



**Aveco de Bondt**

ingenieursbedrijf

**MKB** > REVA

## DISTRIBUTIE-PLANOLOGISCH ONDERZOEK LOCATIE SCHILDERSHOF TE MAARSSEN



8 februari **2011**

MKB Reva  
Stationsstraat 80  
postbus 10090  
7301 GB Apeldoorn

T 055 578 72 51  
E [info@mkbreva.nl](mailto:info@mkbreva.nl)  
I [www.mkbreva.nl](http://www.mkbreva.nl)

In samenwerking met:



Stationsweg 3  
Postbus 223  
3970 AE Driebergen

E: [info@avecodebondt.nl](mailto:info@avecodebondt.nl)  
I: [www.avecodebondt.nl](http://www.avecodebondt.nl)

© Copyright MKB Reva 2011

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook en evenmin in een retrieval systeem worden opgeslagen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van MKB Reva te Apeldoorn.

Hoewel de in dit rapport vermelde gegevens met de grootst mogelijke nauwkeurigheid zijn opgesteld, aanvaarden wij voor de juistheid hiervan en eventuele wijzigingen hierin geen aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en op welke grond dan ook.

## INHOUDSOPGAVE

---

1	Inleiding	4
2	Het verzorgingsgebied en de locatie	5
	2.1 Maarsse	5
	2.2 Het detailhandelsaanbod	5
	2.3 Het centrum van Maarsse-Dorp	7
	2.4 De locatie	9
3	Berekening marktmogelijkheden	10
4	Conclusies	12

# 1 INLEIDING

Aan de Pieter de Hooghstraat in het centrum van Maarssen is de locatie Schildershof gelegen. Voor deze locatie zijn herontwikkelingsplannen gemaakt, die voorzien in de realisatie van een supermarkt.

Door de gemeente Maarssen is aangegeven dat zich op de betreffende locatie een supermarkt mag vestigen, indien er geen sprake is van nadelige effecten op de bestaande detailhandelsstructuur. Een distributie-planologisch onderzoek (dpo) zou dit aan moeten tonen. MKB Reva BV, adviesbureau voor ruimtelijke economie en vastgoed, heeft in samenwerking met Aveco de Bondt een dergelijk dpo opgesteld. Het dpo moet antwoord geven op de vraag wat de effecten op de bestaande detailhandelsstructuur zijn van de voorgenomen supermarktvestiging op de locatie Schildershof.

De voorliggende rapportage bevat de resultaten van het dpo. Het onderzoek bevat twee onderdelen: een kwalitatief/ruimtelijk deel en een kwantitatief deel. In hoofdstuk twee wordt ingegaan op de ruimtelijke component van het dpo. Hierbij is aandacht voor de locatie van de beoogde supermarkt in relatie tot het centrum van Maarssen en de overige detailhandel in Maarssen. Aspecten als de ligging en de mogelijke synergie met de andere winkels komen hierbij aan bod.

Hoofdstuk drie bevat het kwantitatieve deel van het onderzoek. In dit hoofdstuk komt de marktruimte in de foodbranche in Maarssen aan de orde. Dit geeft een indicatie van de uitbreidingsruimte die aanwezig is voor de toe te voegen supermarkt.

Hoofdstuk vier sluit het rapport af met conclusies.

## 2 HET VERZORGINGSGEBIED EN DE LOCATIE

### 2.1 Maarsssen

De gemeente Maarsssen ligt langs de Vecht en het Amsterdam-Rijnkanaal ten noordwesten van de stad Utrecht. De gemeente bestaat uit de kernen Maarsssen(-Dorp), Maarsssenbroek, Oud-Zuilen, Oud-Maarsseveen en Tienhoven. De gemeente telt een kleine 40.000 inwoners, zoals weergegeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1: Inwoners gemeente Maarsssen per kern (2010)

Kern	Inwoners
Maarsssen	13.940
Maarsssenbroek	22.750
Oud-Zuilen	550
Plassengebied (Tienhoven, Oud Maarsseveen)	2.400
Totaal	39.640

Bron: Companen (2010)

Maarsssen-Dorp bevat de oude kern van Maarsssen die ontstaan is langs de Vecht. Maarsssen beschikt dan ook over een historisch en schilderachtig centrum langs de Vecht. In de jaren zeventig van de twintigste eeuw is Maarsssen aangewezen als groeikern, om de bevolkingsgroei van Utrecht op te vangen. In die periode is aan de westzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal Maarsssenbroek ontwikkeld, dat inmiddels wat inwonertal betreft twee keer zo groot is als Maarsssen-Dorp.

Volgens het CBS zal het inwoneraantal in de gemeente Maarsssen tot 2020 licht groeien met ca. 1.000 inwoners.



De vecht in het centrum van Maarsssen

### 2.2 Het detailhandelsaanbod

De gemeente Maarsssen beschikt over 51.500 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak (vvo) detailhandel (dit getal is exclusief leegstand, horeca en dienstverlening; bron: Locatus Benchmark Verkenner 2010). Van dit oppervlak wordt ruim 12.000 m<sup>2</sup> vvo ingevuld door foodwinkels en ruim 39.000 m<sup>2</sup> vvo door non-foodwinkels.

Het historische centrum van Maarsssen en directe omgeving is het hoofdwinkelgebied van Maarsssen-Dorp. Hier ligt ca. 10.000 m<sup>2</sup> vvo detailhandel. Bijna een kwart van dit aanbod behoort tot de foodsector.



Kaatsbaan

Op korte afstand ten oosten van het centrum is langs de Plesmanlaan een tweede winkelconcentratie gevestigd.



Plesmanlaan



Hier ligt ruim 2.500 m<sup>2</sup> vvo. Dit winkelgebied is voornamelijk op de dagelijkse boodschappen gericht. In het buitengebied van Maarssen is een klein aantal (groot-schalige) winkels gevestigd die voornamelijk doelgericht bezocht worden (met name voor tuin en dier). De foodsector in Maarssen-Dorp beslaat bij benadering ca. 3.800 m<sup>2</sup> vvo. In Maarssenbroek is winkelcentrum Bisonspoor het hoofd-winkelgebied. Hier ligt ca. 15.000 m<sup>2</sup> vvo detailhandel, zo-

wel gericht op de dagelijkse boodschappen als op recreatief winkelen. Buiten Bisonspoor is er in Maarssenbroek sprake van enkele buurtwinkelcentra met een supermarkt en enkele aanvullende winkels, o.a. Zwanenkamp, Boomstede en Reigerskamp. Ook is er sprake van detailhandel op het bedrijventerrein. Deze is voornamelijk grootschalig en richt zich op doelgerichte aankopen (o.a. bouwmarkten, woning-inrichting). Uitzondering hierop vormen een supermarkt en een grote modezaak aan de Nijverheidsweg.







### 2.3 Het centrum van Maarsse-Dorp

Het zwaartepunt van het winkelgebied in het centrum van Maarsse ligt rond de kruising Kaatsbaan, Pieter de Hooghstraat, Nassaustraat, Diependaalsedijk.

In zuidelijke richting strekt het winkelgebied zich uit langs de Kaatsbaan, over de Vecht tot aan de Breedstraat. Aan de Breedstraat is met de Dirk van den Broek één van de trekkers van het centrum gelegen.

In noordelijke richting strekt het winkelgebied zich uit tot aan het Pieter de Hooghplein. Hier bevindt zich een grote parkeerplaats, die tevens dient als locatie voor de weekmarkt. De oostelijke uitloper ligt langs de Nassaustraat. De Aldi supermarkt kan als eindpunt van het winkelgebied worden gezien. Van een westelijke uitloper langs de Diependaalsedijk is nauwelijks sprake.

De grootste parkeerplaatsen bevinden zich bij de beide supermarkten en op het Pieter de Hooghplein. De parkeer-



situatie bij de Aldi is echter onoverzichtelijk.

De beide supermarkten kunnen als trekkers van het winkelgebied worden gezien. Verder zijn er enkele (sub)trekkers in de non-foodsector, zoals formules als Novy, Kruidvat en Hema.

De supermarkten fungeren in onze optiek niet als optimale trekkers, in die zin dat zij van grote toegevoegde waarde zijn voor de overige winkels. De Dirk van den Broek is weliswaar een trekker, maar ligt relatief ver van de meeste andere winkels. Nadelig voor het creëren van synergie tussen de supermarkt en de overige winkels is dat de supermarkt met zijn rug naar het centrum toe ligt en dat het zuidelijke deel van de Kaatsbaan en de in het verlengde van de Kaatsbaan liggende Breedstraat geen sterke detailhandelsinvulling kennen. In dit gedeelte van het centrum ligt voornamelijk horeca en enige dienstverlening.

De Aldi – die wel in de nabijheid van de andere winkels ligt – kan door zijn omvang (ca. 350 m<sup>2</sup>) moeilijk als volwaardige trekker worden gezien. Bovendien is de parkeer- en verkeerssituatie rond de Aldi druk en onoverzichtelijk.



*Horeca aan de Breedstraat*



*Aldi*



*Dirk van den Broek met achterkant naar centrum*



## 2.4 De locatie



*Pieter de Hooghplein*



*Locatie Schildershof*

De beoogde herontwikkelingslocatie ligt aan de Pieter de Hooghstraat in het kernwinkelgebied van Maarssen. In de directe nabijheid ligt het Pieter de Hooghplein, waar op donderdag de weekmarkt wordt gehouden en waar een winkelstrip ligt met een aantal foodspeciaalzaken.

De locatie Schildershof kent momenteel een – voor een winkelgebied – zwakke invulling, met o.a. een fysiotherapeut; het blok maakt een sombere en gesloten indruk, niet passend bij een centrumgebied.

Hierdoor is er geen sprake van een aantrekkelijke verbinding tussen het Pieter de Hooghplein (door de grote parkeerplaats één van de bronpunten van het centrum) en de kruising Kaatsbaan, Pieter de Hooghstraat, Nassastraat, Diependaalsedijk, die als hart van het winkelgebied beschouwd kan worden.

Naar onze mening is de locatie Schildershof een ideale supermarktlocatie voor het centrum is. De locatie is groot genoeg om een supermarkt van een middelgroot formaat (1.000-1.500 m<sup>2</sup> vvo) te huisvesten, die als volwaardige trekker voor het centrum kan fungeren; dit in tegenstelling tot de twee huidige supermarkten in het centrum. Bovendien is de supermarkt op korte afstand van de meeste andere winkels gelegen (de locatie ligt er in feite middenin) zodat een synergie met de overige winkels tot stand kan komen. De winkelconcentratie in het centrum wordt hierdoor sterker. Door de vestiging van een supermarkt centraal in het winkelgebied zullen de overige winkels meer van de trekkracht van de supermarktbranche kunnen profiteren. Momenteel is deze wisselwerking te zwak aanwezig door de excentrische ligging van de Dirk van den Broek en de Albert Heijn en de beperkte omvang van en slechte parkeersituatie bij de Aldi. Tenslotte kan er een wisselwerking ontstaan tussen de supermarkt enerzijds en de weekmarkt en de foodspeciaalzaken op het Pieter de Hooghplein anderzijds. Hierdoor ontstaat een krachtig foodcluster.



*Verbinding met kaatsbaan*

### 3 BEREKENING MARKTMOGELIJKHEDEN

Dit hoofdstuk bevat een indicatieve berekening van de marktruimte voor de foodsector in Maarssen-Dorp. De berekening zal gemaakt worden aan de hand van de volgende variabelen:

- a. omvang verzorgingsgebied
- b. bestedingen en gemiddeld inkomen
- c. koopkrachtbinding
- d. koopkrachttoevloeiing
- e. omzetnorm/vloerproductiviteit

#### Ad a. Omvang verzorgingsgebied

Als primair verzorgingsgebied van de foodsector in Maarssen-Dorp wordt hier uitgegaan van de inwoners van Maarssen-Dorp (13.940 inwoners).

Eerdere berekeningen (o.a. van Ecorys en WPM) hebben de gehele gemeente Maarssen als verzorgingsgebied gekozen (bijna 40.000 inwoners). In deze berekening is ervoor gekozen het accent te leggen op Maarssen-Dorp, mede om een discussie in een later stadium te voorkomen of eventuele uitbreidingsruimte in Maarssen-Dorp of juist Maarssenbroek gerealiseerd dient te worden.

Consumenten van buiten dit primaire verzorgingsgebied (o.a. uit de overige kernen van de gemeenten, omliggende gemeenten en toeristen) zijn meegenomen in de koopkrachttoevloeiing.

#### Ad b. Bestedingen / gemiddeld inkomen

Het gemiddelde bestedingsbedrag aan levensmiddelen bedroeg in 2008 € 2.220 per hoofd van de bevolking (bron: Hoofdbedrijfschap Detailhandel, 2010). Het gaat hier om toonbankbestedingen, dat wil zeggen de bestedingen die door de consument worden gedaan in winkels. Om dit landelijke gemiddelde te specificeren wordt gekeken naar het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking. In de foodsector geldt een inkomenselasticiteit van 0,25. Dit houdt in dat 1% meer of minder inkomen leidt tot 0,25% meer c.q. minder bestedingen in de foodsector.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking ligt in de gemeente Maarssen 8% boven het landelijke gemiddelde (bron: CBS 2010). Rekening houdend met de inkomenselasticiteit van 0,25 kan dus worden uitgegaan van bestedingen in de foodsector die Maarssen 2% boven het landelijk gemiddelde liggen, dus op € 2.264 per hoofd van de bevolking.

#### Ad c. Koopkrachtbinding

De koopkrachtbinding is de mate waarin de bewoners van het verzorgingsgebied hun aankopen bij de eigen winkels doen.

Het winkelgebied van Maarssen is aanzienlijk kleiner dan dat van Maarssenbroek (Bisonspoor). Er vindt naar verwachting dan ook een aanzienlijke afvloeiing van koopkracht plaats van Maarssen-Dorp naar Bisonspoor. In de foodsector hoeft dit echter in mindere mate het geval te zijn dan in de non-foodsector. Het gaat immers om dagelijkse boodschappen, waarbij de afstand en de bereikbaarheid belangrijke factoren zijn. De afstand van Maarssen-Dorp naar Bisonspoor is weliswaar beperkt, maar het Amsterdam-Rijnkanaal zorgt voor een fysieke barrière. Op basis van landelijke gemiddelden en ervaringscijfers zou naar onze mening bij een optimaal foodaanbod een koopkrachtbinding van 85% behaald kan worden (bron: Bolt, Winkelvoorzieningen op waarde geschat). Dit betekent dat 85% van de foodaankopen van de inwoners van Maarssen-Dorp bij de foodwinkels in Maarssen-Dorp terecht komt (zowel de winkels in het centrum als die aan de Plesmanlaan). Momenteel is er naar mening van MKB Reva geen sprake van een optimaal aanbod in de foodsector. Zo hebben de supermarkten en de overige foodzaken geen optimale synergie met elkaar door de verspreide ligging. In omliggende, concurrerende winkelgebieden (zoals Bisonspoor, Shoppingcentre Overvecht in Utrecht) is de onderlinge synergie sterker door een geconcentreerder aanbod (en een ruimer aanbod). Daarom zal in Maarssen-



Dorp het gemiddelde van 85% momenteel niet gehaald worden. Toevoeging van een middelgrote supermarkt op een centrale locatie zal het foodaanbod in Maarssen echter aanzienlijk versterken en hierdoor behoort een binding van 85% wel tot de mogelijkheden.

#### Ad d. Koopkrachttoevloeiing

De koopkrachttoevloeiing is het percentage van de omzet dat van buiten het verzorgingsgebied afkomstig is. Er zal naar onze mening enige toevloeiing uit het buitengebied (Tienhoven, Oud-Zuilen, Oud-Maarsseveen) zijn en daarnaast van consumenten en toeristen die afkomen op het karakter van Maarssen-Dorp en de hier gevestigde (kwaliteits)zaken. De toevloeiing wordt ingeschat op 15%. Dit is hoger dan het landelijke gemiddelde (12-14%; bron: Bolt, Winkelvoorzieningen op waarde geschat) en hoger dan het gemeentelijke gemiddelde (6-10%) zoals ingeschat door Ecorys en WPM in eerdere onderzoeken. Er wordt uitgegaan van een hoger dan gemiddelde toevloeiing omdat de inwoners van het buitengebied (Tienhoven, Oud-Maarsseveen, Oud-Zuilen) deels op de winkels in Maarssen-Dorp georiënteerd zijn, ondanks de sterke concurrentie van de winkelvoorzieningen in Maarssenbroek. Daarnaast wordt verwacht dat enkele procenten toevloeiing van het toerisme afkomstig is door de schilderachtige ligging van het centrum langs de Vecht.

#### Ad e. Omzetnorm/vloerproductiviteit

De gemiddelde vloerproductiviteit in de foodsector bedroeg in 2008 € 6.700/m<sup>2</sup> vvo (bron: Hoofdbedrijfschap Detailhandel, 2010).

De vloerproductiviteit wordt door verschillende aspecten beïnvloed, waaronder de huisvestingslasten, de gehanteerde formule en de omvang van de winkel. In de berekening wordt dit landelijke gemiddelde gehanteerd.

Met deze variabelen kan de volgende berekening worden gemaakt:

	Foodsector
Omvang verzorgingsgebied	13.940 inw.
Bestedingen per hoofd	€ 2.264
Koopkrachtbinding	85%
Koopkrachttoevloeiing	15%
Potentieel aanwezige omzet	€ 31,6 miljoen
Vloerproductiviteit	€ 6.700/m <sup>2</sup>
Haalbaar vvo	4.710 m <sup>2</sup>
Huidig vvo	3.800 m <sup>2</sup>
Indicatieve uitbreidingsruimte	910 m <sup>2</sup>

Het inwoneraantal van de gemeente Maarssen zal de komende twintig jaar licht groeien naar 40.890 in 2010 en 41.750 in 2030 (bron: Companen, 2010). Deze groei zal naar verwachting geheel in Maarssenbroek terecht komen. Voor Maarssen-Dorp wordt een lichte daling van het inwoneraantal verwacht (13.240 inwoners in 2020). De effecten die dit heeft op de distributieve ruimte (-250 m<sup>2</sup> ten opzichte van het haalbaar vvo nu) kunnen naar onze mening meer dan gecompenseerd worden indien het winkelgebied in Maarssen-Dorp zijn sterke punten accentueert, waaronder de historische en karakteristieke dorpsomgeving en de schilderachtige ligging aan de Vecht. Gecombineerd met een goede ruimtelijke structuur met strategisch liggende trekkers zijn er voldoende kansen een hogere toevloeiing te halen dan hier in eerste instantie zijn berekend.

## 4 CONCLUSIES

In het voorliggende dpo is MKB Reva ingegaan op de vraag wat de gevolgen zijn voor de detailhandelsstructuur van de toevoeging van een supermarkt aan de Pieter de Hooghstraat in Maarssen-Dorp. Ten behoeve van dit onderzoek is gekeken naar de ruimtelijke detailhandelsstructuur en de kwantitatieve uitbreidingsruimte.

De beoogde locatie van de supermarkt is in de optiek van MKB Reva en Aveco de Bondt een uitstekende supermarktlocatie. De locatie biedt voldoende ruimte op een centrale locatie, iets dat elders in het winkelgebied moeilijk te vinden is gezien het kleinschalige karakter van het centrum. Een supermarkt op deze locatie zal optimaal als trekker kunnen fungeren voor de overige winkels in het centrum van Maarssen, wat voor de andere supermarkten niet op gaat. De Aldi is namelijk te klein om als volwaardige trekker te fungeren en de Dirk van den Broek en Albert Heijn liggen te excentrisch en afgewend van het winkelgebied.

Kijkend naar de ruimtelijke detailhandelsstructuur zijn wij van mening dat een supermarkt op de beoogde locatie een versterking van de detailhandelsstructuur in het centrum van Maarssen met zich meebrengt. Zonder een dergelijke versterking zal het centrum van Maarssen het steeds moeilijker krijgen de klanten aan zich te blijven binden, te meer omdat omliggende winkelgebieden ook blijven vernieuwen.

Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat de gewenste uitbreidingsruimte voor een middelgrote supermarkt niet geheel aanwezig is. Dit betekent dat de concurrentie voor de bestaande supermarkten in Maarssen-Dorp iets sterker wordt. Dit economische argument is volgens MKB Reva echter ondergeschikt aan het ruimtelijke argument dat van de vestiging van een supermarkt op de beoogde locatie een (noodzakelijke) versterking van de detailhandelsstructuur als geheel uitgaat.