

BERGEN OP ZOOM WIJKWINKELCENTRUM VOOR GAGELDONK

18 DECEMBER 2020



BERGEN OP ZOOM WIJKWINKELCENTRUM VOOR GAGELDONK

18 DECEMBER 2020

Status:
Definitief

Datum:
18 december 2020

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen
Drs. Femke Wokke
Lieke Korthout MSc

Voor meer informatie: Drs. Femke Wokke, fewo@stedplan.nl

In opdracht van:
Rialto Vastgoedontwikkeling B.V., Stichting Stadlander en gemeente Bergen op Zoom



Stadlander



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

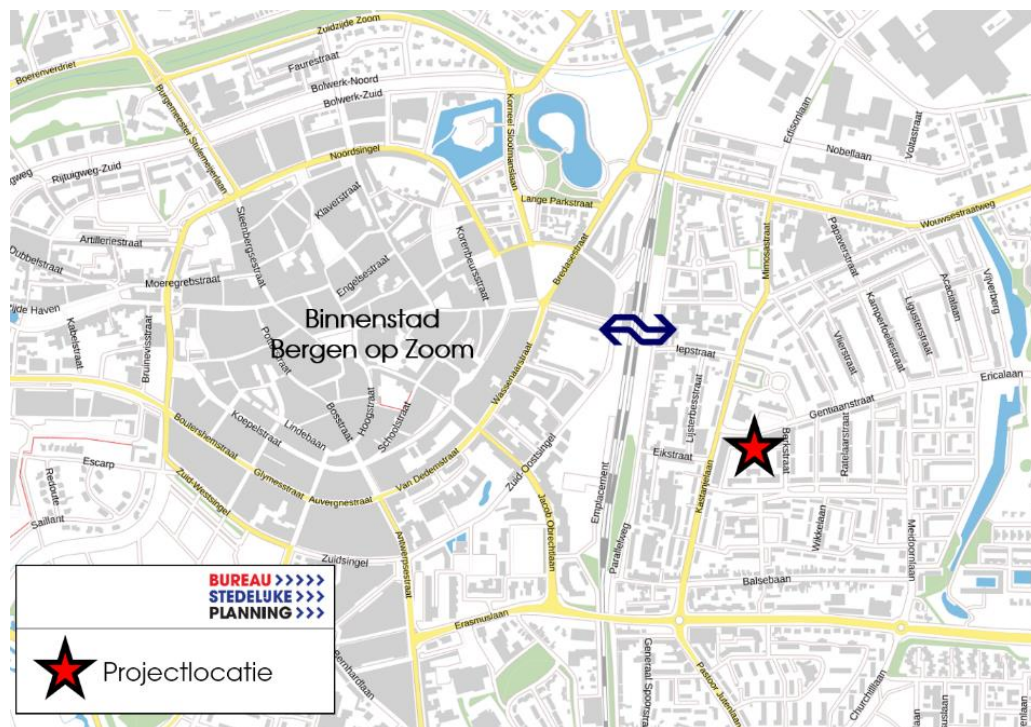
Projectnummer: 20200339
Referentie: 20200339 Bergen op Zoom Gentiaan

INLEIDING, SAMENVATTING EN CONCLUSIES	7
1 CONTEXTANALYSE.....	13
1.1 OMVANG EN SAMENSTELLING DRAAGVLAK	
1.2 DETAILHANDELSSTRUCTUUR EN KRACHTENVELD	
1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
1.4 BELEIDSUITGANGSPUNTEN	
1.5 CONCLUSIES	
2 BEHOEFTE DETAILHANDELSONTWIKKELING WIJKWINKELCENTRUM VOOR GAGELDONK.....	23
2.1 KWANTITATIEVE MOGELIJKHEDEN	
2.2 RUIMTELIJK-KWALITATIEVE TOETS	
2.3 CONCLUSIES	
3 EFFECTENSTUDIE	29
3.1 ECONOMISCHE EN RUIMTELIJKE IMPULS	
3.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR	
3.3 EFFECT OP LEEGSTAND EN WOON- EN LEEFKLIJMAAT	
3.4 CONCLUSIE	
BIJLAGE 1 INDICATIEVE BRANCHERING IN WIJKWINKELCENTRUM GAGELDONK	
BIJLAGE 2 DISTRIBUTIEVE TOETS	
BIJLAGE 3 REFERENTIES	
BEGRIPPENLIJST	

INLEIDING, SAMENVATTING EN CONCLUSIES

INLEIDING >>

Stichting Stadlander en de gemeente Bergen op Zoom vernieuwen de wijk Gageldonk sinds 2014 onder de titel 'Wij maken de wijk'. Het doel van de opwaardering is dat de bewoners weer trots worden op de eigen wijk. Als onderdeel van 'Wij maken de wijk' wordt ook het gebied rondom het Piusplein en de Kastanjelaan gerenoveerd, het winkelhart van de wijk. Het winkel- en wooncomplex De Gentiaan is onderdeel van dit gebied en daarmee onderdeel van de wijkvernieuwing.



FIGUUR 1 LOCATIE PIUSPLEIN
Bron: PDOK: Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Stichting Stadlander is eigenaar van het huidige winkelcentrum Pius Plaza gevestigd in 'De Gentiaan' en bovengelegen woningen en had het voornemen het winkelcomplex te renoveren. Echter, vanwege de slechte constructieve kwaliteit van de galerijen en de balkons, heeft Stichting Stadlander moeten besluiten het complex volledig te slopen en vervolgens nieuw te bouwen. Stichting Stadlander heeft voor deze ontwikkeling de handen ineengeslagen met Rialto Vastgoedontwikkeling B.V.. Samen gaan zij een compleet nieuw centrum realiseren, wat het hart van de wijk Gageldonk moet gaan worden. Rialto

Vastgoedontwikkeling B.V. zal de rol van risicodragende ontwikkelaar op zich nemen en is daarnaast eindbelegger van het herontwikkelde winkelcentrum. Het huidige winkelcentrum heeft een oppervlakte van 3.985 m² bvo (inclusief leegstand en exclusief Action Kastanjelaan)¹. Momenteel is er sprake van een (deels bewust gecreëerde) leegstand van 9 units². De grootste leegstand komt voor rekening van het voormalige C1000 / Super de Boer pand. Het pand hiernaast is in gebruik door budgetketen Prijsmepper. Daarnaast zijn er units ingevuld door een kapper, schoenmaker, slagerij, viswinkel en enkele cafetaria's die pas vanaf de namiddag zijn geopend. Aan de overzijde van het winkelcentrum aan de Kastanjelaan is een Action vestiging van ca. 1.000 m² wvo gelegen in een voormalige Volvo garage. De Action is hier gevestigd doormiddel van een tijdelijke vergunning tot 11 juni 2020. Action heeft een principeaanvraag gedaan bij de gemeente Bergen op Zoom om langer op deze locatie te kunnen blijven. De winkel functioneert naar verluidt naar behoren en fungeert momenteel als trekker binnen het winkelgebied. Supermarkt AK-markt is de tweede trekker binnen het gebied en verderop gelegen op de hoek van de Gentiaanstraat/Kamperfoeliestraat in een tijdelijke winkel van 480 m² wvo. Na de verbouwing is het de bedoeling dat AK-markt verhuist naar het wijkwinkelcentrum voor de wijk Gageldonk.



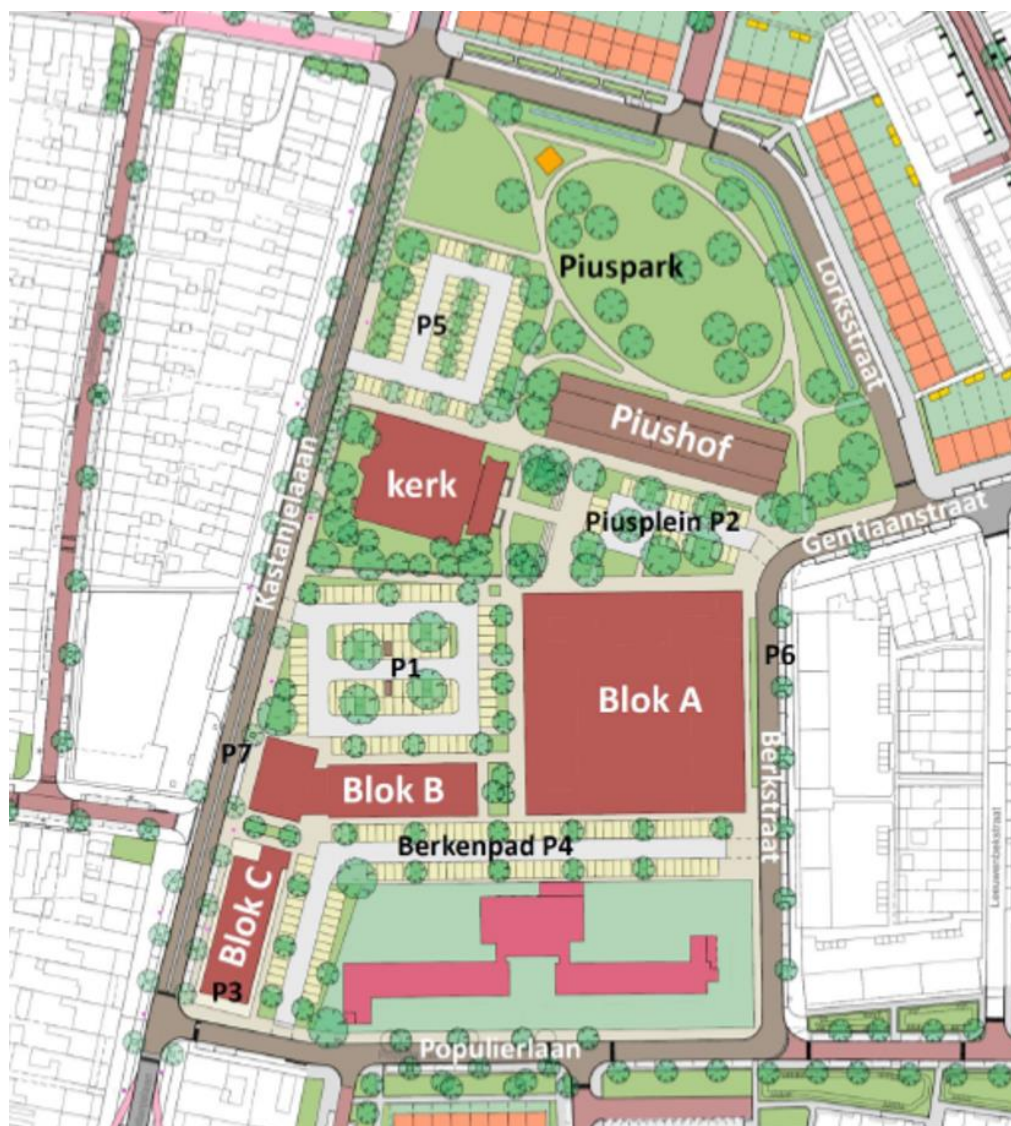
TIJDELIJKE WINKEL AKMARKT XL NABIJ PIUSPLAZA IN BERGEN OP ZOOM
Bron: indebuurt.nl

De commerciële functies in het nieuwe centrum gaan ca. 4.050 m² bvo meten. Het nieuwe hart van de wijk kent een concentratie van (winkel)voorzieningen en heeft tevens een gevarieerd woonaanbod (sociale huur, geliberaliseerde huur en koop). Naast de winkelvoorzieningen zal het wijkwinkelcentrum Gageldonk ook voorzien in publieksgerichte functies en voorzieningen. De winkels zullen worden

¹ Bron: Meetstaat opdrachtgever.

² Op basis van eigen waarnemingen en informatie opdrachtgever. Conform Locatus data stonden er in oktober 2020 3 panden leeg.

gerealiseerd in blok A (3.098 m² bvo commercieel programma) in combinatie met sociale huurwoningen en in blok B (951 m² bvo commercieel programma) gecombineerd met vrije sector huurwoningen. In blok C wordt geen winkelruimte gecreëerd maar zullen koopwoningen worden ontwikkeld. Er worden daarnaast maatschappelijke voorzieningen en sociale huur appartementen beoogd in de Piushof. De voormalige kerk wordt getransformeerd tot medisch centrum. Rondom de ontwikkeling van het wijkwinkelcentrum Gageldonk worden voldoende parkeergelegenheden gecreëerd.



FIGUUR 2 PLATTEGROND NIEUWE ONTWIKKELING RONDOM HET PIUSPLEIN

Bron: Ontwikkelplan Centrumgebied Gageldonk-West 7 mei 2020

Om de behoefte en effecten van de beoogde ontwikkeling in kaart te brengen, hebben Rialto Vastgoedontwikkeling B.V. en Stichting Stadlander Bureau Stedelijke Planning gevraagd deze te analyseren. De volgende vragen staan in ons onderzoek centraal:

- **Behoeftte:** Wat is de behoefte (kwantitatief en ruimtelijk-kwalitatief) aan de herontwikkeling van het wijkwinkelcentrum voor de wijk Gageldonk in Bergen op Zoom?
- **Effecten:** Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op het functioneren van het (dagelijks en niet-dagelijks) aanbod en de winkelstructuur in de gemeente, in het bijzonder in de buurt Gageldonk, op de leegstand en op het woon-, leef en ondernemersklimaat?

Deze “distributieve toets en effectenanalyse” fungeert als onderlegger voor de bespreking met de gemeente Bergen op Zoom en zal daarnaast onderdeel zijn van de ruimtelijke procedure. De voorliggende rapportage geeft inzicht in de behoefte en effecten van de ontwikkeling Piusplein.

SAMENVATTING EN CONCLUSIES >>

Gageldonk transformeert en heeft behoefte aan een centrum van de wijk

- De transformatie van aandachtswijk Gageldonk in Bergen op Zoom is in volle gang. De verandering van de wijk, waarbij meer koopwoningen en vrije sector huurwoningen worden ontwikkeld, zal resulteren in een verandering in demografische kenmerken van de buurt. Het gemiddelde inkomen van de buurt, dat momenteel 26% onder het Nederlands gemiddelde ligt, zal daarbij naar verwachting toenemen.
- In Bergen op Zoom zijn relatief veel winkelgebieden. De gemeente heeft ingezet op kwalitatieve versterking van diverse wijkwinkelcentra, waaronder Pius Plaza / Piusplein³.
- De voorliggende plannen voor het wijkwinkelcentrum van Gageldonk-West waarin ruimte is voor twee supermarkten, waaronder de succesvolle supermarkt AK-markt, aangevuld met overig dagelijks aanbod is in lijn met de trends waarneembaar in het retaillandschap. Boodschappenwinkels in combinatie met andere maatschappelijke voorzieningen (horeca, zorg, wellicht een school, buurthuis) versterken elkaar en maken het centrum voor de wijk toekomstbestendig.
- Er vindt geen toename van het aantal vierkante meter detailhandel plaats in vergelijking met de oorspronkelijke situatie. De omvang van het wijkcentrum is passend bij wat gesteld wordt in de gemeentelijke detailhandelsvisie voor een groot wijkwinkelcentrum.

Gageldonk momenteel onderverzorgd wat betreft dagelijkse voorzieningen

- Voor het nieuwe winkelcentrum voor Gageldonk is het huidige indicatieve commerciële programma van 4.050 m² bvo in lijn met het (commercieel) programma van planmatig ontwikkelde referentie projecten met een vergelijkbare wijkfunctie.
- Uit zowel de dichthedenanalyse als de distributieve berekeningen blijkt dat het verzorgingsgebied onderverzorgd is in de dagelijkse detailhandel. Uit

³ Bron: Detailhandelsstructuurvisie Bergen op Zoom (2016)

de distributieve berekening blijkt dat er voornamelijk behoefte is aan supermarktmeters, wat in lijn is met de toekomstige ontwikkeling van wijkwinkelcentrum Gageldonk.

- De lage dichtheid in het verzorgingsgebied en de hogere dichtheid in Bergen op Zoom duidt op een suboptimale spreiding van detailhandel in de gemeente, waarbij er in Gageldonk ruimte is voor uitbreiding, maar waar er elders in de gemeente een overschot aan winkelaanbod lijkt te bestaan.
- Binnen de niet-dagelijkse sector is enkel een bloemenwinkel voorzien, dit betreft frequent niet-dagelijks aanbod en zal niet voor concurrentie met de binnenstad van Bergen op Zoom zorgen. De tegenover de ontwikkeling gelegen Action behoort eveneens tot frequent benodigd niet-dagelijks aanbod en zien we door de trekkracht als een meerwaarde voor het winkelcentrum. Clustering van functies en winkels heeft voordelen voor zowel ondernemers (bundelen bezoekersstromen) als voor consumenten (gemak).
- De ontwikkeling van dagelijkse voorzieningen binnen wijkwinkelcentrum Gageldonk is van zeer positieve invloed op de leefbaarheid in Gageldonk en komt tegemoet aan de wens van de bewoners. In 2016 werd de leefbaarheid door de inwoners als onder gemiddeld beoordeeld waarbij een supermarkt als grootste gemis werd opgetekend.
- De ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum als hart van de wijk kan dienen als ontmoetingsplek en daarmee de sociale cohesie in de buurt versterken.
- De combinatie van zowel maatschappelijke- als diverse commerciële voorzieningen (o.a. horeca, winkels, zorg, buurtcentrum, wellicht een school) in het winkelcentrum zorgen er voor dat er een toekomstbestendig centrum wordt gerealiseerd in Gageldonk.

Naast positieve economische- en uitstralingseffecten door ontwikkeling wijkwinkelcentrum Gageldonk ook beperkte omzeteffecten voor omliggende incomplete en onvolwaardige clusters

- De ontwikkeling wijkwinkelcentrum voor Gageldonk betekent een economische impuls voor de wijk. Het gebied wordt door de opwaardering van het winkelcentrum aantrekkelijker en dat trekt nieuwe investeerders maar ook huurders en bewoners aan. In het kader van 'Wij maken de wijk', waar sociale waarde van belang is, is de toekomstige ontmoetingsfunctie van het centrum van groot belang.
- De effecten op de bestaande structuur zullen het meest merkbaar zijn bij winkelconcentraties met overlap in functie en formule en bij supermarkten die het in de huidige structuur al minder goed doen.
- Buurtwinkelcentrum de Gagel (Aldi) en de solitair gelegen supermarkt concentratie Het Glacis (AH en Aldi) zullen naar verwachting de grootste negatieve (omzet)effecten ervaren. Beide winkelconcentraties vallen in het beleid van de gemeente Bergen op Zoom, zoals beschreven in de Detailhandelsvisie 2016, onder de overige locaties waar detailhandelsmogelijkheden worden gereduceerd. De

toekomstbestendigheid van de winkelgebieden wordt ook zonder ontwikkeling van het wijkwinkelcentrum voor Gageldonk, reeds in twijfel getrokken.

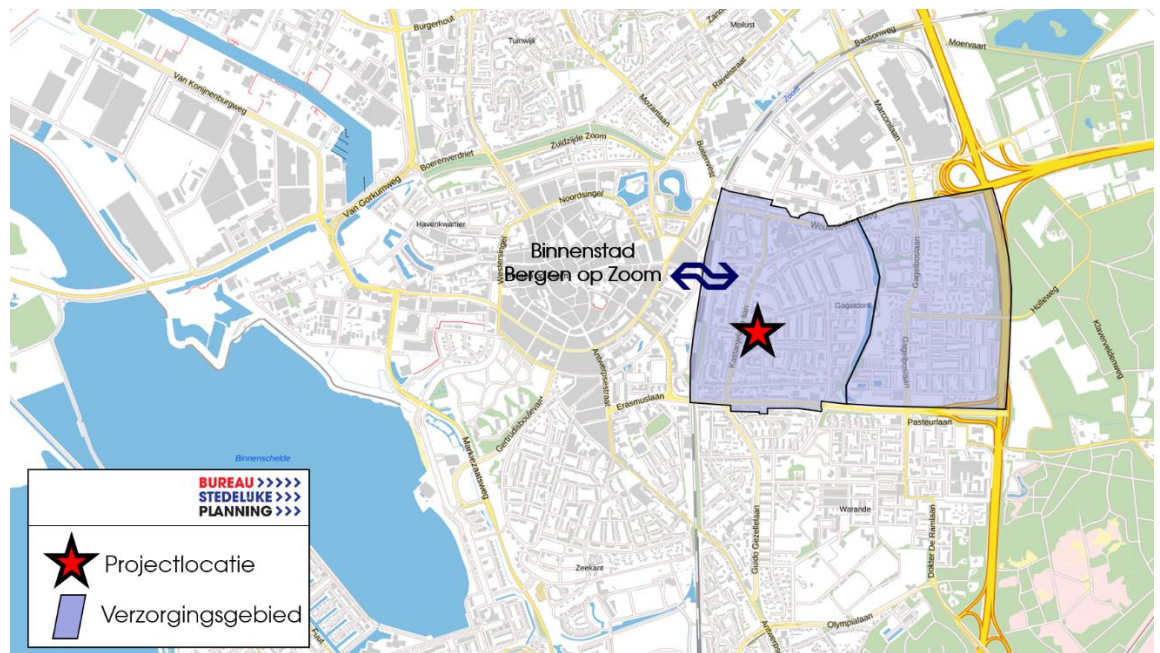
- De ontwikkeling van het wijkwinkelcentrum voor Gageldonk zou een versnelling van uitval kunnen betekenen binnen de omliggende reeds genoemde incomplete en onvolwaardige boodschappenclusters.
- Het centrum van Bergen op Zoom kampt zoals meer middelgrote centra met leegstandsproblematiek die losstaat van de ontwikkeling van een dagelijks cluster in Gageldonk. De huidige leegstand in het verzorgingsgebied bestaat uit negen panden gelegen binnen winkelcentrum Pius Plaza (deels bewust gecreëerd), wat de noodzaak tot herontwikkeling benadrukt. Een negatief effect op de huidige leegstand in het centrum van Bergen op Zoom verwachten wij niet, het centrum van Bergen op Zoom heeft voornamelijk aanbod in niet-dagelijkse detailhandel waar het nieuwe hart van de wijk Gageldonk zich focust op het dagelijks aanbod.
- De herontwikkeling van het winkelcentrum heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat in Gageldonk. De opwaardering zal er voor zorgen dat inwoners van het verzorgingsgebied in de nabijheid van hun woning meer mogelijkheden hebben om dagelijkse boodschappen te doen. De herontwikkeling van het winkelcentrum zal daarom geen structuurverstorende werking of 'duurzame ontwrichting' veroorzaken.

1 CONTEXTANALYSE

1.1 OMVANG EN SAMENSTELLING DRAAGVLAK

Het wijkwinkelcentrum is gelegen in de buurt Gageldonk-West in het oosten van Bergen op Zoom. Het winkelcentrum zal primair een functie vervullen voor de inwoners van Gageldonk-West en Gageldonk-Oost. Het aan het Piusplein gelegen winkelcentrum is afgezien van Aldi in Gageldonk-Oost het enige winkelcentrum in deze twee buurten.

- Het totale verzorgingsgebied heeft in 2020 bijna 9.000 inwoners, waarvan 5.000 inwoners in Gageldonk-West en bijna 4.000 in Gageldonk-Oost.



FIGUUR 3 VERZORGINGSGEBIED PIUSPLEIN

Bron: PDOK: Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

DEMOGRAFISCHE KENMERKEN DRAAGVLAK >>

- De leeftijdsopbouw van het verzorgingsgebied is vergelijkbaar met de leeftijdsopbouw van Nederland. In vergelijking met de leeftijdsopbouw van Bergen op Zoom heeft het verzorgingsgebied relatief veel jonge inwoners, dit duidt op de aanwezigheid van jonge gezinnen.
- In vergelijking met zowel Nederland als de gemeente Bergen op Zoom, heeft een inwoner van Gageldonk minder te besteden (26% minder t.o.v. de gemiddelde Nederlander in 2018).

- Daarnaast is het percentage inwoners met een niet westerse migratie achtergrond in het gebied aanzienlijk hoger dan in de gemeente en Nederland.

	INW.	% 0 - 15	% 15 - 25	% 25 - 45	% 45 - 65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	% NIET- WEST. MIGRATIE ACHTERGROND.	GEM. INK. PER INW.
Verzorgingsgebied	8.935	18	12	26	26	17	2,2	40	€19.300
Bergen op Zoom	67.496	15	11	23	30	22	2,2	15	€25.300
Nederland		16	12	25	28	19	2,1	14	€26.000

TABEL 1 HUIDIGE DEMOGRAFISCHE KENMERKEN VERZORGINGSGBIED

Bron: CBS Statline 2020, inkomen betreft 2018 (meest recente inkomenscijfers)

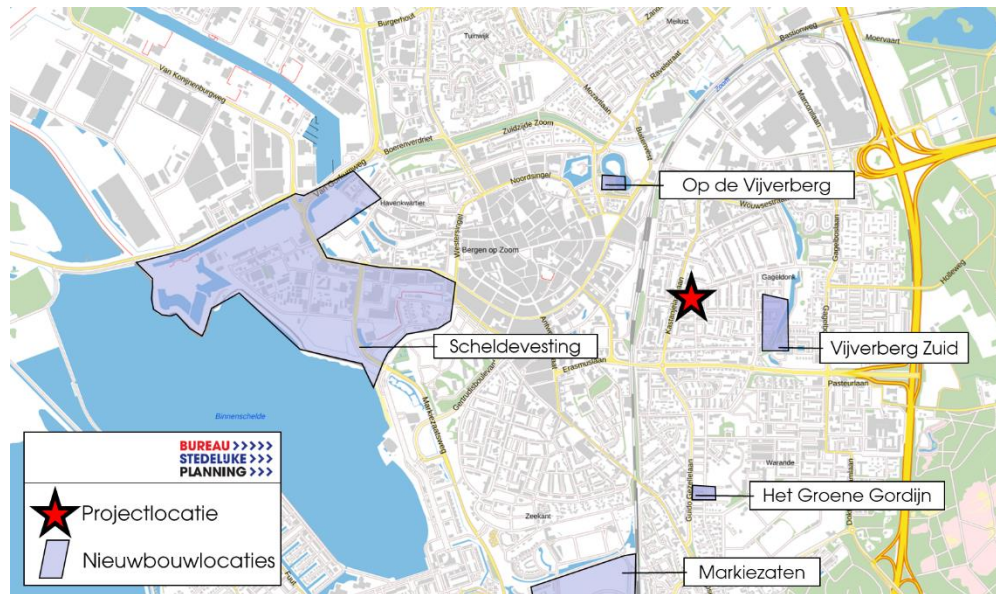
PROGNOSE INWONERS GAGELDONK >>

- Het inwoneraantal van Bergen op Zoom zal de komende jaren blijven toenemen. Volgens de prognoses van Primos⁴ wonen er in 2025 ruim 71.100 inwoners in Bergen op Zoom, dit is een toename van 5 procent ten opzichte van 2020.
- De groei van de gemeente is voornamelijk toe te schrijven aan nieuwbouwlocaties (zie Figuur 4). Aan de westkant van Bergen op Zoom, op de nieuwbouwlocatie ScheldeVesting, wordt de komende tijd veel gebouwd. Ook Markiezaten, in het zuiden van Bergen op Zoom, is een belangrijke nieuwbouwlocatie. Het Groene Gordijn is de nieuwbouwlocatie die het meest in de nabijheid van de projectlocatie is gelegen.
- Het draagvlak van de buurten Gageldonk-West en -Oost zal de komende jaren volgens prognoses licht afnemen⁵. In 2025 wonen er naar verwachting 8.765 inwoners in Gageldonk, een afname van 2% ten opzichte van 2018.
- Naar verwachting zal het profiel van de inwoners van Gageldonk de komende tijd gaan veranderen. De gemeente heeft Gageldonk-West in 2008 benoemd als aandachtswijk⁶, er was sprake van een onevenwichtige samenstelling van de bevolking, mede veroorzaakt door eenzijdige opbouw van de woningvoorraad. Om dit te verbeteren heeft er de afgelopen tijd veel transformatie van woningen plaats gevonden en vindt er de komende tijd ook nog veel transformatie plaats. Dit om te zorgen dat Gageldonk-West een woon- en leefmilieu krijgt wat kan concurreren met andere wijken in Bergen op Zoom.

⁴ Bron: Primos.abfresearch.nl

⁵ Bron: Rigo Rapportage bevolkingsontwikkeling Gageldonk-Oost & West 2017 (verkregen van opdrachtgever)

⁶ Bron: Raadsmededeling wijkaanpak Gageldonk-West (11 april 2008)



FIGUUR 4 NIEUWBOUWLOCATIES BERGEN OP ZOOM
 Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Informatie: Stadsmakelaar Bergen op Zoom; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De verandering van de wijk, waarbij ook meer koopwoningen en vrije sector huurwoningen worden ontwikkeld, zal resulteren in een verandering in demografische kenmerken van de buurt. Het gemiddelde inkomen van de buurt zal daarbij naar verwachting reeds toegenomen zijn zoals in 2018 ook al het geval was voor de gemiddelde WOZ-waarde van woningen. Met name de gemiddelde waardestijging van woningen in Gageldonk-West lag met 12,2% duidelijk hoger dan de gemiddelde stijging binnen geheel Bergen op Zoom van 7,9%. CBS-gegevens over het gemiddelde (gestegen) inkomen binnen de wijk voor 2018 ontbreken vooralsnog.

GEMIDDELTE WOZ-WAARDE WONINGEN	2015	2016	2018	2019
Gageldonk-Oost	€ 155.000	€ 157.000	€ 168.000	€ 176.000 (+13,5%)
Gageldonk-West	€ 131.000	€ 128.000	€ 147.000	€ 158.000 (+20,6%)
Bergen op Zoom	€ 191.000	€ 196.000	€ 206.000	€ 218.000 (+14,1%)

TABEL 2 WOZ-WAARDE (PERCENTAGES 2019 T.O.V. 2015, CIJFERS 2020 NOG NIET BESCHIKBAAR)
 Bron: CBS Statline

1.2 DETAILHANDELSSTRUCTUUR EN KRACHTENVELD

De gemeente Bergen op Zoom telt 362 detailhandelsvestigingen in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector⁷. Deze winkels hebben gezamenlijk een oppervlakte van bijna 130.000 m² wvo.

Bergen op Zoom heeft relatief veel winkelgebieden. De voor Piusplein meest relevante winkelgebieden worden onderstaand kort toegelicht⁸ (tevens is de afstand tot de projectlocatie in kilometers loopafstand vermeld):

- Het hoofdwinkelgebied van Bergen op Zoom is de binnenstad (ca. 1 km). De binnenstad kent een groot en divers aanbod aan winkels, voornamelijk in het niet-dagelijks segment. Het leegstandsniveau in de binnenstad ligt hoger dan het landelijk gemiddelde⁹.
- De Gagel (1 km), een buurtverzorgend boodschappencentrum met vier winkels waaronder een kleine Aldi van 570 m² wvo. Het boodschappencentrum is klein, oogt gedateerd en er is fysiek geen ruimte voor uitbreiding. De parkeervoorziening is beperkt en bevindt zich aan de achterzijde van het winkelcentrum. De detailhandelsvisie bestempelt het winkelcentrum als incompleet en het draagvlak is daarnaast te beperkt voor een meer compleet aanbod en valt daardoor buiten de gewenste structuur.
- Het Glacis (1 km) betreft een solitair supermarktcentrum met drie winkels waarvan twee supermarkten; de Albert Heijn (ca. 1.800 m² wvo) en een Aldi (700 m² wvo). Het ontbreekt Glacis aan kleine versspecialzaken en het winkelcentrum heeft een matige uitstraling. Het winkelcentrum heeft goede parkeersituatie doordat het winkelcentrum beschikt over een eigen parkeerterrein. Glacis heeft geen logisch verzorgingsgebied en heeft veel overlap met andere winkelcentra en wordt in de detailhandelsvisie aangemerkt als aanbod buiten de gewenste structuur, op termijn geschikt voor transformatie.
- Koopcentrum Bergen (1,4 km) is een overdekt wijkverzorgend boodschappencentrum met dertien winkels. Supermarktketens Lidl (ca. 950 m² wvo) en Nettorama (1.700 m² wvo) zijn de belangrijkste huurders. Het winkelcentrum heeft ruime parkeermogelijkheden en heeft een compleet winkelaanbod. In de detailhandelsvisie wordt gesteld dat de huidige omvang en positie wordt behouden. Het centrum is onderdeel van de gewenste wijkwinkelstructuur.
- Zonneplein (1,5 km), een wijkverzorgend boodschappencentrum met negen winkels. Albert Heijn is de belangrijkste trekker in dit winkelcentrum met een oppervlakte van ca. 1.400 m² wvo. De uitstraling van het Zonneplein is, volgens panelleden die mee hebben gewerkt aan de detailhandelsstructuurvisie van Bergen op Zoom, als matig beoordeeld. Daarnaast is parkeercapaciteit onvoldoende. Het centrum is onderdeel van

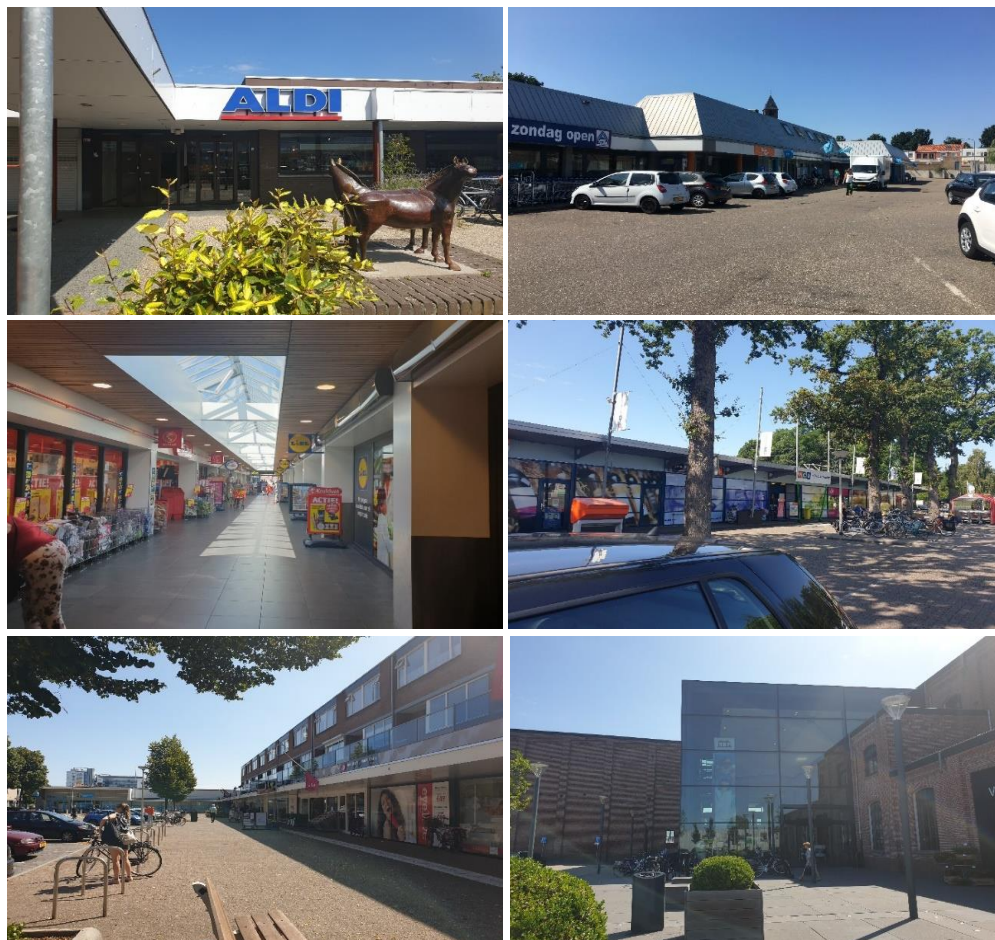
⁷ Dit betreft verkooppunten dagelijks en niet-dagelijks (mode & luxe, vrije tijd en in en om huis) en is exclusief leegstand

⁸ De gegevens zijn verkregen uit de Detailhandelsstructuurvisie Bergen op Zoom 2016 (oppervlakten, types etc.)

⁹ Bron: Detailhandelsstructuurvisie Bergen op Zoom (2016)

de gewenste wijkwinkelstructuur en de huidige omvang en positie worden minimaal behouden volgens de vigerende detailhandelsvisie.

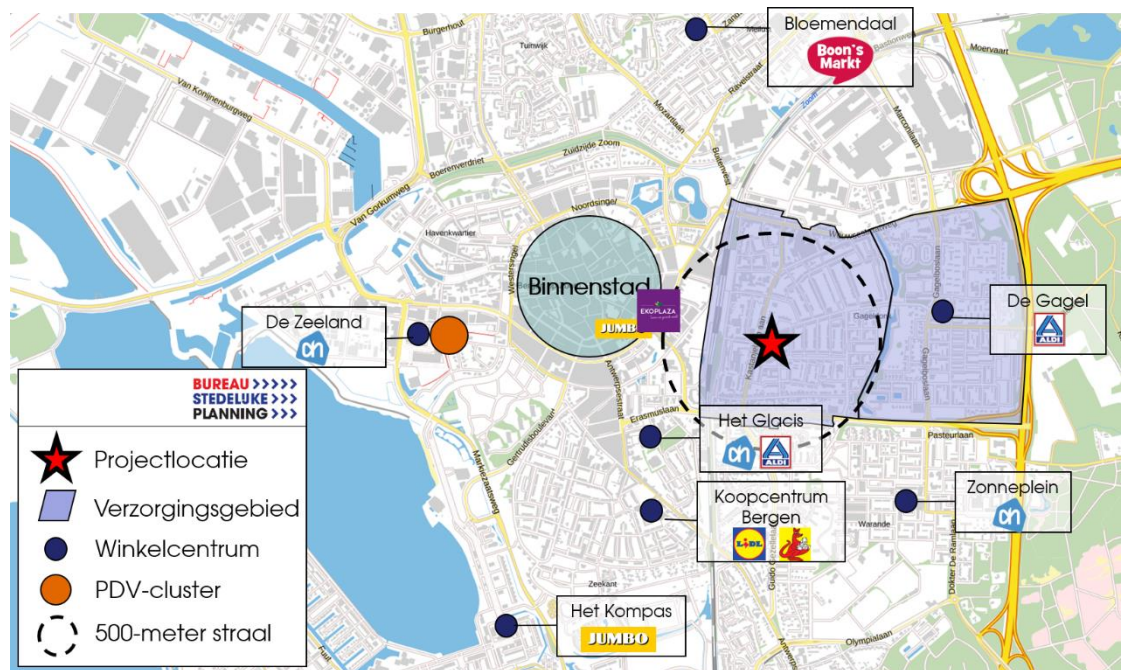
- Bloemendaal (2 km), wijkverzorgend boodschappencentrum met acht winkels geclusterd in één pand, waar MCD supermarkt met een oppervlakte van ca. 2.000 m² wvo de belangrijkste trekker is. De parkeersituatie is niet optimaal. In de detailhandelsvisie wordt gesteld dat er in de toekomst voor Bergen op Zoom Noord wordt gestreefd naar één boodschappencentrum maar dat de huidige structuur met twee boodschappencentra voorlopig wordt gecontinueerd.
- De Zeeland (2,2 km) betreft een ontwikkeling in de voormalige suikerfabriek. Naast de supermarkt Albert Heijn (ca. 2.000 m² wvo) zijn hier tevens een versmarkt met diverse versspecialzaken, een Action en een Big Bazar gevestigd. De uitstraling van de locatie is zeer goed evenals de parkeersituatie en het aanbod. Dit maakt De Zeeland een belangrijk winkelcluster voor Bergen op Zoom. Naast de locatie is een PDV-cluster gevestigd. In de detailhandelsvisie wordt gesteld dat op deze locatie geen kwantitatieve behoefte of kwalitatieve aanleiding bestaat vanuit de gewenste structuur het winkelaanbod uit te breiden.
- Het Kompas (2,5 km), een klein wijkverzorgend boodschappencentrum met zes winkels. De Jumbo is de belangrijkste trekker van het winkelcentrum met een oppervlakte van circa 1.100 m² wvo. Het Kompas heeft een autovrij plein en voldoende parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum. Huidige verzorgingspositie wordt behouden en uitbreiding van de supermarkt is gewenst aldus de detailhandelsvisie.



FIGUUR 5 WINKELCENTRA IN BERGEN OP ZOOM (MET DE KLOK MEE BEGINNEND LINKSBOVEN), DE GAGEL, HET GLACIS, BLOEMENDAAL, DE ZEELAND, ZONNEPLEIN EN KOOPCENTRUM BERGEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning

- De herontwikkeling van het wijkwinkelcentrum voor Gageldonk rondom het Piusplein/Kastanjelaan zal op basis van afstand het meeste concurrentie ondervinden van winkelcentrum De Gagel en Het Glacis. Beide winkelcentra ogen echter verouderd en hebben naast de supermarkt(en) weinig aanvullend aanbod.



FIGUUR 6 DETAILHANDELSAANBOD IN DE OMGEVING VAN PIUSPLEIN
Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De vraag naar detailhandel en andere commerciële voorzieningen is in ontwikkeling. Zo nemen internetbestellingen een steeds groter marktaandeel in op het gebied van de niet-dagelijkse artikelen, maar ook voor dagelijkse aanbod. De trends op het gebied van onder andere detailhandel hebben ook invloed op de functie en invulling van wijkwinkelcentra. Onderstaand zijn een aantal belangrijke trends met betrekking tot dergelijke centra en passend bij een ontwikkeling als Piusplein opgenomen:

- De combinatie met andere (maatschappelijke) wijkvoorzieningen wordt steeds belangrijker binnen wijkwinkelcentra. Zo worden onder andere dokterspraktijken, scholen en ondersteunende dienstverlening als kappers in een steeds grotere mate geconcentreerd binnen of nabij de wijkwinkelcentra. Op deze manier versterken de verschillende voorzieningen elkaar.
- **Ontmoetingsplek binnen de buurt.** Doordat de verschillende functies in grotere mate geconcentreerd worden en onder andere de aanwezigheid van horeca worden de wijkwinkelcentra steeds belangrijker als ontmoetingsplek in de buurt. Daarbij wordt ook de verblijfskwaliteit door de aanwezigheid van de verschillende functies binnen wijkwinkelcentra vergroot.
- **Specialistische supermarkten:** Sinds de jaren negentig van de vorige eeuw zijn deze supermarkten in op komst; winkels die zich richten op een specifieke doelgroep, zoals supermarkten die zich richten op verkoop van producten uit andere landen, die in algemene supermarkten niet

verkrijgbaar zijn. Zo opende de multiculturele supermarkt Tanger Markt haar 11e vestiging in Leiden in 2018. Deze supermarkten worden niet alleen bezocht door consumenten met een migratieachtergrond, ook autochtonen waarderen de multiculturele supermarkten meer en meer, voornamelijk vanwege het aanbod en de lage prijzen.

- **Food wint aan belang** binnen de wijkwinkelcentra. Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds groter stempel op winkelgebieden. Men identificeert zich sterk en in steeds grotere mate met zijn eetgedrag ("Food is the new fashion").

Belang van supermarkten neemt toe door Coronacrisis

De urgentie om keuzes te maken wordt vergroot door de Coronacrisis waar we sinds maart 2020 mee te maken hebben. De pandemie had en heeft door de verplichte sluiting van horecazaken en sterk teruglopende bezoekersaantallen in de winkelstraten (mensen bleven zo veel mogelijk thuis) zijn weerslag op het retailaanbod. Dit zorgt voor onzekerheid, bij ondernemers en eigenaren.

Er wordt veel gevraagd van de ondernemerskracht, creativiteit en financiële buffers van ondernemers. Ondanks de steunmaatregelen van het kabinet zal het aantal faillissementen toenemen. Daarbinnen is er wel sprake van een gedifferentieerd beeld:

- Een aantal branches functioneert boven gemiddeld: supermarkten en de overige foodsector, tuincentra, bouwmarkten (de laatste twee naar verwachting tijdelijk);
- Een aantal branches stonden en staan nagenoeg stil: horeca, modische sector, ambachtelijke dienstverleners, leisurevoorzieningen.
- Online krijgt daarbij een extra impuls nu de consument nog meer went aan deze manier van boodschappen doen en winkelen.



FIGUUR 7 RIJEN WINKELS DOORDAT WINKELEND PUBLIEK ANDERHALVE METER AFSTAND DIENT TE HOUDEN
Bron: Oogtv (links) en Omroep Gelderland (rechts)

Onderzoeksbureau Nielsen stelt in een artikel op Retailtrends dat het belang van supermarkten door de Coronacrisis ook op langere termijn toeneemt:

"In tijden van economische zorgen of recessie zou je denken dat supermarkten een negatieve invloed kunnen ondervinden, maar het is eigenlijk het omgekeerde. Nu de consument meer tijd thuis doorbrengt, doet hij juist vaker boodschappen. Tijdens de

lockdown geven consumenten meer geld uit aan boodschappen dan gewoonlijk, maar ook op langere termijn verwachten we dat door minder horecabezoek er een verschuiving zal plaatsvinden van horeca naar supermarkten.”¹⁰

1.4 BELEIDSUITGANGSPUNTEN

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied is een motivering vereist waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Uit jurisprudentie blijkt dat een nieuwvestiging of uitbreiding groter dan 500 m² bvo moet worden gemotiveerd aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

DETAILHANDELSVISIE WEST-BRABANT 2014-2020 >>

In de detailhandelsvisie West-Brabant zijn een aantal beleidslijnen uiteengezet, waaronder:

- Dynamiek detailhandel in goede banen leiden (waar mogelijk meewerken aan vernieuwing);
- Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren;
- Complementariteit en onderscheidend vermogen nastreven;
- Ruimtelijke concentratie bevorderen;
- Inzetten op behoud consumentenverzorging kleine kernen;
- Leegstandsontwikkeling in goede banen leiden;
- Aandacht voor mogelijkheden fasering;
- Aandacht voor herstructurering (inzetten op behoud of versterking van kansrijke winkelgebieden);
- Versterken toeristisch-recreatieve detailhandelsstructuur.

DETAILHANDELSSTRUCTUURVISIE BERGEN OP ZOOM 2016 >>

Gemeente Bergen op Zoom wil vasthouden aan ruimtelijke keuzes die eerder gemaakt zijn in de detailhandelsstructuur van Bergen op Zoom. Hierbij houden

¹⁰ <https://retailtrends.nl/news/60289/supermarktomez-groeit-twee-keer-zo-hard-door-coronavirus>

de binnenstad en de te versterken boodschappencentra de grootste meerwaarde. Om verbeteringen en dynamiek in het winkelaanbod te stimuleren kiest de gemeente voor duurzaam ruimtegebruik van locaties die reeds gebruikt worden voor detailhandel en andere publieksgerichte functies. Dit is in lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en het beleid van de regio West-Brabant.

Gemeente Bergen op Zoom wil inzetten op kwalitatieve versterking van de winkelcentra Koopcentrum Bergen, Pius Plaza, Noord, Zonneplein en Het Kompas. Deze centra zijn aangemerkt als wijkverzorgend met één of twee supermarkten van moderne omvang als basis.

Verder wordt vermeld in de visie dat Pius Plaza wordt geschaard onder een wijkverzorgend boodschappencentrum (net als Koopcentrum Bergen, Noord, Zonneplein en Het Kompas). Deze centra hebben één of twee supermarkten van moderne omvang als basis en aanvullend (semi-) dagelijks aanbod. Momenteel heeft het winkelcentrum Pius Plaza geen supermarkt maar volgens de visie is het draagvlak in Gageldonk voldoende groot voor een compleet wijkwinkelcentrum.

1.5 CONCLUSIES

Uit de contextanalyse blijkt het volgende:

- De inwoners van het verzorgingsgebied zijn over het algemeen minder welvarend dan de gemiddelde Nederlander, een inwoner uit Gageldonk verdient gemiddeld 26% minder. Echter zal dit verschil de komende jaren naar verwachting verminderen door transformatie van woningen zullen ook meer welvarende mensen naar het verzorgingsgebied trekken.
- In Bergen op Zoom zijn relatief veel winkelgebieden. De gemeente heeft ingezet op kwalitatieve versterking van diverse winkelcentra, waaronder het huidige Pius Plaza (onderdeel van De Gentiaan). De twee winkelcentra die het meest nabij het toekomstige wijkwinkelcentrum voor Gageldonk zijn gelegen, zijn niet aangewezen als centra waar versterking mogelijk is. Dit maakt de huidige locatie van De Gentiaan na herontwikkeling toekomstbestendiger ten opzichte van de voornaamste concurrentie.
- De trends waarneembaar in het retaillandschap, zoals combinatie van boodschappen winkels met andere maatschappelijke voorzieningen zodat deze elkaar versterken, sluiten aan bij de ontwikkeling van het wijkwinkelcentrum voor Gageldonk.

2 BEHOEFTE DETAILHANDELSONTWIKKELING WIJKWINKELCENTRUM VOOR GAGELDONK

2.1 KWANTITATIEVE MOGELIJKHEDEN

In deze paragraaf zijn kwantitatieve toetsen uitgevoerd om het toekomstige behoefte aan voorzieningen in kaart te brengen. We gaan in op de behoefte aan detailhandel. De behoefte wordt uitgesplitst in:

1. Supermarkten;
2. Overige dagelijkse detailhandel;
3. Niet-dagelijkse detailhandel;

De behoefte wordt berekend aan de hand van een dichthedenanalyse en distributieve toetsen.

DICHTHEDENANALYSE >>

Een dichthedenanalyse laat het aantal m² wvo detailhandel per inwoner per gebied zien. De dichtheden kunnen worden bepaald voor dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel en worden hier vergeleken tussen drie gebieden, het verzorgingsgebied, de gemeente Bergen op Zoom en Nederland.

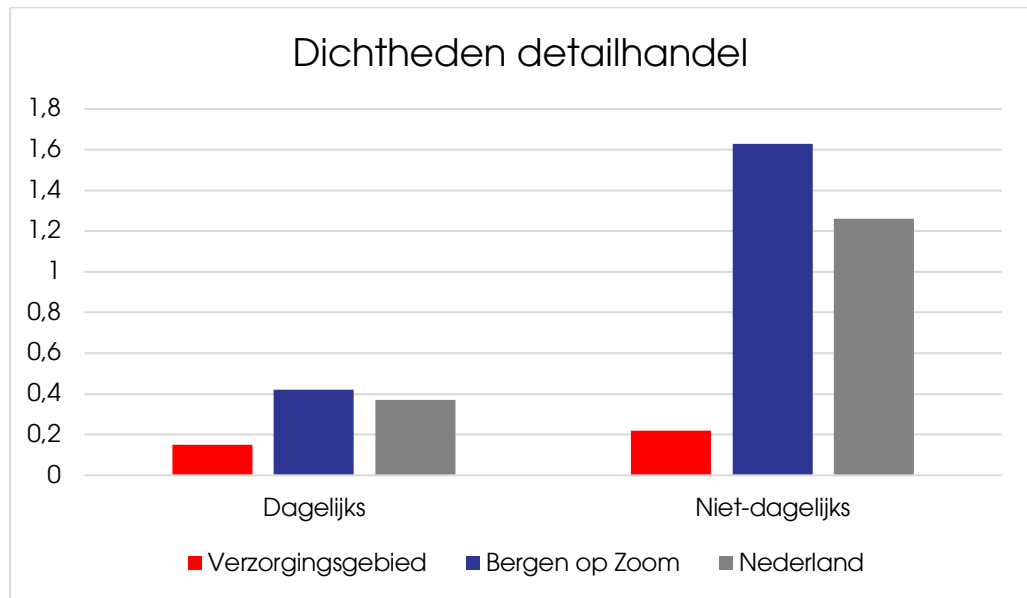
Dagelijkse detailhandel:

- Verzorgingsgebied: 0,15 m² wvo per inwoner;
- Bergen op Zoom: 0,42 m² wvo per inwoner;
- Nederland: 0,37 m² wvo per inwoner.

Niet-dagelijkse detailhandel:

- Verzorgingsgebied: 0,22 m² wvo per inwoner;
- Bergen op Zoom: 1,5 m² wvo per inwoner;
- Nederland: 1,26 m² wvo per inwoner.

Uit de dichthedenanalyse blijkt dat het verzorgingsgebied zowel voor het dagelijkse als het niet-dagelijkse detailhandelsaanbod onderverzorgd is ten opzichte van de landelijke gemiddelde en gemiddeld van Bergen op Zoom. Echter laten de dichtheden van de gemeente Bergen op Zoom zien dat de gemeente meer aanbod heeft dan gemiddeld in Nederland. De lage dichtheid in het verzorgingsgebied en de hogere dichtheid in Bergen op Zoom duidt op een suboptimale spreiding van detailhandel in de gemeente, waarbij er in Gageldonk ruimte is voor uitbreiding, maar waar er elders in de gemeente een overschot aan winkelaanbod lijkt te bestaan.



FIGUUR 8 DICHTHEDENANALYSE

Bron: Informatie: Locatus (2019), Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

DISTRIBUTIEVE TOETS >>

Door middel van een distributieve toets kunnen uitspraken worden gedaan over de behoefte aan detailhandelsmeters in het verzorgingsgebied Gageldonk. Dit kan worden gedaan voor de huidige situatie en voor de toekomstige situatie. De indicatieve behoefte wordt berekend aan de hand van diverse kengetallen, waaronder bestedingscijfers, gemiddelde vloerproductiviteit en het inwoneraantal.

De distributieve toets voor Gageldonk is uitgevoerd voor de supermarktsector en overig dagelijks (zoals versspeciaalzaken en drogisterijen).

TYPE VOORZIENINGEN	BEHOEFTE VERZORGINGSGBIED 2025	REEDS GEVESTIGD (EXCL. PIUSPLEIN EN AKMARKT)	MARKTRUIMTE
Supermarkten	2.030 m ² wvo	568 m ² wvo (Aldi)	Ca 1.500 m ² wvo
Overig dagelijks	450 m ² wvo	389 m ² wvo	Ca. 100 m ² wvo

TABEL 3 OVERZICHT BEHOEFTE VERZORGINGSGBIED

Op basis van de distributieve toets blijkt:

- Het huidig aanbod aan supermarktmeters in het verzorgingsgebied is beperkt. Uitbreiding rondom het Piusplein moet daarom voornamelijk gericht zijn op supermarkten. De behoefte aan overig-dagelijkse

detailhandel is momenteel groter dan het reeds gevestigde aanbod. Ook hier bestaat ruimte voor uitbreiding.

- Voor niet-dagelijks aanbod hebben we geen distributieve berekening uitgevoerd omdat in het nieuwe plan alleen een bloemist van circa 80 m² wvo tot 120 m² wvo is voorzien. Dit betreft frequent niet-dagelijks aanbod en zal niet voor concurrentie met de binnenstad van Bergen op Zoom zorgen.
- De tegenover het winkelcentrum gelegen Action behoort ook tot frequent benodigd niet-dagelijks aanbod en zien we door de trekkracht als een meerwaarde voor het nieuwe winkelcentrum.

De distributieve berekeningen zijn opgenomen in Bijlage 2.

Uit zowel de dichthedenanalyse als de distributieve berekeningen blijkt dat het verzorgingsgebied onderverzorgd is in de dagelijkse detailhandel. Uit de distributieve berekening blijkt dat het voor de hand ligt om op het vernieuwde winkelcentrum het dagelijks aanbod, waaronder het supermarktaanbod, in dit centrum voor de wijk de basis te laten vormen.

2.2 RUIMTELIJK-KWALITATIEVE TOETS

De (her)ontwikkeling van het wijkwinkelcentrum voor Gageldonk kan naast kwantitatief ook kwalitatief worden onderbouwd.

LEEFBAARHEIDSMONITOR: BEHOEFTE AAN WINKELS EN SUPERMARKT(EN) >>

- Uit de leefbaarheidsmonitor van Bergen op Zoom in 2016 blijkt dat winkels, en voornamelijk een supermarkt, worden gemist als voorziening in Gageldonk. Meer dan 70% van de inwoners in Gageldonk West geeft aan een supermarkt te missen.
- Ook een aantal maatschappelijke voorzieningen komen naar voren als ontbrekende voorzieningen, waaronder een bibliotheek of buurthuis (zie Figuur 9).
- Uit het onderzoek blijkt tevens dat inwoners van zowel Gageldonk-West als Gageldonk-Oost hun buurt op het gebied van leefbaarheid lager beoordelen dan het gemiddelde in Bergen op Zoom (Gageldonk-West is zelfs de op één na slechtste buurt in Bergen op Zoom op het gebied van leefbaarheid).

BERGEN OP ZOOM												
	Winkels	Supermarkt	Kinderdagverblijven	Basisscholen	Middelbare scholen	Wijk- of buurtvereniging	Buurthuis	Bibliotheek	Medische voorzieningen	Sportvoorzieningen	Openbaar vervoer	Anders
20. Centrum	9%	7%	5%	0%	1%	12%	12%	2%	10%	5%	5%	7%
21. Bergse plaat	39%	16%	0%	0%	10%	0%	0%	8%	18%	2%	15%	13%
22a. Meilust (Noord en Zuid)	14%	3%	2%	0%	2%	4%	4%	22%	3%	12%	5%	5%
22b. Tuinwijk	21%	35%	2%	2%	0%	15%	25%	5%	8%	5%	1%	3%
22c. Noordgeest	22%	4%	4%	1%	0%	8%	22%	10%	10%	20%	4%	13%
23. Gageldonk West	29%	71%	0%	3%	0%	1%	9%	9%	4%	10%	1%	7%
24. Gageldonk Oost	22%	24%	2%	2%	2%	10%	15%	23%	3%	10%	7%	7%
25. Warande	1%	7%	4%	8%	5%	12%	9%	45%	0%	1%	10%	12%
26. Halsteren	15%	9%	1%	0%	2%	7%	3%	3%	1%	1%	4%	12%
27. Lepelstraat	36%	58%	2%	0%	4%	4%	3%	3%	34%	0%	17%	9%
28a. Lange weg	16%	5%	7%	0%	11%	5%	5%	28%	1%	12%	25%	11%
28b. Nieuw Borgvliet/De Wal	48%	28%	0%	2%	1%	7%	6%	16%	18%	13%	31%	14%
29. Fort-Zeekant/Glacijs/ Markiezaten	9%	1%	3%	1%	2%	11%	3%	12%	18%	3%	26%	12%

FIGUUR 9 VOORZIENINGEN DIE WORDEN GEMIST IN VERSCHILLENDE BUURTEN VAN BERGEN OP ZOOM

Bron: Leefbaarheidsmonitor Bergen op Zoom 2016

- Ter bevordering van de leefbaarheid is het dus wenselijk dat de inwoners van Gageldonk meer voorzieningen in de eigen wijk krijgen. Dit draagt ook bij aan de 'Wij maken de Wijk' gedachte.

OVERIGE KWALITATIEVE ARGUMENTEN >>

Naast het verbeteren van de leefbaarheid van de wijk door toevoeging van voorzieningen, zijn er nog een aantal andere kwalitatieve argumenten van belang met oog op de ontwikkeling van het wijkwinkelcentrum:

- In het huidige plan voor het wijkwinkelcentrum voor Gageldonk is ruimte voor twee supermarkten. Door de combinatie van supermarkt AK-markt en een reguliere supermarkt aangevuld met enkele dagelijkse winkels ontstaat er een interessante mix aan voorzieningen passend bij het karakter van de wijk.
- De combinatie van zowel maatschappelijke- als diverse commerciële voorzieningen (o.a. horeca, winkels, zorg, buurtcentrum, wellicht een school) in het winkelcentrum versterken de verzorgende functie voor de omliggende buurten. De combinatie van functies zorgt daarnaast voor een zelfversterkend effect (economische synergie), waaruit (hogere)bestedingen voortkomen, een langere verblijfstijd en een hogere bezoekfrequentie. Deze factoren zorgen er voor dat er een toekomstbestendig centrum voor de wijk wordt gerealiseerd.
- Geen losstaande winkels maar clustering van het gehele voorzieningenaanbod binnen het winkelgebied betekent dat ondernemers

kunnen profiteren van elkaars bezoekersstromen. Winkels bij elkaar betekent tevens gemak voor de consument.

- Het vernieuwde winkelcentrum kan een belangrijke ontmoetingsfunctie voor de bewoners van Gageldonk vervullen. Het huidige bevolkingsprofiel in Gageldonk wijkt af van het Nederlands gemiddelde; de inwoners hebben een laag inkomen, veel mensen zijn werkloos en het aandeel niet-westerse allochtonen is hoog. Hieruit kan geconcludeerd worden dat Gageldonk meer kwetsbare inwoners kent dan gemiddeld in Bergen op Zoom. De ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum als hart van de wijk kan dienen als ontmoetingsplek en daarmee de sociale cohesie in de buurt versterken.
- Een volwaardig dagelijks wijk(winkel)centrum met aanverwante functies zal voorkomen dat er onnodige (auto)verkeersbewegingen plaatsvinden. Met name supermarkten en andere dagelijkse winkels worden vaak meermaals per week bezocht. Bij afwezigheid van deze voorzieningen in de eigen wijk, zullen inwoners genoodzaakt zijn naar een ander cluster uit te wijken, al dan niet met de auto.
- In Bijlage 3 hebben we het (commercieel) programma van vier planmatig ontwikkelde winkelcentra met een vergelijkbare functie in Amsterdam, Almelo, Middelburg en Kampen uiteengezet. Daaruit blijkt dat bij deze centra het totale programma gelijk is aan ca. 3.600 – 5.500 m² wvo. Vertaald naar bvo met een gangbare bruto/netto vloeroppervlak verhouding van 0,8 is dat ca. 4.500 – 6.900 m² bvo. Voor het nieuwe winkelcentrum voor Gageldonk is het huidige indicatieve programma in lijn met de referentie projecten, waarbij naast dagelijks aanbod ook horeca en andere (maatschappelijke) publieksgerichte functies van belang zijn om het centrum te versterken.

2.3 CONCLUSIES

- Voor het nieuwe winkelcentrum voor Gageldonk is het huidige indicatieve programma voor commerciële voorzieningen van ca. 4.050 m² bvo in lijn met het (commercieel) programma van planmatig ontwikkelde referentie projecten met een vergelijkbare wijkfunctie.
- Uit zowel de dichthedenanalyse als de distributieve berekeningen blijkt dat het verzorgingsgebied onder verzorgd is in de dagelijkse detailhandel. Uit de distributieve berekening blijkt dat dit voornamelijk ingevuld dient te worden met supermarktmeters, wat in lijn ligt met de toekomstige ontwikkeling van het Piusplein.
- Aangezien er enkel een bloemenwinkel is voorzien binnen de niet-dagelijkse sector is hiervoor geen distributieve berekening uitgevoerd. Dit betreft frequent niet-dagelijks aanbod en zal niet voor concurrentie met de binnenstad van Bergen op Zoom zorgen.

- De tegenover de ontwikkeling gelegen Action behoort eveneens tot frequent benodigd niet-dagelijks aanbod en zien we door de trekkracht als een meerwaarde voor het winkelcentrum.
- De ontwikkeling van voorzieningen aan het Piusplein heeft een zeer positieve invloed op de leefbaarheid in Gageldonk en komt tegemoet aan de wens van de bewoners. In 2016 werd de leefbaarheid door de inwoners onder gemiddeld beoordeeld, waarbij een supermarkt als grootste gemis werd beschouwd.
- De ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum als hart van de wijk kan dienen als ontmoetingsplek en daarmee de sociale cohesie in de buurt versterken.
- De combinatie van zowel maatschappelijke- als diverse commerciële voorzieningen (o.a. horeca, winkels, zorg, buurtcentrum, wellicht een school) in het winkelcentrum zorgen er voor dat er een toekomstbestendig centrum voor de wijk wordt gerealiseerd in Gageldonk.

3 EFFECTENSTUDIE

Door de beoogde ontwikkeling rondom het Piusplein zullen er extra winkelmeters worden toegevoegd in het verzorgingsgebied. Deze hebben ruimtelijk relevante effecten tot gevolg. Deze worden in dit hoofdstuk geanalyseerd.

3.1 ECONOMISCHE EN RUIMTELIJKE IMPULS

ECONOMISCHE IMPULS VOOR DE BUURTEN GAGELDONK-WEST EN GAGELDONK-OOST >>

De nieuwe ontwikkeling rondom het Piusplein zal de buurt een economische impuls geven. Deze economische impuls is onder te verdelen in:

- *Tijdelijke effecten.* Deze effecten treden op bij de ontwikkeling van het project. Er ontstaat werkgelegenheid op tijdelijke basis, voornamelijk in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn stichtings- en overige (inrichtings)kosten.
- *Structurele effecten.* Naast de tijdelijke effecten zijn er ook effecten die een structureel werkgelegenheidseffect veroorzaken. Een wijkcentrum zorgt voor werkgelegenheid. Er zijn winkels, maar daarnaast ook maatschappelijke voorzieningen, horeca en dienstverlenende voorzieningen gevestigd rondom het Piusplein. Deze zullen allemaal werkplekken opleveren. De werkgelegenheidsvraag zal hoofdzakelijk gericht zijn op lager en middelbaar geschoold personeel. Lager en middelbaar geschoold personeel is veelal woonachtig nabij hun werk. Dit betekent dat het gros van het werkgelegenheidseffect toe te schrijven zal zijn aan inwoners in en rondom het verzorgingsgebied.

UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de eerder genoemde kwantitatieve economische effecten, bestaan er ook effecten die lastig te kwantificeren zijn en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Voor het beoogde project in Bergen op Zoom zijn de volgende uitstralingseffecten relevant:

- **Sociale functie voor de buurt en wijk.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten (met name in de supermarkt). Dit is in het kader van 'Wij maken de wijk', waar sociale waarde van belang is, een belangrijk uitstralingseffect.
- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een ontwikkeling als Piusplein fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving van de

ontwikkeling. Het gebied wordt door de opwaardering van het Piusplein aantrekkelijker en dat trekt nieuwe investeerders maar ook huurders en bewoners aan. Daarnaast horen bij een vernieuwde wijk ook vernieuwde voorzieningen. De beoogde nieuwe (winkel)voorzieningen zijn onderdeel de door Stichting Stadlander en gemeente Bergen op Zoom in gang gezette wijkvernieuwing.

- **Structuurversterking.** Door de opwaardering van het wijkwinkelcentrum van de buurten Gageldonk Oost en Gageldonk West is er sprake van structuurversterking. Het huidige aanbod detailhandel (waaronder ook winkelcentrum de Gagel) is verouderd en minimaal. Dit kan ervoor zorgen dat inwoners van Gageldonk hun boodschappen gaan doen in omliggende winkelcentra en er relatief weinig inwoners rondom Gageldonk voor boodschappen naar Gageldonk komen. Met een volwaardig wijkwinkelcentrum kan dit worden verbeterd.

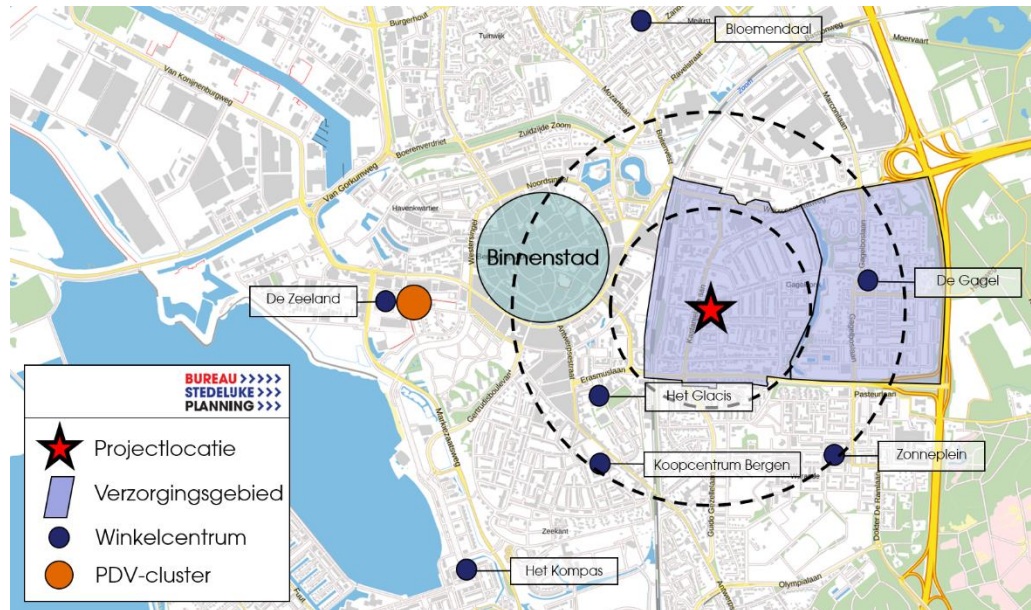
De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar het gebied daarbuiten.

3.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR

De herontwikkeling en uitbreiding van een wijkwinkelcentrum heeft, naast positieve effecten, ook verdringingseffecten tot gevolg. Door de opwaardering en de uitbreiding van het (dagelijkse) aanbod, kunnen andere reeds gevestigde winkels te maken krijgen met omzetverlies. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect.

De mate van verdringing voor individuele winkels, winkelgebieden en eventuele andere voorzieningen hangt voornamelijk af van:

- **Overlap in formule en functie:** hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Verplaatsing en/of uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwe vestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. In het geval van Piusplein gaat het om uitbreiding van het winkelaanbod.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de winkels en andere voorzieningen:** hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de andere verkooppunten is maatgevend. In Figuur 10 is door middel van de 500 meter en 1.000 meter straal, de overlap met andere winkelcentra weergegeven. Hieruit blijkt dat De Gagel en Het Glacis het meeste effect zullen ondervinden van de nieuwe ontwikkelingen. Beide winkelcentra zijn op drie autominuten van het Piusplein gelegen.



FIGUUR 10 500 EN 1000 METER STRAAL VANAF PROJECTLOCATIE
Bron: PDOK: Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

OMZETCLAIM >>

Het nieuwe wijkwinkelcentrum zal bestaan uit dagelijks aanbod (supermarkten, dagwinkels, drogist), beperkt niet-dagelijks aanbod, horeca en andere maatschappelijke- en publieksgerichte functies. Doordat het grootste aandeel van het beoogde winkelaanbod zal bestaan uit dagelijkse voorzieningen wordt de omzetclaim berekend voor het dagelijkse aanbod in de omgeving.

Het nieuwe winkelcentrum zal indicatief circa 3.000 m² tot 3.160 m² wvo¹¹ dagelijkse detailhandel huisvesten waaronder twee supermarkten. In de huidige situatie is er ook al sprake van dagelijkse detailhandel, circa 565 m² wvo (AKmarkt en eethuis Kristal)¹². Dit betekent dat in het nieuwe wijkwinkelcentrum het aanbod dagelijkse detailhandel met 2.435 m² tot 2.595 m² wvo toeneemt. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van dagelijkse voorzieningen van €7.564 per m² wvo¹³ betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa €18,4 miljoen tot €19,6 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Deze omzetclaim kan worden gerelateerd aan het aanbod dagelijkse detailhandel in Bergen op Zoom (28.549 m² wvo). In dit geval gaat het om een additionele omzetclaim van circa 8,5%.

- Onze ervaring leert dat hooguit de helft van de te verwachten omzetclaim van de uitbreiding van het aanbod kan worden getraceerd als omzeterderving bij de andere bestaande supermarkten. De andere helft is afkomstig van

¹¹ Bij een gangbare verhouding van bruto/netto vloeroppervlak van 0,8 is de berekening $0,8 * 3.750 - 3.950$ bvo dagelijks = 3.000 - 3.160 m² wvo.

¹² Dit betreft het huidige aanbod dagelijkse voorzieningen in het winkelcentrum (inclusief AKmarkt, die momenteel net buiten het centrum is gevestigd).

¹³ Bron: Omzetkengetallen INretail

buiten de gemeente en andere kanalen binnen het verzorgingsgebied (denk aan winkels in benzinestations, internet, horeca en andere (dagelijkse) winkels) en aan bevolkingsgroei.

- Zoals in Figuur 9 weergegeven valt geen enkele concurrerende winkelconcentratie binnen de 500 meter straal. De Gagel (Aldi) en Het Glacis (AH en Aldi), op ca 1.000 meter, zullen de grootste negatieve (omzet)effecten ervaren. Beide winkelconcentraties vallen in het beleid van de gemeente Bergen op Zoom, zoals beschreven in de Detailhandelsvisie 2016, onder de overige locaties waar detailhandelsmogelijkheden worden gereduceerd. De toekomstbestendigheid van de winkelgebieden wordt door de gemeente, ook zonder ontwikkeling van het wijkwinkelcentrum voor Gageldonk, al deels in twijfel getrokken en mogelijke transformatie beleidsmatig ondersteund.
- De ontwikkeling van het wijkwinkelcentrum voor de wijk Gageldonk zou een versnelling van uitval kunnen betekenen binnen de omliggende reeds genoemde incomplete en onvolwaardige boodschappen clusters.

3.3 EFFECT OP LEEGSTAND EN WOON- EN LEEFKLIMAAT

EFFECTEN OP LEEGSTAND >>

De gemeente Bergen op Zoom heeft in 2020 te maken met leegstand van 114 verkooppunten. Dit komt neer op een oppervlakte van ruim 21.000 m² wvo. Hiermee staat circa 9% van de verkooppunten in de gemeente leeg¹⁴. Dit ligt boven het landelijk gemiddelde van 7,2% in 2019¹⁵. Daarmee presteert het winkelaanbod in de gemeente matig. Dit heeft in sterke mate ook te maken met het centrum van Bergen op Zoom, dat al langer kampt met leegstandsproblematiek. In het verzorgingsgebied stonden in oktober 2020 vier verkooppunten (1.446 m² wvo) van negenenvijftig verkooppunten leeg¹⁶. Echter zijn drie van de vier verkooppunten gelegen in het winkelcomplex Piusplaza, wat de noodzaak tot herontwikkeling benadrukt. Momenteel is de leegstand in het winkelcomplex nog hoger (9 panden), dit is deels bewust gecreëerde leegstand vanwege de toekomstige ontwikkelingen.

Voor de toename van leegstand door de ontwikkeling van het wijkcentrum gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetsdaling leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsdaling gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed

¹⁴ Hier is gekeken naar de leegstand van alle verkooppunten (ook diensten en leisure wordt hier meegenomen om de vergelijking met Nederland te kunnen maken)

¹⁵ Bron: 3 <https://locatus.com/blog/leegstand-in-aantal-panden-stijgt-plotseling-weer-sterk/>

¹⁶ Bron: Locatus oktober 2020

vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

Voor de dagelijkse detailhandel kan de leegstandstoename door de nieuwe ontwikkeling indicatief worden weergegeven. Een omzetverdringing van circa 8,5% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal 1.200 m² wvo. Zoals eerder gesteld is dit in lijn met onze verwachting dat de ontwikkeling van het Piusplein een versnelling van uitval zou kunnen betekenen binnen omliggende incomplete en onvolwaardige boodschappenclusters waar de detailhandelsmogelijkheden door de gemeente beleidsmatig reeds worden gereduceerd. Een functie verandering zou hier een mogelijke oplossing voor leegstand kunnen zijn.

EFFECTEN OP WOON- EN LEEFKLIMAAT >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort niet alleen dat het plan niet zal leiden tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt daarnaast als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Momenteel biedt het winkelcentrum aan het Piusplein te weinig voorzieningen om te spreken over een volwaardig wijkwinkelcentrum. De opwaardering zal er juist voor zorgen dat inwoners van het verzorgingsgebied in de nabijheid van hun woning meer mogelijkheden hebben om dagelijkse boodschappen te doen. De herontwikkeling van het winkelcentrum zal daarom geen structuurversturende werking of 'duurzame ontwrichting' veroorzaken.

3.4 CONCLUSIE

- De ontwikkeling van het wijkwinkelcentrum betekent een economische impuls voor Gageldonk. Het gebied wordt door de opwaardering van het Piusplein aantrekkelijker en dat trekt nieuwe investeerders maar ook huurders en bewoners aan. In het kader van 'Wij maken de wijk', waar sociale waarde van belang is, is de toekomstige ontmoetingsfunctie van het centrum van groot belang.
- De effecten op de bestaande structuur zullen het meest merkbaar zijn bij winkelconcentraties met overlap in functie en formule. De Gagel (Aldi) en het Glacis (AH en Aldi) zullen naar verwachting de grootste negatieve (omzet)effecten ervaren. Beide winkelconcentraties vallen in het beleid van de gemeente Bergen op Zoom, zoals beschreven in de Detailhandelsvisie 2016, onder de overige locaties waar detailhandelsmogelijkheden worden gereduceerd. De toekomstbestendigheid van de winkelgebieden wordt

daardoor, ook zonder ontwikkeling van het wijkwinkelcentrum voor Gageldonk, al deels in twijfel getrokken.

- Het centrum van Bergen op Zoom kampt zoals meer middelgrote centra met leegstandsproblematiek die losstaat van de ontwikkeling van een dagelijks cluster aan het Piusplein. De huidige deels gecreëerde leegstand in het verzorgingsgebied bestaat uit negen panden gelegen aan het Piusplein, wat de noodzaak tot herontwikkeling benadrukt. Een negatief effect op de huidige leegstand in het centrum van Bergen op Zoom verwachten wij niet.
- De herontwikkeling van het wijkwinkelcentrum heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat in Gageldonk. De opwaardering zal er voor zorgen dat inwoners van het verzorgingsgebied in de nabijheid van hun woning meer mogelijkheden hebben om dagelijkse boodschappen te doen. De herontwikkeling van het winkelcentrum zal daarom geen structuurverstorende werking of 'duurzame ontwrichting' veroorzaken.

BIJLAGE 1 INDICATIEVE BRANCHERING IN WIJKWINKELCENTRUM GAGELDONK

COMMERCIELE VOORZIENINGEN
Supermarkt traditioneel
Supermarkt AK-markt
Bakker
Slager
Viswinkel
AGF
Drogist
Bloemist
Overige publieksgerichte voorzieningen zoals diensten, horeca en gezondheidszorg

TABEL 4 INDICATIEVE BRANCHERING WIJKWINKELCENTRUM GAGELDONK
Bron: Rialto Vastgoedontwikkeling B.V.

BIJLAGE 2 DISTRIBUTIEVE TOETS

Door middel van een distributieve toets of berekening (DPO) kan een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de detailhandelssector in een gebied en daarmee de ontwikkelmogelijkheden. In dit geval wordt er een distributieve toets uitgevoerd voor de huidige situatie in het verzorgingsgebied voor supermarkten, overig dagelijks en niet-dagelijkse detailhandel.

KENGETALLEN >>

De bestedingscijfers en vloerproductiviteit zijn als volgt:

- De bestedingscijfers per hoofd van de bevolking zijn gebaseerd op de omzetkengetallen van INretail¹⁷, die opgesteld zijn ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek. De bestedingen worden in het model constant verondersteld. In werkelijkheid zullen deze naar verwachting door onder andere de toename van bestedingen op het internet in alle sectoren in meer of mindere mate afnemen. Anderzijds nemen de bestedingen in bijvoorbeeld de dagelijkse sector de laatste jaren nog in grotere mate toe.
- De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde winkel in een bepaalde sector per jaar en per m² wvo aan omzet genereert (exclusief BTW).

SECTOR	BESTEDINGEN IN WINKELS	VLOERPRODUCTIVITEIT
Supermarkten	€ 2.075	€8.037
Overig dagelijks	€ 527	€ 6.360

TABEL 5 KENGETALLEN BESTEDINGEN EN VLOERPRODUCTIVITEIT (EXCL. BTW EN NOG NIET GECORRIGEERD NAAR INKOMEN) * OP BASIS VAN NEDERLANDSE VERHOUDING PERSOONLIJKE VERZORGING EN LEVENSMIDDELEN (EXCL. SUPERMARKTEN)

Bron: o.b.v. omzetkengetallen INretail en detailhandel.info 2017

In de distributieve toets wordt tevens rekening gehouden met de volgende elementen:

- Bovenstaande **bestedingen** worden gecorrigeerd naar het gemiddeld 26,5% lagere inkomen van de inwoners van Gageldonk West en -Oost, met een prijselasticiteit van 0,4. In de praktijk is het gemiddelde inkomen naar verwachting reeds gestegen, echter zijn er geen inkomensgegevens van CBS bekend voor 2020.
- Het huidige **inwoneraantal** van het verzorgingsgebied betreft 8.935 volgens het Centraal Bureau voor Statistiek en zal licht afnemen in 2025 tot 8.765.

¹⁷ Bron: Omzetkengetallen 2019 INretail

- **Koopkrachtbinding en -toevloeiing supermarkt:** Voor de supermarkten ligt de koopkrachtbinding vaak hoog. In 2025 wordt uitgegaan van een potentiële binding in het verzorgingsgebied van maximaal 85% (wanneer er een volwaardig en complementair aanbod in het gebied is gevestigd (3 soorten supermarkten full service, discount, specialistische supermarkt AK-Markt) . Dit betekent dat ruim driekwart van alle dagelijkse bestedingen belandt bij de supermarkten in het verzorgingsgebied. De rest vloeit af naar andere winkelcentra of naar internet. De toevloeiing wordt ingeschat op 15%. Dit betekent dat er 15 cent per euro die in de supermarkt wordt besteed, afkomstig is van buiten het verzorgingsgebied.
- **Koopkrachtbinding en -toevloeiing overig dagelijks:** De binding en toevloeiing van de overig-dagelijkse detailhandel ligt doorgaans ook hoog, maar minder hoog dan voor de supermarkten. Door de upgrade van het winkelcentrum en het bijbehorende aanbod verwachten wij dat de binding in 2025 kan toenemen naar maximaal 60%. De toevloeiing wordt ingeschat op 10%.

	SUPERMARKTEN	OVERIG DAGELIJKS
Jaartal	2025	2025
Inwoners	8.765	8.765
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.075	€ 527
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 16	€
Koopkrachtbinding	85%	60%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 14	€ 2
Koopkrachttoevloeiing	15%	10%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 2	€ 0
Totale bestedingen in € mln.	€ 16	€ 3
Gemiddelde vloerproductiviteit per m ² wvo	€8.037	€6.360
Indicatieve behoefte in m² wvo	2.030	435

TABEL 6 DPO BEHOEFTE IN GAGELDONK BERGEN OP ZOOM

BIJLAGE 3 REFERENTIES



WINKELCENTRUM MOSVELD AMSTERDAM
Bron: Bureau Stedelijke Planning

WINKELCENTRUM MOSVELD AMSTERDAM	
Winkeloppervlakte	7.800 m ² wvo ¹⁸
Aantal winkels	23
Waarvan supermarkten	2
Waarvan overig dagelijks	7
Waarvan niet-dagelijks	4
Waarvan horeca	5
Andere voorzieningen	Openbare bibliotheek, kapper (2), Pulse Health Studio (sportschool), Schoonheidssalon



WINKELCENTRUM ESKERPLEIN ALMELO
Bron: Bureau Stedelijke Planning

WINKELCENTRUM ESKERPLEIN ALMELO	
Winkeloppervlakte	5.500 m ² wvo ¹⁹
Aantal winkels	14
Waarvan supermarkten	2
Waarvan overig dagelijks	5
Waarvan niet-dagelijks	5
Waarvan horeca	1
Andere voorzieningen	Brainwash Kappers

¹⁸ Bron: <https://www.bouwinvest.nl/beleggingen/dutch-retail/portfolio-highlights/mosveld/>

¹⁹ Bron: <https://www.vastgoedmarkt.nl/beleggingen/nieuws/2019/07/wat-betaalde-nova-voor-winkelcentrum-almelo-101145926>



WINKELCENTRUM VEERSCHE POORT MIDDELBURG
Bron: Bureau Stedelijke Planning

WINKELCENTRUM VEERSCHE POORT MIDDELBURG	
Winkeloppervlakte	3.600 m ² wvo ²⁰
Aantal winkels	11
Waarvan supermarkten	1
Waarvan overig dagelijks	5
Waarvan niet-dagelijks	2
Waarvan horeca	1
Andere voorzieningen	Kapper, apotheek



WINKELCENTRUM HANZEWIJK KAMPEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

WINKELCENTRUM HANZEWIJK KAMPEN	
Winkeloppervlakte	5.300 m ² wvo ²¹
Aantal winkels	11
Waarvan supermarkten	2
Waarvan overig dagelijks	4 (waaronder Acar market)
Waarvan niet-dagelijks	2
Waarvan horeca	2
Andere voorzieningen	Kapper

²⁰ Bron: <https://www.vastgoedmarkt.nl/beleggingen/nieuws/2016/06/beleggers-kopen-winkelcentrum-veersche-poort-101107860>

²¹ Bron: <https://www.destentor.nl/kampen/winkelcentrum-hanzewijk-kampen-genomineerd-voor-jaarprijs-a6078f52/>

BEGRIPPENLIJST

Bruto verkoopvloeroppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het verzorgingsgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Koopkrachtafvoeling

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

Koopkrachtbinding

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

Koopkrachttoevoeling

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

Dagelijkse sector

Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder andere supermarkten, versspecialzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken. Indien het over 'overig dagelijks gaat, horen de supermarkten niet tot de categorie.

Niet dagelijkse sector

Winkels in Mode & Luxe, Vrije Tijd en Elektronica. Dit betreffen de branches warenhuizen, kleding & mode, schoenen & lederwaren, huishoudelijke & luxe artikelen, juwelier & optiek, antiek & kunst, sport & spel, hobby, media en bruin & witgoed. Deze branches treffen we gewoonlijk aan in de centrale en ondersteunende winkelgebieden.

Vloerproductiviteit

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

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).