



Ruimtelijk-economisch onderzoek Kerkweg

projectnummer 0434664.00
definitief
16 juli 2018

Ruimtelijk-economisch onderzoek Kerkweg Nieuwkoop

projectnummer 0434664.00
documentnummer 1
definitief
16 juli 2018

Auteurs

mr. drs. T. (Tom) Vleeschhouwer

Opdrachtgever

Gemeente Nieuwkoop
Postbus 1
2460 AA Ter Aar

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
16 juli 2018	definitief	mr. C. Suurd	mr. G.H.H.J. Janssen MBA MRE

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
2	Distributieve berekening (DPO)	1
2.1	Inleiding	1
2.2	Ruimtelijk-economische berekening: branche 'Supermarkten'	2
2.3	Ruimtelijk-economische berekening: branche 'Dagelijks'	4
2.4	Vergelijking met andere gemeenten	5
2.5	Conclusie	7
3	Effectanalyse	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Spreiding verkooppunten	9
3.3	Concurrentieverhoudingen en ondernemersklimaat	11
3.4	Leegstandseffecten	14
3.5	Conclusie	16
4	Scenario-analyse	16
4.1	Scenario 1: gedeeltelijke herbestemming 'tuincentrum'	16
4.2	Scenario 2: gedeeltelijke bestemming 'wonen'	17
4.3	Scenario 3: gehele herbestemming 'wonen'	17
4.4	Scenario 4: gehele herbestemming 'detailhandel' met 'supermarkt' uitgezonderd	18
4.5	Scenario 5: bestemming conform huidige bestemmingsplan	19
4.6	Scenario 6: gehele herbestemming 'wonen' in combinatie met alternatieve locatie supermarkt	19
4.7	Conclusie	20
5	Conclusie	21

1 Inleiding

Opdrachtgever heeft op 21 juni 2018 aan Antea Group de opdracht verleend voor het uitvoeren van een analyse van het planschaderisico dat samenhangt met het herbestemmen van de percelen Kerkweg 28, 28B en 28C te ter Aar. Het betreft de gronden waarop thans tuincentrum Intratuin is gevestigd en de daarachter gelegen gronden waarop kassen zijn gerealiseerd.

De gronden achter de huidige Intratuin hebben sinds 2006 een detailhandelsbestemming. In eerste instantie werd dit mogelijk gemaakt middels een wijzigingsplan waarin uitsluitend detailhandel in de vorm van een tuincentrum was toegestaan.

In 2013 evenwel heeft een bestemmingsplanherziening plaatsgevonden. In het bestemmingsplan “Ter Aar en Bovenland” hebben de Intratuin en de achterliggende gronden een algemene detailhandelsbestemming gekregen. Weliswaar zijn de gronden voorzien van de aanduiding ‘tuincentrum’, echter is deze aanduiding geformuleerd als aanvullende mogelijkheid en niet als een beperking.

Er zijn (particuliere) plannen om de gronden achter de Intratuin te (her)ontwikkelen en in gebruik te nemen als supermarkt. Hiervoor is ook reeds een omgevingsvergunning verleend. De gemeenteraad van Nieuwkoop acht een dergelijke ontwikkeling niet op voorhand wenselijk. Te meer daar een onbeperkte detailhandelsbestemming – zoals die nu vigeert – nooit beoogd is geweest.

Gelet op het vorenstaande heeft de gemeenteraad op 8 maart 2018 een voorbereidingsbesluit genomen; inclusief een verbod om het bestaande gebruik te wijzigen.

Dit houdt in dat bouwaanvragen die passen in het huidige planregime kunnen worden aangehouden en dat een gebruikswijziging binnen de bestaande bebouwing niet is toegestaan, behoudens de in het besluit genoemde afwijkmogelijkheid. De omgevingsvergunning voor de supermarkt is inmiddels verleend en onherroepelijk. Met het voorbereidingsbesluit is beoogd te voorkomen dat de supermarkt ook als zodanig in gebruik kan worden genomen. Hiermee zou immers het bestaande gebruik van de gronden wijzigen; en juist dit is niet toegestaan op grond van het voorbereidingsbesluit.

Het voorbereidingsbesluit biedt de gemeente een jaar de tijd om een herziening van het bestemmingsplan voor te bereiden.

Thans bestaat de vraag binnen de gemeente wat de ruimtelijk-economische effecten van de voorgenomen ontwikkeling van de supermarkt. Op verzoek van de gemeente Nieuwkoop heeft Antea Group een ruimtelijk-economisch onderzoek uitgevoerd waarin de volgende vraag is beantwoord: Is er een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen nieuwe supermarkt? Voor de analyses is gebruik gemaakt van de meest actuele cijfers en ontwikkelingen.

Het onderzoek is in drie onderdelen verdeeld. In het eerste onderdeel is een ruimtelijk-economische berekening uitgevoerd waarbij is uitgerekend hoeveel ruimte er is voor een extra supermarkt met een wvo van 1.800 m². In het tweede onderdeel is met behulp van kaartmateriaal onderzocht welke supermarktgebieden en winkelgebieden het meest getroffen zullen worden door de vestiging van een extra supermarkt. Daarnaast is een inschatting gemaakt van de mogelijke

omzeteffecten en verdringingseffecten. In het derde onderdeel is een vergelijking gemaakt van verschillende scenario's, waarbij alternatieve locaties worden onderzocht. Ook worden hierbij combinatiebezoeken en de effecten op het centrum en overige winkelgebieden betrokken.

2 Distributieve berekening (DPO)

2.1 Inleiding

Ter aar telt drie supermarkten die samen 2.717 m² winkelvloeroppervlak (wvo) beslaan. Dit komt neer op 0,29 m² per inwoner. Dit is hoger dan het landelijk gemiddelde (0,25 m² wvo per inwoner). Om inzichtelijk te maken hoe groot de vraag is naar levensmiddelen in Ter Aar en in Nieuwkoop, is een distributieve berekening uitgevoerd. Hierbij wordt de huidige situatie (2018) vergeleken met de toekomstige situatie (2028, inclusief de voorgenomen ontwikkeling). Voor het aantal inwoners in Ter Aar is uitgegaan van de schatting van de gemeente voor 2018, namelijk 9.100 inwoners. Hierbij zijn ook de kernen Langeraar, Korteraar en Papenveer meegenomen. Waar in het onderzoek gerefereerd wordt aan Ter Aar, worden dus de dorpen Ter Aar, Langeraar, Korteraar en Papenveer bedoeld. Deze kernen zijn zo dicht bij elkaar gelegen en delen in dusdanige mate de voorzieningen van Ter Aar, dat zij als een gezamenlijk verzorgingsgebied moeten worden gezien. Voor wat betreft het geschatte aantal inwoners in 2028 is uitgegaan van een groei van het aantal woningen van 250 zoals aangegeven door de gemeente. De gemiddelde Nederlandse gezinsgrote in 2017 was 2,16 (CBS-data), zodat de geschatte bevolkingsgroei door deze extra woningen 440 inwoners is. Voor de gemeente Nieuwkoop is gebruik gemaakt van CBS-gegevens voor het aantal inwoners in 2017 en het geschatte inwonertal in de periode 2025-2030. Bij deze geschatte groei in 10 jaar (119 inwoners) is vervolgens de geschatte groei van Ter Aar gevoegd (440 inwoners). Aan de groei van Ter Aar is de procentuele groei die de gemeente Nieuwkoop doormaakt toegevoegd.

2.2 Ruimtelijk-economische berekening: branche 'Supermarkten'

Om het aanbod en de vraag naar winkelvloeroppervlak in de categorie supermarkten inzichtelijk te maken, is hieronder een ruimtelijk-economische berekening uitgevoerd waarbij het huidige en toekomstige aanbod tegen de huidige en toekomstige vraag is afgezet.

	Ter Aar		Gemeente Nieuwkoop	
	Toekomstig functioneren (Incl. 2018 Vomar) 2028		Toekomstig functioneren (Incl. 2018 Vomar) 2028	
Inwoners	9.100	9.138	28.382	28.500
Groei door woningbouw		540		540
Totaal aantal inwoners	9.100	9.678	28.382	29.040
Bestedingen per hoofd	€ 2.067	€ 2.067	€ 2.067	€ 2.067

Totale bestedingspotentieel	€ 18.809.700	€ 20.004.083	€ 58.665.594	€ 60.025.680
Koopkrachtbinding per hoofd	81,9%	83%	85%	87%
Gebonden bestedingen verzorgingsgebied	€ 15.405.144	€ 16.603.389	€ 49.865.755	€ 52.222.342
Koopkrachttoevloeiing als aandeel omzet	34,5%	37%	11%	13%
Koopkrachttoevloeiing absoluut	€ 8.114.160	€ 9.751.196	€ 6.163.183	€ 7.803.338
Totale omzet	€ 23.519.304	€ 26.354.585	€ 56.028.938	€ 60.025.680
Gemiddelde vloerproductiviteit per m2 supermarkt	€ 8.282	€ 8.282	€ 8.282	€ 8.282
Haalbaar m2 wvo	2.840	3.182	6.765	7.248
Aanwezig m2 wvo	2.717	4.517	6.776	8.576
Uitbreidingsruimte	123	-1.335	-11	-1.328
Gehaalde omzet per m2 wvo	€ 8.656	€ 5.835	€ 8.269	€ 6.999
Vershil in haalbare en gemiddelde omzet wvo	5%	-30%	0%	-15%

Tabel 1: Indicatie behoefte supermarkten

De in Tabel 1 weergegeven berekeningen laten de huidige en toekomstige situatie zien in de supermarktbranche in zowel de kern Ter Aar (kolom 2 en 3) als de gemeente Nieuwkoop (kolom 4 en 5). De herkomst van de data is als volgt:

- Aantal inwoners: CBS data voor 2017, aangevuld met 250 verwachte extra woningen.¹ Uitgegaan is van een gemiddeld aantal hoofden per huishouden van 2,16 (CBS data voor 2017). Dit gemiddelde is voor Ter Aar waarschijnlijk iets hoger.
- Bestedingen per hoofd: Conceptrapportage Omzetkengetallen 2107 van INretail, juni 2018, p. 5.
- Koopkrachtbindingspercentage en koopkrachttoevloeiingspercentage: Voor Ter Aar via I&O Research, voor Nieuwkoop op basis van het Randstad Koopstromenonderzoek 2016.²
 - Voor de toekomstige percentages is uitgegaan van het principe dat aanbod vraag creëert. Daarom zijn de geschatte percentages voor 2028 iets hoger dan in 2018.
- Gemiddelde vloerproductiviteit: Conceptrapportage Omzetkengetallen 2107 van INretail, juni 2018, p. 6.
- Aanwezig vloeroppervlak: Data verkregen via onderzoeksbureau Locatus.

¹ E-mail van Lex Nickel van 3 juli 2018.

² Zie http://www.kso2016.nl/downloads/factsheets/Gemeente_569.pdf

Op basis van deze berekening kan worden geconstateerd dat de balans tussen vraag en aanbod in de supermarktbranche in de kern Ter Aar redelijk in balans is. Het totaal haalbare vloeroppervlak bedraagt 2.840 m² vloeroppervlak, terwijl het aanwezige vloeroppervlak 2.717 m² is. Er is dus een kleine uitbreidingsmogelijkheid van 123 m². Het haalbare oppervlak zal in de komende tien jaar slechts met 342 m² groeien. In de gemeente Nieuwkoop is vraag en aanbod ook in balans. Er is ruimte voor 6.765 m², in de toekomst voor 7.248 m². Het huidige aanbod is 6.776 m². Er is dus een licht overschot van 11 m². De voorgenomen ontwikkeling van een supermarkt met een wvo van 1.800 m² zou dus zowel voor de kern Ter Aar als voor de gemeente Nieuwkoop een serieus aanbodoverschot creëren.

Bij deze berekening is geen correctie toegepast voor internetaankopen. In de praktijk blijkt dat ongeveer 4% van de uitgaven van een consument via het internet plaatsvinden. Om die reden wordt soms gecorrigeerd voor dit effect door de koopkrachtbinding te berekenen als aandeel van het totale aantal fysieke aankopen. In deze berekening is dat niet gedaan, omdat boodschappen in de praktijk ook via het internet worden besteld. Daarnaast neemt het aantal aanbieders voor online boodschappen toe en zal de koopkrachtbinding in de toekomst door dit effect in ieder geval niet stijgen.

Voor de toekomstige situatie, waarin de te ontwikkelen Vomar van 1.800 m² wvo is meegenomen, is sprake van een vloerproductiviteit die in Ter Aar 30% lager ligt dan het landelijk gemiddelde in supermarktbranche. Het overaanbod betreft daarmee ongeveer 1.335 m² wvo. Dit resultaat komt tot stand ondanks de toename van het aantal inwoners. Doorgaans wordt in ruimtelijk-economisch onderzoek een verschil van 10% ten opzichte van het landelijk gemiddelde geaccepteerd, terwijl vanaf 20% als absoluut onaanvaardbaar wordt beschouwd. Voor de totale gemeente Nieuwkoop is vraag en aanbod nu in balans. Door toevoeging van de Vomar zal de gemiddelde vloerproductiviteit 15% lager komen te liggen dan het landelijk gemiddeld. Op basis van dit beeld bestaat geen economische ruimte voor een Vomar van 1.800 m² wvo.

2.3 Ruimtelijk-economische berekening: branche 'Dagelijks'

De in paragraaf 2.2 uitgevoerde analyse betreft alleen verkooppunten in de branche 'Supermarkten'. De voorgenomen supermarkt concurreert echter ook met winkels in de categorie 'Overige levensmiddelen', zoals slagerijen, bakkerijen en agf-speciaalzaken, en de categorie 'Persoonlijke verzorging', zoals drogisterijen. Daarom wordt in deze paragraaf de analyse herhaald voor alle verkooppunten binnen deze branche, en bezien of er binnen de grotere branche 'Dagelijks' wel ruimte is voor extra wvo.

	Ter Aar		Gemeente Nieuwkoop	
	2018	Prognose +10 jaar	2018	Prognose +10 jaar
Aantal inwoners	9.100	9.678	28.382	29.040
Bestedingen per hoofd	€ 2.641	€ 2.641	€ 2.641	€ 2.641
Totale bestedings-potentieel	€ 24.033.100	€ 25.559.159	€ 74.956.862	€ 76.694.640

Koopkrachtbinding per hoofd	81,9%	83%	85%	87%
Gebonden bestedingen verzorgingsgebied	€ 19.683.109	€ 21.214.102	€ 63.713.333	€ 66.724.337
Koopkrachttoevloeiing als aandeel omzet	34,5%	37%	11%	13%
Koopkrachttoevloeiing absoluut	€ 10.367.439	€ 12.459.076	€ 7.874.682	€ 9.970.303
Totale omzet	€ 30.050.548	€ 33.673.178	€ 71.588.014	€ 76.694.640
Gemiddelde vloerproductiviteit per m2 dagelijks	€ 8.282,00	€ 8.282,00	€ 8.282,00	€ 8.282,00
Haalbaar m2 wvo	3.628	4.066	8.644	9.260
Aanwezig m2 wvo	3.989	5.789	9.364	11.164
Uitbreidingsruimte	-361	-1.723	-720	-1.904
Gehaalde omzet per m2 wvo	€ 7.533	€ 5.817	€ 7.645	€ 6.870
Verschil in haalbare en gemiddelde omzet wvo	-9%	-30%	-8%	-17%

Tabel 2: Indicatie behoefte branche 'Dagelijks'

De herkomst van de gebruikte data is hetzelfde als beschreven in paragraaf 2.2. Uit Tabel 2 blijkt dat het haalbaar vloeroppervlak in Ter Aar binnen de branche 'Dagelijks' 3.628 m² bedraagt. Het aanwezig wvo is 3.989. Toevoegen van een supermarkt met 1.800 m² zou de gemiddelde vloerproductiviteit doen dalen tot 30% onder het landelijk gemiddelde. Voor de hele gemeente Nieuwkoop geldt dat de vraag 8.644 m² bedraagt, terwijl het aanbod 9.364 m² is. Ontwikkeling van de supermarkt zou de gemiddelde vloerproductiviteit tot 17% onder het landelijk gemiddelde doen dalen.

2.4 Vergelijking met andere gemeenten

Uit de analyse van paragraaf 2.2 en 2.3 blijkt dat geen ruimte is voor uitbreiding van het vloeroppervlak binnen de branches 'Supermarkten' en 'Dagelijks'. Aangezien deze berekeningen gebruik maken van gemiddeldes en geschatte waarden, is het belangrijk om deze te zien in de context van de gemeente. Daarom wordt in deze paragraaf een vergelijking gemaakt met andere gemeenten en plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal.

Woonplaats	Inwoners	Aantal supermarkten	Gemiddeld WVO (m2)	Totaal wvo (m2)	wvo per inwoner (m2/inw.)
Kudelstaart	9.210	1	962	962	0,104
Lent	10.120	1	1.400	1.400	0,138

Grootebroek	9.080	1	1.375	1.375	0,151
Monnickendam	9.625	2	730	1.460	0,152
Blaricum	10.200	2	785	1.569	0,154
Oost-Souburg	10.315	2	842	1.684	0,163
Poortugaal	9.600	2	872	1.744	0,182
Heeze	9.750	2	896	1.792	0,184
Scherpenzeel Gld	9.705	2	905	1.810	0,187
Delfgauw	9.240	2	896	1.791	0,194
Montfoort	10.050	2	993	1.985	0,198
Budel	9.385	2	939	1.877	0,200
Sprang-Capelle	9.590	2	1.003	2.006	0,209
Berlicum Nb	9.765	2	1.039	2.078	0,213
Berghem	9.955	2	1.090	2.180	0,219
Doorn	10.060	2	1.170	2.339	0,233
Reeuwijk	10.070	3	787	2.362	0,235
Oostzaan	9.650	2	1.150	2.300	0,238
Breukelen Ut	10.840	3	865	2.595	0,239
Landsmeer	10.015	2	1.220	2.440	0,244
Genemuiden	10.275	3	938	2.815	0,274
Beek En Donk	10.175	3	930	2.791	0,274
Bovenkarspel	10.275	3	963	2.890	0,281
Voorthuizen	10.350	3	979	2.938	0,284
Bladel	10.535	4	758	3.030	0,288
Zuidlaren	10.210	4	742	2.967	0,291
Oosterwolde Fr	9.770	3	950	2.851	0,292
Renkum	9.155	2	1.345	2.689	0,294
Ter Aar	9.100	3	906	2.717	0,299
De Bilt	10.750	4	846	3.384	0,315
Holtten	9.130	3	960	2.879	0,315
Hoek Van Holland	10.200	4	818	3.273	0,321
Hoogland	10.415	3	1.135	3.405	0,327
Hoevelaken	9.365	3	1.032	3.097	0,331
Neede	9.455	3	1.052	3.155	0,334
Nieuwleusen	9.020	3	1.006	3.018	0,335
Eemnes	9.000	3	1.017	3.051	0,339
Eerbeek	9.935	3	1.137	3.411	0,343
Valkenburg Lb	10.455	3	1.203	3.608	0,345
Kapelle	9.075	3	1.073	3.219	0,355
Nederweert	10.245	4	914	3.655	0,357
Eersel	9.910	4	918	3.670	0,370
Reuver	10.970	5	862	4.309	0,393
Bergeijk	10.790	4	1.064	4.257	0,395
Staphorst	10.660	4	1.054	4.214	0,395
Groenlo	9.790	4	1.005	4.019	0,411

Denekamp	10.020	5	840	4.202	0,419
Bolsward	10.175	3	1.424	4.273	0,420
Mierlo	10.240	4	1.078	4.312	0,421
Stein Lb	10.885	4	1.203	4.813	0,442
Geldermalsen	10.535	4	1.174	4.697	0,446
Hoogerheide	9.315	4	1.052	4.209	0,452
Burgum	10.065	5	962	4.809	0,478
Ulf	10.495	4	1.300	5.200	0,495
Gennep	9.180	4	1.165	4.660	0,508
Lemmer	10.225	7	761	5.328	0,521
Leek	10.915	6	1.063	6.380	0,585
Ter Aar (2028)	9.540	4	1.447	5.789	0,607
Hulst	10.915	6	1.191	7.146	0,655
Gemiddelde	9.961,7	3,169	1.020	3.201	0,319

Tabel 3: Vergelijking supermarkten in plaatsen met 10.000 inwoners. Data afkomstig van Locatus.

In Tabel 3 zijn alle Nederlandse steden, dorpen en gemeenten met ongeveer 10.000 inwoners weergegeven. Daarnaast is het aantal supermarkten, het gemiddelde en totale winkelvloeroppervlak van deze supermarkten en het aantal vierkante meter winkelloppervlak per inwoner weergegeven. Te zien is dat het gemiddelde wvo in een plaats van deze grootte ongeveer 3.201 m² is. In de huidige situatie, waarin het aanbod 2.717 m² bedraagt, is er dus iets minder wvo aanwezig dan gemiddeld. Ook het gemiddelde wvo per inwoner is met 0,299 iets lager dan het gemiddelde van 0,319. De conclusie uit paragraaf 2.2 dat er sprake is van een groot overaanbod kan dus iets worden gemitigeerd; voor een verzorgingsgebied met 10.000 inwoners is een dergelijk vloeroppervlak niet uitzonderlijk veel. Wanneer we echter het toekomstig vloeroppervlak beschouwen, inclusief de voorgenomen Vomar van 1.800 m², zien we dat het totale vloeroppervlak van 5.789 m² het gemiddelde bijna twee keer overschrijdt. Daarnaast is het vloeroppervlak per inwoner met 0,607 m² ook bijna twee keer zo hoog als het gemiddelde (0,319 m²). De conclusie uit paragraaf 2.2 dat de toevoeging van de Vomar zou leiden tot een significant overaanbod, lijkt dus te kloppen. Het feit dat Hulst een groter wvo per inwoner kent komt doordat deze plaats dicht bij de grens gelegen is en dus een hoger toevoelingspercentage zal kennen vanuit België.

In Tabel 4 is een vergelijkbaar overzicht te zien, maar nu van alle plaatsen met ongeveer 30.000 inwoners. Te zien is dat het huidige winkelvloeroppervlak van 6776 m² onder het gemiddelde van 7.816 m² zit. In de nieuwe situatie zou het vloeroppervlak met 8.576 ver boven het gemiddelde zitten. Het geringe aantal gemeenten met 30.000 inwoners maakt het lastig om een goede vergelijking te maken. Deze cijfers zouden tot de conclusie leiden dat het hoge aantal De voorgenomen ontwikkeling zou ertoe leiden dat het vloeroppervlak, ook in vergelijking met andere plaatsen, in verhouding erg groot zou zijn. Het feit dat Valkenswaard ook een bovengemiddeld vloeroppervlak kent kan opnieuw verklaard worden door de ligging bij de grens.

Woonplaats	Inwoners	Aantal supermarkten	Gemiddeld WVO (m2)	Totaal (m2)	wvo inwoner (m2/inw.)	per
Nieuwkoop	28.382	8	847	6776	0,239	
Best	29.185	9	761	6850	0,235	

Hendrik-Ido-Ambacht	29.155	6	1.165	6992	0,240
Heerenveen	29.770	8	1.016	8128	0,273
Nieuwkoop (2028)	28.940	9	953	8576	0,296
Valkenswaard	30.515	8	1.197	9573	0,314
Gemiddelde	29.325	8,0	990	7.816	0,266

Tabel 4: Vergelijking supermarkten in plaatsen met 30.000 inwoners. Data afkomstig van Locatus.

2.5 Conclusie

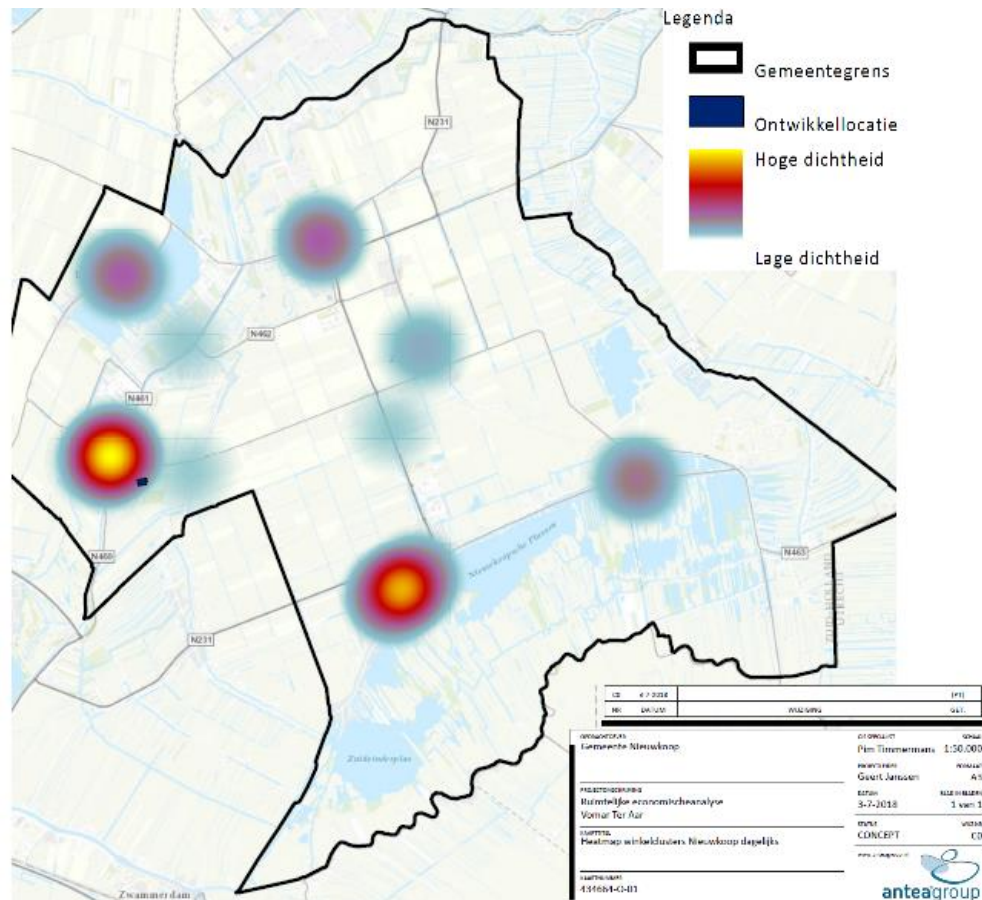
Op basis van de in deze sectie uitgevoerde analyse is er zowel binnen Ter Aar als binnen de Gemeente Nieuwkoop sprake van balans tussen vraag en aanbod in de branche 'Supermarkten' en in de hoofdbranche 'Dagelijks'. De toevoeging van een extra supermarkt met een wvo van 1.800 m² zal leiden tot een gemiddelde vloerproductiviteit die ver onder het landelijk gemiddelde ligt. Ook in vergelijking met andere plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal is het winkelvloeroppervlak en aantal supermarkten groter dan gemiddeld. Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd dat geen ruimte bestaat voor een extra supermarkt met een dergelijk groot wvo.

3 Effectanalyse

3.1 Inleiding

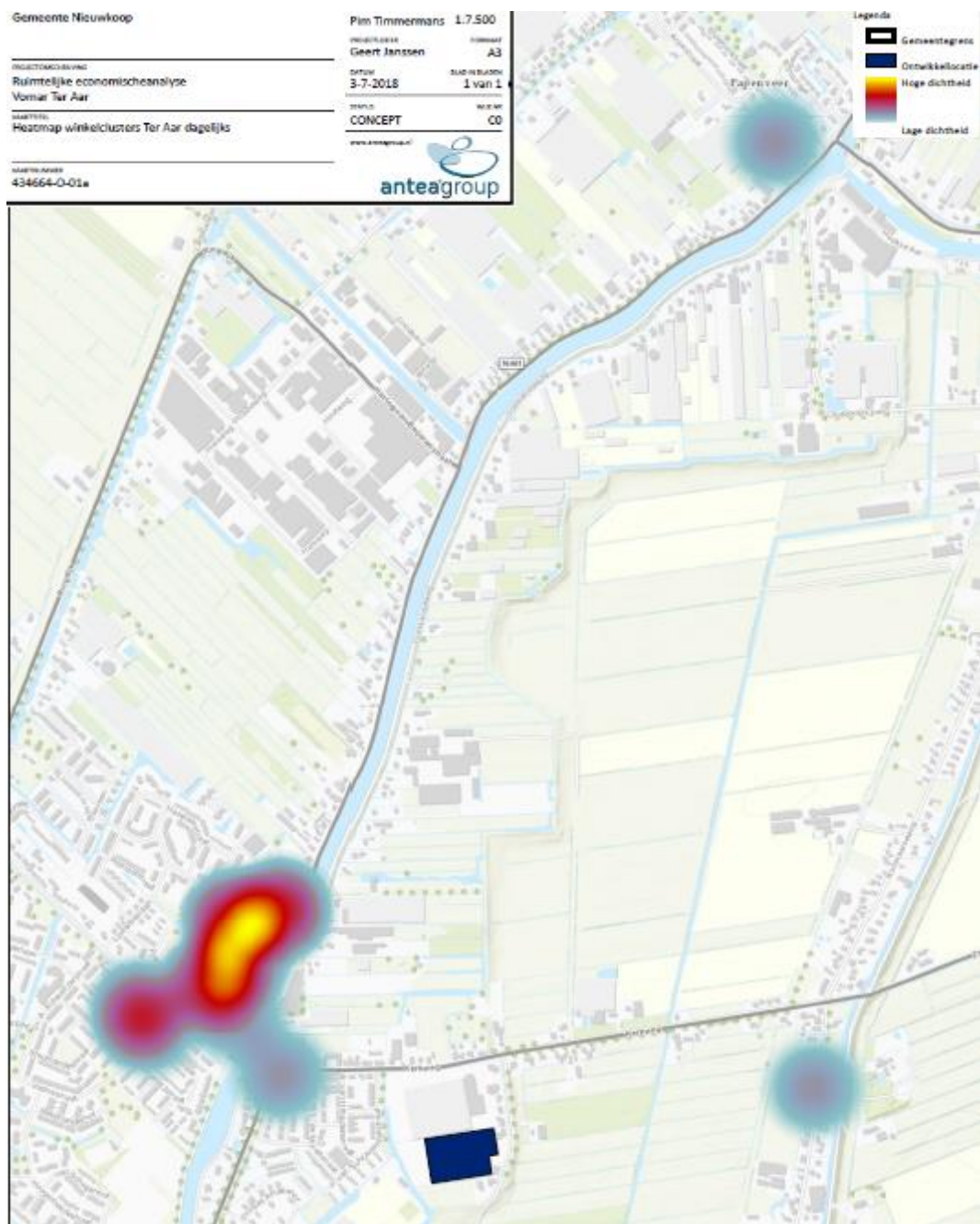
In de vorige sectie werd geconcludeerd dat er sprake is van een evenwicht in vraag en aanbod op de schaal van Ter Aar en Nieuwkoop. De realisatie van een extra supermarkt met 1.800 m² vloeroppervlak zou leiden tot een intensivering van dit overaanbod. In deze sectie wordt op basis van ruimtelijke factoren geanalyseerd wat de effecten van de realisatie van de supermarkt zouden zijn. Daarbij wordt ook leegstand betrokken.

3.2 Spreiding verkooppunten



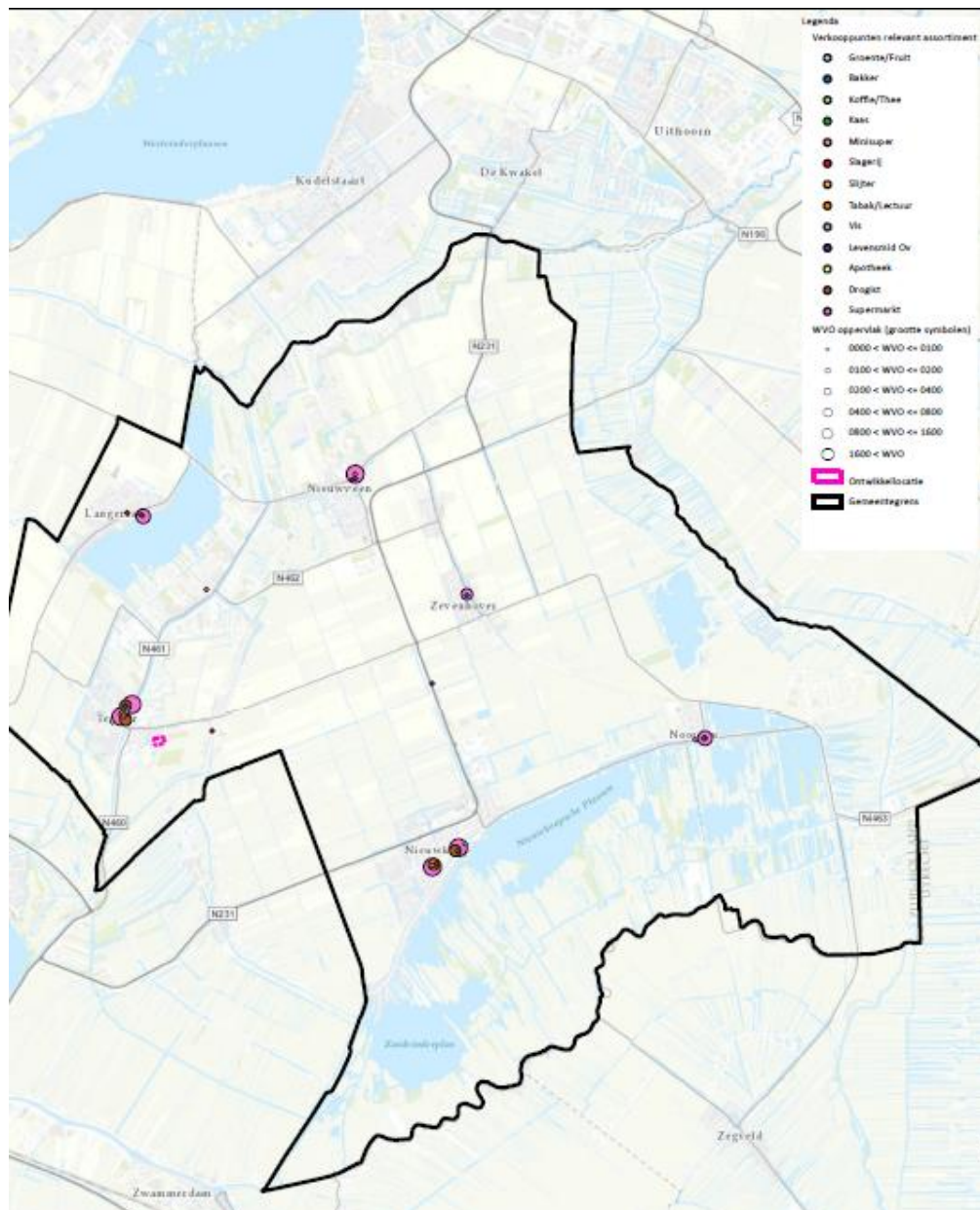
Figuur 1: Heatmap supermarkten gemeente Nieuwkoop. Gebaseerd op data van Locatus.

In Figuur 1 is een zogenaamde ‘heatmap’ afgebeeld van de supermarkten in de gemeente Nieuwkoop. Hoe lichter de vlek is, hoe hoger de dichtheid is. Te zien is dat de dichtheid in Ter Aar het hoogste is, gevolgd door de plaats Nieuwkoop. De te realiseren supermarkt bevindt zich zeer dichtbij de concentratie bestaande supermarkten in Ter Aar. Hetzelfde beeld is te zien in Figuur 2, waarin de spreiding van supermarkten in Ter Aar is afgebeeld. Supermarkten kunnen, net als speciaalzaken, een aantrekkend effect hebben op consumenten. Echter, gezien de grote aantallen supermarkten in het Centrum van Ter Aar zal de te realiseren supermarkt geen extra aantrekkingskracht met zich meebrengen. Daarnaast blijkt uit Figuur 1 dat de spreiding van supermarkten in de gemeente niet groot is; veel supermarkten zijn in het westen en zuiden van de gemeente gevestigd. De toevoeging van de te realiseren supermarkt kan ervoor zorgen dat door sluiting van andere supermarkten binnen de gemeente gaten ontstaan in de bestaande structuur.



Figuur 2: Heatmap supermarkten Ter Aar. Gebaseerd op data van Locatus.

3.3 Concurrentieverhoudingen en ondernemersklimaat



Figuur 3: Spreiding verkooppunten 'Dagelijks' gemeente Nieuwkoop. Gebaseerd op data van Locatus.

In Figuur 3 is de spreiding van de verkooppunten in de hoofdbranche 'Dagelijks' afgebeeld. De grootte van de stip correspondeert met het vloeroppervlak. Opnieuw is te zien dat veel aanbod geconcentreerd is in Ter Aar en de plaats Nieuwkoop. De te realiseren supermarkt is dicht bij de concentratie in Ter Aar gelegen. Er zijn ook veel drogisterijen en andere verkooppunten dicht bij

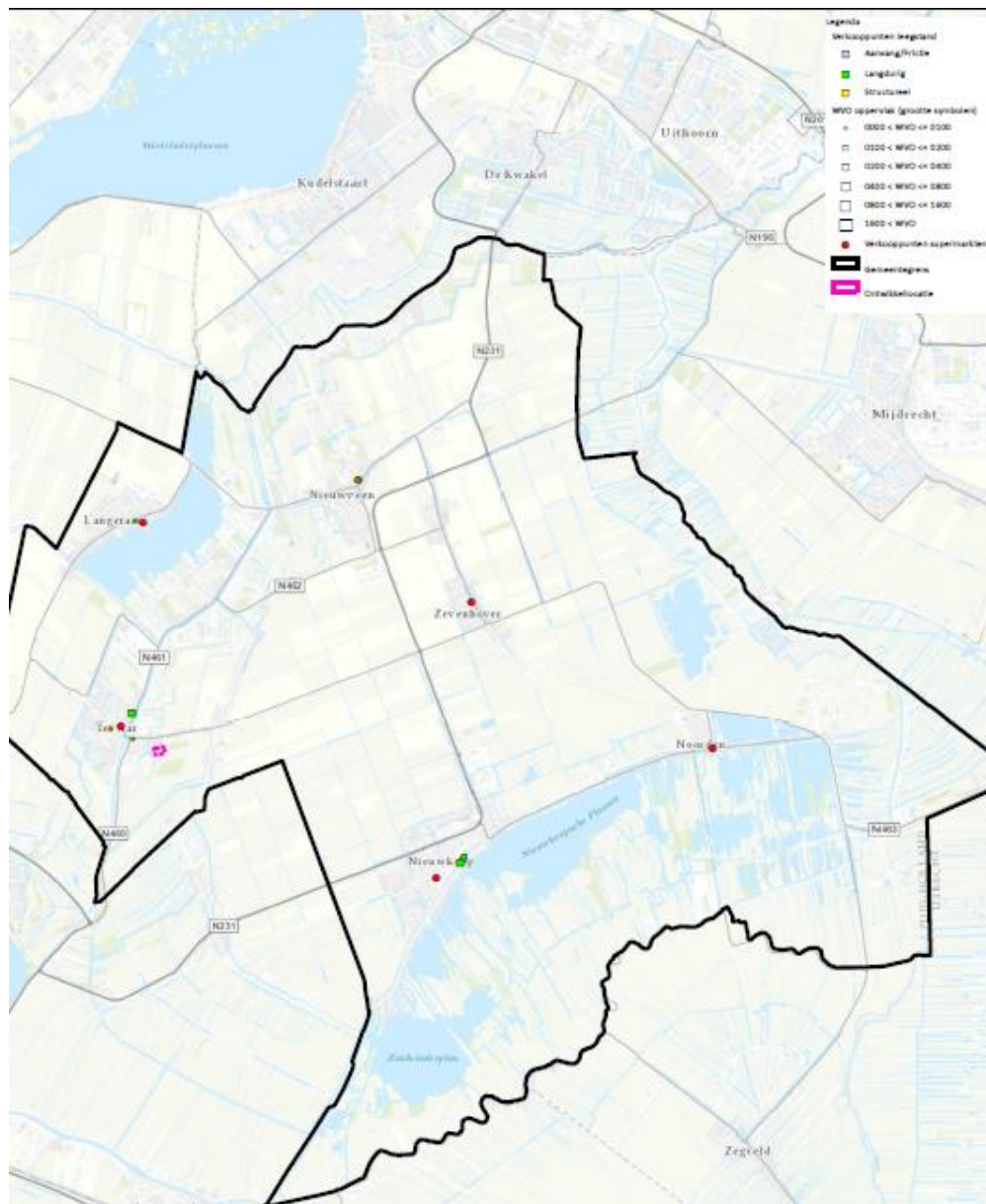
de te realiseren supermarkt gelegen. Dat betekent dat vooral deze verkooppunten de nadelige concurrentiegevolgen zullen ondervinden van de te realiseren supermarkt.

De geschatte gehaalde omzet per vierkante meter supermarkt in Ter Aar op basis van Tabel 1 is €5.835. Het totale wvo van de te realiseren Vomar bedraagt 1.800 m². Dat betekent dat de Vomar een omzet realiseert van €10.503.000 per jaar. Deze omzet wordt weggehaald bij de bestaande supermarkten. Aangezien de gevestigde Dirk van den Broek qua overlap, formule, assortiment, metrage en functie grote overlap vertoont met de te vestigen Vomar, zal een groot deel van de omzet van de Vomar bij de Dirk van den Broek weggehaald worden. Het is redelijk om te veronderstellen dat ongeveer een derde van de omzetclaim van Vomar bij Dirk van den Broek zal worden weggehaald, temeer omdat 65,5% van de bestedingen aan dagelijkse producten in Ter Aar van inwoners uit Ter Aar komt. Een derde zal van overige supermarkten in het verzorgingsgebied komen, en een derde van een diffuus aantal supermarkten van buiten Nieuwkoop. Dit is te zien in het hogere koopkrachtbindingspercentage van 83% respectievelijk 87% in Tabel 1 en Tabel 2 en het hogere koopkrachttoevoeiingspercentage van respectievelijk 37% en 13%.



Figuur 4: Spreiding verkooppunten 'Dagelijks' Ter Aar. Gebaseerd op data van Locatus.

3.4 Leegstandseffecten



Figuur 5: Spreiding leegstand naar type gemeente Nieuwkoop. Gebaseerd op data van Locatus.

In Figuur 5 en Figuur 6 is de spreiding van de leegstand in de gemeente Nieuwkoop en Ter Aar verbeeld. Uit de figuren volgt dat er sprake is van weinig leegstand. In het centrum van Ter Aar staan 6 locaties leeg die samen 895 m² beslaan. In de gehele gemeente gaat het om 9 locaties met een vloeroppervlak van 1440 m². Duidelijk is dus wel dat het grootste deel van de leegstand in Ter Aar wordt aangetroffen. De realisatie van de voorgenomen supermarkt kan mogelijk voor extra leegstand zorgen, omdat de supermarkten en andere verkooppunten in Ter Aar de meeste hinder zullen ondervinden van deze supermarkt (zie ook paragraaf 3.3). Hoewel de leegstand in zijn

totaliteit niet onaanvaardbaar is, zou extra leegstand in Ter Aar door realisatie van de voorgenomen supermarkt wel tot disproportioneel veel leegstand in dit gedeelte van de gemeente leiden.



Figuur 6: Spreiding leegstand Ter Aar. Gebaseerd op data van Locatus.

3.5 Conclusie

Gezien de geringe spreiding van verkooppunten in de gemeente Nieuwkoop is het winkelgebied in het centrum van Ter Aar te bestempelen als kwetsbaar. Realisatie van de voorgenomen supermarkt kan ertoe leiden dat bestaande verkooplocaties concurrentie ondervinden en mogelijk leeg komen te staan.

4 Scenario-analyse

Vanuit de gemeente zijn verschillende scenario's uitgewerkt. In deze sectie worden deze scenario's op grote lijnen vergeleken en worden de ruimtelijk-economische effecten van deze scenario's naast elkaar gelegd. Een samenvatting van de bevindingen van deze sectie is te vinden in Tabel 5.

4.1 Scenario 1: bestemmen gehele perceel als detailhandel anders dan supermarkten



Figuur 7: Verbeelding bestemming 'tuincentrum'.

In dit scenario blijft de bestemming 'tuincentrum' behouden voor de huidige Intratuin, het overige deel wordt eveneens bestemd als 'tuincentrum'.

De kans op combinatiebezoeken zal in deze situatie niet veel groter zijn dan in de huidige situatie. Herbestemming betekent immers niet dat het winkelvloeroppervlak daadwerkelijk groter zal worden. Daarnaast zal een eventuele toename slechts in beperkte mate de bestaande combinatiebezoeken vermeerderen. Het centrum van Ter Aar profiteert nu al van deze combinatiebezoeken en aangezien deze niet sterk zullen toenemen zal het effect op het centrum gelijk blijven. Ook het effect op overige winkelgebieden en het woon- en leefklimaat is daarom gering. Het draagvlak onder de bestaande ondernemers zal aanwezig zijn, omdat de Intratuin reeds op deze plaats gevestigd is en niet of nauwelijks concurreert met de aanwezige middenstand.

4.2 Scenario 2: noordelijke deel bestemmen als detailhandel anders dan supermarkten, zuidelijke deel woningbouwbestemming



Figuur 8: Verbeelding bestemming 'tuincentrum' en 'wonen'.

In dit scenario wordt het zuidelijke deel van het perceel herbestemd tot 'wonen'. Dit brengt geen combinatiebezoeken met zich. Het centrum van Ter Aar zal profiteren van de extra vraag die de bewoners van deze woningen met zich mee zal brengen. Ook de overige winkelgebieden zullen, zij het in geringere mate, profiteren van deze extra vraag. Het woon- en leefklimaat zal door een invulling door woningen in plaats van detailhandel verbeteren. Het draagvlak onder bestaande ondernemers zal aanwezig zijn, omdat de komst van extra woningen zal leiden tot een grotere afzetmarkt.

4.3 Scenario 3: gehele perceel bestemmen als woonbestemming



Figuur 9: Verbeelding bestemming 'wonen'.

In dit scenario verdwijnt de bestaande Intratuin en worden op het gehele perceel woningen gerealiseerd. Dit zorgt ervoor dat de bestaande combinatiebezoeken verdwijnen. Dit heeft een negatief effect op het centrum van Ter Aar. Onduidelijk is of dit effect gecompenseerd wordt door de extra vraag van de te realiseren woningen. De Intratuin trekt ook inwoners van buiten de gemeente. Het effect op overige winkelgebieden kan licht positief zijn, aangezien de combinatiebezoeken er niet meer voor zorgen dat bij winkels in Ter Aar wordt gewinkeld. Het woon- en leefklimaat blijft ongeveer gelijk; het aanbod aan winkels neemt af, maar het verkeer neemt ook af. Het draagvlak onder bestaande ondernemers zal gering zijn, omdat zij profiteren van de combinatiebezoeken.

4.4 Scenario 4: gehele perceel bestemmen als 'detailhandel' anders dan supermarkt

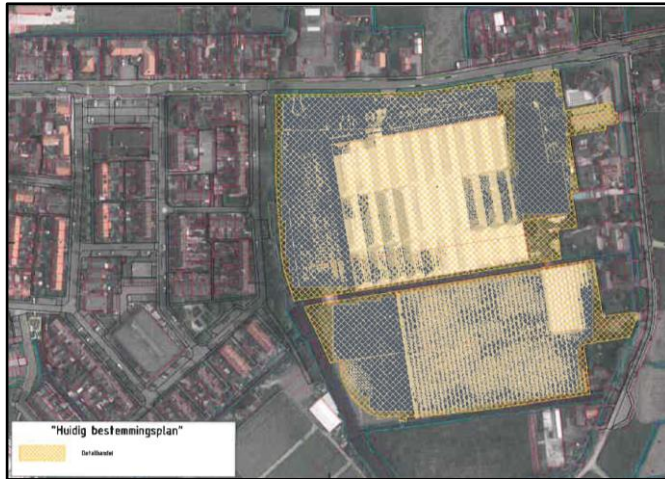


Figuur 10: Verbeelding bestemming 'detailhandel' met uitzondering van de aanduiding 'supermarkt'.

In dit scenario wordt het gehele perceel herbestemd tot 'detailhandel' met specifiek uitgezonderd de aanduiding 'supermarkt'.

In dit scenario blijft de huidige Intratuin bestaan. Afhankelijk van de te realiseren detailhandel kan het aantal combinatiebezoeken toenemen, maar dat hoeft niet. Het effect op het centrum van Ter Aar is daardoor ook onduidelijk; de extra combinatiebezoeken kunnen positief zijn, maar een specifieke sector kan ook concurrentie ondervinden. Het effect op overige winkelgebieden zal daardoor ook negatief zijn. Het effect op het woon- en leefklimaat zal ook sterk afhangen van het type detailhandel, maar meer aanbod zal in principe positief zijn, tenzij dit leidt tot een sterke stijging van de verkeersstromen. Het draagvlak onder de bestaande ondernemers zal afwezig zijn, omdat onduidelijk is welke sector vertegenwoordigd zal worden en waar de concurrentie vandaan zal komen.

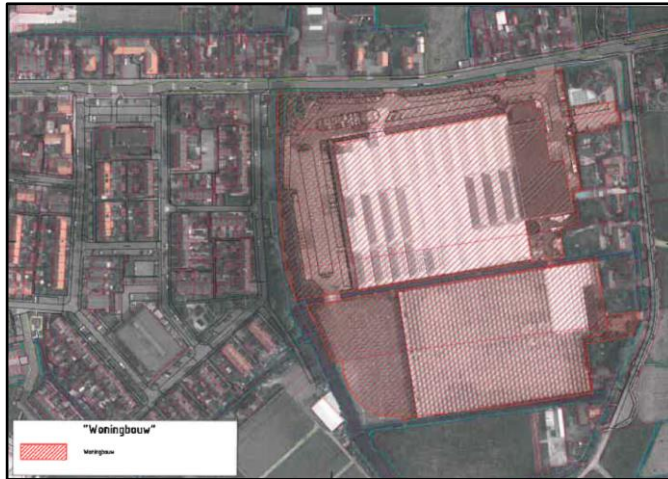
4.5 Scenario 5: gehele perceel bestemming 'detailhandel' conform huidig bestemmingsplan



Figuur 11: Verbeelding bestemming 'detailhandel'.

Feitelijk gaat het in dit scenario om de situatie die in de voorgaande secties van dit onderzoek aan bod zijn gekomen. De kans op combinatiebezoeken zal licht toenemen, waardoor sommige sectoren profiteren. In zijn algemeenheid zullen de supermarkten en andere verkooppunten zowel in Ter Aar als in de gehele gemeente (te veel) concurrentie ondervinden van de te realiseren supermarkt, wat tot leegstand kan leiden. Het woon- en leefklimaat ondervindt meer verkeersstromen, maar is ook gebaat bij meer aanbod en lagere prijzen. Leegstand, wat aannemelijk is, heeft echter een negatief effect op het woon- en leefklimaat. Het draagvlak onder bestaande ondernemers zal afwezig zijn.

4.6 Scenario 6: gehele perceel bestemmen als woonbestemming, andere locatie voor supermarkt



Figuur 12: Verbeelding bestemming 'wonen'.

Dit scenario is in essentie een combinatie van scenario 3 en 5, omdat het perceel herbestemd wordt tot 'wonen', terwijl de projectontwikkelaar een alternatieve locatie in het Centrum van Ter Aar wordt aangeboden. Dit leidt ertoe dat de Intratuin verdwijnt. Zoals aangegeven bij scenario 3, doet dit het aantal combinatiebezoeken dalen. Dit heeft een negatief effect op het centrum van Ter Aar, waar ook nog eens sprake is van overaanbod. Dit zal tot leegstand leiden. De overige winkelgebieden profiteerden in mindere mate van de verdwenen combinatiebezoeken maar ondervinden wel concurrentie van de extra supermarkt. Voor het woon- en leefklimaat geldt dat weliswaar sprake is van meer aanbod en lagere prijzen, maar dat er ook meer verkeersstromen op gang kunnen komen. Het draagvlak onder de bestaande ondernemers zal afwezig zijn, omdat zij de combinatiebezoeken zien verdwijnen en concurrentie zullen ondervinden van de extra supermarkt.

4.7 Conclusie

In Tabel 5 is een samenvatting te zien van het in de voorgaande paragrafen uiteengezette.

	Kans op combinatiebezoeken	Effect op centrum Ter Aar	Effect op overige winkelgebieden	Effecten op woon- en leefklimaat	Draagvlak onder bestaande ondernemers
Scenario 1: herbestemming tuincentrum	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
	Niet (veel) meer dan nu	Gering effect	Gering effect	Gering effect	Lichte wijziging t.o.v. huidige situatie
	+/-	++	+	+	+

Scenario 2: herbestemming woningbouw	Evenveel als nu	Zeer positief, meer vraag	Positief	Positief	Leidt tot grotere afzetmarkt
Scenario 3: complete perceel bestemming woningbouw	--	+/-	+/-	+/-	-
Scenario 3: complete perceel bestemming woningbouw	Intratuin verdwijnt	Minder publiektrekking, meer vraag		Minder verkeer, maar ook minder aanbod	Minder combinatiebezoeken
Scenario 4: bestemming gehele perceel detailhandel zonder supermarkt	++/-	+/-	-	+/-	-
Scenario 4: bestemming gehele perceel detailhandel zonder supermarkt	Meer wvo, maar afhankelijk van type detailhandel	Meer kans op combinatie, kan concurrentie geven	Vraag verschuift	Gering effect	Leidt tot meer concurrentie (meer wvo en sector)
Scenario 5: bestemming gehele perceel detailhandel	+	-	-	+/-	-
Scenario 5: bestemming gehele perceel detailhandel	Supermarkt trekt meer bezoekers, andere detailhandel blijft mogelijk	Overaanbod	Overaanbod	Meer aanbod, prijzen lager, meer verkeersoverlast	Meer concurrentie in een verzadigde markt
Scenario 6: complete perceel woningbouw met alternatieve locatie supermarkt	--	-	-	++/-	-
Scenario 6: complete perceel woningbouw met alternatieve locatie supermarkt	Intratuin verdwijnt	Overaanbod	Overaanbod	Meer aanbod, prijzen lager, meer verkeersoverlast	Meer concurrentie in een verzadigde markt

Tabel 5: Overzicht ruimtelijk-economische effecten per scenario

Op basis van deze beknopte analyse blijkt dat scenario 2 de meeste positieve effecten bevat. Dat komt voornamelijk doordat de bestaande Intratuin leidt tot combinatiebezoeken, die in scenario 2, 3 en 6 verloren gaan. Dat heeft ook zijn weerslag op het centrum van Ter Aar en in mindere mate op de andere winkelgebieden. Daarnaast leidt ieder scenario waarin de voorgenomen supermarkt wordt ontwikkeld tot (vergroting van het) overaanbod. Dat heeft een overwegend negatief effect op het centrum en het woon- en leefklimaat.

5 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de supermarktbranche in Ter Aar gekenmerkt wordt door een aanbodoverschot. Voor een plaats met ongeveer 10.000 inwoners is het aanbod echter niet uitzonderlijk hoog. In de gemeente Nieuwkoop is de supermarktbranche goed in balans. Toevoeging van 1.800 m² wvo zou ertoe leiden dat de balans in vraag en aanbod in Ter Aar ernstig

verstoord wordt. De vloerproductiviteit zou tot 30% onder het landelijk gemiddelde dalen. Daarnaast laat de effectanalyse zien dat het centrum van Ter Aar bijzonder kwetsbaar is voor extra concurrentie en dat dit mogelijk tot leegstandeffecten kan leiden.

De scenarioanalyse is uitgevoerd om te onderzoeken welke ruimtelijk-economische effecten de overige planologische mogelijkheden hebben in vergelijking met de realisatie van de supermarkt. Uit deze analyse blijkt dat het behouden van de Intratuin en het realiseren van woningen op het zuidelijke gedeelte van het perceel ruimtelijk-economisch gezien de meest gunstige effecten meebrengt. Gezien de scope van het onderzoek zijn deze conclusies echter op grove aannames gebaseerd.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN ROTTERDAM

E. tom.vleeschhouwer@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2018

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.