruimte in de verschillende branches binnen de dagelijkse sector in het verzorgingsgebied en de niet-dagelijkse sector als totaal.

Tabel 5.1 Distributieplanologische berekening (2014)

	Dagelijks	Niet-dagelijks	Totaal/gem.
Inwoners	12.265	12.265	12.265
Bestedingen per inwoner	€ 2.694	€ 2.531	€ 5.458
Bestedingspotentieel	€ 33.047.600	€ 31.047.583	€ 64.095.183
Koopkrachtbinding	95%	10%	-
Gebonden bestedingen	€ 31.395.220	€ 3.104.758	€ 34.499.979
Koopkrachttoevloeiing	20%	5%	-
Toevloeiende bestedingen	€ 5.540.333	€ 163.408	€ 6.197.005
Totale bestedingen	€ 36.935.553	€ 3.268.167	€ 40.696.983
Norm vloerproductiviteit	€ 7.895	€ 2.454	-
Haalbaar aanbod (m ² wvo)	4.678	1.332	6.101
Gevestigd aanbod (m ² wvo)	2.031	1.040	3.071
Uitbreidingsruimte (m² wvo)	2.647	292	2.939

Bron: berekening Ecorys (2014)

Uit de bovenstaande berekening komt naar voren dat er op basis van het huidige inwonertal van Gorinchem Oost een potentiële uitbreidingsruimte is in de dagelijkse en de niet-dagelijkse sector. Totaal is het uitbreidingspotentieel 2.939 m² winkelvloeroppervlak, gelijk aan 4.050 m² bvo¹. In een dergelijk winkelcentrum betreft het percentage horeca en diensten circa 15% van het totaal, waarmee het totale programma op 3.458 m² komt, gelijk aan 4.658 m² bvo.

¹ Voor de berekening van WVO naar BVO is voor de dagelijkse sector 75% naar verhuurbaar oppervlak, plus 4% voor bebouwing aangehouden. Voor de niet dagelijkse sector 80%, plus dezelfde 4% voor bebouwing.

Tabel 5.2 Distributieplanologische berekening (2020)

	Dagelijks	Niet-dagelijks	Totaal/gem.
Inwoners	14.990	14.990	14.990
Bestedingen per inwoner	€ 2.694	€ 2.531	€ 5.226
Bestedingspotentieel	€ 40.390.015	€ 37.945.640	€ 78.335.654
Koopkrachtbinding	95%	10%	-
Gebonden bestedingen	€ 38.370.514	€ 3.794.564	€ 42.165.078
Koopkrachttoevoeiing	20%	5%	-
Toevoeiende bestedingen	€ 9.592.628	€ 199.714	€ 9.792.342
Totale bestedingen	€ 47.963.142	€ 3.994.278	€ 51.957.420
Norm vloerproductiviteit	€ 7.895	€ 2.454	-
Haalbaar aanbod (m ² wvo)	6.075	1.627	7.702
Gevestigd aanbod (m ² wvo)	2.031	1.040	3.071
Uitbreidingsruimte (m² wvo)	4.044	587	4.631

Bron: berekening Ecorys (2014)

Rekening houdende met het woningbouwprogramma zoals dat is weergegeven betreft de totale uitbreidingsruimte per 2020 circa 4.631 m² winkelvloeroppervlak (6.371 m² bvo). Inclusief horeca en diensten betreft dit 5.449 m² (7.326 m² bvo).

5.2 Kwalitatieve marktbehoefte

Naast een kwantitatieve afweging zoals hierboven is weergegeven, is een kwalitatieve afweging gemaakt ten aanzien van de vestiging van winkels in de verschillende relevante hoofdbranches. Relevante hoofdbranches voor een wijkwinkelcentrum zoals voorzien in Hoog Dalem zijn levensmiddelen, kleding & mode, schoenen & lederwaren, sport & spel, huishoudelijke & luxe artikelen, plant & dier en auto & fiets. Hieronder wordt per hoofdbranche de belangrijkste marktontwikkelingen weergegeven en is een korte toelichting gegeven op de kwalitatieve marktbehoefte in het verzorgingsgebied Gorinchem Oost.

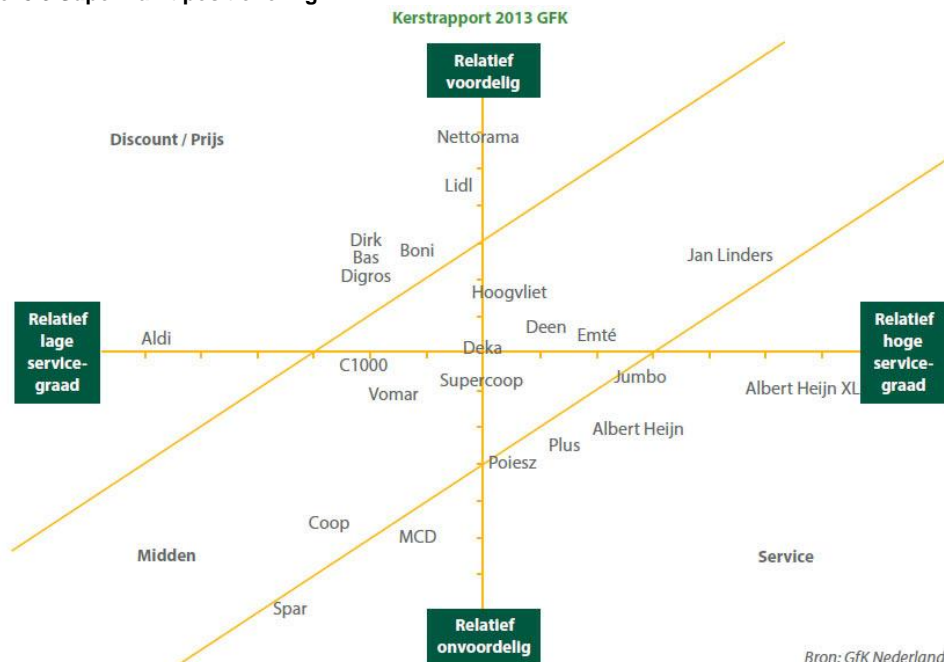
5.2.1 Levensmiddelen

Trends en ontwikkelingen:

- Groeiende belangstelling voor gezondheid, duurzaamheid (productiewijze, dierenwelzijn) en milieu. De consument eist veilige, gecertificeerde producten;
- Veranderend eet- en koopgedrag is het gevolg van demografische ontwikkelingen. Zo komen er meer ouderen, meer en kleinere huishoudens en is de diversiteit toegenomen. De veranderingen leiden tot een toenemende vraag naar luxe en gemakkelijk te bereiden producten, zoals maaltijdcomponenten, kant-en-klaar-producten en dergelijke;
- Van de nog steeds toenemende behoefte van de consument aan one-stop-shopping heeft vooral de supermarkt de afgelopen jaren weten te profiteren. De vers speciaalzaken hebben marktaandeel ingeleverd ten gunste van de supermarkten;
- De schaalvergroting in de branche zet door (AH-XL, Jumbo Foodmarkt), de gemiddelde omvang bedraagt nu 1.700m²;
- De afgelopen jaren is door schaalvergroting en sanering het aantal ondernemingen en vestigingen afgenomen;

- Supermarkten hebben de afgelopen jaren een groeiende omzet laten zien;
- Het prijsniveau wordt steeds belangrijker voor consumenten, het volumeaandeel van huismerken wordt steeds groter;
- De vloerproductiviteit in de branche is verder toegenomen;
- De rol van internetwinkelen is binnen deze branche nog beperkt. Nog niet alle levensmiddelenformules bieden de mogelijkheid om online te winkelen en producten thuis te laten bezorgen.

Tabel 5.3 Supermarkt positionering



Bron: GfK (2013).

In het verzorgingsgebied Gorinchem Oost zijn een Plus en Nettorama gevestigd. Wat betreft positionering is er zowel een discount als een servicesupermarkt in het verzorgingsgebied gevestigd. Een supermarkt die meer is gepositioneerd in het midden ontbreekt. De gevestigde supermarkten zijn bescheiden in omvang, te kenschetsen als klein en middelklein. Kwalitatief is er daarmee ook ruimte voor een grotere supermarkt met een uitgebreider assortiment. Verder zijn er speciaalzaken (bakker, kaashandel, slijter en slagerij) gevestigd in het verzorgingsgebied.

5.2.2 Kleding & Mode

Trends en ontwikkelingen:

- Individualistische en veranderlijke consument, gevoelig voor lifestyle, merken en eigen identiteit;
- Trend- en modegevoeligheid groeien, verkorting modecyclus;
- Toename internetverkoop, inmiddels derde grootste productgroep, aandeel stijgt nog steeds;
- Franchiseketens hebben een steeds groter potentieel in de modedetailhandel;
- De omzet binnen de branche staat al enkele jaren onder druk;
- Deskundigheid en persoonlijke service zijn doorslaggevend;
- Teruglopende consumentenbestedingen en verschuiving naar internetverkoop drukken afzet.

In Gorinchem Oost is momenteel geen kledingwinkel gevestigd. Gezien de omvang van het verzorgingsgebied zou er kwalitatief mogelijk ruimte zijn voor formules als Wibra of TerStal of vergelijkbare winkels.

5.2.3 Schoenen & Lederwaren

Trends en ontwikkelingen:

- Heroriëntatie merkenwinkels en opkomst shop-in-shop en lifestylewinkels;
- Schoen-, sport- en modewinkels begeven zich steeds vaker op elkaars terrein;
- De levenscycli van 'modische' collecties worden korter;
- Een groeiend aantal consumenten koopt schoenen via internet;
- Speciale assortimenten met bijvoorbeeld alleen maar grote maten omdat de doelgroep blijft groeien. De gemiddelde voetmaat van de Nederlander stijgt al jaren;
- De voorsprong van fysieke winkels als oriëntatiepunt slinkt;
- Grote internationale online aanbieders zijn in opkomst.

In het verzorgingsgebied zijn geen winkels gevestigd in de branche schoenen en lederwaren. In deze branche ligt er een potentiële kans voor bijvoorbeeld een schoenmaker of een kleinere aanbieder van schoenen.

5.2.4 Huishoudelijke & Luxe artikelen

Trends en ontwikkelingen:

- Winkelformules winnen aan belang: tweedeling schaalgrootte versus specialisatie;
- Concurrentie van buiten de branche blijft hevig, supermarkten, warenhuizen en tuincentra nemen steeds meer huishoudelijke artikelen succesvol op in hun assortiment;
- Ketens richten zich op schaalvergroting en op het aanbieden van een breed assortiment tegen een lage prijs;
- Kleine ketens en winkels specialiseren in een luxer nicheassortiment met hogere prijzen en marges;
- Het aantal zelfstandige winkels neemt al jarenlang gestaag af.

De Marskramer is de enige winkel in deze categorie in het verzorgingsgebied. Ook hier geldt dat de omvang van het verzorgingsgebied relatief groot is en er kwalitatief ruimte is voor een aanvulling met bijvoorbeeld een Blokker.

5.2.5 Sport & Spel

Trends en ontwikkelingen:

- Toenemende belangstelling voor gezondheid, sport en wellness;
- De consument heeft steeds minder vrije tijd;
- Sporten buiten clubverband neemt toe;
- Schaalvergroting en samenwerking nemen toe, circa 3/4 van de sportdetailisten werkt samen;
- De verkoop van sportartikelen, -schoenen en -kleding via internet wordt steeds belangrijker;
- Branchevreemde aanbieders vormen een stevige concurrent;
- Zelfstandige ondernemers hebben op de lokale markt een stevige positie door de verwevenheid met het lokale verenigingsleven;
- Grote internationale ketens verkennen de Nederlandse markt en zijn in enkele gevallen al toegetreden.

Deze markt wordt over het algemeen gedomineerd door grote winkelketens die over het algemeen op de meer centrale locaties zijn gevestigd. Kleinere zelfstandige sportwinkels zijn steeds minder in

het straatbeeld te vinden. Op basis hiervan lijkt er geen ruimte voor een sportwinkel in het verzorgingsgebied, tenzij er een heel duidelijke lokale binding is.

5.2.6 Plant & Dier

Trends en ontwikkelingen:

- Toenemende schaalgrootte, samenwerking en branchevervaging;
- Tuincentra groeien uit tot complete retailers (huis en tuin);
- Consumenten hebben meer oog voor het buitenleven en genieten;
- Toename aandeel mode- en seizoensgevoelige artikelen en dode materialen;
- Toenemende vraag naar beleving, service en informatie.

Buiten de grotere tuincentra lijkt er steeds minder marktruimte voor winkels in de categorie plant & dier. Kleinere speciaalzaken, zoals een bloemist of een winkel waar naast bloemen verschillende (kleinere) producten voor het interieur worden verkocht, kunnen een aanvulling zijn. In winkelcentrum Nieuw Dalem is een bloemist gevestigd. Een tweede winkel zou kwalitatief gezien een uitbreiding zijn.

5.2.7 Auto & Fiets

Trends en ontwikkelingen:

- De e-bike speelt een rol in het woon-werkverkeer en wordt populairder onder scholieren;
- Consumenten stellen meer eisen aan de accu van een e-bike, grote actieradius is vereist;
- Facebook en twitter belangrijk medium voor fietsconsumenten. Ook de 50+ generatie weet zich inmiddels via reviews en internet goed te informeren;
- Merkfabrikanten stellen hogere eisen aan shopbeleving;
- De combinatie van clicks, bricks en brand spelen een belangrijkere rol voor de vakhandel.

Gorinchem Oost heeft met de winkel Allwheels, die is gelegen in de nabijheid van het winkelcluster aan de Newtonweg, een grootschaligere fietswinkel. In de wijk zelf is geen fietswinkel of – maker gevestigd.

5.3 Conclusies

Op basis van het bovenstaande kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- In het verzorgingsgebied is distributieplanologische ruimte voor uitbreiding van winkelmeters;
- Die ruimte groeit als gevolg van het realiseren van de woonwijk Hoog-Dalem;
- Naar branches verdeeld ziet die ruimte er als volgt uit:

	Dagelijks	Niet-dagelijks	Totaal/gem.
Uitbreidingsruimte (m² wvo)	4.044	587	4.631

- In het verzorgingsgebied is kwalitatief ruimte voor een grotere supermarkt uit het middensegment van de branche. Indien voor het winkelcentrum Hoog-Dalem wordt gekozen voor twee supermarkten, is het aan te bevelen om voor één van deze supermarkten in ieder geval een gemiddelde maat te hanteren van 1.700m² met een hogere servicegraad.
- Voor de levensmiddelen overig lijkt er kwalitatieve ruimte voor de gebruikelijke winkels in deze branche als een slager, bakker, groenteboer e.d.
- In de persoonlijke verzorging is kwalitatief ruimte voor een drogist/apotheek/parfumerie etc.

- In het verzorgingsgebied is geringe ruimte voor de niet-dagelijkse sector. Daarbij is er kwalitatieve ruimte voor onder meer kleding, een schoenmaker, een kleine speelgoedzaak, een fietsenmaker en bloemist.

6 Ruimtelijk-economische effecten

6.1 Europese dienstenrichtlijn

In het kader van de invoering van de Europese dienstenrichtlijn is uitsluiting van een nieuwe vestiging op basis van economische gronden c.q. concurrentiebeperking een niet rechtsgeldig argument. Derhalve is de uitkomst van de distributieplanologische berekening ondergeschikt bij de beoordeling van een vestigingsvoornemen en een noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsplan in het licht hiervan. De factor leegstand en de kans hierop kan wel worden gezien als ruimtelijk relevant argument.

Het is op basis van de Dienstenrichtlijn verboden om de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit (waaronder begrepen detailhandel) afhankelijk te stellen van de toepassing per geval van economische criteria:

- waarbij de verlening van de vergunning afhankelijk wordt gesteld van het bewijs dat er een economische behoefte of marktvraag bestaat;
- van een beoordeling van de mogelijke of actuele gevolgen van de activiteit of;
- van een beoordeling van de geschiktheid van de activiteit in relatie tot de door de bevoegde instantie vastgestelde doelen van economische planning.

In het Besluit ruimtelijke ordening wordt nog eens bevestigd dat strijdigheid met de Dienstenrichtlijn moet worden voorkomen. Hieruit volgt dat aan de volgende besluiten in beginsel ruimtelijke ordeningsmotieven ten grondslag moeten liggen: aan het stellen van regels in een bestemmingsplan of beheersverordening, aan het nemen van een projectbesluit en aan de beslissing op een aanvraag om een ontheffing van een bestemmingsplan (of van een beheersverordening). Dit betekent echter niet dat een distributieplanologisch onderzoek niet meer geoorloofd is. Uit jurisprudentie² is gebleken dat een distributieplanologisch onderzoek stand houdt, mits gebaseerd op de juiste motivatie, zoals bijvoorbeeld het voorkomen van ontwikkelingen die ongewenst zijn vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit, en niet het reguleren van concurrentieverhoudingen.

6.2 Jurisprudentie

6.2.1 Gronsveld, Eijsden-Margraten

Op 27 juni 2012 heeft de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, een positieve uitspraak³ gedaan over de bestemmingsplanwijziging in de gemeente Eijsden-Margraten ten behoeve van detailhandel op de locatie Gronsveld. In de uitspraak zijn verschillende overwegingen van de Raad van State opgenomen op het gebied van een goede ruimtelijke ordening en onderbouwing, inzake de bestemmingsplanwijzigingen voor detailhandel. Naast de aspecten die in de eerdere onderdelen zijn genoemd, zijn de volgende aspecten van belang bij de keuze om wel of niet de bestemming detailhandel mogelijk te maken:

- Afweging tussen locaties en een goede verdeling van de aanwezige marktruimte is van belang bij het toestaan van nieuwe initiatieven.

² Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 10-8-2011, No. 201000203/1/M3 LJN: BR4596 (Bestemmingsplan Veenendaal).

³ LJN: BW9573, Raad van State, 201108336/1/R1.

- De gemeente komt een ruime mate van eigen beleidsvrijheid toe. Dit in relatie tot onder meer het detailhandelsbeleid dat wordt gevoerd door provincies en/of regio's en de mate waarin gemeenten hier van af mogen c.q. kunnen wijken.
- Bij detailhandelsontwikkelingen met een bovenlokale verzorgingsfunctie is het van belang om te streven naar afstemming en overeenstemming hierover. Initiatief vanuit de gemeente waar het ontwikkelplan speelt is essentieel.
- Bij de toetsing op marktruimte is het van belang om primair uit te gaan van het bestaande winkelaanbod en het toekomstig winkelaanbod dat planologisch mogelijk is gemaakt in bestemmingsplannen.
- De gemeente dient bij de keuze voor bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. De voor- en nadelen van alternatieven en het plan dienen in die afweging te worden meegenomen.
- Het is van belang om de randwoorden op te nemen onder welke omstandigheden een winkelontwikkeling mogelijk is.

6.2.2 Emmeloord-De Deel, Stadshart

Op 5 december 2012 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak⁴ gedaan over het bestemmingsplan Emmeloord-De Deel, Stadshart dat voorziet in de mogelijkheid om in Emmeloord ruim 10.000 m² bruto vloeroppervlak detailhandel te realiseren, waardoor er ten opzichte van de behoefte aan detailhandelsruimte in het berekende behoudende scenario een overcapaciteit ontstaat van bijna 9%. Geoordeeld is dat niet is uitgesloten dat de overcapaciteit kan leiden tot toename van de leegstand in het centrum van Emmeloord, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat leidt. De raad heeft volgens de Afdeling onvoldoende zorgvuldigheid betracht bij de in het kader van een goede ruimtelijke ordening af te wegen belangen.

6.2.3 Duurzame ontwricting

Naast de dienstenrichtlijn is de (invulling van de) term duurzame ontwricting van belang bij ruimtelijke afwegingen. Indien door de uitbreiding van het winkelaanbod in een gemeente, de omzet van andere winkels daalt of faillissement optreedt als gevolg hiervan, hoeft er nog geen sprake te zijn van duurzame ontwricting van de detailhandelsstructuur. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State acht verder onderzoek naar de beschikbare ruimte en (duurzame) ontwricting van de winkelstructuur nog steeds gerechtvaardigd vanuit het oogpunt van consumentenbescherming. De redenering is dat er door de komst van nieuwe winkels niet zoveel bestaande winkels mogen sluiten dat er voor de consument een onvoldoende voorzieningenniveau met keuzemogelijkheden overblijft. De Raad van State heeft in geen enkel van de gevallen die bij de Raad aanhangig waren duurzame ontwricting vastgesteld. Ook niet bij plannen waarmee de beschikbare marktruimte tot 20% werd overschreden.

Actualisatie: Bij uitspraak van 18 september 2013, zaaknummer 201208105/1/R2, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State haar vaste jurisprudentie over wanneer sprake kan zijn van een duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau nog verder aangescherpt. Volgens de Afdeling is enkel nog doorslaggevend of een nieuwe voorziening ertoe leidt, dat inwoners van een bepaald gebied niet langer op aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in eerste levensbehoefte.

⁴ LJN: BY5093, Raad van State, 201200385/1/R2.

6.3 Ruimtelijke ordeningsmotieven

In het kader van goede ruimtelijke ordening is het van belang om te weten op basis waarvan ruimtelijk geordend mag worden, nu duidelijk is geworden dat (economische) argumenten van concurrentiebeperking in het geheel geen rol mogen spelen bij het stellen van eisen aan de vestiging van detailhandel. Een goede ruimtelijke ordening moet in een ruimtelijke onderbouwing worden aangetoond, waarbij in beeld is gebracht welke effecten de toevoeging van detailhandel heeft op:

- Duurzame ruimtelijke kwaliteit;
- Woon- en leefklimaat;
- Detailhandelsstructuur.

De ontwikkeling van winkelcentrum Hoog Dalem heeft met name een relatie met de detailhandelsstructuur. Daarom wordt in deze paragraaf gefocust op de ruimtelijke-economische effecten ten aanzien van: voorzieningenniveau, effecten op leegstand en het ondernemersklimaat.

6.3.1 Voorzieningenniveau

De realisatie van het winkelcentrum Hoog-Dalem heeft een positief effect op het voorzieningenniveau in geheel Gorinchem Oost. Met de toevoeging van de nieuwe woonwijk ontstaat een aanvullende behoefte aan detailhandelsvoorzieningen. Ook zonder toevoeging van deze woningen is er al behoefte aan meer voorzieningen in dit deel van Gorinchem. Het bestaande winkelcentrum Nieuw Dalem is zeer beperkt van omvang in relatie tot het aantal inwoners in dit deel van Gorinchem. Een aanmerkelijk deel van de inwoners is voor de grotere boodschappen daarom georiënteerd op andere delen van Gorinchem. Nieuw Dalem kan worden gekenschetst als een buurtwinkelcentrum, met Hoog Dalem kan een wijkwinkelcentrum worden gerealiseerd dat een functie heeft voor geheel Gorinchem Oost, waarmee inwoners van dit deel van Gorinchem de voorzieningen om in hun eerste levensbehoeften te voorzien dicht bij huis krijgen. Gelet op de aanwezige marktruimte in dit deel van Gorinchem is niet te verwachten dat de realisatie van een winkelcentrum in Hoog Dalem, in een op de marktruimte afgestemde omvang, direct zal leiden tot het verdwijnen van andere winkelcentra dan wel winkels. Zo dit al het gevolg zou zijn leidt dit ook niet tot een onvoldoende voorzieningenniveau waarmee sprake zou kunnen zijn van een duurzame ontvrichting van de detailhandelsstructuur in dit deel van Gorinchem.

Niet uitgesloten is, dat de realisatie van winkelcentrum Hoog Dalem een effect zal hebben op het functioneren van winkelcentrum Nieuw Dalem en mogelijk het verdwijnen van winkels aldaar tot gevolg kan hebben. Indien echter de beschikbare marktruimte niet of nauwelijks wordt overschreden, mag verwacht worden dat er in de toekomst voldoende marktmogelijkheden voor Nieuw Dalem blijven om te kunnen blijven functioneren als buurtwinkelcentrum.

Als gevolg van de realisatie van winkelcentrum Hoog Dalem nemen de keuzemogelijkheden voor de consument toe. Er kan dan gekozen tussen winkelcentra en er kan gekozen worden tussen meerdere formules.

Conclusie

De realisatie van winkelcentrum Hoog Dalem heeft een positief effect op het voorzieningenniveau in Gorinchem Oost.

6.3.2 Effecten op leegstand

Huidige leegstand

Uit recente cijfers van Locatus blijkt dat de winkelleegstand in geheel Gorinchem ca. 8% bedraagt. Het grootste gedeelte hiervan is in het centrum gelegen en betreft over het algemeen kleinere winkels aan de randen van het centrum. In het verzorgingsgebied Gorinchem Oost komt geen leegstand voor.

Leegstandseffecten

In de distributieplanologische berekening in hoofdstuk 5 is berekend dat er in het verzorgingsgebied voldoende uitbreidingspotentieel is voor de realisatie van een winkelcentrum Hoog Dalem. Indien de realisatie wordt afgestemd op deze marktruimte, worden geen structurele leegstandseffecten verwacht. Wel kan de realisatie van Hoog Dalem leiden tot enige dynamiek in winkelcentrum Nieuw Dalem. Deze is afhankelijk van de vestiging van bijvoorbeeld de supermarktformules in Hoog Dalem. Indien één van de bestaande formules van Nieuw Dalem verhuist naar Hoog Dalem zal dit kunnen leiden tot enige tijd een frictieleegstand in Nieuw Dalem. Vanwege het aanwezige marktpotentieel kan verwacht worden dat deze vrijkomende meters vrij spoedig weer ingevuld kunnen worden met een andere formule.

Verwacht kan worden dat beide centra in de toekomst een eigen signatuur zullen krijgen en een eigen marktgebied zullen bedienen. In Hoog Dalem liggen mogelijkheden voor invulling met een grotere "Full-Service" supermarkt en een in omvang gemiddelde supermarkt. Hoog-Dalem zal daarmee een boodschappencentrum kunnen worden voor de grotere wekelijkse inkopen. Voor Nieuw Dalem zal het signatuur daarmee meer kunnen komen liggen op de dagelijkse boodschappen en de discounters.

Mocht ondanks het aanwezige marktpotentieel de herinvulling van deze meters niet tot stand komen, is de gemeente Gorinchem bereid mee te werken aan alternatieve bestemmingen voor deze meters, voor bijvoorbeeld zorgfuncties.

De invulling van meters in winkelcentrum Hoog Dalem voor de niet-dagelijkse sector zal ook geen leegstandseffecten hebben indien de omvang is afgestemd op het aanwezige marktpotentieel en de te vestigen branches geen wijk overstijgend verzorgingsgebied hebben.

Conclusie

Realisatie van winkelcentrum Hoog Dalem heeft geen voorzienbare leegstandseffecten

6.3.3 Ondernemersklimaat

Het ondernemersklimaat in Gorinchem Oost wordt met de realisatie van Hoog Dalem versterkt. Bestedingen binnen de wijk zullen toenemen, er zullen meer ondernemers actief zijn in de detailhandel. Gelet op de beschikbare marktruimte in dit deel van Gorinchem, zal er sprake zijn van gezonde concurrentieverhoudingen, wat versterkend kan werken voor het ondernemerschap.

Verwacht kan worden dat op termijn beide winkelcentra een eigen signatuur zullen krijgen en verschillende marktsegmenten zullen bedienen. Daarbij is voorzienbaar dat Nieuw Dalem het buurtwinkelcentrum blijft voor de dagelijkse boodschappen en Hoog Dalem het wijkwinkelcentrum voor de "grote wekelijkse" inkopen.

Conclusie

Realisatie van winkelcentrum Hoog Dalem heeft een positief effect op het ondernemersklimaat in Gorinchem Oost

6.4 Conclusie

- Realisatie van winkelcentrum Hoog Dalem heeft een positief effect op het voorzieningenniveau in Gorinchem Oost, consumenten krijgen meer keuze om op korte afstand in hun eerste levensbehoeften te voorzien.
- Hoog Dalem heeft geen leegstandseffect, overigens in een wijk die geen leegstand kent.
- Het ondernemersklimaat in Gorinchem Oost wordt met winkelcentrum Hoog Dalem versterkt.

7 Conclusies

7.1 Beleid

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van winkelcentrum Hoog Dalem past binnen het provinciaal beleid:

- De verordening geeft aan dat er ruimte is voor uitbreiding van detailhandel in het kader van de realisatie van nieuwe woonwijken.
- Aangetoond is dat met deze uitbreiding van de detailhandel in Gorinchem Oost het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat.

7.2 Detailhandelstructuur

Het verzorgingsgebied van het winkelcentrum Hoog Dalem bestaat uit Gorinchem Oost. Gorinchem kan worden onderverdeeld in drie winkelgebieden: Gorinchem Centrum, Gorinchem Oost en Gorinchem West. Gorinchem West kent een sterk wijkwinkelcentrum Piazza en een kleiner boodschappencentrum voor de dagelijkse sector. In het centrum is de dagelijkse sector slechts op kleine schaal aanwezig. Gorinchem Oost kent alleen het buurtwinkelcentrum Nieuw Dalem en is, zeker indien de toekomstige woningbouwontwikkeling Hoog Dalem in de beschouwing wordt betrokken, onderbewinkeld. Het voorzieningenniveau is in dit deel van Gorinchem laag, als gevolg waarvan bewoners uitwijken naar andere delen van de stad voor hun aankopen. Door realisatie van wijkwinkelcentrum Hoog Dalem ontstaat in Gorinchem een evenwichtige detailhandelsstructuur, waarbij consumenten binnen een redelijke afstand in hun eerste levensbehoefte kunnen voorzien.

7.3 Kwantitatieve en kwalitatieve marktbehoefte

Ten aanzien van de kwantitatieve en kwalitatieve marktbehoefte kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- In het verzorgingsgebied is distributieplanologische ruimte voor uitbreiding van winkelmeters;
- Die ruimte groeit als gevolg van het realiseren van de woonwijk Hoog-Dalem;
- Naar branches verdeeld ziet die ruimte er als volgt uit:

	Dagelijks	Niet-dagelijks	Totaal/gem.
Uitbreidingsruimte (m² wvo)	4.044	587	4.631

- In het verzorgingsgebied is kwalitatief ruimte voor een grotere supermarkt uit het middensegment van de branche. Indien voor het winkelcentrum Hoog-Dalem wordt gekozen voor twee supermarkten, is het aan te bevelen om voor één van deze supermarkten in ieder geval een gemiddelde maat te hanteren van 1.700m² met een hogere servicegraad.
- Voor de levensmiddelen overig lijkt er kwalitatieve ruimte voor de gebruikelijke winkels in deze branche als een slager, bakker, groenteboer e.d.
- In de persoonlijke verzorging is kwalitatief ruimte voor een drogist/apotheek/parfumerie etc.
- In het verzorgingsgebied is geringe ruimte voor de niet-dagelijkse sector. Daarbij is er kwalitatieve ruimte voor onder meer kleding, een schoenmaker, een kleine speelgoedzaak, een fietsenmaker en bloemist.

7.4 Ruimtelijk-economische effecten

De ontwikkeling van winkelcentrum Hoog Dalem heeft met name een relatie met de detailhandelsstructuur. Daarom is gefocust op de ruimtelijke-economische effecten ten aanzien van: voorzieningenniveau, effecten op leegstand en het ondernemersklimaat.

Tabel 7.1 Totaaloverzicht ruimtelijk-economische effecten

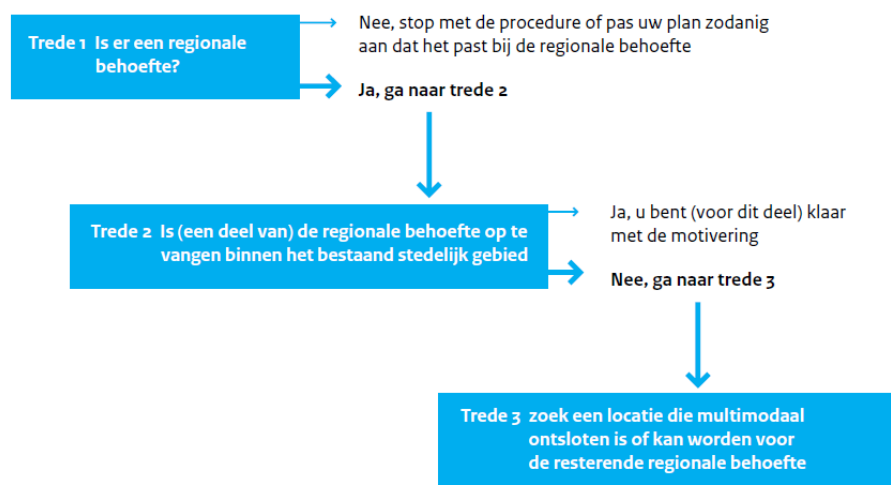
criterium	Effect
Voorzieningenniveau	
Effecten op leegstand	
Ondernemersklimaat	

* groen = positief effect, geel = neutraal en rood = negatief effect.

- Realisatie van winkelcentrum Hoog Dalem heeft een positief effect op het voorzieningenniveau in Gorinchem Oost, consumenten krijgen meer keuze om op korte afstand in hun eerste levensbehoeften te voorzien.
- Hoog Dalem heeft geen leegstandseffect, overigens in een wijk die geen leegstand kent.
- Het ondernemersklimaat in Gorinchem Oost wordt met winkelcentrum Hoog Dalem versterkt.

7.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Rijk heeft de verantwoordelijkheid voor ruimtelijke ordening neergelegd bij lagere overheden. Het locatiebeleid van het Rijk is daarmee komen te vervallen. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte noemt de termen detailhandel en winkels niet. Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Op grond hiervan dienen overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van een drietal opeenvolgende stappen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging in relatie tot de betreffende ontwikkeling(en).



Trede 1: Is er een regionale behoefte?

In de eerste trede moet worden nagegaan of er een kwantitatieve en kwalitatieve regionale (= lokale in dit geval) behoefte is aan de toevoeging van winkelmeters in het verzorgingsgebied waarop de invulling van winkelcentrum Hoog Dalem kan worden gebaseerd. Aan de hand van distributieplanologische berekeningen kan worden geconcludeerd dat er overduidelijk sprake is van regionale (markt)behoefte. Er is in totaal marktruimte voor de toevoeging van 4.631 m² wvo, met toevoeging van horeca en diensten bedraagt dit totaal 5.449 m² wvo. Vertaald naar bruto meters is er behoefte aan 7.326 m² bvo .

De eerste trede kan dus positief worden beantwoord.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Na het bepalen van de regionale behoefte ziet de tweede stap erop toe dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen eerst wordt gekeken of hiervoor binnen bestaand bebouwd gebied een plek kan worden gevonden. De locatie voor winkelcentrum Hoog Dalem komt te liggen binnen toekomstig stedelijk gebied. Na toevoeging van de nieuwe wijk Hoog Dalem is er sprake van een centrale ligging binnen het verzorgingsgebied. Het winkelcentrum kan daarmee de wijkverzorgende functie voor zowel Hoog als Laag Dalem vervullen. Door de situering direct aan de hoofdinfrastructuur van dit deel van Gorinchem is de locatie bovendien uitstekend bereikbaar voor alle bewoners van dit deel van Gorinchem. Andere locaties van voldoende omvang zijn binnen Gorinchem Oost niet aanwezig en/of hebben niet de kwaliteit die deze locatie in de toekomst zal hebben.

De tweede trede kan dus ook positief worden beantwoord. Met de toevoeging van de nieuwe woonwijk Hoog Dalem, komt het winkelcentrum binnen het bestaand stedelijk gebied te liggen.

Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte

Een andere, multimodaal ontsloten, locatie is niet aan de orde aangezien het winkelcentrum wijk verzorgend dient te zijn en er geen andere modaliteiten binnen dit deel van Gorinchem aanwezig zijn.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas