



Second opinion DPO dorp Maarssen

Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht

Rotterdam, 9-5-2012

Second opinion DPO dorp Maarssen

Definitief rapport

Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht

Bart Stek
Ewoud Dekker

Rotterdam, 9-5-2012

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

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

ECORYS Nederland BV
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Ecorys Vastgoed
T 010 453 85 19
F 010 453 85 88

Oplegnotitie	5
Toekomstig gebruik distributieplanologisch onderzoek als ruimtelijke ordeningsinstrument	5
Toelichting op verschillen tussen rapportages MKB Reva en Ecorys	6
1 Inleiding	8
2 Locatieanalyse	9
2.1 Structuur centrum Maarsse-Dorp	10
3 Actualisatie kwantitatieve gegevens	11
3.1 Verzorgingsgebied	11
3.2 Winkelaanbod en leegstand in verzorgingsgebied	13
3.3 Supermarktaanbod	13
3.4 Kerncijfers detailhandel	15
3.5 DPO-berekening	16
3.6 Referentie analyse	17
4 Visie op kernwinkelgebied Maarsse	19
4.1 Afweging ontwikkeling Schildershof locatie	19
4.2 Voor- en nadelen ontwikkeling Schildershof locatie	19
4.3 Conclusies en bevindingen rapportage MKB Reva	20
4.4 Conclusies	21

Oplegnotitie

Dit hoofdstuk bestaat uit twee onderdelen en is opgenomen om enerzijds het nieuwe kader te schetsen van toekomstig gebruik van het distributieplanologisch onderzoek weer te geven en anderzijds de verschillen die bestaan tussen het onderzoek van MKB Reva en Ecorys toe te lichten. Van belang is namelijk dat beide adviesbureaus tot nagenoeg dezelfde conclusies komen, wanneer het gaat over de haalbaarheid en wenselijkheid van de ontwikkeling op de Schildershoflocatie in Maarssen-Dorp, terwijl er op sommige punten verschil zat in de uitgangspunten. Om toekomstige misinterpretaties en onnodige discussies te voorkomen, worden in het tweede onderdeel van dit hoofdstuk het verschil in uitgangspunten en cijfers belicht.

Toekomstig gebruik distributieplanologisch onderzoek als ruimtelijke ordeningsinstrument

In het kader van dit onderzoek is het belang om stil te staan bij het feit dat het traditionele distributieplanologisch onderzoek onder druk staat. Dit heeft enerzijds te maken met de (invulling van de) term duurzame ontwrichting en anderzijds met de invoering van de Europese Dienstenrichtlijn en gevolgen hiervan voor de ruimtelijke ordening en het ruimtelijk beleid in Nederland.

Het is op basis van de Dienstenrichtlijn verboden om de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit (waaronder begrepen retail) afhankelijk te stellen van de toepassing per geval van economische criteria, waarbij de verlening van de vergunning afhankelijk wordt gesteld van het bewijs dat er een economische behoefte of marktvraag bestaat, van een beoordeling van de mogelijke of actuele gevolgen van de activiteit of van een beoordeling van de geschiktheid van de activiteit in relatie tot de door de bevoegde instantie vastgestelde doelen van economische planning. In het Besluit ruimtelijke ordening wordt nog eens bevestigd dat strijdigheid met artikel 14 (aanhef en onder 5) van de Dienstenrichtlijn moet worden voorkomen. Hieruit volgt dat aan het stellen van regels in een bestemmingsplan of beheersverordening, aan het nemen van een projectbesluit en aan de beslissing op een aanvraag om een ontheffing van een bestemmingsplan of van een beheersverordening, in beginsel ruimtelijke ordeningsmotieven ten grondslag moeten liggen. Dit is met name van belang in die gevallen waar het gaat om de vestiging van diensten, zoals detailhandel.

Dit betekent echter niet dat een distributieplanologisch onderzoek niet meer geoorloofd is, maar wel dat de inhoud en focus in dergelijke onderzoeken verandert. Uit jurisprudentie is gebleken dat een distributieplanologisch onderzoek stand houdt, mits gebaseerd op de juiste motivatie, zoals bijvoorbeeld het voorkomen van ontwikkelingen die ongewenst zijn vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit, en niet het reguleren van concurrentieverhoudingen. Indien door uitbreiding van het winkelaanbod in de gemeente, de omzet van andere winkels daalt of faillissement optreedt als gevolg hiervan, hoeft er nog geen sprake te zijn van duurzame ontwrichting.

Wel acht de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het onderzoeken naar de beschikbare (markt)ruimte en (duurzame) ontwrichting van de winkelstructuur nog steeds gerechtvaardigd, vanuit het oogpunt van consumentenbescherming. De redenering die hierbij opgaat is dat er door de komst van de nieuwe winkels niet zoveel bestaande winkels mogen sluiten dat er voor de consument een onvoldoende niveau aan voorzieningen overblijft.

Zolang de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied object van onderzoek is en niet de regulering van concurrentieverhoudingen en het nastreven van branchebescherming, is de Dienstenrichtlijn niet van toepassing.

Toelichting op verschillen tussen rapportages MKB Reva en Ecorys

In deze paragraaf worden de belangrijkste verschillen tussen de rapporten van MKB Reva en Ecorys belicht. De aspecten die hierbij aan bod komen zijn:

- Omvang verzorgingsgebied i.r.t. gehanteerde percentages koopkrachttoevloeiing
- Gehanteerde bedragen inclusief of exclusief BTW
- Gehanteerde vloerproductiviteit

Omvang verzorgingsgebied i.r.t. gehanteerde percentages koopkrachttoevloeiing

Er is in de onderzoeksrapporten een directe relatie tussen de omvang van het verzorgingsgebied en het gehanteerde percentage van de koopkrachttoevloeiing. In het rapport van MKB Reva is het gehanteerde verzorgingsgebied (13.940 inwoners) kleiner dan in het rapport van Ecorys (16.153 inwoners). Hierdoor is het percentage koopkrachttoevloeiing, zijnde het deel van de totale omzet dat van buiten het verzorgingsgebied komt, hoger in het rapport van MKB Reva (15%) dan in het rapport van Ecorys (11%). Op deze manier wordt het lagere aantal inwoners in het MKB Reva rapport en de daarmee samenhangende bestedingen (in de distributieplanologische berekening) gecompenseerd met een hogere omzet door het hogere koopkrachtbindingspercentage.

Gehanteerde bedragen inclusief of exclusief BTW

Dat de totale bestedingen c.q. de potentieel aanwezige omzet verschilt in de twee rapporten heeft voornamelijk te maken met het meerekenen van BTW in het geval van Ecorys en het niet hanteren van de BTW in het geval van MKB Reva. Daarnaast speelt mee dat MKB Reva de bestedingen (per persoon) in de foodsector hanteert, die lager ligt dan de bestedingen in de dagelijkse sector¹ (per persoon) in het geval van Ecorys. Het verschil in gebruik van cijfers inclusief en exclusief BTW heeft geen gevolgen voor het berekende vloeroppervlak, mits consequent wordt omgegaan met het gebruik van hetzij incl. BTW hetzij excl. BTW. In beide rapporten is dit laatste gebeurd.

Gehanteerde vloerproductiviteit

Tevens is een andere belangrijke variabele in de distributieplanologische berekening de vloerproductiviteit. Naast het feit dat ook hier de kwestie over de BTW meespeelt, wordt het verschil ook hier veroorzaakt doordat MKB Reva het gemiddelde cijfer van de foodsector hanteert, terwijl Ecorys het cijfer van de dagelijkse sector gebruikt heeft. Hierdoor is het door Ecorys gehanteerde cijfer hoger dan het cijfer van MKB Reva.

Resumé

Hoewel de marktruimteberekening in distributieplanologisch onderzoek van ondergeschikt belang is geworden, leert de praktijk dat nog steeds veel discussie wordt gevoerd over de uitkomsten en cijfers. Doordat in het geval zowel MKB Reva als Ecorys consequent andere type kengetallen worden gebruikt van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD), is er geen sprake van een 'gekunstelde' situatie bij de distributieplanologische berekening. Hierdoor zijn de uitkomsten van de berekeningen nagenoeg hetzelfde.

¹ De dagelijkse sector bestaat uit de foodsector (levensmiddelen) en persoonlijke verzorging (o.a. drogisterijartikelen)

Wat betreft de relevante ruimtelijke argumenten in het distributieplanologisch onderzoek, zijn de conclusies van beide adviesbureaus nagenoeg hetzelfde. Beide bureaus zijn het er over eens dat de komst van een supermarkt op de Schildershoflocatie van toegevoegde waarde is.

1 Inleiding

In februari 2011 heeft MKB Reva in samenwerking met Aveco de Bondt een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd voor de initiatiefnemer, naar de haalbaarheid en effecten van een nieuwe supermarkt op de Schildershof locatie in Maarssen. De gemeenteraad van Stichtse Vecht heeft behoefte aan een externe check op het onderzoek, onder meer vanwege de zeer recente resultaten uit het Randstad Koopstromen Onderzoek.

In deze second opinion gaan wij in op de volgende twee aspecten:

1. Actualisatie van de kwantitatieve gegevens (incl. de dpo-berekening);
2. Visie op het kernwinkelgebied van Maarssen en (kwalitatieve) afweging ontwikkeling Schildershof locatie.

1. Actualisatie van de kwantitatieve gegevens

De gegevens die worden geactualiseerd en in de rapportage worden opgenomen, zijn:

- Huidige en toekomstige inwoneraantallen;
- Bestaand winkelaanbod incl. kaart met winkelaanbod in kernwinkelgebied;
- Ontwikkeling van de leegstand in de gemeente Maarssen en het kernwinkelgebied;
- Bestedingscijfers dagelijkse sector en gemiddeld inkomen;
- Koopkrachtbinding en –toevloeiing (op basis van koopstromenonderzoek);
- Vloerproductiviteit (normatief vergeleken met lokale cijfers).

Daarnaast worden de geactualiseerde gegevens gebruikt als input voor de nieuwe dpo-berekening.

2. Visie op kernwinkelgebied van Maarssen en afweging ontwikkeling Schildershof locatie

De kwalitatieve afweging behelst de volgende aspecten:

- Analyse huidige structuur en fysieke opbouw kernwinkelgebied Maarssen;
- Voor- en nadelen ontwikkeling Schildershof locatie (incl. verwachte effecten bestaande detailhandel in kernwinkelgebied);
- Beschouwing op belangrijkste conclusies en bevindingen rapportage MKB Reva;
- Conclusies en aanbevelingen ten aanzien van ontwikkeling Schildershof locatie.

2 Locatieanalyse

Aan de Pieter de Hooghstraat in het centrum van het dorp Maarssen is de locatie Schildershof gelegen. Voor deze locatie zijn herontwikkelingsplannen gemaakt, die voorzien in de realisatie van een supermarkt. De huidige locatie bevat momenteel nog woningen en een bedrijfspand die voor de nieuwe ontwikkeling zouden moeten wijken. In figuur 2.2 is te zien dat de Schildershof aan de noordkant van het centrum van het dorp Maarssen is gelegen. De nieuwbouw bestaat uit:

- Supermarkt van ca. 1.350 m² bvo;
- 8 grondgebonden woningen;
- 9 appartementen;
- 7 startersappartementen;
- Een stallinggarage met ca. 34 parkeerplaatsen.

In de directe omgeving zijn meerdere functies (wonen, werken, winkelen) gevestigd. Doordat deze functies door elkaar zijn gelegen, maakt de omgeving een wat rommelige indruk. De autobereikbaarheid van de locatie is matig: de directe toegang loopt via de Albert Cuypstraat. De in de nabijheid gelegen Pieter de Hooghplein is een grote parkeerplaats en daarmee één van de bronpunten van het centrum wat betreft bezoekers. Deze parkeerplaats ligt dichtbij de Schildershof locatie.

Figuur 2.1 Locatie Schildershof, Maarssen

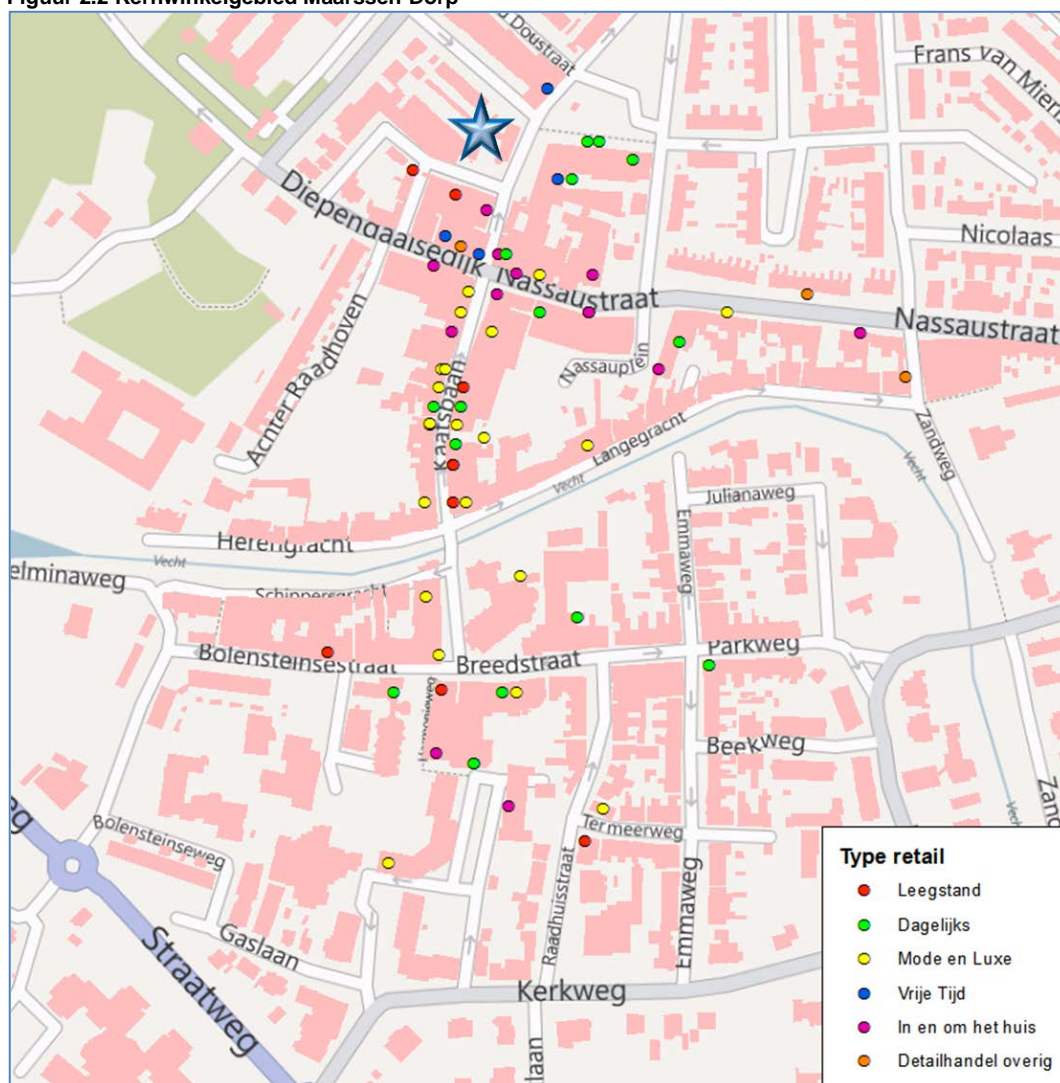


Bron: Google Maps, bewerking Ecorys

2.1 Structuur centrum Maarsse-Dorp

Het kernwinkelgebied van Maarsse-Dorp bestaat voornamelijk uit de Kaatsbaan en de uitlopers aan de noord- en zuidkant van deze straat. Doordat het centrum geen aaneengesloten winkelgebied vormt, is het centrum op te delen in deze drie gebieden: Kaatsbaan, Noordkant en Zuidkant. De noord- en zuidkant van het winkelgebied is met elkaar verbonden door de Kaatsbaan. Uit de onderstaande kaart komt naar voren dat het winkelaanbod in de Kaatsbaan grotendeels bestaat uit niet-dagelijks aanbod en de Noord- en Zuidkant uit dagelijks aanbod. Aan de zuidkant zijn een Dirk van den Broek supermarkt en een bakkerij gevestigd. De noordkant, waar de Schildershof locatie is gelegen, heeft een aantal speciaalzaken (viswinkel, bakkerij en slagerij). Daarnaast is er tegenover de Schildershof locatie een HUBO doe-het-zelf winkel gevestigd. Het Pieter de Hooghplein is de standplaats van de weekmarkt, welke op donderdag ochtend (9:00 – 13:00) wordt gehouden.

Figuur 2.2 Kernwinkelgebied Maarsse-Dorp



Bron: Locatus (2011), bewerking Ecorys

3 Actualisatie kwantitatieve gegevens

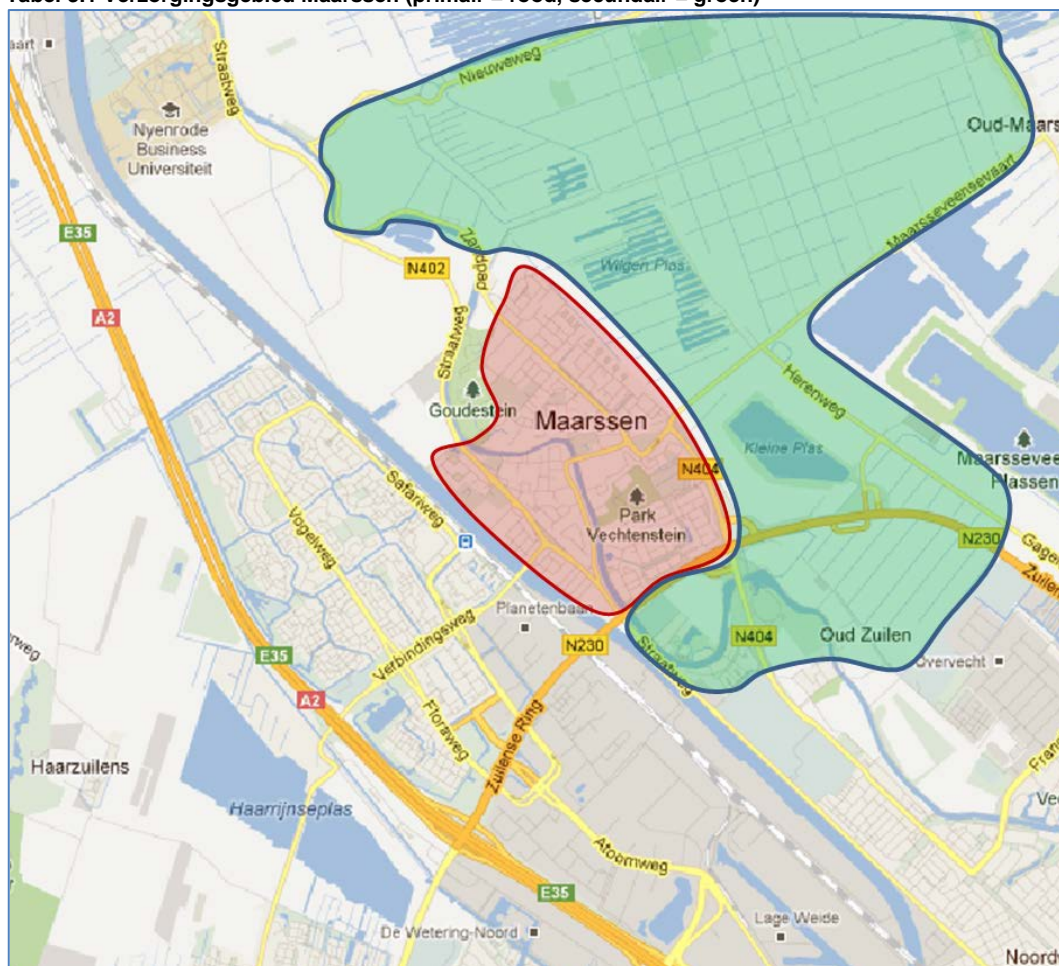
3.1 Verzorgingsgebied

Om een berekening te kunnen maken van de representatieve marktruimte voor de detailhandel in het dorp Maarssen dient het verzorgingsgebied te worden bepaald. Bij het bepalen ervan moet rekening worden gehouden met zowel natuurlijke als infrastructurele barrières, het bestaande voorzieningenniveau in de omliggende dorpen, de bereikbaarheid van deze dorpen vanuit het dorp Maarssen en de resultaten uit het Randstad Koopstromen Onderzoek 2011².

Afbakening verzorgingsgebied

In figuur 3.1 is het primaire verzorgingsgebied van de nieuwe supermarktlocatie met rood weergegeven. Daaruit is op te maken dat het primaire verzorgingsgebied bestaat uit het dorp Maarssen. De kernen in de directe omgeving van Maarssen-Dorp dragen deels bij aan de omzet in het dorp.

Tabel 3.1 Verzorgingsgebied Maarssen (primair = rood, secundair = groen)



Bron: Google Maps, bewerking Ecorys

Het secundaire verzorgingsgebied van de nieuwe supermarktlocatie is groen gearceerd. In dit onderzoek is uitgegaan van een secundair verzorgingsgebied, omdat op basis van het Strabo onder-

² www.kso2011.nl

zoek is gebleken dat ook vanuit dit gebied de oriëntatie voor de dagelijkse boodschappen op het winkelaanbod in Maarssen-Dorp aanzienlijk is. De inwoners en hun bestedingspotentieel in dit secundaire verzorgingsgebied worden meegenomen in de distributieplanologische berekening.

Kenmerken verzorgingsgebied

De vraagzijde van de markt, die van belang is voor de distributieplanologische berekening, wordt gevormd door de inwoners in het verzorgingsgebied. Zoals aangegeven wordt het primaire verzorgingsgebied gevormd door het dorp Maarssen. Hieronder wordt een kenschets gegeven van de demografische gegevens en de inkomens van de inwoners. Uit de cijfers is op te maken dat 13.940 woonachtig zijn in Maarssen-Dorp. Inwoners van het dorp Maarssen hebben een hoger inkomen dan gemiddeld in de gemeente. In vergelijking met Nederland ligt het inkomen zelfs ruim hoger, het verschil is 24%.

Tabel 3.2 Kenmerken verzorgingsgebied

	Inwoners	Gem. hh-grootte	Inkomen (gem. p.p.)
Maarssen-Dorp (primair)	13.940	2,4	€ 26.200
Oud-Zuilen/Tienhoven (secundair)	2.950	2,4	€ 27.250
Nederland	16.574.990	2,3	€ 21.100

Bron: Companen 2010, CBS Wijken en Buurten (2010 / 2009)

De ontwikkeling van het aantal inwoners in Maarssen-Dorp zal in de toekomst (tot 2020) nagenoeg stabiel zijn. Er zijn enkele nieuwbouwlocaties van beperkte omvang, waardoor het inwoneraantal in de toekomst zal toenemen. Deze stijging van het aantal inwoners zal naar verwachting worden gecompenseerd door de natuurlijke afname³ van het aantal inwoners in de Maarssen-Dorp.

In de directe omgeving van Maarssen-Dorp, het secundaire verzorgingsgebied, wonen ca. 3.000 mensen (bijv. Oud-Zuilen, Tienhoven, Op Buuren en Plassengebied) die voor een deel op het dagelijkse winkelaanbod in Maarssen-Dorp zijn georiënteerd. Gelet op de locatie van de kernen tussen Maarssen-Dorp en Utrecht-Overvecht, in combinatie met de resultaten van het Strabo⁴ onderzoek, verwachten wij dat ca. 75% van de inwoners en daarmee een belangrijk deel van de bestedingen in de dagelijkse sector in Maarssen-Dorp plaatsvinden. Met dit aantal ($0,75 * 2.950 = 2.213$ inwoners) zal rekening worden gehouden in de distributieplanologische berekening. In totaal wordt gerekend met $(13.940 + 2.213 =)$ **16.153 inwoners**.

Het dagelijkse winkelaanbod in het (primaire en secundaire) verzorgingsgebied is 4.481 m² vvo. Dit metrage zal worden meegenomen in de distributieplanologische berekening. Dit metrage is hoger dan het dagelijkse winkelaanbod in het centrum van Maarssen-Dorp, omdat hier ook het winkelaanbod van de Plesmanpromenade in op is genomen.

³ Bron: Primos

⁴ Telefonisch onderzoek, Kaatsbaan e.o. te Maarssen, Strabo, 2010

3.2 Winkelaanbod en leegstand in verzorgingsgebied

In de onderstaande tabel is het winkelaanbod in Maarssen-Dorp c.q. het verzorgingsgebied (primair + secundair) opgenomen. Hierin valt het volgende op:

- Naast het aanbod Plant & Dier (tuincentra) is het dagelijkse winkelaanbod een belangrijk onderdeel van het totale winkelaanbod;
- De leegstand in het verzorgingsgebied bedraagt 4,1% en is laag te noemen. De leegstand ligt onder het Nederlands gemiddelde;
- Van het totale winkelaanbod in het verzorgingsgebied is ca. 45% gevestigd in het centrum van Maarssen-Dorp.

Tabel 3.3 Winkelaanbod (primair + secundair) verzorgingsgebied 2011 (in m² vvo)

	2011
Levensmiddelen	3.678
Persoonlijke Verzorging	803
Dagelijks	4.481
Warenhuis	314
Kleding & Mode	1.701
Schoenen & Lederwaren	446
Juwelier & Optiek	207
Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	1.025
Antiek & kunst	0
Sport & Spel	866
Hobby	347
Media	263
Plant & Dier	8.917
Bruin & Witgoed	188
Auto & Fiets	292
Doe-Het-Zelf	884
Wonen	1.336
Detailhandel Overig	601
Niet-dagelijks	17.387
Leegstand	944
Totaal (incl. Leegstand)	22.812

Bron: Locatus (2011), bewerking Ecorys

3.3 Supermarktaanbod

In de onderstaande figuur is te zien dat het huidige supermarktaanbod in Maarssen en Maarssenbroek bestaat uit negen supermarkten. Daarvan zijn er drie in het dorp Maarssen gelegen, waarvan de Aldi en Dirk van den Broek tot centrumlocaties kunnen worden gerekend. Echter, geen van beide supermarkten heeft een aansluiting met de nieuwe supermarktlocatie. De Albert Heijn in het dorp Maarssen is gelegen in wijkwinkelcentrum de Plesmanpromenade.

Tabel 3.4 Supermarktaanbod Maarsssen



Bron: Locatus (2011), bewerking Ecorys

Uit de onderstaande tabel komt naar voren dat de Dirk van den Broek en de Albert Heijn in het dorp Maarsssen beide een oppervlak hebben van 1.100 tot 1.200 m². De Aldi is met 350 m² de kleinste supermarkt in Maarsssen. Het supermarktaanbod in het dorp Maarsssen is in totaal 2.674 m², terwijl het aanbod in Maarsssen en Maarsssenbroek 11.099 m² beslaat.

Tabel 3.5 Supermarktaanbod Maarsssen

Naam	Wijk / buurt	Oppervlak (m ² vvo)
Albert Heijn	Bisonspoor	2.380
Albert Heijn	Dr. Plesmanlaan	1.215
ALDI-Markt	Nassaustraart	350
Boni Supermarkt	Nijverheidsweg	1.230
Dirk van den Broek	Bisonspoor	1.260
Dirk van den Broek	Harmonieplein	1.109
Hoogvliet	Boomstede	800
Lidl	Reigerskamp	910
Vomar	Zwanenkamp	845

Bron: Locatus (2011)

3.4 Kerncijfers detailhandel

De kerncijfers in de detailhandel zijn van belang bij de distributieplanologische berekening. Onderstaande onderdelen worden toegelicht:

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

Bestedingen detailhandel

In 2010 was de omzet per Nederlander gemiddeld € 2.495⁵ (incl. BTW) in de dagelijkse sector. Dit bedrag dient gecorrigeerd te worden voor het hogere inkomen in het verzorgingsgebied van het dorp Maarssen. Ten aanzien van bestedingen in de dagelijkse sector wordt een inkomenselasticiteit gehanteerd van 0,25. Het hogere inkomen maakt dat de dagelijkse bestedingen in het dorp Maarssen ongeveer € 2.695 bedragen. In het onderzoek van MKB Reva wordt in bedragen exclusief BTW gerekend. Dit verklaart het verschil tussen de bedragen die gerekend zijn voor de bestedingen in de dagelijkse sector.

Koopkrachtbinding en -toevloeiing

Koopkrachtbinding: De koopkrachtbinding in de dagelijkse sector in de gemeente Stichtse Vecht is berekend op 86%⁶. Het centrum van Maarssen-Dorp heeft een koopkrachtbinding van 12% ten opzichte van de gemeente Stichtse Vecht. In het Randstad Koopstromen Onderzoek is de koopkrachtbinding van Maarssen-Dorp niet opgenomen, maar wij achten het gemiddelde van de gemeente Stichtse Vecht (86%), ook representatief voor Maarssen-Dorp, vanwege het op zichzelf staande karakter van Maarssen-Dorp en Maarssenbroek en de winkelgebieden in deze kernen. Het koopkrachtbindingspercentage van 86% komt nagenoeg overeen met het percentage dat MKB Reva in haar rapport heeft gehanteerd.

Koopkrachttoevloeiing: De koopkrachttoevloeiing wordt bepaald door consumenten die van buiten het verzorgingsgebied naar het dorp Maarssen gaan voor het doen van boodschappen. Uit het Koopstromenonderzoek 2011 komt naar voren dat de gemeente Stichtse Vecht een toevloeiing heeft dat 11% van de totale bestedingen uitmaakt. Daarnaast komt uit het onderzoek van Strabo naar voren dat ruim 10% van de consumenten uit Maarssenbroek en Breukelen ook op de winkelgebieden in Maarssen-Dorp (met name centrum Maarssen-Dorp) is georiënteerd. Wij gaan uit van een koopkrachttoevloeiing in de dagelijkse sector die op 11% ligt voor Maarssen-Dorp. In het rapport van MKB Reva is een koopkrachttoevloeiingspercentage van 15% gerekend.

Wat meespeelt in het verschil (tussen 15% en 11%) is het aantal inwoners dat wordt gerekend tot het verzorgingsgebied. Dit onderzoek gaat uit van $(13.940 + 0,75 * 2.950 =) 16.153$ inwoners en MKB Reva gaat uit van 13.940. Het lagere aantal inwoners in het verzorgingsgebied uit het MKB Reva rapport, wordt (deels) gecompenseerd door een hogere toevloeiing te hanteren. Op deze manier wordt gerekend met een hoger aandeel in de 'externe' omzet en wordt in dit onderzoek een deel 'externe' omzet tot de 'interne omzet' c.q. koopkrachtbinding gerekend.

⁵ Bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, HBD (2011)

⁶ Bron: Koopstromenonderzoek Randstad (2011)

Vloerproductiviteit

In dit onderzoek wordt gerekend met een vloerproductiviteit van € 7.700⁷ (incl. BTW) per m² winkelvloeroppervlak voor de dagelijkse sector. Ook voor dit kengetal geldt dat het verschil tussen het cijfer in dit rapport en het MKB Reva rapport is grotendeels te verklaren door de BTW. Het verschil dat overblijft komt door het verschil in type kengetal. In dit onderzoek wordt uitgegaan van de vloerproductiviteit voor de dagelijkse sector (levensmiddelen en persoonlijke verzorging). MKB Reva hanteert het cijfer van de foodsector, welke lager is. Wij zijn van mening dat het cijfer voor de dagelijkse sector beter de lading dekt voor dit onderzoek.

Op basis van de resultaten van het Randstad Koopstromenonderzoek is de vloerproductiviteit voor de dagelijkse sector in het centrum van Maarssen-Dorp ca. € 7.550 per m² vvo en in Bisonspoor bijna € 10.000 per m² vvo. Vergeleken met de gemiddelde vloerproductiviteit in Nederland is het niveau in het centrum van Maarssen-Dorp lager. Op het eerste gezicht lijkt dit een voorbode op een beperkt uitbreidingspotentieel in het centrum van Maarssen-Dorp. Wel dient er rekening te worden gehouden met het aandeel supermarkten in Maarssen-Dorp ten opzichte van Bisonspoor. Supermarkten hebben een hogere vloerproductiviteit dan speciaalzaken. In het centrum van Maarssen-Dorp is het aandeel supermarkten (in m² vvo) namelijk relatief laag met 55%, ten opzichte van 68% in Bisonspoor. De omzetdruk bij bestaande winkels in de dagelijkse sector is dus niet perse hoog.

3.5 DPO-berekening

Aan de hand van een distributieplanologische berekening wordt een inschatting gemaakt van het uitbreidingspotentieel voor nieuw winkelaanbod in de dagelijkse sector in het verzorgingsgebied van Maarssen-Dorp. De berekening komt tot stand met behulp van cijfers die eerder in het onderzoek zijn toegelicht. Bij de berekening wordt tevens rekening gehouden met het hogere gemiddelde besteedbaar inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied.

Tabel 3.6 Distributieplanologische berekening (dagelijkse sector)

	Verzorgingsgebied
Inwoners (13.940 + 0,75 * 2.950)	16.153
Bestedingen per hoofd	€ 2.646
Bestedingspotentieel	€ 42.733.604
Koopkrachtbinding	86,0%
Gebonden bestedingen	€ 36.750.899
Koopkrachtoevloeiing	11,0%
Omzet door toevloeiing	€ 4.542.246
Totale bestedingen	€ 41.293.145
Norm. vloerproductiviteit	€ 7.700
Haalbaar aanbod	5.363
Gevestigd aanbod	4.481
Uitbreidingspotentieel (in m ² vvo)	882

Uit de distributieplanologische berekening komt naar voren dat het uitbreidingspotentieel in Maarssen in de dagelijkse sector op bijna 900 m² vvo ligt. Wanneer dit potentieel benut wordt met een supermarkt, dan is de uitbreidingsruimte ruim 700 m² vvo, vanwege de hogere vloerproductiviteit van supermarkten. Dit betekent feitelijk dat er beperkte ruimte is voor een extra volwaardige supermarkt in het verzorgingsgebied. In het kader van de dienstenrichtlijn is dit economisch argument ondergeschikt ten opzichte van de ruimtelijke gevolgen c.q. structuurverandering.

⁷ Bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, HBD (2011)

3.6 Referentie analyse

Ter controle van de bovenstaande distributieplanologische berekening is een vergelijking gemaakt met een aantal wat betreft aantal inwoners en geografische positie vergelijkbare dorpen als Maarssen-Dorp. Uit de tabel komt naar voren dat Maarssen een relatief klein oppervlak supermarkten per 1.000 inwoners heeft, vergeleken met de referentiekernen. Voorgaande impliceert dat er in het dorp Maarssen nog uitbreidingsruimte is voor een supermarkt. Het verschil tussen het supermarktaanbod in Maarssen-Dorp en het gemiddelde supermarktmetrage van de vier referentiekernen is 471 m².

Tabel 3.7 Supermarktaanbod Maarssen-Dorp vergeleken met referentiekernen

	Inwoners	Supermarkten (m ²)	Supermarkten (aantal)	oppervlak / 1.000 inwoners (m ²)
Maarssen-Dorp	12.840	2.674	3	208
Dalfsen	13.880	2.989	4	215
Losser	13.195	3.766	4	285
Rozenburg (Zuid-Holland)	12.475	2.886	3	231
Uitgeest	12.435	2.940	3	236
Gemiddeld referenties	12.996	3.145	4	242

Bron: Locatus (2011)

4 Visie op kernwinkelgebied Maarssen

4.1 Afweging ontwikkeling Schildershof locatie

Het centrum van Maarssen-Dorp heeft voor het bedienen van de consument voor de dagelijkse boodschappen geen optimale ruimtelijke opbouw. Dit komt onder andere door de twee polen opbouw (noord- en zuidkant van het winkelgebied) met een dagelijks cluster. Er zou meer synergie en combinatiebezoek plaatsvinden als de dagelijkse winkels in het centrum van Maarssen-Dorp bij elkaar zouden zitten.

Verder heeft het centrum een belangrijke concurrent in de dagelijkse sector aan de Plesmanpromenade. Dit is een goed bereikbare winkelstrip, met een combinatie van een sterke supermarkt (AH) en winkels voor de dagelijkse bestedingen. Het enige nadeel van dit winkelcluster is de hoge parkeerdruk en het tekort aan parkeerplaatsen.

De Schildershof locatie ligt, ten opzichte van het zwaartepunt van de bevolking in Maarssen-Dorp in relatie tot de twee bestaande supermarkten tussen de wal en het schip. De bevolkingsconcentratie in het noord-, en noordwestelijk deel van het dorp zullen eerder geneigd zijn om de boodschappen bij de Plesmanpromenade te doen. De inwoners ten zuiden van de Vecht en in het zuidwesten van het dorp zullen weer eerder gefocust zijn op Dirk van den Broek in het centrum. Toch zal een supermarkt op de Schildershof locatie kunnen inspelen op het parkeerprobleem bij de Plesmanpromenade. Het parkeeraanbod op het Pieter de Hooghplein is op de meeste tijdstippen (ruim) voldoende. De consument in Maarssen heeft met de komst van een extra supermarkt meer keuzemogelijkheden bij het doen van de dagelijkse boodschappen.

Als er zich een supermarkt wil vestigen op de Schildershof locatie dan speelt de ruimtelijke setting (incl. aanwezige concurrerende clusters) en fysieke omvang van het winkelpand vaak een belangrijke rol. De Schildershof locatie is groot genoeg om (1.350 m² bvo = ca. 1050 m² vvo) voor een full-service supermarkt.

4.2 Voor- en nadelen ontwikkeling Schildershof locatie

De voordelen voor de ontwikkeling van de Schildershof locatie zijn:

- Verbetering ruimtelijke kwaliteit ontwikkelgebied;
- Versterken van noordelijk deel centrum Maarssen-Dorp (clustering);
- Supermarkt is aanvulling op cluster van dagelijkse winkels (synergie);
- Meer keuzemogelijkheden voor de consument;
- Meer werkgelegenheid (door extra personeel);
- Betere benutting parkeercapaciteit Pieter de Hooghplein.

De nadelen voor de ontwikkeling van de Schildershof locatie zijn:

- Toenemende verkeerstromen en parkeerdruk;
- Bij toevoegen extra supermarkt sterkere omzetsdaling bestaande dagelijkse winkels en mogelijk supermarkten;

4.3 Conclusies en bevindingen rapportage MKB Reva

MKB Reva stelt in haar conclusie:

“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.”

Volgens ons is de Schildershof een redelijk goede supermarktlocatie, vooral gelet op de aantakingsmogelijkheid met de winkels op het Pieter de Hooghplein en de parkeermogelijkheden op deze locatie. Met een supermarkt op deze locatie zal de aantrekkingskracht niet van het centrum als geheel sterk toenemen, maar vooral van de ‘noordelijke pool’.

MKB Reva stelt in haar conclusie:

“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.”

Wij zijn van mening dat met de komst van een supermarkt op de Schildershof locatie het dagelijkse winkelaanbod in het noordelijk deel van het centrum versterkt wordt. Wij verwachten ook dat de binding aan de winkels in het noordelijk deel van het centrum, aan het Pieter de Hooghplein, zal toenemen met een supermarkt op de locatie.

MKB Reva stelt in haar conclusie:

“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.”

Ecorys denkt dat met de komst van een volwaardige full-service supermarkt op de Schildershof locatie, een drukkend effect uitgaat op de omzet van de zittende ondernemers in de dagelijkse sector. Als ondernemers zich onderscheiden en specialiseren met hun assortiment, prijs-kwaliteit verhouding, service en marketing en uitstraling, kunnen de supermarkt en ondernemers goed naast elkaar blijven bestaan. Wij zijn van mening dat de ruimtelijke structuur wordt verbeterd (meer clustering en synergie) met de komst van een supermarkt op de Schildershof locatie en dat het de (economische) verdringing van het bestaande winkelaanbod ondergeschikt is, vanwege de beperkte uitbreiding van het winkelvloeroppervlak en het belang van gezonde concurrentie.

4.4 Conclusies

De belangrijkste conclusies in dit onderzoek zijn:

- Er is uitbreidingspotentieel aanwezig in de dagelijkse (supermarkt-) sector van Maarssen-Dorp;
- De huidige ruimtelijke opbouw van het centrum is niet optimaal en kan versterkt worden met de komst van een supermarkt op de Schildershof locatie;
- Naar ons idee heeft de ontwikkeling van de Schildershof locatie meer voordelen dan nadelen voor het centrum van Maarssen-Dorp;
- De Schildershof locatie is groot genoeg om een full-service supermarkt te huisvesten;
- Er zijn geen substantiële verschillen in uitkomsten en inzicht tussen het MKB Reva onderzoek en dit onderzoek.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas