

**stec
groep**



Supermarkt Goese Schans

Ruimtelijke onderbouwing

Stec Groep aan Gemeente Goes

Hub Ploem en Lukas Meuleman
28 december 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond van plan Goese Schans en Westerschans.....	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	4
1.3	Trede 0: Plan Goese Schans is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig.....	5
2	Ruimtelijke onderbouwing Goese Schans	6
2.1	Verzorgingsgebied van supermarkt is de gemeente Goes, bestedingen komen vooral uit eigen gemeente en omliggende dorpen.....	6
2.2	Winkelstructuur gemeente Goes.....	6
2.3	Supermarkt in plan Westerschans voorziet in behoefte.....	12
2.4	Ruimtelijke effecten ontwikkeling Goese Schans acceptabel	14
	Bijlage 17	
	Uitgangspunten DPO Supermarkt.....	17

1 Inleiding

1.1 Achtergrond van plan Goese Schans en Westerschans

Achtergrond en uitgangspunten

Met de ontwikkeling van woningen op Goese Schans zijn er op de locatie ook plannen voor de ontwikkeling van een nieuw (kleinschalig) winkelcentrum (deelgebied Westerschans). Het plan richt zich hierbij voornamelijk op de vestiging van een supermarkt (Albert Heijn).

We bekijken in deze Laddertoets de behoefte en effecten van het toevoegen van winkels in het gebied Goese Schans. De insteek hierbij is het mogelijk maken van 2.000 m² wvo supermarkt en 700 m² wvo overige commerciële functies, waarvan (maximaal) 400 m² wvo dagelijks en 300 m² wvo niet-dagelijks.¹ Voor dit onderzoek nemen we deze meters als uitgangspunt.

Locatieprofiel Goese Schans

Voor een karakterisering van het gebied lopen we de belangrijkste locatie-eigenschappen langs, zie tabel 1.

Tabel 1: Locatiekenmerken Goese Schans

Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> Het plangebied Goese Schans biedt in de deelgebieden die nu vrij zijn voor herontwikkeling (Goese Diep en Westerschans) ruimte voor maximaal 500 woningen. Bij een verdere transformatie van het gehele plangebied (waarvan vooralsnog geen sprake is) is een maximum van 1.000 tot 1.500 woningen aan de orde. Binnen het plangebied wordt circa 2.700 m² wvo aan supermarkt- en winkelvoorzieningen gerealiseerd. Goese Schans is gelegen aan de noordzijde van Goes.
Historie	<ul style="list-style-type: none"> Goese Schans is een (verouderd) havenindustrieterrein. Bij vaststelling van de nota Goes 2030 werd de ambitie uitgesproken het havengebied te transformeren naar een woongebied met voorzieningen.
Programma	<ul style="list-style-type: none"> In totaal gaat het om toevoeging van circa 2.700 m² wvo (commerciële functies, waarvan circa 2.000 m² wvo voor een supermarkt, 400 m² wvo overig dagelijks en 300 m² wvo niet-dagelijks).
Proces	<ul style="list-style-type: none"> In 2005 werd bij vaststelling van de 'Nota Goes 2030' de ambitie uitgesproken Goese Schans tot woongebied te ontwikkelen. Op 18 september 2008 kreeg deze ambitie vaste vorm door het vaststellen van het bestemmingsplan Goese Schans. In september 2008 werd tevens een publiek-private grondexploitatie maatschappij opgericht om de gronden binnen het plangebied te verwerven. In deze periode werd een start gemaakt met de planvorming van het gebied. Op 18 juni 2009 werd de detailhandelsvisie Goes vastgesteld waarin de vestiging van een supermarkt binnen het plangebied Goese Schans is opgenomen. Op 22 december 2010 vernietigde de Raad van State het plan (onder andere op basis van onvoldoende onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het plan – met name op het verplaatsen van de zittende bedrijvigheid). De ambitie om Goese Schans te ontwikkelen van havenindustrieterrein naar woon-recreatiegebied bleef echter onveranderd en werd op 14 juni 2012 nogmaals bevestigd via de vaststelling van de structuurvisie Goes 2040 en het vaststellen van het bestemmingsplan havengebied Goes op 28 april 2016.
Beleid	<ul style="list-style-type: none"> Kolveniershof (locatie huidige Albert Heijn-vestiging) is in de concept detailhandelsvisie die momenteel wordt opgesteld, opgenomen als kernwinkelgebied. Goese Schans is in deze concept detailhandelsvisie aangewezen als wijkwinkelcentrum.

¹ Wvo = winkelvloeroppervlak. Conform NEN-meting is 1 m² bvo 0,8 m² wvo. Een programma van 2.700 m² wvo betekent dus 3.375 m² bvo.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. lid 2. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.’

De Ladder is van toepassing op een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Wij noemen dit trede 0. Pas als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een ontwikkeling worden gemotiveerd volgens de treden van de Ladder.

Figuur 1: schematisch overzicht Ladder voor duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie van I&M, 2012. Bewerking Stec Groep, 2016.

RELEVANTE KERNBEGRIPPEN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

- Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

- Stedelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling van kantoren, dienstverlening, een bedrijventerrein of zeehaventerrein, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

- Plancapaciteit

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen.

- Marktregio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in/vanuit het gebied waar het zwaartepunt van de markt vraag voor de betreffende ontwikkeling zich bevindt.

1.3 Trede 0: Plan Goese Schans is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig

Om te bepalen of sprake is van een Ladderplichtige ontwikkeling is van belang of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1. van het Bro geeft de volgende definitie voor een stedelijke ontwikkeling:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen’.

Het plan Goese Schans (en deelgebied Westerschans) maakt planologisch maximaal 500 woningen en 2.700 m² wvo commerciële ruimte (nieuwe functies) mogelijk en is daarmee Ladderplichtig.

GOESE SCHANS BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Op de planlocatie ligt momenteel al een bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit betekent dat het plan binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Voor een plan dat wordt ontwikkeld op een locatie gelegen binnen bestaand stedelijk gebied is het voor de Ladder enkel noodzakelijk nut en noodzaak van de beoogde ontwikkeling ruimtelijk te onderbouwen (in lijn met trede 1 van de Ladder). Aan trede 2 en 3 wordt binnen bestaand stedelijk gebied voldaan. Dit betekent dat geen afweging hoeft te worden gemaakt of de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden door herontwikkeling of herinvulling van bestaande panden (met een andere functie) in Goes.

2 Ruimtelijke onderbouwing Goese Schans

2.1 Verzorgingsgebied van supermarkt is de gemeente Goes, bestedingen komen vooral uit eigen gemeente en omliggende dorpen

De inwoners van de gemeente Goes zijn vooral op het 'eigen' aanbod georiënteerd en vormen de kern van het verzorgingsgebied voor de supermarkt. Gemeente Goes heeft momenteel zo'n 37.150 inwoners en zal de komende 10 jaar groeien tot zo'n 39.500 inwoners (Bron: CBS, 2016; Primos, 2016). De stad Goes is de grootste kern binnen de gemeente Goes en heeft daarmee een aantrekkende werking op omliggende dorpen. Het verzorgingsgebied van detailhandel in Goes is daarmee naar verwachting de gehele gemeente Goes. Een (full service) supermarkt bedient doorgaans een marktgebied binnen een straal van circa 1 - 2 kilometer, afhankelijk van de formule (van discounter tot full-service) en soort winkelgebied (van buurtsupermarkt tot XL-formule). Dit blijkt uit consumentenonderzoek van Deloitte uit 2015. Daarnaast blijkt uit koopstroomonderzoeken voor vergelijkbare gemeenten met een omvang van circa 40.000 inwoners, dat de koopkrachtbinding hoog is (tussen 90 -95% van de bestedingen van de inwoners uit dergelijke gemeenten landen in de eigen gemeente)². We verwachten – mede ook gelet op de ligging van Goes op de Bevelanden – dat de koopkracht voor supermarkten hoofdzakelijk op de eigen gemeente gericht is. Kernen als Heinkenszand en Kapelle liggen verder van Goes en hebben bovendien de beschikking over eigen (full-service) supermarktaanbod.

Gezien het aanbod en het verzorgingsgebied in de omliggende kernen is de afvloeiing vanuit Goes naar omliggende gemeenten beperkt. Goes is de grootste stad op de Bevelanden, andere kernen liggen te ver weg of zijn als kleinere kern onvoldoende aantrekkelijk voor een supermarktbezoeker vanuit Goes om hier zijn of haar boodschappen te doen. De afvloeiing naar andere kernen/gemeenten is naar verwachting zeer beperkt.

We concluderen dat de gemeente Goes het relevante verzorgingsgebied is. Onderstaande analyse heeft betrekking op dit verzorgingsgebied.

2.2 Winkelstructuur gemeente Goes

Bij een nieuwe detailhandelsontwikkeling, en met name supermarktontwikkeling, is het van belang om de ruimtelijke effecten op de bestaande winkelstructuur in beeld te brengen. Hiervoor maken we een schets van de bestaande winkelstructuur in de gemeente Goes.

Winkels gemeente Goes verspreid maar voornamelijk geclusterd in centrum en op pdv-locatie

In totaal heeft de gemeente Goes bijna 122.000 m² winkelvloeroppervlak (circa 109.000 m² wvo exclusief leegstand), waarvan circa 16.000 m² aan dagelijkse winkels. Er zijn circa 10.100 m² wvo aan supermarktmeters (Locatus, oktober 2016). In Goes zijn de meeste niet-dagelijkse winkels in de binnenstad gevestigd. Buiten het centrum zijn nog enkele boodschappencentra met voornamelijk aanbod in dagelijkse artikelen gevestigd. De centra Beukenhof/Bussel en de Spinne zijn van een relatief kleine omvang (< 3.000 m² wvo) met een beperkt detailhandelsaanbod (één supermarkt plus kleinschalige detailhandel). Verder is

² Onder andere op basis van Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, I&O research, 2015 en Koopstromenonderzoek Randstad, I&O research 2011;

er nog een solitaire Agrimarkt (inclusief Agriland) aan de van Doornestraat gevestigd (eveneens < 3.000 m² vvo). In het centrum van Goes is momenteel één supermarkt gevestigd (AH) met oppervlakte van 1.400 m² vvo. Aan de Marconistraat zijn een aantal winkels gevestigd, het gaat hier voornamelijk om grootschalige (niet-dagelijkse) detailhandel en een Jumbo-supermarkt van circa 1.800 m² vvo.

Tabel 2: Aantal winkelometers en verkooppunten per winkelgebied in Goes (excl. leegstand en diensten/horeca)

	Omvang (m ² vvo)	Vestigingen (aantal)
Bebouwde kom	17.953	37
... waarvan Goes	13.633	25
... waarvan 's-Heer Arendskinderen	2.906	3
... waarvan Wolphaartsdijk	1.126	6
... waarvan Kloetinge	180	1
... overig	138	2
Bedrijventerrein(en)	10.250	22
Beukenhof	2.449	10
Centrum Goes	37.798	243
De Spinne	1.447	4
J.A. van de Goeskade (onderdeel centrum, maar geen kernwinkelgebied)	2.645	7
Marconistraat	30.627	22
Van Doornestraat	2.820	2
Totaal	108.741	355

Bron: Locatus, 2016

Leegstand in Goes rond Nederlands gemiddelde maar boven frictieniveau

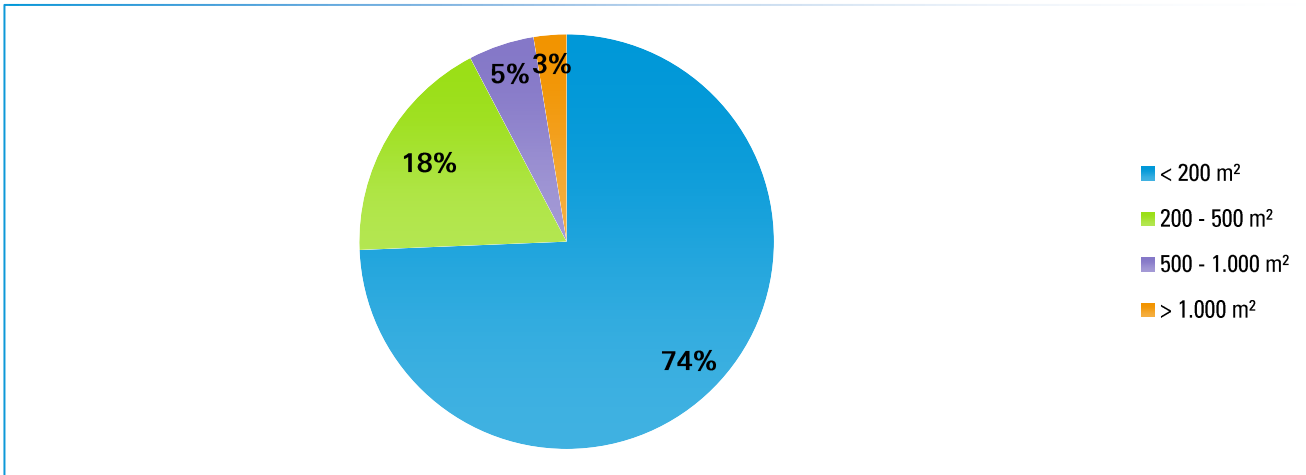
De gemeente Goes kent een leegstandspercentage van 10,7% (bron: Locatus, 2016). Dit leegstandspercentage ligt boven het frictieniveau van 6% en ligt hiermee hoger dan het gemiddelde leegstandspercentage op de Bevelanden van 8%, maar ligt rond het Nederlands gemiddelde van ruim 10% (bron: PBL/Locatus, 2016). In totaal gaat het in de gemeente Goes om een leegstand van circa 13.000 m² vvo. In het centrum van Goes staan 43 panden leeg, 15 winkels (35%) hebben te maken met langdurige leegstand en 9 winkels (21%) met structurele leegstand. Het overige deel (44%) staat nog maar kort leeg, zodat men spreekt van frictieleegstand. Het merendeel van de leegstaande panden is kleiner dan 200 m² vvo.

Locatus beschikt weliswaar over de beste en meest complete data over detailhandel in Nederland, maar voor wat betreft leegstand kijken we (voor aangeboden winkelpanden) ook naar Funda in Business. Funda toont namelijk ook panden die door Locatus niet worden geregistreerd omdat het geen winkelpanden zijn (vanwege de definities die Locatus hanteert voor het meten van leegstand) of maar gedeeltelijk worden geregistreerd. Anderzijds worden op Funda in Business ook objecten meegenomen die nog niet (geheel) leeg staan. Op basis van Funda in Business (november, 2016) constateren we een leegstand van circa 8.700 m² vvo verdeeld over 27 panden. Het leegstandspercentage op basis van Funda in Business komt daarmee op circa 7,1%. We concluderen dan ook dat het leegstandspercentage in gemeente Goes grofweg tussen 7 en 11% ligt.

Leegstand in centrum van Goes voornamelijk kleinschalig

De huidige Albert Heijn aan de Kolveniershof ligt binnen het centrum van Goes. Wanneer de Albert Heijn op Kolveniershof verkleint of wegtrekt en er geen nieuwe invulling op deze plek komt, ontstaat er in het pand van de huidige Albert Heijn leegstand en daarmee extra leegstand in het centrum van Goes. De huidige leegstand in het centrum van Goes doet zich in circa 39 panden voor, met een totale leegstand van zo'n 8.800 m². Het centrum van Goes heeft daarmee een twee derde aandeel in de totale leegstand van Goes. De leegstand in het centrum van Goes bestaat voornamelijk uit kleinschalige panden tot circa 200 m² (zie figuur 6). Het enige leegstaande pand binnen het centrum van Goes met een omvang van ten minste 2.000 m², is het voormalige winkelpand van V&D. Dit pand bestaat uit verschillende bouwlagen is daarmee niet geschikt en niet geschikt te maken voor de huisvesting van een supermarkt (bovendien zijn de bereikbaarheid en parkeermogelijkheden op deze locatie beperkt).

Figuur 2: Aantal leegstaande panden in Goes-centrum, verdeeld naar omvang

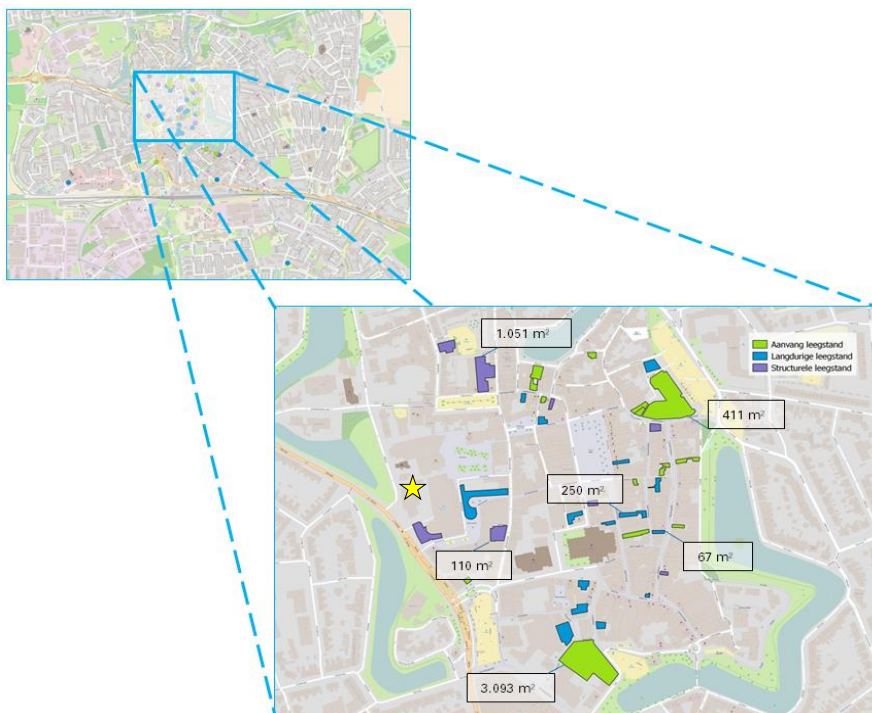


Bron: Locatus, 2016; Bewerking Stec Groep, 2016

Huidige leegstand op Kolveniershof beperkt en van structurele aard

De leegstand in het centrum van Goes doet zich, naast het grootschalige voormalige V&D-pand, voornamelijk voor aan de noord en de oostkant van het centrum. Rondom de huidige vestiging van Albert Heijn op het Kolveniershof is het aantal leegstaande panden relatief beperkt. Leegstand in deze zone doet zich met name voor in aanloopstraatjes richting Kolveniershof. Het gaat hier bovendien veelal om structurele leegstand: de aantrekkelijkheid van het pand en/of de locatie is blijkbaar dusdanig laag dat het pand leeg blijft staan.

Figuur 3: Leegstaande panden in Goes en Goes-centrum in het bijzonder³



Bron: Locatus, 2016; Funda in Business, 2016; Bewerking Stec Groep, 2016

³ Van de grootste leegstaande solitaire winkelpanden is het oppervlak in vierkante meter toegevoegd. De huidige vestiging van Albert Heijn is aangegeven met een gele ster.

Zes grote supermarkten in kern Goes gevestigd, in kernen Kloetinge en Wolphaartsdijk nog drie buurtsupers

Er zijn in totaal 11 winkels in de gemeente Goes met het label supermarkt gevestigd: 8 binnen de stad Goes, 3 daarbuiten. Van de 8 supermarkten zijn twee supermarkten (C-Eren Market en Babylon Bazar) gezien de omvang en het aanbod duidelijk van een ander segment dan een 'reguliere' supermarkt. Het totale supermarktoppervlak bedraagt circa 10.500 m² wvo. Dit komt neer op circa 0,28 m² wvo per inwoner; iets hoger dan het landelijke gemiddelde van 0,24 m² wvo per inwoner. Gelet op het verzorgingsgebied van Goes (ook vanuit de regio) en het toeristisch-recreatief bezoek (zowel dag- als verblijfstoerisme) is dit ook logisch.

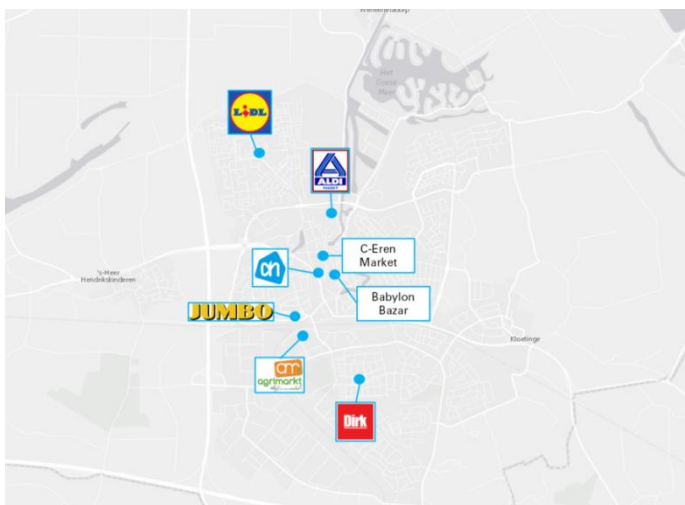
Tabel 3: Supermarktaanbod Goes 2016

Naam supermarkt	Winkelgebied	Kern	Omvang (m ² wvo)
Agrimarkt	Van Doornestraat	Goes	2.400 ⁴
Albert Heijn	Centrum Goes	Goes	1.410
ALDI-Markt	J Antonides van de Goeskade	Goes	1.025
Dirk	Beukenhof	Goes	1.400
Jumbo	Marconistraat	Goes	1.800
Lidl	De Spinne	Goes	955
Totaal supermarkten kern Goes			8.990
Babylon Bazar	Centrum Goes	Goes	180
C-Eren	Centrum Goes	Goes	154
Totaal supermarkten kern Goes incl. mini-supermarkten			9.324
Bakker Boer	Bebouwde kom	Kloetinge	180
MCD	Bebouwde kom	Wolphaartsdijk	500
Spar ⁵	Buiten bebouwde kom	Wolphaartsdijk	475
Totaal supermarkten in gemeente Goes			10.479

Bron: Locatus, 2016

De meeste supermarkten in de stad Goes zijn vergeleken met aanbod in vergelijkbare gemeenten, qua omvang marktconform (circa 1.200 tot 1.500 m²). Mede door de omvang kennen de huidige supermarkten een goede toekomstverwachting.

Figuur 4: Locatie supermarkten stad Goes 2016



Bron: Locatus, 2016; Bewerking Stec Groep, 2016

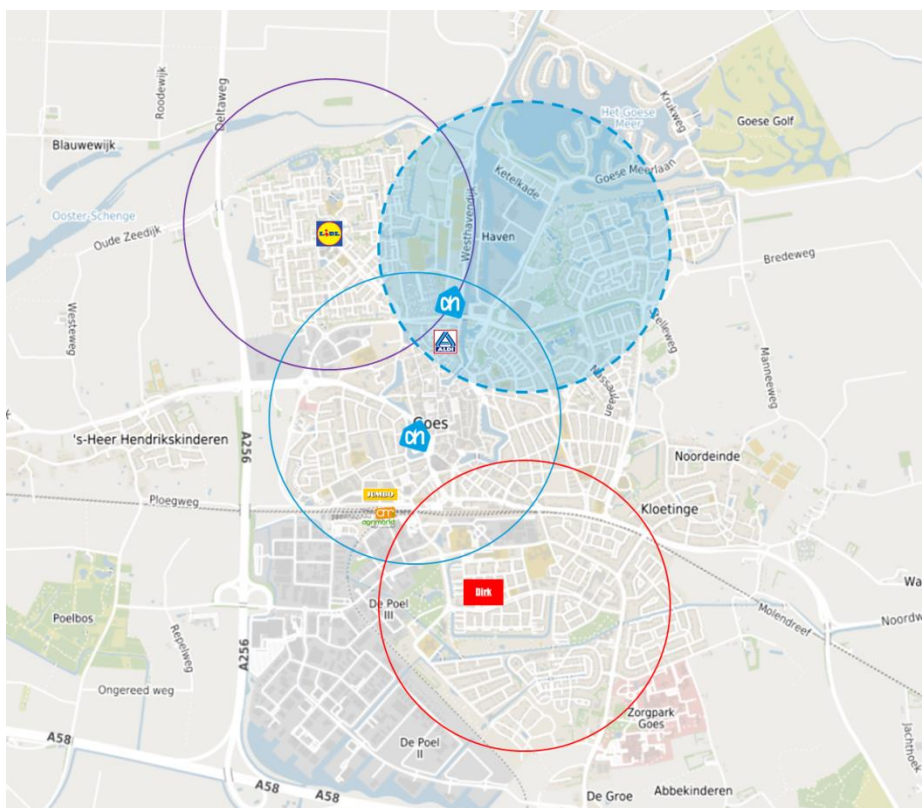
⁴ Op het terrein van Agrimarkt is naast een full-service supermarkt van circa 2.400 m² wvo ook een vakdiscount gevestigd (gericht op tuin, huisdier en plant), circa 400 m² wvo. Vandaar dat we in de tabel uitgaan van 2.400 m² wvo supermarkt.

⁵ Deze Spar-vestiging staat op Camping de Veerhoeve.

Verzorgingsgebied Albert Heijn op Kolveniershof overlapt sterk met andere supermarkten

De spreiding van supermarkten in Goes is opvallend. Ondanks de ruime afstand tussen supermarkten is het aanbod aan de oostkant van Goes beperkt. Het verzorgingsgebied van een supermarkt heeft over het algemeen een straal van zo'n 1 tot 2 kilometer. Door de verzorgingsgebieden per supermarkt te omcirkelen krijgen we een goed beeld van de spreiding van de supermarkten binnen de stad Goes. Opvallend hierbij is dat het aanbod voornamelijk in een verticale lijn loopt van noordwest tot zuid. De oostkant van Goes en voornamelijk de noordoostkant van Goes valt niet binnen het verzorgingsgebied van één van de huidige supermarkten. Daarnaast valt op dat het verzorgingsgebied van de huidige Albert Heijn op de Kolveniershof, flinke overlap heeft met andere gevestigde supermarkten met een lokaal verzorgingsgebied.

Figuur 5: Indicatieve verzorgingsgebieden diverse supermarkten in stad Goes⁶



Bron: Funda in Business, 2016; Bewerking Stec Groep, 2016

Nieuwe vestiging Albert Heijn Westerschans voorziet in behoefte van nieuwe huishoudens in noordoosten van Goes. De huidige supermarkten in Goes en het verzorgingsgebied van deze supermarkten, liggen voornamelijk centraal en in het westen van Goes. Het noordoostelijk deel van Goes valt niet in het verzorgingsgebied van één van de bestaande supermarkten. Drie supermarkten hebben voornamelijk een wijkverzorgende functie, de andere drie supermarkten trekken ook bezoekers van buiten de wijk:

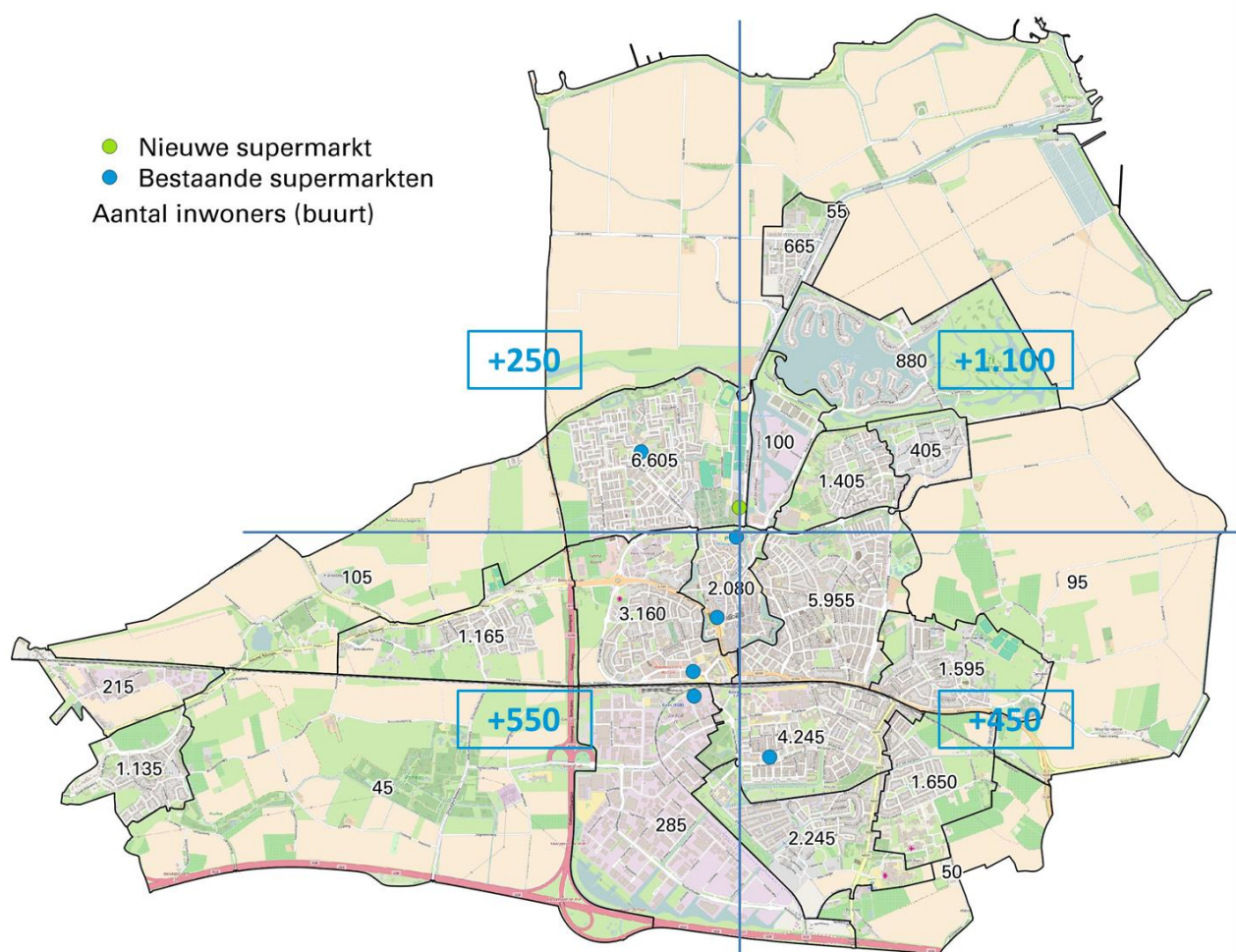
- Lidl in het noordwesten van Goes heeft voornamelijk een wijkverzorgende functie (Goes-Noordwest). In Goes noordwest wonen zo'n 6.600 mensen. De bovenwijkse aantrekkingskracht van de Lidl-vestiging is naar verwachting beperkt. Lidl kan goed functioneren in deze wijk.
- Aldi heeft voornamelijk een bovenlokaal verzorgingsgebied. Naast een wijkverzorgende functie voor de noordelijke wijken van Goes heeft de Aldi-supermarkt voornamelijk ook een gemeentelijke en regionale verzorgingsfunctie. Aldi trekt over het algemeen bezoekers uit de gehele gemeente Goes (maandelijkse boodschappen).

⁶ Op de kaart ontbreken de verzorgingscirkels van Agrimarkt, Jumbo en Aldi. Deze supermarkten hebben gelet op de formule en ligging een verzorgingsgebied dat bovenlokaal is (en dus mensen aantrekt van de hele gemeente Goes en daarbuiten).

- Ook Jumbo heeft een meer bovenlokaal verzorgingsgebied. Naast de wijken Goes-West en Goes-Centrum vallen ook kernen ten westen van Goes zoals 's-Heer-Hendrikskinderen binnen het verzorgingsgebied van de Jumbo-vestiging.
- Agrimarkt ligt ten zuiden van het spoor, aan de rand van een bedrijfsomgeving. Het verzorgingsgebied van Agrimarkt is voornamelijk bovenlokaal (richting het westen en het zuiden). De plek is goed bereikbaar en er zijn voldoende parkeervoorzieningen. Ook deze supermarkt trekt klanten uit overige gemeenten en de regio.⁷
- Dirk is een wijkverzorgende supermarkt voor de wijken Kloetinge, Overzuid en Goes-Oost.
- De huidige Albert Heijn voorziet voornamelijk in een vraag vanuit het centrum van Goes, en de eerste schil rondom het centrum. Door de ligging (in het centrum) voorziet AH deels in een bovenlokale vraag (winkelend publiek).

Opvallend is dat noord(oost) Goes geen supermarkt dichtbij heeft. Momenteel wonen er ruim 4.000 inwoners in dit gebied en dit aantal zal in de komende 10 jaar nog flink groeien tot zo'n 5.100 inwoners. Een normale full-service supermarkt draait op circa dit aantal inwoners. Het verzorgingsgebied van de beoogde nieuwe Albert Heijn in Westerschans is voornamelijk gericht op het noordoosten van Goes op de wijken Goese Schans, Goese Meer en Goes-Noordoost.

Figuur 6: Spreiding supermarkten Goes ten opzichte van inwonersaantallen



Bron: CBS, 2016; Locatus, 2016; Primos, 2016; Gemeente Goes, 2016; Bewerking Stec Groep, 2016

⁷ Uit onderzoek van Goudappel Coffeng (2014) blijkt dat een groot deel van de inwoners van Heinkenszand bijvoorbeeld in Goes haar aankopen doet. Ondanks dat er in Heinkenszand plannen zijn voor een nieuwe (extra) supermarkt verwachten we dat de aantrekkingskracht van onder andere Agrimarkt, maar ook Jumbo in Goes hoog blijft vanuit omliggende dorpen en kernen.

2.3 Supermarkt in plan Westerschans voorziet in behoefte

Op basis van diverse kengetallen bepalen we de marktruimte in vierkante meters winkelvloeroppervlak. Op basis van distributieplanologisch onderzoek (dpo) kan vervolgens worden bepaald wat het (ruimtelijk) effect van het toevoegen van dagelijkse detailhandel.

Uitgangspunten bij dpo⁸:

- Op Goese Schans (plan Westerschans) wordt een supermarkt van 2.000 m² wvo mogelijk gemaakt.
- Verder kan de huidige Agrimarkt de komende jaren met nog twee keer 300 m² wvo uitbreiden (300 m² supermarkt en 300 m² dagelijks).

Kwantitatieve uitbreidingsruimte van maximaal 1.600 m² wvo supermarkt tot en met 2025

In deze paragraaf wordt aangegeven hoe de marktruimte voor supermarkten zich de komende jaren zal gaan ontwikkelen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd (in de bijlage meer uitleg bij de uitgangspunten):

- Goes heeft nu een inwonersaantal van circa 37.150. De bevolking van Goes zal in 2025 een niveau hebben van ca. 39.500 inwoners⁹.
- De bestedingen per hoofd van de bevolking worden gelijk verondersteld aan het niveau van 2015.
- De koopkrachtbinding vanuit Goes op het gebied van supermarkten bedraagt 90-95%. Het aanbod in Goes is divers en de ligging van de stad maakt het aannemelijk dat inwoners voor boodschappen hoofdzakelijk in de eigen gemeente winkelen.
- De koopkrachttoevloeiing in supermarkten - als aandeel van de totale omzet - is naar verwachting 25%. Dit aandeel wordt niet alleen veroorzaakt door de aanwas vanuit omliggende gemeenten maar ook houden we rekening met de bovengemiddelde toevloeiing vanuit toerisme. We houden de toevloeiing overigens door de tijd heen gelijk. In absolute termen zal het bedrag aan toevloeiing overigens wel toenemen.

Tabel 4: Huidig en toekomstig economisch functioneren supermarkten Goes¹⁰

	Huidig	2025
Aantal Inwoners Goes	37.150	39.500
Bestedingen in supermarkten per hoofd (in €)	2.022	2.022
Bestedingspotentieel (in mln. €)	75,1	79,9
Koopkrachtbinding vanuit Goes	90 - 95%	90 - 95%
Totaal gebonden bestedingen vanuit Goes (in mln. €)	67,6 – 71,4	71,9 – 75,9
Koopkrachttoevloeiing van buiten de gemeente (in % totale omzet)	25%	25%
Totale omzet bestaand aanbod (supermarkten) Goes (in mln. €)	90,1 – 95,1	95,8 – 101,2
Omvang wvo totaal (in m ² wvo)	10.500	10.500
Gemiddelde omzet supermarkt per m ² wvo in Nederland (in €)	8.380	8.380
Huidig economisch functioneren in Goes per m ² wvo (in €)	8.585 - 9.060	9.130 – 9.635
Haalbaar aanbod	10.755 – 11.355	11.435 – 12.070
Uitbreidingsruimte supermarkten in Goes (in m ² wvo)	255 – 855	935 – 1.570

Bron: Stec Groep, 2016

Op basis van de aangegeven uitgangspunten is de distributieve ruimte onder supermarkten berekend voor Goes. Uitgaande van bovenstaande is de uitbreidingsruimte voor supermarkten tot 2025 900 – 1.570 m² wvo: de omvang van een volledige full-service supermarkt. Dit betekent dat de huidige supermarkten in Goes gezien het bestedingspotentieel, redelijk tot goed moeten (kunnen) functioneren. Ten opzichte van 2016 neemt de marktruimte tot 2025 toe als gevolg van bevolkingsgroei, het bestedingspotentieel neemt daarmee ook verder toe. Plan Goese Schans leidt tot een toename van 2.000 m² wvo aan extra supermarkt

⁸ Daarnaast speelt ook nog het initiatief van de campingwinkel in Wolphaarstdijk, die wil uitbreiden ten behoeve van toeristisch publiek. Omdat het specifiek gaat om een voorziening gericht op toeristen, nemen we deze campingwinkel niet mee in de analyse.

⁹ We hanteren de meest recente prognose van Primos (2016) voor Goes.

¹⁰ Zie de bijlage voor de uitgangspunten die zijn gebruikt voor het distributie planologisch onderzoek (DPO)

winkelmeters. Naast het plan voor een supermarkt op Goese Schans en de uitbreiding van Agrimarkt (300 m²) en de campingwinkel is er geen hard planaanbod in gemeente Goes voor supermarktmeters. In totaal ontstaat een theoretisch overaanbod van circa 730 – 1.365 m² wvo.

Bovenstaande berekening is conservatief te noemen. Waarom?

- Er is uitgegaan van stabiel blijvende bestedingen van consumenten bij supermarkten. Als we echter de bestedingscijfers in perspectief plaatsen dan zien we dat deze afgelopen jaren zijn toegenomen van € 1.790 per persoon in 2009 (HBD, 2014) en € 2.022 per persoon in 2015 (Ruimtelijke Omzetkengetallen, Panteia 2016). Dit betekent een stijging in 7 jaar tijd van 13% terwijl het inflatiecijfer de afgelopen jaren nauwelijks steeg (CBS, 2016). Het Centraal Bureau voor Levensmiddelen meldt op haar website (2016) dat de omzet bij supermarkten in 2015 steeg met 4,6% ten opzichte van een jaar eerder. We houden de bestedingen echter gelijk om te anticiperen op de groei in online verkoop bij pure-internet spelers (zoals Picnic). Hierdoor ontstaat geen overschatting van de berekende marktruimte.
- Ook het besteedbaar inkomen is de afgelopen jaren toegenomen zo blijkt uit cijfers van het CBS. Juist de uitgaven in de dagelijkse detailhandel stijgen.

Supermarkten in Goes functioneren goed

Op basis van deze bevindingen kunnen we enkele uitspraken doen over het functioneren van supermarkten. Het huidige functioneren van de supermarkten (op basis van de bovenstaande berekening en waarneming, aangevuld met informatie vanuit de supermarktorganisaties) kan - gemiddeld genomen - als relatief goed worden bestempeld. De 'norm' is namelijk € 8.380 per vierkante meter, terwijl we op basis van de berekening zien dat deze voor Goes minimaal € 8.585 per vierkante meter bedraagt.

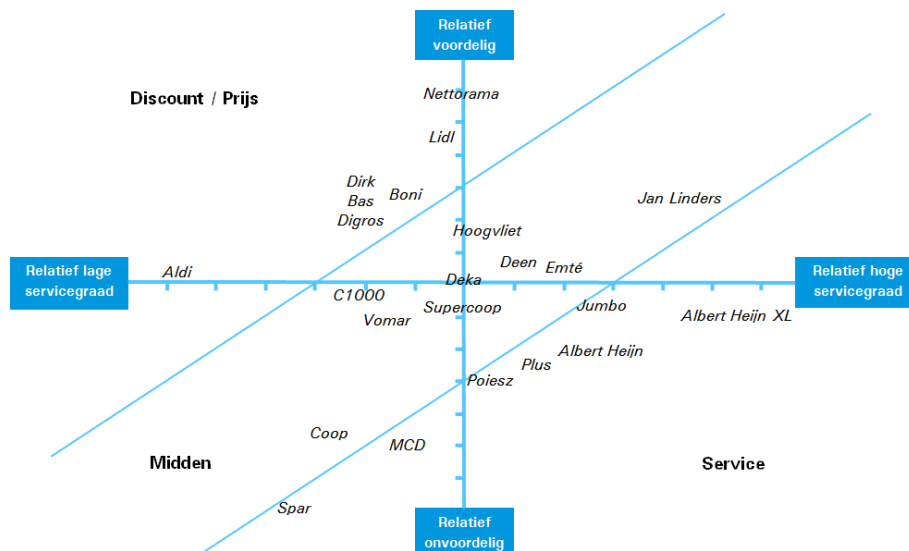
AH Westerschans speelt in op een kwalitatieve behoefte

Naast een kwantitatieve behoefte van maximaal circa 1.600 m² wvo tot 2025, voorziet het plan van Albert Heijn op Goese Schans ook in een kwalitatieve behoefte.

Verdieping supermarkten en betekenis voor kwalitatieve behoefte in Goes

Supermarkten in Nederland zijn grofweg onder te verdelen in discount/prijssupermarkten en (full-) servicesupermarkten. Daartussen bevindt zich een groot middensegment, zie de figuur. De Aldi blijft steeds meer als enige discountsupermarkt over, aangezien Lidl zich ontwikkelt naar prijsvoordelige servicesupermarkt. Van alle bezoekers van supermarkten ziet circa 31% Albert Heijn als primaire supermarkt, gevolgd door Jumbo (17%), Lidl (13%), Aldi (6%) en Plus (5%) (Deloitte, 2015). Albert Heijn, Jumbo en Plus zijn full-servicesupermarkten, Lidl en (vooral) Aldi zijn discounters.

Figuur 7: Supermarktpositionering



Bron: GfK Nederland, 2013

Een aantal belangrijke algemene trends en ontwikkelingen hebben effect op het functioneren van supermarkten en speciaalzaken in de toekomst. Vandaar dat we de belangrijkste hieronder opsommen.

- Er is zowel sprake van schaalvergroting (AH XL, Jumbo Foodmarkt), als van schaalverkleining (AH-to-go, Spar City). Kleinschalige supermarkten komen vooral op in de centra van grote steden, nabij stations en openbare voorzieningen. Grootschalige supermarkten (>1.500 m² wvo) zijn veelal aan de rand van steden te vinden, waar sprake is van een goede (auto)bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden. Hiermee wordt ingespeeld op de wens van de consument, die alle boodschappen in één keer wil doen. Een supermarkt vanaf plusminus 2.500 m² wvo heeft een bovenlokale functie. Het middensegment (full-service supermarkt van 800 - 1.000 m² wvo) dreigt te verdwijnen als gevolg van deze marktontwikkeling (o.a. door gebrek aan passend assortiment). De schaalvergroting van Albert Heijn in Goes is daarom noodzakelijk om niet tussen wal en schip te belanden. Voor de supermarkt is het noodzakelijk om de randvoorwaarden voor een goede koopbeleving te behouden en versterken.
- Steeds meer supermarkten bieden ook de mogelijkheid aan om online boodschappen te doen. De meest bekende is Albert Heijn, die naast thuisbezorging ook pick-up points heeft geïntroduceerd waar boodschappen opgehaald kunnen worden. Ook zien we dat diverse supermarkten aanbieden om online bestelde boodschappen in de winkel op te halen. Voor Albert Heijn in Goes kan dit ook een optie zien. Hiervoor is extra (winkel- en opslag)ruimte nodig.
- Een servicesupermarkt (zoals Albert Heijn) trekt elke week meer dan circa 10.000 bezoekers. Een discountsupermarkt trekt circa 6.000 tot 8.000 bezoekers per week. Daarmee is de supermarkt in de meeste centra een belangrijke publiekstrekker, afhankelijk van de exacte ligging ten opzichte van de omgeving, de zichtbaarheid en de bereikbaarheid van de locatie.

Albert Heijn in Westerschans versterkt de verzorgingsstructuur van supermarkten in Goes

Momenteel is de verzorgingsstructuur van supermarkten binnen Goes suboptimaal (zie figuur 3 en 4). Het toevoegen van een supermarkt op Goese Schans versterkt de verzorgingsstructuur van supermarkten binnen Goes door in te spelen op de huidige en toenemende vraag vanuit noordoost Goes. De grootste woningbouwopgave ligt in dit gebied. Hierdoor ontstaat in de noord(oost)hoek van Goes een gebied met circa 5.000 inwoners. Als we ook een deel van de inwoners van Goes oost meerekenen gaat het om een primair verzorgingsgebied van circa 10.000 mensen, voldoende voor een full-service supermarkt. Tegelijkertijd is er op basis van distributie planologisch onderzoek nog ruimte voor maximaal circa 1.600 m² wvo aan supermarkt. Dit betekent dat de gevolgen voor bestaande supermarkten relatief beperkt blijven. Ook ten aanzien van het aanvullende winkelaanbod (dagelijks en niet-dagelijks) verwachten we geen ruimtelijk zichtbaar effect. De ontwikkeling van een supermarkt gecombineerd met enig aanvullend aanbod (bakker, drogist, slijterij, etc.) is van meerwaarde voor de ontwikkeling op Goese Schans. Gelet op de omvang (700 m²) zullen effecten beperkt zijn.

2.4 Ruimtelijke effecten ontwikkeling Goese Schans acceptabel

In deze paragraaf schetsen we de mogelijke effecten op bestaand supermarkt- en winkelaanbod bij het vestigen van een Albert Heijn op Goese Schans.

De huidige plannen overstijgen deze vraag waardoor er een kwantitatief overaanbod dreigt te ontstaan in Goes. Overaanbod binnen de gemeente kan leiden tot het minder goed functioneren van supermarkten, en uiteindelijk tot het mogelijk uitvallen van één van de supermarkten. Dit overschot betekent dat de gerealiseerde vloerproductiviteit in Goes daalt tot circa € 7.500 - 7.900 in 2025 en daarmee circa 5-10 % lager ligt dan de landelijke norm. Deze omzetsdaling kan leiden tot het minder goed functioneren van supermarkten, en uiteindelijk tot het mogelijk uitvallen van één van de supermarkten. Het inschatten van de daadwerkelijke omzeteffecten blijft echter lastig. Immers, de genoemde bedragen zijn normgetallen en kunnen (sterk) afwijken van de daadwerkelijke omzet per vierkante meter. Deze is namelijk afhankelijk van meerdere factoren, zoals huurprijs, algemeen kostenniveau, opstelling in de winkel, etc. Bovendien zal de omzet per m² wvo dalen naarmate een winkel groter wordt (eerste 75% van de vierkante meters zullen een hogere omzet genereren dan de laatste 25%). De vraag is of het binnen de gemeente Goes (ruimtelijk) aanvaardbaar is dat mogelijk een supermarkt uitvalt of moet verkleinen.

Effecten zullen voornamelijk landen bij Albert Heijn-vestiging op Kolveniershof

Mogelijk omzetsderving Albert Heijn-vestiging Kolveniershof, omzetsderving bij andere supermarkten beperkt

Op basis van de verzorgingsgebieden van de supermarkten in Goes zal naar verwachting het toevoegen van een supermarkt op Goese Schans het grootste omzeteffect hebben op de huidige Albert Heijn aan Kolveniershof. Bovenlokaal georiënteerde supermarkten in Goes (Jumbo, Agrimarkt, Aldi) zullen een beperkt omzeteffect ondervinden van een nieuwe supermarkt op Goese Schans. Klanten van deze supermarkten komen uit verschillende delen binnen en rondom Goes, hier zal een nieuwe vestiging van een meer lokaal georiënteerde supermarkt geen (grote) verandering in brengen. De supermarkten Lidl en Dirk hebben een sterke wijkverzorgende functie. Lidl voorziet in de behoefte van inwoners uit Goese Polder (circa 6.600 inwoners) en zal slechts zeer beperkte effecten ondervinden van het toevoegen van een supermarkt op Goese Schans. Ook voor supermarkt Dirk geldt dat de supermarkt een sterke wijkverzorgende functie heeft met in totaal zo'n 4.000 – 6.000 inwoners. De huidige Albert Heijn op Kolveniershof heeft een primair verzorgingsgebied van circa 2.000 – 3.000 inwoners. Daarnaast trekt de AH-vestiging op Kolveniershof nu nog een deel klanten van buiten Goes Centrum, zoals het noordoostelijk deel van Goes. Vooral dit deel zal door het toevoegen van een AH-vestiging op Goese Schans minder worden.

Mogelijk ook een beperkt ruimtelijk effect op Albert Heijn-vestiging Kolveniershof

Op basis van de verwachte omzeteffecten zal er mogelijk een omzeteffect ontstaan op de huidige Albert Heijn-vestiging op Kolveniershof. Deze Albert Heijn-vestiging zal mogelijk omzetsderving ondervinden door het toevoegen van een Albert Heijn-vestiging op Goese Schans. Mogelijk zal door omzetsderving de Albert Heijn moeten verkleinen tot een mandjeswinkel of zal de Albert Heijn mogelijk in z'n geheel verdwijnen. Voor de mogelijke ruimtelijke effecten als gevolg van het krimpen of het vertrek van de Albert Heijn op Kolveniershof kijken we naar de leegstand in Goes en de ruimtelijke gevolgen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Albert Heijn op Goese Schans leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare leegstand in kernwinkelgebied

Aantrekkende werking van locatie voornamelijk door entreefunctie

De Kolveniershof heeft een aantrekkende werking. Het is immers een bronpunt van de binnenstad. Een eventueel omzeteffect dat tot sluiting van de AH zou leiden (en dus leegstand) achten we niet van invloed op het functioneren van (dit deelgebied van) de binnenstad van Goes. Immers, het bronpunt van de stad is een van de meest aantrekkelijke locaties voor detailhandel. Het pand is en blijft goed bereikbaar. Overigens verwachten we tegelijkertijd dat de doorstroom van bezoekers vanuit de supermarkt naar andere winkels in het centrum nu beperkt is. Een bezoeker van de supermarkt zal niet snel met een volle boodschappentas of verse producten in de auto ook nog een winkel in de buurt te bezoeken. De aantrekkende werking van de locatie lijkt dan ook niet enkel bij de Albert Heijn te moeten worden gezocht, maar veelal ook bij de parkeergarage die er op de locatie is gevestigd en de entreefunctie die het gebied vervuld. Deze entreefunctie blijft, zo is onze verwachting, ook geborgen wanneer de Albert Heijn uit het centrum verplaatst.

Risico op onaanvaardbare leegstand in kernwinkelgebied beperkt

Een nieuwe invulling ter ondersteuning en aanvulling van de bestaande winkels heeft zeker meerwaarde voor de locatie. Tegelijkertijd verwachten we niet dat het vertrek van Albert Heijn van Kolveniershof leidt tot grote leegstand van het kernwinkelgebied. Ook het toevoegen van kleinschalige detailhandel op Goese Schans leidt niet tot grootschalige extra leegstand. De kleinschalige detailhandel die op Goese Schans wordt mogelijk gemaakt past goed binnen een winkelcentrum zoals beoogd en heeft een wijkverzorgende functie. De effecten op detailhandel in het centrum van Goes zijn daarmee zeer beperkt. De mogelijke leegstand die ontstaat door het mogelijk wegtrekken van de Albert Heijn op Kolveniershof zal voornamelijk plaatsvinden in aanloopstraten (waar de leegstand zich nu ook al voornamelijk concentreert, zie figuur 3). Wanneer de Albert Heijn op Kolveniershof volledig verdwijnt (en er dus ook geen mandjeswinkel voor

terug komt) komt dit pand logischerwijs leeg te staan. Naar verwachting zal dit pand snel worden gevuld gezien de ligging van het pand in de loop van het winkelend publiek. De gemeente Goes concentreert het winkelaanbod in de daarvoor specifiek aangewezen zones (kernwinkelgebied) binnen Goes: Kolveniershof behoort tot het kernwinkelgebied. De gemeente Goes accepteert tegelijkertijd dat in bepaalde zones zoals aanloopstraten leegstand ontstaat. Naar verwachting zal de kans op onaanvaardbare ruimtelijke effecten in het centrum van Goes (kernwinkelgebied) zeer beperkt zijn. De ontwikkeling van een supermarkt gecombineerd met enig aanvullend aanbod (bakker, drogist, slijterij, etc.) is van meerwaarde voor de ontwikkeling op Goese Schans. Gelet op de omvang (700 m²) zullen effecten van dit aanbod op andere winkels beperkt zijn.

Bijlage

Uitgangspunten DPO Supermarkt

Aantal inwoners verzorgingsgebied

De gemeente Goes had eind 2015 ca. 37.150 inwoners. Door bevolkingsgroei tot 2025 zal het aantal inwoners in 10 jaar stijgen tot circa 39.500 inwoners. We hanteren Primos 2016 als uitgangspunt voor deze aanname.

Bestedingen

Het gemiddelde besteedbaar inkomen in de gemeente Goes ligt op ca. € 21.000 per persoon, dit is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde van € 20.600 (verschil van ca. 2%). Gemiddeld besteden Nederlanders per jaar ca. € 2.022 in supermarkten. Gezien de (lichte) afwijking van het gemiddelde inkomensniveau in Goes ten opzichte van het gemiddelde inkomensniveau in Nederland, gaan we ook voor Goes uit van een besteding per inwoner van € 2.022 in supermarkten.

Koopstromen

Voor Goes is geen recent koopstromenonderzoek bekend. We maken daarom een inschatting op basis van bureauexpertise en eerder verschenen onderzoek binnen en buiten de regio zoals CBS Statline, Koopstromenonderzoek; Panteia Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek (2016); Deloitte consumentenonderzoek 2015; en Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, Randstad door I&O research. Ook hanteren we recente publicaties en rapporten over koopstromen, onder andere gepubliceerd door Rabobank¹¹ en diverse andere gemeenten.

Koopkrachtbinding

De kern Goes kent een sterk aanbod aan supermarkten. Het aanbod is divers en compleet. Bovendien zijn de supermarkten van voldoende omvang. De stad Goes kent, gezien de ligging binnen de gemeente en op de Bevelanden, slechts beperkte concurrentie vanuit andere kernen en kent een sterke regionale functie. Op basis hiervan wordt de dagelijkse koopkrachtbinding in de kern Goes op 90-95% geschat. Een en ander wordt bevestigd in koopstromenonderzoek van de Rabobank, waarbij de binding van dagelijkse uitgaven voor Goes ingeschat wordt op circa 85%. Bekend is dat de binding van supermarkten hoger ligt dan voor de gehele dagelijkse branche.

Koopkrachttoevloeiing

De ligging en positie van Goes maakt de gemeente het regionale koopcentrum van De Bevelanden. Mensen uit de regio zullen regelmatig (een deel van de) boodschappen in Goes doen. Daarnaast is sprake van een (beperkte) toevloeiing van toeristen (en in mindere mate passanten of werkenden). Op basis hiervan wordt de koopkrachttoevloeiing op circa 25% geschat.

Vloerproductiviteit

We vergelijken de (rekenkundige) gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo met het gemiddelde vloerproductiviteit in Nederland (deze bedraagt voor supermarkten circa € 8.380,- per m² wvo).

¹¹ https://economie.rabobank.com/PageFiles/4202/09_De%20Rabobank%20KoopstromenMonitor_tcm64-149406.pdf