

Effectanalyse programma detailhandel en supermarkt

Gemeente Bussum



Effectanalyse programma detailhandel en supermarkt

Gemeente Bussum

Rapportnummer: 211X07608

Datum: 23 juni 2015

Contactpersoon opdrachtgever: Building Result
De heer H.E. Röling

Projectteam BRO: Jan Carel Jansen Venneboer

Trefwoorden:

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 4

Beknopte inhoud:

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. VERTREKSITUATIE	1
1.1 Aanbodanalyse	1
2. EXTERNE FACTOREN EN BELEID	5
2.1 Trends en ontwikkelingen	5
2.2 Plannen in de regio	6
2.3 Beleid	7
3. BEHOEFTE EN LOCATIEAFWEGING	9
3.1 Consumentendraagvlak en huidig functioneren aanbod	9
3.2 Toekomstig functioneren en marktruimte	10
3.3 Kwalitatieve overwegingen	11
3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
Bijlage 1: Begrippenlijst	1

1. VERTREKSITUATIE

De initiatiefnemer is voornemens de indeling van de winkelstrip aan de Laarderweg te wijzigen en ter plaatse van enkele leegstaande en te slopen opslagloodsen aan de achterzijde een uitbreiding van de supermarkt te realiseren en te voorzien in extra areaal aan parkeerplaatsen.

Het winkelgebied nabij de Deen Supermarkt aan de Laarderweg bestaat uit de betreffende supermarkt en een tweetal winkels in parket en dakramen. In de gevel is eveneens een pinautomaat aanwezig. Alle winkels bevinden zich in het bouwblok langs de Laarderweg. De ingang van de supermarkt bevindt zich op de hoek van de Laarderweg en de Lange Heul.

De supermarkt heeft een belangrijke buurtverzorgende functie, maar kent een klein winkelvloeroppervlakte van 778 m² en er is nauwelijks parkeergelegenheid in de nabijheid aanwezig.

De bevoorrading van de supermarkt vindt plaats in een insteek aan de Lange Heul, tussen twee bouwblokken met (boven)woningen en zorgt voor overlast aangezien deze voorziening niet is overkapt. In het plan is voorzien in het overkappen van de laad- en losplaats. Achter de supermarkt staan de opslagloodsen. Deze hebben een slechte uitstraling. De loodsen worden in het plan gesaneerd en maken plaats voor parkeerplaatsen en de uitbreiding van de supermarkt. Dit betekent een aanzienlijke kwaliteitsversterking van de woonomgeving ter plekke.

1.1 Aanbodanalyse

Omvang en spreiding aanbod dagelijkse artikelen

Het totale winkerverkoopvloeroppervlak (wvo) aan dagelijkse artikelen in de gemeente Bussum bedraagt 13.416 m² wvo, verdeeld over in totaal 81 winkels. Het dagelijks aanbod is 8% groter dan hetgeen o.b.v. het inwonertal mag worden verwacht.

Tabel 1: Aanbod Bussum dagelijkse artikelensector naar branche 2015

	Bussum (32.864 inwoners ¹)			Vergelijkbare plaatsen (30.000 tot 50.000 inwoners)		
	Aantal	m ² wvo	gem. wvo per winkel	Aantal	m ² wvo	gem. wvo per winkel
Levensmiddelen	62	11.340	183	41	10.584	258
Persoonlijke verzorging	19	2.076	109	12	1.800	151
Dagelijkse artikelen	81	13.416	166	53	12.384	234

Bron: Locatus, Peildatum maart 2015

Aanbod supermarkten

In de gemeente Bussum zijn negen supermarkten (totaal 8.185 m² wvo) gevestigd. In onderstaande tabel is het supermarktaanbod weergegeven¹. De Albert Heijn aan de Veerstraat is met 1.812 m² wvo de grootste en vervult een belangrijke functie voor Bussum. Ook in het centrum liggen Vomar (Landstraat) en Nettorama. De laatste winkel is matig bereikbaar en heeft beperkte eigen parkeergelegenheid. Naast Deen liggen ook de moderne, goed geoutilleerde vestigingen van Lidl (Laarderweg) en Albert Heijn (Koekoeklaan) in het zuidelijk deel van Bussum. Tenslotte ligt aan de Kamerlingh Onnesweg nog een kleine supermarkt van Attent.

Per 1.000 inwoners heeft de gemeente Bussum een supermarktaanbod van 249 m² wvo. Landelijk bedraagt het supermarktaanbod 245 m² wvo per 1.000 inwoners; in de gemeente Bussum ligt het dus rond het landelijk gemiddelde. Het gemiddelde vloeroppervlak van de supermarkten in Bussum is 909 m² wvo, eveneens vrijwel exact rond het landelijk gemiddelde. Dit laatste cijfer groeit echter landelijk continu verder.

Tabel 2: Supermarktaanbod gemeente Bussum

Naam/formule	Adres	Nr.	Woonplaats	m ² wvo	Winkelgebied
Albert Heijn	Veerstraat	20	Bussum	1.812	Centrum Bussum
Vomar	Landstraat	136	Bussum	1.450	Bebouwde kom
Albert Heijn	Koekoeklaan	88	Bussum	1.260	Koekoeklaan
Nettorama	Landstraat	18	Bussum	1.055	Centrum Bussum
Deen	Laarderweg	150	Bussum	778	Laarderweg- Ceintuurbaan
Lidl	Laarderweg	238	Bussum	745	Bebouwde kom
EkoPlaza	Huizerweg	17-19	Bussum	470	Huizerweg
Albert Heijn	Laarderweg	11	Bussum	435	Laarderweg
Attent	H. Kamerlingh Onnesweg	49	Bussum	180	H. Kamerlingh Onnesweg
Totaal				8.185	

Bron: Locatus Retail Verkenner, Peildatum juni 2014

Marktsegmentatie supermarkten

De consument heeft in de gemeente Bussum de beschikking over een redelijk breed palet aan supermarkten, waarbij vooral de drie vestigingen van Albert Heijn opvallen. Albert Heijn aan de Laarderweg heeft met 435 m² wvo wel een kleine maat. Opvallend is de afwezigheid van bekende supermarktformules als Jumbo, Aldi en Plus.

¹ Exclusief AH to Go in station Naarden-Bussum: kleinschalig en vooral gericht op treinreizigers.

Figuur 3: Supermarktpositionering naar service en prijs (Bron: Gfk Zomerrapport 2014)



Bovenstaand figuur geeft de onderlinge positionering aan van de supermarkten o.b.v. een landelijk onderzoek door GfK onder enige duizenden consumenten. De 'voordeligste' supermarkten zijn volgens de consument Nettorama en Lidl, die tevens een 'gemiddelde' servicegraad bieden. Albert Heijn XL heeft de hoogste servicegraad. Afgezien van de afwezige Aldi is het supermarktaanbod in Bussum redelijk gevarieerd, zo blijkt uit het figuur.

2. EXTERNE FACTOREN EN BELEID

2.1 Trends en ontwikkelingen

De consument is veranderlijk. De eisen en het koopgedrag van vandaag zijn heel anders dan tien jaar geleden. Ook de komende jaren zal de consument zich anders gedragen, onder invloed van talloze ontwikkelingen: vergrijzing, eenpersoonshuishoudens, internet, bezorgformules, etc. Het winkellandschap krijgt te maken met een ander soort klant die actiever en creatiever moet worden benaderd.

Schaalvergroting

De trend tot schaalvergroting zet zich door in vrijwel alle winkelbranches. Voor een rendabele bedrijfsvoering is een steeds groter winkelvloeroppervlak nodig. Dat geldt zeker voor de supermarktwereld. Supermarkten worden steeds grootschaliger, ook in kleinere plaatsen. Ook bij discountformules doet deze schaalvergroting zich voor. Moderne vestigingen van Aldi of Lidl omvatten minimaal 1.000 m² vvo.



Consument wordt mobieler

Door de toenemende mobiliteit kiest de consument er steeds makkelijker voor om buiten de eigen wijk c.q. kern inkopen te doen en te winkelen. De dagelijkse boodschappen doet men echter bij voorkeur nog altijd dicht bij huis. Er dus in principe altijd voldoende perspectief voor dagelijkse aanbod in kernen van voldoende omvang. Voorwaarde is wel dat het aanbod voldoet aan het verwachtingspatroon: keuzemogelijkheden in prijs en kwaliteit, voldoende bewegingsruimte in de winkels, interne en externe uitstraling, bereikbaarheid, voldoende parkeerruimte, hindervrije bevoorrading, etc.

Parkeren & bereikbaarheid steeds belangrijker

Het aantal auto's en het autogebruik groeien nog steeds. Het belang van een goede bereikbaarheid en goede parkeermogelijkheden voor winkels en zeker voor supermarkten neemt toe. De consument parkeert de auto liefst 'in' de winkel. Niet voor niets wordt vaak gezegd 'no parking, no business'.

Populariteit webwinkelen stijgt, komst Pick Up Points

De online consumentenbestedingen groeien nog steeds. Kleding, reizen en consumentenelektronica voeren daarbij de boventoon. Dagelijkse artikelen worden nog nauwelijks via internet aangeschaft, al kan de komst van Pick Up Points (waar o.a. Albert Heijn en Jumbo mee experimenteren) daar op termijn wel verandering in brengen.

Vers is het devies

De gehele voedingssector is in korte tijd ingrijpend veranderd. Detailhandel en horeca raken steeds meer geïntegreerd, met Jumbo Food Markt (Amsterdam, Breda), de Rotterdamse Markthal en de Amsterdamse Foodhallen als illustratieve voorbeelden. Steeds meer concurreren supermarkten op basis van hun versassortiment. Ze nemen ook steeds vaker regionale producten en gemakvoedsel van hoge kwaliteit in het assortiment op. Smaakvol, puur en authentiek is het devies. In 2008 werd Marqt gelanceerd; een supermarkt die deels rechtstreeks inkoop bij (kleine) producenten. De keten heeft inmiddels elf winkels, alle in de Randstad.

2.2 Plannen in de regio

In de regio Gooi en Vechtstreek bestaan, behalve het beschreven initiatief, de volgende uitbreidingsplannen voor de dagelijkse sector (bron: Retailvisie Gooi en Vechtstreek).

Gemeente	Winkelcentrum	Plannen
Bussum	Centrum	Gebiedsvisie Centrum en Centrumplan, o.a. gericht op versterken hoofdroute ('Bussumse winkelacht') en concentratie primair winkelaanbod. Realisatie verwacht eind 2016.
Hilversum	Heigalerij	Uitbreiding supermarkt met 500 m2 wvo (2014-2015).
Hilversum	Riebeeckgalerij	Uitbreiding supermarkt en overige detailhandel met 350 m2 wvo (2015).
Hilversum	Kerkelanden	Vernieuwing/uitbreiding wijkwinkelcentrum 2.500 m2 wvo (2015).
Huizen	Centrum	Nieuwbouw Keucheniusstraat, met 7.100 m2 niet-dagelijks en 1.500 m2 dagelijks.
Weesp	WC Achtergracht	Uitbreiding ca. 1.500 m2 (circa 500 extra m2 dagelijks), start bouw 2014

2.3 Beleid

De Retailvisie Gooi en Vechtstreek 2013 is, zo stelt de Oplegnotitie uit oktober 2013, ontwikkeld als gezamenlijke visie van de regionale gemeenten op ontwikkelingen in retail. Bovendien stelt de provincie Noord-Holland als eis dat ontwikkelingen met (boven)regionale impact op regionaal niveau moeten worden afgestemd. Een ander doel van de visie is om kansen te zien en te benutten.

De regio Gooi en Vechtstreek kenmerkt zich, aldus de regionale visie, door een stevig verankerde ruimtelijke structuur. De ruimte voor wonen, groen en werken is historisch gegroeid en ligt behoorlijk vast. De huidige structuur biedt weinig ruimte voor grote veranderingen. Ook in periodes van economische groei bleek er vaak maar weinig fysieke uitbreidingsruimte beschikbaar. Een positief gevolg daarvan is dat de leegstandproblematiek in de regio beperkt is. De regionale visie signaleert dat er de komende jaren in de retailbranche vele ontwikkelingen en veranderingen zullen optreden. Dit vraagt om ruimte voor dynamiek en een helder overheidsbeleid om dit te faciliteren. Doelstelling van de regio is een optimaal ondernemersklimaat met zo min mogelijk leegstand.

De regionale ambitie t.a.v. retail is als volgt:

De beperkte regionale marktruimte maakt dat in de komende jaren binnen de regio Gooi en Vechtstreek scherpe keuzes gemaakt moeten worden, waarbij versterking en concentratie zoveel mogelijk gelijke tred moeten houden met afbouw van minder goed functionerende winkelgebieden. In de loop van de jaren zal blijken hoe deze situatie zich zal ontwikkelen.

Uit de diverse uitbreidingsplannen in de regio (hard en zacht) blijkt dat de totale planvoorraad de beschikbare marktruimte ver overstijgt. De regio zal de komende jaren zeer kritisch zijn ten opzichte van de uitbreidingsplannen en alert dat er niet wordt gebouwd voor leegstand en als er geen vraag is. De markt zelf zal, zo stelt de visie, ook deze corrigerende werking hebben.

3. BEHOEFTE EN LOCATIEAFWEGING

3.1 Consumentendraagvlak en huidig functioneren aanbod

Bevolkingspotentieel

De gemeente Bussum heeft per 1 januari 2014 (de meest recente, betrouwbare cijfers) 32.631 inwoners. De bevolkingsprognose beschrijven nog een lichte toename van het inwonertal tot 33.500 in 2020 en 33.000 in 2025².

Bestedingen

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking in de gemeente Bussum is circa 27% hoger dan het landelijke cijfer van € 15.100,- per jaar³. In de distributie planologie is het gebruikelijk een correctie op het landelijke, gemiddelde bestedingscijfer (€ 2.462,-) toe te passen indien het inkomensniveau meer dan 5% afwijkt van het landelijke gemiddelde⁴. De gecorrigeerde gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking in de dagelijkse artikelensector bedragen dan ook € 2.629,- voor de gemeente Bussum. Alle in dit onderzoek gehanteerde bedragen zijn overigens exclusief btw.

Koopstromen

In de koopstromen maken wij onderscheid in koopkrachtbinding en koopkrachttoevoeiing. De mate waarin de lokale consument zijn bestedingen doet in het winkelaanbod van de eigen gemeente c.q. kern wordt koopkrachtbinding genoemd. Naast de koopkrachtbinding bestaat een deel van de omzet uit bestedingen van consumenten die niet afkomstig zijn uit het lokale marktgebied, c.q. de eigen gemeente. Dat deel wordt koopkrachttoevoeiing genoemd.

In 2011 is in de gehele Randstad een grootschalig koopstromenonderzoek uitgevoerd. De koopkrachtbinding bedroeg in Bussum destijds in de dagelijkse sector 88% (een afname van 7% (procentpunt) sinds 2004). Er vloeien vooral bestedingen af naar Naarden (4%) en Hilversum (3%).

De koopkrachttoevoeiing bedroeg in 2011 31% van de totale dagelijkse omzet in Bussum; een toename van 9% sinds 2004. Vooral inwoners uit Naarden zijn in hoge mate georiënteerd op het dagelijkse aanbod in Bussum; zij zijn goed voor de helft van de toevoeiing. Wij ronden de toevoeiing in dit onderzoek voor de huidige situatie af tot 30%.

² CBS: Regionale prognose bevolkingsopbouw 2011-2040. O.b.v. opgaven CBS en PBL.

³ Bron: CBS StatLine, Kerncijfers wijken en buurten 2014.

⁴ Hierbij is uitgegaan van een inkomenselasticiteit van 0,25 in de dagelijkse artikelensector.

Huidig economisch functioneren dagelijkse artikelensector

Om de marktruimte te bepalen voor de dagelijkse sector in Bussum is een benadering gemaakt van het huidige en toekomstig economisch functioneren. Dit is een belangrijke indicator voor de duurzaamheid van de detailhandelsstructuur.

De vloerproductiviteit (de gemiddelde omzet per m²) is de landelijke norm (referentie) waartegen het functioneren wordt afgezet. Mede hiermee kan de marktruimte worden bepaald. De gemiddelde vloerproductiviteit in Nederland bedraagt in de dagelijkse artikelensector gemiddeld circa € 7.467,- per m² wvo.

Tabel 4: Huidig economisch functioneren dagelijkse artikelensector Bussum

	2015
Aantal Inwoners Bussum	32.631
Bestedingen per hoofd (in €)	2.629
Bestedingspotentieel (in mln. €)	85,8
Koopkrachtbinding Bussum	88%
Totaal gebonden bestedingen vanuit Bussum (in mln. €)	75,5
Koopkrachttoevoeiing van buiten gemeente (in % totale omzet)	30%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	32,4
Totale omzet bestaand aanbod Bussum (in mln. €)	107,9
Omvang wvo totaal (in m ² wvo)	13.416
Omzet per m ² wvo (in mln. €)	8.039
Gemiddelde omzet per m ² wvo ⁵ in Nederland (in €)	7.467

In de dagelijkse artikelensector wordt in Bussum een vloerproductiviteit van ruim € 8.000,- per m² wvo gerealiseerd, wat relatief hoog is. Er is anno 2015 dus per saldo al distributieve ruimte beschikbaar voor uitbreiding van het dagelijkse aanbod, waaronder de supermarkten.

3.2 Toekomstig functioneren en marktruimte

Marktruimte

Voor de benadering van het toekomstig functioneren van de dagelijkse artikelensector in Bussum, gaan we uit van een versterking van het supermarktaanbod middels uitbreiding van Deen tot een moderne supermarkt met primair een lokale verzorgingsfunctie. Hierdoor kan de gemiddelde koopkrachtbinding in de plaats nog wat toenemen. Ons inziens is de maximale koopkrachtbinding van inwoners uit Bussum op het eigen winkel-aanbod, uitgaande van een gevarieerd, modern en goed bereikbaar aanbod, 90%.

Rondom Bussum is op relatief korte afstand een sterk concurrerend supermarktaanbod aanwezig. Het aandeel vreemde koopkracht zal naar verwachting in absolute termen

⁵ Gewogen voor kleine kernen

(dus in euro's) nauwelijks nog toenemen. Door het groeiende bestedingspotentieel in Bussum zal de koopkrachttoevoeiing als percentage van de totale bestedingen dus licht afnemen.

Tabel 5: Benadering toekomstig functioneren dagelijkse artikelensector kern Bussum

	Minimum	Maximum
Aantal Inwoners Bussum	33.500	33.000
Bestedingen per hoofd (in €)	2.629	2.629
Bestedingspotentieel (in mln. €)	88,1	86,8
Koopkrachtbinding vanuit kern Bussum	90%	90%
Totaal gebonden bestedingen vanuit Bussum (in mln. €)	79,3	78,1
Koopkrachttoevoeiing van buiten gemeente (in % totale omzet)	29%	29%
Omzet door toevoeiing (in mln. €)	32,4	31,9
Totale potentiële omzet bestaand aanbod Bussum (in mln. €)	111,6	110,0
Huidig oppervlak dagelijkse artikelen in m ² wvo	13.416	13.416
Omzet per m ² wvo o.b.v. huidig oppervlak	8.322	8.198
Normatieve omzet per m ² wvo	7.467	7.467
Uitbreidingsruimte (in m² wvo)	+ 1.536	+ 1.313

Op basis van de aangegeven uitgangspunten (inclusief uitbreiding van Deen) en het toekomstige bestedingspotentieel bedraagt de distributieve ruimte voor de dagelijkse artikelensector in Bussum ruim 1.500 m² wvo in 2020 en ruim 1.300 m² wvo in 2025. De afnemende marktruimte in 2025 komt door de lichte bevolkingsafname.

Effecten

Uitbreiding van de Deen-supermarkt in Bussum met circa 220 m² wvo en de uitbreiding van de dagwinkels met circa 150 m² bvo past ruim binnen de berekende marktruimte en zal dus nauwelijks effect hebben op het huidige functioneren van het dagelijkse aanbod. Er blijft ruim voldoende omzetspotentieel aanwezig voor een goed functioneren van het bestaande aanbod en zelfs nog voor eventuele verdere verruiming van het aanbod.

Bovendien anticipeert het initiatief op de aanhoudende schaalvergroting in de sector, ook in de toekomst. Er mag immers worden verwacht dat consumentenbestedingen de komende jaren verder zullen toenemen, net als in de afgelopen jaren. Dit betekent zelfs nog extra uitbreidingsruimte, bovenop de vermelde raming.

3.3 Kwalitatieve overwegingen

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op diverse aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld versnellen of juist vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager

uitvallen, de bestedingen kunnen stijgen of juist dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief en richtinggevend.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. De Europese Dienstenrichtlijn (EDR) stelt dat de overheid zich niet mag mengen in concurrentieverhoudingen. De belangrijkste consequentie hiervan is dat ruimtelijke ordening op basis van economische motieven niet meer mag.

Distributieplanologisch onderzoek dient in dit licht vooral als hulpmiddel om de effecten van een bepaald detailhandelsinitiatief in te schatten en inzicht te krijgen in de consumentenbehoefte naar bepaalde winkelvoorzieningen. Daarop aanvullend dient een initiatief beoordeeld te worden op basis van zogenaamde 'dwingende redenen van algemeen belang'. Voor detailhandel zijn in de dienstenrichtlijn vermelde redenen 'consumentenbescherming', 'ruimtelijke ordening' en 'milieu' relevant. Hierbij zijn aspecten als complementariteit van winkelgebieden op basis van koopmotieven, effecten op de detailhandelsstructuur, concentratie van detailhandelsvoorzieningen en ruimtelijke kenmerken leidend.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Introductie

In verband met bestemmingsplanwijzigingen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij bestemmingsplannen of projectafwijkingsbesluiten die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele en toekomstige regionale behoefte, vanuit zowel kwalitatief als kwantitatief perspectief. De regio moet daarbij worden afgebakend conform het verzorgingsgebied van de betreffende nieuwe voorziening.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het be-

staand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging c.q. uitbreiding van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het onderzoek mag derhalve geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand

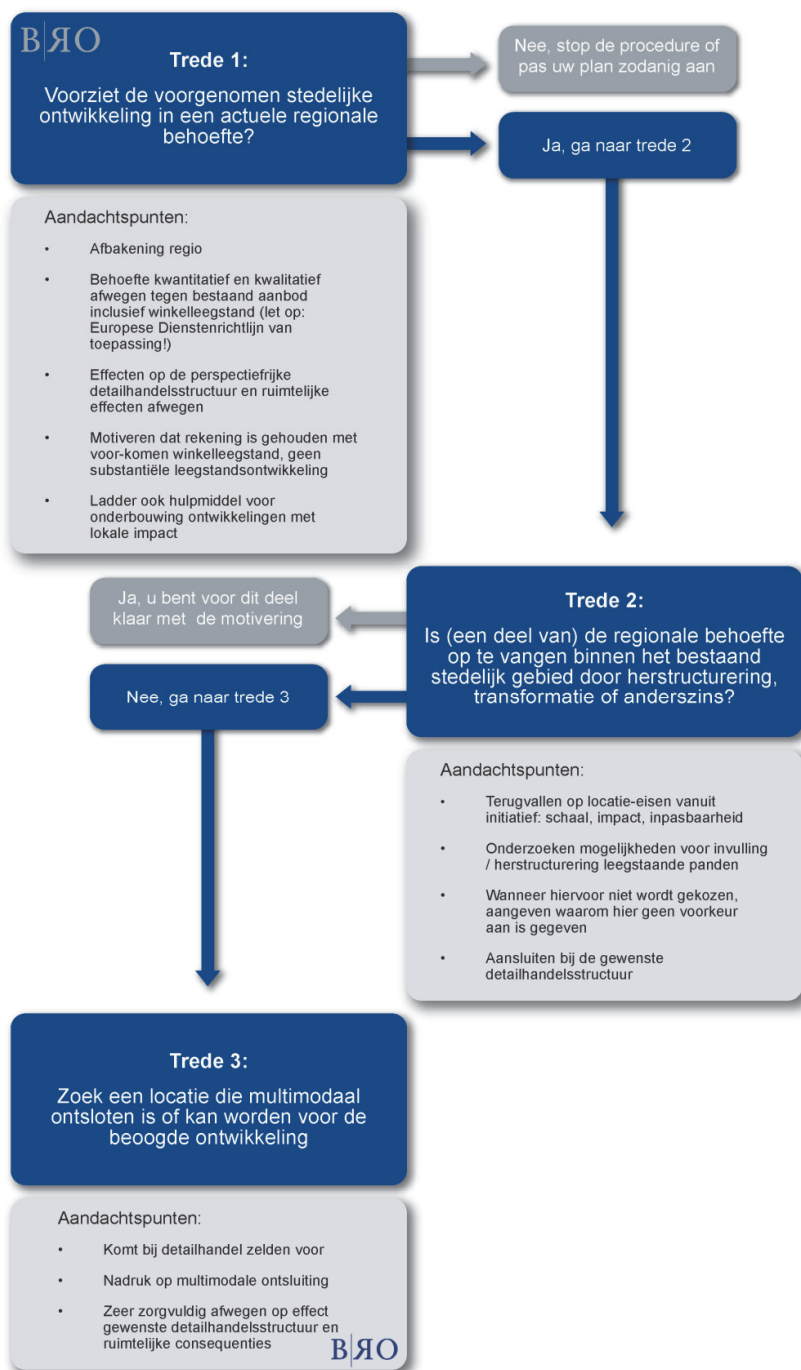
Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand. Kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen? Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan. Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder⁶.

Vernieuwing en marktruimte

In de recente uitspraak over de vestiging van Ikea op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) onderschrijft de Afdeling dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief

⁶ Onder meer ABRS 26 maart 2014 (**ECLI:RVS:2014:1101**), BRS 18 september 2013 (201208105/1/R2) en ABRS 18 juni 2014 (201309201/1/A1)

argument bij de toepassing van de Ladder nog eens bevestigd, want eerder kwam dit ook al in een uitspraak naar voren⁷.



⁷ ABRS 17 februari 2014 (201310222/2/R6)

Toetsing initiatief uitbreiding supermarkt Deen te Bussum aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Voor wat betreft de eerste trede constateren we op basis van onderhavige rapportage dat er in de gemeente Bussum (het primaire verzorgingsgebied van de supermarkt en dus de regionale behoefte omvattend) voldoende distributieve ruimte bestaat voor uitbreiding van supermarkt Deen en de uitbreiding van dagwinkels aan de Laarderweg. Het mogelijk maken van de uitbreiding voorziet daarmee in kwantitatieve zin in een (toekomstige) behoefte.

Het initiatief speelt daarnaast in kwalitatieve zin in op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector. Consumenten willen moderne, voldoende ruime en goed bereikbare supermarkten. De uitbreiding draagt bovendien bij aan een sterkere detailhandelsstructuur in de gemeente, waarvan alle gevestigde zaken kunnen profiteren en (indirect) extra leegstand wordt voorkomen..

De uitbreiding betekent een versterking van de lokale en regionale verzorgingsstructuur, binnen de bestaande structuur. De ontwikkeling past dus goed binnen de doelstelling en uitgangspunten van de Retailvisie Gooi- en Vechtstreek.

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven, dat bij detailhandel moet worden aangegeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via herstructurering of transformatie het initiatief zouden kunnen huisvesten. In Bussum biedt alleen het pand Landstraat 7 in het centrum (tegenover Nettorama) voldoende vloeroppervlak (1.310 m² vvo), maar de locatie is door haar ligging, lastige bereikbaarheid, beperkte parkeercapaciteit en het ontbreken van adequate bevoorradingsmogelijkheden geen realistische vestigingsoptie voor een supermarkt conform het profiel van Deen.

Bovendien wordt met de uitbreiding een nu leegstaand bedrijfspand met een slechte uitstraling, aan de achterzijde van de supermarkt en tussen twee woonblokken, gesaneerd en deels opnieuw ingevuld. Dit betekent een aanzienlijke kwaliteitsversterking van de woonomgeving ter plekke.

Tabel 6: Top-5 leegstand winkelpanden Bussum

Woonplaats	Adres	Nr.	m ² vvo	Type leegstand	Winkelgebied
Bussum	Landstraat	7	1.310	Langdurig	Centrum Bussum
Bussum	Albrechtlaan	13A	800	Langdurig	Stationsweg-Vlietlaan
Bussum	Laarderweg	118	545	Aanvang/Frictie	Bebouwde kom
Bussum	Brinklaan	67-71	338	Aanvang/Frictie	Centrum Bussum
Bussum	Vlietlaan	1-3	289	Aanvang/Frictie	Centrum Bussum

Trede 3 van de Ladder is niet aan de orde omdat de locatie in stedelijk gebied ligt. Overigens is de locatie uitstekend bereikbaar zowel per auto, fiets, openbaar vervoer als te voet.

Bijlagen

Bijlage 1: Begrippenlijst

Detailhandel

Verkoopkanaal voor goederen rechtstreeks aan de eindgebruiker.

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

Dagelijkse artikelen

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken

Niet-dagelijkse artikelen

Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse artikelensector.

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

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

Vloerproductiviteit

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

Koopkrachtbinding

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

Koopkrachtafvloeiing

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

Koopkrachttoevloeiing

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

Koopstromenonderzoek

Telefonische enquête onder de huishoudens van een bepaald gebied (zoals kern, gemeente, regio of provincie) om te bepalen waar (in welke winkels, concentraties) hun detailhandelsbestedingen terecht komen. Het koopgedrag wordt uitgedrukt in 'koopkrachtbinding' en 'koopkrachtafvloeiing' voor een bepaalde aankoopplaats.

Notitie : Bussum, aanvulling/actualisatie effectenanalyse uitbreiding Deen Laarderweg 150 te Bussum

Datum : 29 november 2017
Ter attentie van : Building Result, gemeente Gooise Meren
Projectnummer : 211x07608

Opgesteld door : A.J.L. Mein

Inleiding

In het kader van de onderbouwing van een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van een voorgenomen uitbreiding van de Deen-supermarkt en de winkelstrip aan de Laarderweg 150 in Bussum, heeft BRO in juni 2015 een effectenanalyse opgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat er ruim voldoende distributieve ruimte is voor een uitbreiding van de supermarkt met ca. 220 m² wvo en een beperkte uitbreiding van enkele andere winkels. Ook in kwalitatief opzicht voorziet de ontwikkeling in een behoefte, waardoor de ladder voor Duurzame verstedelijking in positieve zin doorlopen kon worden.

In de genoemde rapportage is uitgegaan van de toen meest recente gegevens, waaronder de resultaten van het Koopstromenonderzoek Randstad 2011. In 2016 is echter een nieuw Koopstromenonderzoek Randstad gehouden. In dat onderzoek wordt echter uitgegaan van de nieuwe gemeente Gooise Meren waarin Muiden, Naarden en Bussum zijn opgegaan. Hierdoor is een exacte vergelijking van de nieuwe cijfers met de resultaten van het eerdere onderzoek uit 2011, dat de toenmalige afzonderlijke gemeente Bussum als basis had, niet mogelijk. Er kan dus niet aangegeven worden hoe de koopkrachtbinding en –toevloeiing zich in Bussum sinds 2011 ontwikkeld hebben. Bovendien is het niet mogelijk op basis van de meest recente koopstroomcijfers een berekening voor Bussum te maken.

Om toch een actueel inzicht te geven in de distributieve mogelijkheden voor een uitbreiding van de winkelruimte in de sector dagelijkse artikelen, wordt in deze notitie een nieuwe berekening van de distributieve uitbreidingsruimte gemaakt op basis van de meest actuele vraag- en aanbodgegevens voor de gehele gemeente Gooise Meren.

Uitgangspunten berekeningen

Omvang aanbod

De omvang van de verkoopruimte in de sector dagelijkse artikelen in de gemeente Gooise Meren is ontleend aan de meest recente informatie uit de Locatus Retailverkenner.

Inwonertal

Het aantal inwoners van de nieuwe gemeente bedraagt momenteel 56.935. Dat neemt volgens de Primoprognose toe tot 58.277 in 2025.

Koopstromen

De koopkrachtbinding in de sector dagelijkse artikelen bedraagt volgens het KSO Randstad 2011 91% en het aandeel omzet van buiten de gemeente (koopkrachttoevloeiing) 24%. Bij een versterking van het aanbod kan dit in de toekomst nog iets toenemen.

Bestedingen en vloerproductiviteit.

Voor de netto bestedingen in dagelijkse artikelenwinkels per hoofd van de bevolking wordt uitgegaan van de landelijke kengetallen zoals opgenomen in de publicatie "omzetkengetallen 2016 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek (INretail en Panteia, sept. 2017). Het betreft € 2.606,-. Op het landelijke gemiddelde bestedingsbedrag wordt gewoonlijk een correctie toegepast als het besteedbaar inkomen in een gemeente meer dan 5% afwijkt van het landelijke gemiddelde. Aangezien er geen recente informatie voor de nieuwe gemeente Gooise Meren op dit punt voor handen is, wordt uitgegaan van het in de eerdere rapportage opgenomen cijfer van + 27%. Rekening houdend met een inkomens-elasticiteit van 0,25 komt het bestedingsbedrag voor Gooise Meren dan uit op € 2.782,-.

Verwacht wordt dat de bestedingen door de economische groei de komende jaren nog zullen geleidelijk zullen stijgen, net zoals de afgelopen jaren is gebeurd. Maar vanwege de onzekerheid hierover en omdat de internetbestedingen wellicht zullen gaan groeien, worden de kengetallen voor 2016 ook voor de toekomst gehanteerd. Dit geldt ook voor de gehanteerde normatieve vloerproductiviteit. Deze komt uit dezelfde bron en bedraagt € 8.108,- per m² wvo (= het landelijke gemiddelde).

Bovenstaande uitgangspunten geven het volgende beeld:

Tabel 1: Benadering huidige en toekomstig functioneren en distributieve uitbreidingsruimte dagelijkse sector

	2017	2025
Aantal inwoners Gooise Meren	56.935	58.277
Bestedingen per hoofd (dagelijkse artikelen in €)	2.782,-	2.782
Totaal bestedingspotentieel (€ mln.)	158,4	162,1
Koopkrachtbinding	91%	93%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	144,1	150,8
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de reguliere omzet	24%	24%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	45,6	47,6
Totale omzet	189,7	198,4
Totaal m ² wvo	23.938	23.938
Omzet per m ² wvo (€)	7.925,-	8.300
Gemiddelde vloerproductiviteit landelijk (€ per m²wvo)	8.108,-	8.108,-
Haalbaar m ² wvo (afgeordnd)	23.400	24.470
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo, afgerond)	nihil	530

In de huidige situatie functioneert het aanbod theoretisch rond het landelijke gemiddelde, hetgeen goed te noemen is. Dankzij de verwachte bevolkingsgroei en als gevolg van een versterking van het aanbod ontstaat er een theoretische uitbreidingsruimte van ruim 500 m² wvo, uitgaande van de landelijk gemiddeld behaalde vloerproductiviteit. Dit is voldoende voor de beoogde uitbreiding van de supermarkt en andere winkels aan de Laarderweg.

Juist omdat het plan voor de Laarderweg uitgaat van een vergroting van bestaande winkels, zullen de effecten op de overige aanbieders heel beperkt zijn. Zo er al sprake zal zijn van omzetsderving, dan zal dat zich spreiden over vele aanbieders, waardoor de kans op verdringing heel erg klein is. Negatieve

effecten van het initiatief op de ruimtelijke detailhandelsstructuur van de gemeente zijn daarom niet te verwachten.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur bezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

Conclusie

De geactualiseerde berekening geeft aan dat de beoogde ontwikkeling in kwantitatieve zin nog steeds voorziet in een behoefte en op dit punt voldoen de conclusies uit het rapport van 2015 nog steeds. Daarbij zijn ook de aangevoerde kwalitatieve argumenten nog steeds van toepassing.