

Uitbreiding EMTE Stolwijk Distributieve toets en effecten



30 april 2015

Eindrapport

**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Eindrapport

Datum:

30 april 2015

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Silodam 1E

1013 AL Amsterdam

020 - 625 42 67

www.stedplan.nl

amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure:

Dr. Aart Jan van Duren

Drs. Gijs Foeken

Voor meer informatie: Aart Jan van Duren (ajvd@stedplan.nl)

In opdracht van:

G. de Jong Supermarkt bv

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

Projectnummer: 2015.A.554

Referentie: EMTE Stolwijk, DPO en effecten

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	4
1 Contextanalyse en eerste oordeelsvorming	6
1.1 Vraagzijde van de markt	
1.2 Aanbodzijde van de markt	
1.3 Vigerend beleid en trends en ontwikkelingen supermarkten	
1.4 Eerste oordeelsvorming	
2 Analyse lokale en regionale behoefte	15
2.1 Kwantitatieve toets	
2.2 Ruimtelijk-kwalitatieve toets	
2.3 Conclusie	
3 Effectenstudie	19
3.1 Economische en ruimtelijke impuls	
3.2 Effecten op de bestaande structuur	
3.3 Effecten op leegstand en woon-, leef- en ondernemersklimaat	
3.4 Conclusie	

Inleiding

Achtergrond

Ondernemersechtpaar De Jong exploiteert al jaren een EMTÉ-supermarkt (voorheen Golf) aan de Goudseweg 22 in Stolwijk. De huidige winkel meet 525 m² winkelvloeroppervlak¹ (wvo). De supermarkt functioneert ondanks het beperkte oppervlak zeer goed en weet een groot aantal klanten uit Stolwijk en omgeving aan zich te binden. De supermarkt is echter gedateerd, zowel in oppervlak als in inrichting. Door de beperkte omvang kent de winkel krappe gangpaden en hoge schappen. De supermarkt voldoet daarmee geenszins aan de moderne maatstaven voor een supermarkt met lokaal- en bovenlokaal verzorgende functie.

De ondernemers zijn daarom voornemens de supermarkt uit te breiden tot 1.031 m² wvo (circa 1.400 m² bvo) door aanbouw aan de achterzijde. Het plan voorziet tevens in verruiming van de parkeercapaciteit door realisering van een (openbaar) parkeerterrein aan de zijde van de Jan Steenlaan.

Doel- en vraagstelling

Voor het plan heeft het college van B&W van de gemeente Krimpenerwaard een ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegd. Hierop is een aantal zienswijzen ingediend waarin onder meer wordt betoogd dat het aan een goede ruimtelijke onderbouwing van het plan ontbreekt, mede omdat niet voldaan is aan de in de Bro vastgelegde eis dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (LDV) moet worden doorlopen.

De Jong Supermarkt bv heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd de toets aan de ladder te verzorgen. De uitkomsten van het onderzoek zijn van belang voor het vervolg van de planprocedure, rekenschap nemend van de vereisten vanuit de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

De volgende vragen staan centraal:

- **Behoeft**e. Wat is de behoefte (kwantitatief en ruimtelijk-kwalitatief) aan een grotere EMTÉ-supermarkt in de kern Stolwijk?
- **Effecten**. Wat zijn de effecten van de boogde ontwikkeling op het functioneren van het dagelijkse aanbod in het centrum, elders in de plaats, en in de regio, op de leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat?
- **Randvoorwaarden**. Wat zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden waarbinnen de supermarktontwikkeling plaats kan vinden zodanig dat de positieve effecten op structuur en omgeving de negatieve effecten ruimschoots zullen overtreffen?

Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 1 staat het voorgenomen initiatief centraal, en de context waarbinnen deze beoordeeld moet worden. Denk daarbij aan vraag- en aanbodzijde van de markt, trends en ontwikkelingen en het vigerende beleid. Het hoofdstuk sluit af met een eerste oordeelsvorming. In hoofdstuk

¹ Het winkelvloeroppervlak betreft het voor de klant toegankelijke deel van de supermarkt. Dit is exclusief magazijnruimte, laden & lossen, personeelsruimte, kantoor, etc.

2 staat de huidige regionale behoefte centraal. Deze is getoetst aan de hand van kwantitatieve en kwalitatieve methodes. Het hoofdstuk sluit af met een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In hoofdstuk 3 zijn de effecten in beeld gebracht op de bestaande winkelstructuur, leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

1 Contextanalyse en eerste oordeelsvorming

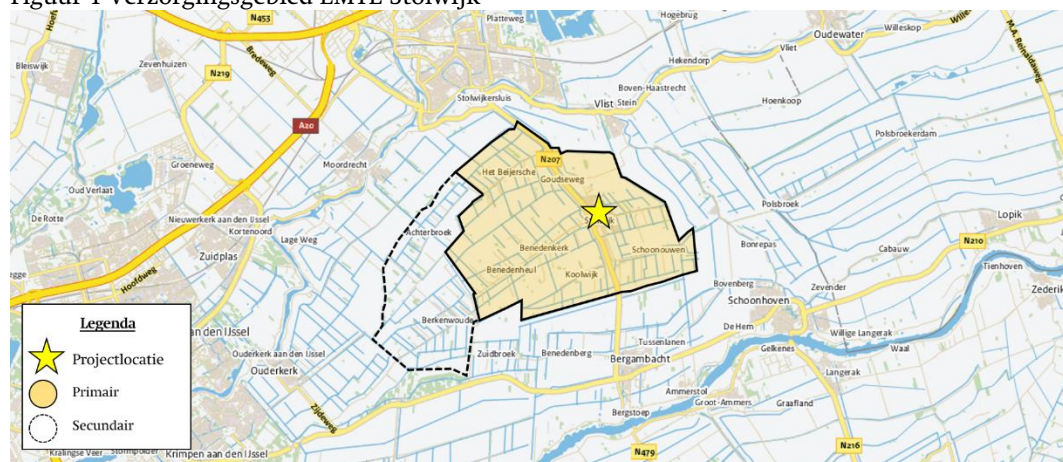
In dit hoofdstuk is de context geschetst waarbinnen het voorgenomen initiatief ontwikkeld wordt. Achtereenvolgens komen aan bod: de vraagzijde van de markt (paragraaf 1.1), de aanbodzijde van de markt (paragraaf 1.2), het vigerend beleid en relevante trends en ontwikkelingen (paragraaf 1.3). We sluiten af met een eerste oordeelsvorming (paragraaf 1.4).

1.1 Vraagzijde van de markt

Uit recent klantherkomstonderzoek² van de EMTÉ-supermarkt blijkt dat ruim drie kwart (77%) van de klanten afkomstig is uit Stolwijk. Daarnaast is een substantieel deel van de klanten (18%) afkomstig uit de direct omliggende kernen (met name Berkenwoude, Bergambacht, Haastrecht en Gouderak). De resterende 5% komt van verder weg (verspreid over de gemeente Krimpenerwaard, Gouda en andere gemeenten). Na Stolwijk blijkt het marktaandeel in Berkenwoude substantieel hoger te liggen dan in andere kernen. Daarmee kan het verzorgingsgebied van EMTÉ Stolwijk worden onderverdeeld in een primair gebied (de kern Stolwijk) en een secundair gebied (de kern Berkenwoude), met respectievelijk circa 5.000 en circa 1.650 inwoners. Uit dit gebied is circa 85% van de klanten van EMTÉ afkomstig.

Ondanks de beperkte aantal inwoners van Stolwijk, kent de plaats in de dagelijkse sector een positief koopstromensaldo. Met andere woorden: er komen meer supermarktbestedingen het dorp in, dan dat er vanuit het dorp naar omliggende kernen gaan. Dit is te danken aan de keuzemogelijkheden als het gaat om supermarktaanbod in Stolwijk en de grote bekendheid die de ondernemersfamilie van EMTÉ in de afgelopen decennia in de regio heeft verworven. Daarnaast kent Stolwijk een aantal maatschappelijke voorzieningen met een regionale functie (zoals de Oranje-Nassauschool, een basisschool op protestants-christelijke grondslag), wat een positief effect heeft voor het dagelijkse winkelaanbod (combinatiebezoek).

Figuur 1 Verzorgingsgebied EMTÉ Stolwijk



Bron: BRT Achtergrondkaart, 2014; bewerking Bureau Stedelijke Planning

² Uitgevoerd in week 21 van 2014

Bevolkingskenmerken

- Stolwijk, het primaire verzorgingsgebied, telt circa 5.000 inwoners. Circa 3.700 inwoners wonen in de kern zelf, de overige 1.300 zijn woonachtig in het omliggende buitengebied.
- In Stolwijk is het aandeel 25-45 jarigen kleiner dan het landelijke gemiddelde. Het aandeel 0-25 jarigen ligt iets boven het Nederlands gemiddelde; de gemiddelde huishoudensomvang ligt dan ook boven het gemiddelde van Nederland.
- Het gemiddelde inkomen ligt op vergelijkbaar niveau met het landelijke gemiddelde. Het aandeel niet-westerse allochtonen is laag, kenmerkend voor landelijke gemeenten in het Groene Hart.
- In berkenwoude (het secundaire verzorgingsgebied) zijn de leeftijdsgroepen 0-15 en 45-65 jarigen oververtegenwoordigd. Er wonen dus relatief veel gezinnen, wat, net als in Stolwijk, tot uiting komt in een grote gemiddelde huishoudensomvang. Het percentage niet-westerse allochtonen is eveneens laag. Het gemiddelde inkomen per inwoner ligt ongeveer 4% boven het landelijke niveau.
- Berkenwoude telt veel jongeren in de leeftijd 0-15 jaar, en dus een grotere gemiddelde huishoudensomvang. Daarnaast liggen de inkomens (€ 23.300 per inwoner) een fractie hoger dan in Stolwijk en Nederland (+4,0%).

Tabel 1 Bevolkingskenmerken verzorgingsgebied

	Inw. (2014)	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. huish. grootte	% niet- westerse allocht.	Gem. ink. per inw.
Stolwijk	4.995	19	13	22	27	18	2,6	2	€ 22.400
Berkenwoude	1.660	24	12	19	28	17	2,8	1	€ 23.300
Nederland		17	12	26	28	16	2,2	12	€ 22.400

Bron: CBS Statline, 2014

Prognose

Per 1 januari 2015 zijn de gemeenten Vlist (waaronder Stolwijk), Nederlek, Ouderkerk, Bergambacht en Schoonhoven samengevoegd in de nieuwe gemeente Krimpenerwaard. Actuele bevolkingsprognoses zijn (nog) niet beschikbaar.

Op basis van recente prognoses voor de voormalige gemeente Vlist verwachten we een daling van het inwoneraantal tot 2025. Het CBS gaat uit van een bevolkingsdaling met 9,5% tot 2025; ABF Research (Primos bevolkingsprognose) verwacht voor 2025 een kleinere krimp van 5,9%. Binnen het verzorgingsgebied zijn geen grootschalige woningbouwplannen voor de toekomst. Het grootste woningbouwproject vormt de Poort van Stolwijk, waar in 2015 40 woningen worden gerealiseerd. Medio 2015 wordt gestart met de bouw van circa 30 tot 40 woningen op de locatie "Bovenkerk".

1.2 Aanbodzijde van de markt

Detailhandelsstructuur

De detailhandel in Stolwijk is voornamelijk geconcentreerd rond het Dorpsplein, de Wijdstraat, de Populierenlaan en de Bovenkerkseweg. Het dagelijkse aanbod bestaat uit 2 supermarkten, een bakker, een kaaswinkel, een slijter en een drogist. Daarnaast zijn er circa 15 winkels die niet-dagelijkse artikelen verkopen. Dit zijn onder andere 2 kledingzaken, 3 bruin- en witgoedzaken, een bloemenwinkel, een fietsenwinkel en een sportspeciaalzaak. In de volgende figuur is de ligging van EMTÉ en Plus weergegeven. Binnen het geel afgebakende gebied zijn de meeste overige winkels in Stolwijk te vinden.

Figuur 2 Concentratiegebied voorzieningen Stolwijk (cf. bestemmingsplan Dorpskernen 2014)



Bron: Google Maps; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Supermarktstructuur

- De gemeente Krimpenerwaard telt 15 supermarkten in negen verschillende kernen, met een totale omvang van circa 12.250 m² wvo. Omdat de gemeente een oppervlak heeft van 161 km² kent het supermarktaanbod in de gemeente Krimpenerwaard een sterke mate van geografische spreiding.
- In Stolwijk zijn twee supermarkten gevestigd. De EMTÉ, gevestigd op de Goudseweg, heeft momenteel een omvang van 525 m² wvo. De aan de Populierenlaan gevestigde Plus meet 711 m² wvo.
- Plus is de belangrijkste concurrent voor EMTÉ Stolwijk. Niet alleen is de Plus groter in omvang, ook is de uitstraling en inrichting van de winkel er dankzij een recente verbouwing goed op orde. Met name nieuwkomers (nieuwe bewoners van Stolwijk) en incidentele bezoekers zijn in eerste instantie georiënteerd op Plus. Zij verwachten hier het meest complete assortiment aan te treffen, wat inherent is aan de omvang van de supermarkt. Ondanks de verschillen in omvang en uitstraling zijn de krachtsverschillen tussen beide supermarkten (in termen van daadwerkelijk functioneren) gering. Waar de Plus zich onderscheidt in oppervlak en modern

winkelbeeld, onderscheidt de EMTÉ zich in het feit dat de ondernemersfamilie De Jong hier al decennialang actief is.

- Buiten Stolwijk is met name het supermarktaanbod in Haastrecht en Bergambacht relevant. In Haastrecht werd C1000 begin februari 2014 overgenomen door Coop (468 m² vwo). In de nabijgelegen plaats Bergambacht is Lidl gevestigd met een supermarkt van circa 965 m² vwo. Deze harddiscountsupermarkt vervult door haar onderscheidende formule ook een rol voor inwoners van Stolwijk. Naast de Lidl is hier ook een vestiging van Plus aanwezig van 980 m² vwo.
- De supermarkten in Gouda spelen anders dan het geval is in Haastrecht nauwelijks een rol van betekenis voor de inwoners van Stolwijk. Dat heeft primair te maken met de relatief grote afstand. Ook Schoonhoven ligt voor de inwoners van Stolwijk voor de dagelijkse boodschappen op te grote afstand.
- Als het gaat om toekomstige supermarktontwikkelingen is voor Stolwijk alleen de mogelijke ontwikkeling van een nieuwe supermarkt op de locatie Galgoord in Haastrecht actueel en relevant. Voor deze ontwikkeling (een supermarkt van 1.200 m²) buiten het winkelconcentratiegebied heeft Gedeputeerde Staten in april 2015 een ontheffing verleend aan de gemeente Krimpenerwaard. Als overweging gold dat de nieuwe locatie binnen het bestaande stads- en dorpsgezicht (BSD) ligt, op korte afstand van het concentratiegebied, en dat de supermarkt op de huidige locatie en met het huidige metrage niet toekomstbestendig is, waardoor de dreiging groot is dat de kern Haastrecht op termijn van aanbod in dagelijkse levensbehoeften verstoken blijft.

Figuur 3 Supermarktstructuur verzorgingsgebied en omgeving



Bron: Google Maps; bewerking Bureau Stedelijke Planning

EMTÉ Stolwijk

De huidige EMTÉ is net als Plus gesitueerd in het dorpscentrum van Stolwijk en meet 525 m² wvo. Doorgaans vervullen supermarkten met een dergelijke omvang hooguit een buurtfunctie. Voor de EMTÉ gaat dat niet op. De supermarkt bedient niet alleen de consumenten in Stolwijk, maar weet ook een substantieel aantal klanten uit omliggende kernen aan te trekken. De supermarkt vervult met andere woorden een bovenlokale functie. Op die functie is de omvang van de supermarkt niet afgestemd. Op het beperkte oppervlak is sprake van krappe gangpaden en hoge schappen. Alleen op die manier kan de supermarkt het bij die functie passende (en het door de klant gewenste assortiment en serviceniveau) aanbieden. Daarnaast oogt de supermarkt ook aan de buitenkant gedateerd.

EMTÉ Stolwijk



De achterzijde ter plaatse van de uitbreiding



Bron: Bureau Stedelijke Planning

De plannen van EMTÉ omvatten een uitbreiding van de supermarkt met ruim 500 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Deze uitbreiding moet plaatsvinden aan de achterzijde van de winkel, waardoor een rechthoek ontstaat. De entree van de supermarkt blijft op dezelfde plaats, evenals het magazijn. Dat magazijn wordt wel een stuk groter dan in de huidige situatie.

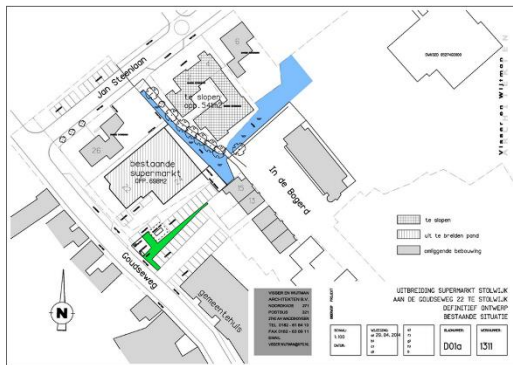
In de huidige situatie beschikt de supermarkt over een suboptimale parkeervoorziening. Met de beoogde uitbreiding verandert ook dat, door de realisering van een (openbaar) parkeerterrein aan de zijde van de Jan Steenlaan.

Doel uitbreiding

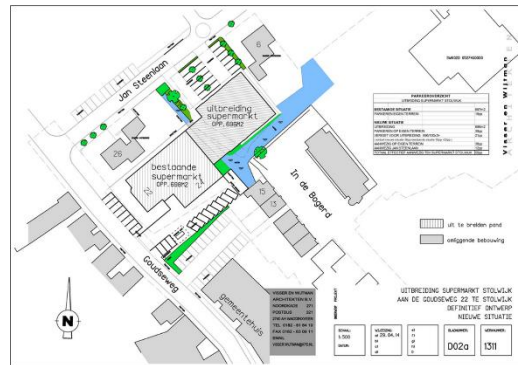
In het kader van de distributieve toets en effecten is van belang te beseffen dat de uitbreiding van de supermarkt niet een functiesprong zal bewerkstelligen, ondanks het feit dat de supermarkt in oppervlak wordt verdubbeld. De supermarkt vervult nu reeds een plaats- en regioverzorgende functie. De uitbreiding is voornamelijk bedoeld om de bestaande klanten van de supermarkt meer ruimte en gemak te bieden. Met 1.031 m² wvo kan de inrichting van de supermarkt worden gemoderniseerd, door:

- ruimere gangpaden (van de huidige gemiddeld circa 1,50 meter naar gemiddeld circa 2,20 meter), waardoor de traffic en bewegingsvrijheid van de klant geoptimaliseerd wordt;
- lagere schappen, wat zorgt voor meer overzicht en een meer ruimtelijk gevoel.

Bestaande situatie

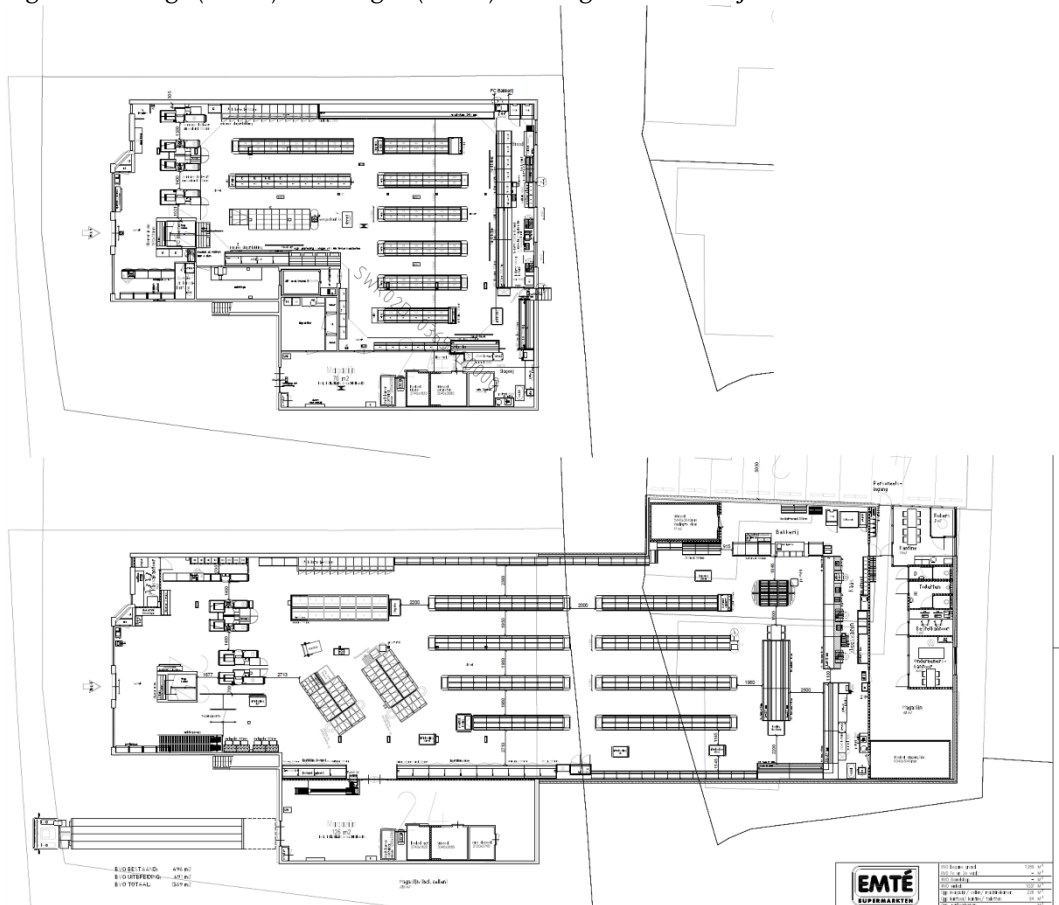


Nieuwe situatie



Bron: Visser en Wijtman Architecten

Figuur 4 Huidige (boven) en beoogde (onder) indeling EMTÉ Stolkwijk



Bron: Sligro Food Group Nederland BV

1.3 Vigerend beleid en trends en ontwikkelingen supermarkten

Provinciaal beleid

Recent is door Gedeputeerde Staten de 'Visie Ruimte en Mobiliteit' vastgesteld, de provinciale structuurvisie voor Zuid-Holland. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsmarkt, waarbij leegstand wordt voorkomen. De provincie acht toevoeging van winkelmeters slechts in enkele perspectiefrijke onderdelen van de bestaande provinciale detailhandelsstructuur aan de orde. Voor de

concentratie van de detailhandel in winkelcentra werkt de provincie met een driedeling: 'te ontwikkelen', 'te optimaliseren' en 'overige locaties'. Stolwijk valt in de categorie overige locaties. Hier is in principe geen toevoeging van winkelmeters mogelijk. Uitzonderingen vormen: 1) uitbreiding van de dagelijkse sector binnen de bestaande structuur uit het oogpunt van leefbaarheid, 2) (beperkte) uitbreiding van het winkelaanbod als gevolg van sterke bevolkingsgroei en 3) saldering als gevolg van herstructurering.

In de Verordening Ruimte (vastgesteld in juli 2014) is de bepaling opgenomen dat een bestemmingsplan uitsluitend in nieuwe detailhandel voorziet op gronden binnen of aansluitend aan een (bestaande) winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken.

Regionaal beleid (regionale structuurvisie detailhandel Midden-Holland)

De regionale structuurvisie detailhandel Midden-Holland die in 2013 is opgesteld door de regio Midden-Holland is wel door regio vastgesteld, maar nog niet door alle gemeenten in de regio. Voor Stolwijk van belang is dat de kern in de visie wordt getypeerd als kern die ook op termijn voldoende draagvlak hebben voor behoud van hun hoofdwinkelgebied. De kern is getypeerd als klein lokaal boodschappencentrum. In kleine lokale boodschappencentra mogen inwoners een aanbod met tenminste een volwaardige servicesupermarkt (ca. 1.000 m² wvo) als basis verwachten. Met een compacte opzet kunnen ook andere boodschappenwinkels (versspeciaalzaak en drogist) bestaan (combinatiebezoek met supermarktbezoekers). Potenties voor niet-dagelijks aanbod zijn beperkt.

Lokaal beleid

- Uit het bestemmingsplan Dorpskernen 2014 van de toenmalige gemeente Vlist blijkt dat het concentratiegebied van de voorzieningen in de kern Stolwijk is gelegen rondom het Dorpsplein. Daarnaast maken delen van de Goudseweg, Populierenlaan, Achter de kerk, Wijdstraat en Bovenkerkseweg deel uit van het gebied. De belangrijkste voorzieningen zijn de supermarkt aan de Goudseweg (EMTÉ) en de supermarkt aan de Populierenlaan (Plus).
- Stolwijk is binnen de toenmalige gemeente aangewezen als zogenaamde 'verzorgingskern'. Hier staat instandhouding van een breed pakket aan voorzieningen centraal (zoals het winkelapparaat, zorgvoorzieningen, sportaccommodaties en medische basisvoorzieningen). Het accent ligt op dorpse woon- en werkmilieus. Stolwijk is een verzorgingskern, waar wonen, werken en voorzieningen in balans moeten blijven. Er is behoefte aan nieuwe locaties voor wonen, intensivering en uitbreiding van de werkfunctie, versterking van een aantrekkelijk dorpscentrum, (commerciële) voorzieningen en een locatie voor een brede school. Hiermee moet Stolwijk als compleet en aantrekkelijk dorp versterkt worden.
- In de ontwerpomgevingsvergunning "Uitbreiding supermarkt Stolwijk" die door het college van B&W is opgesteld staat dat het college het wenselijk acht dat de EMTÉ kan uitbreiden tot een volwaardige supermarkt met voldoende parkeerareaal om nu en in de toekomst te kunnen voldoen aan de wensen van de hedendaagse consument. Op deze wijze krijgt Stolwijk een duidelijke trekker, is de consument uit Stolwijk minder afhankelijk van de regio en kan het goed terecht voor de dagelijkse goederen.

Trends en ontwikkelingen

Supermarkt versus versspeciaalzaak

Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan. Deze trend lijkt onomkeerbaar en treedt op los van de trend naar schaalvergroting van supermarkten.

Supermarkten dragers van dorpscentra

Supermarkten zijn essentiële dragers van centra die gericht zijn op de dagelijkse boodschappen. Supermarkten garanderen een continue bezoekersstroom, zeker als deze functioneel zijn uitgerust: moderne afmeting en dito parkeren. Het aandeel van de dagelijkse en frequent benodigde artikelen neemt toe ten koste van non-food. Dit geldt niet alleen voor de (kleinere) dorpscentra, maar ook voor grotere winkelgebieden.

Schaalvergroting dominante trend

Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten supermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven. De schaalvergroting van EMTÉ ligt voor de hand. De beoogde maatvoering van EMTÉ (1.031 wvo; 1.400 m² bvo) sluit aan bij de wensen van de consument.

1.4 Eerste oordeelsvorming

EMTÉ De Jong is een goed functionerende supermarkt gevestigd in het dorpshart van Stolwijk met een lokaal en bovenlokaal verzorgende functie. De supermarkt is echter klein en gedateerd, en daarmee niet op zijn functie toegerust.

EMTÉ Stolwijk deelt de markt met de Plus in Stolwijk. Niet alleen is de Plus groter in omvang, ook is de uitstraling en inrichting van de winkel er dankzij een recente verbouwing goed op orde. Ondanks de verschillen in omvang en uitstraling zijn de krachtsverschillen tussen beide supermarkten (in termen van daadwerkelijk functioneren) gering. Waar de Plus zich onderscheidt in oppervlak en modern winkelbeeld, onderscheidt de EMTÉ zich in het feit dat de ondernemersfamilie De Jong hier al decennialang actief is.

Waar Stolwijk in diverse beleidsnota's een lokale functie wordt toebedeeld, is de werkelijkheid genuanceerder: de EMTÉ-supermarkt kent ook een substantiële bovenlokale functie. Uit klantherkomstgegevens is bekend dat bijna een kwart (23%) van de klanten afkomstig is van buiten Stolwijk. De supermarkt vervult ook een substantiële functie voor met name inwoners in de kernen Berkenwoude, Bergambacht en Haastrecht. We hebben geen reden om aan te nemen dat de Plus-supermarkt die bovenlokale functie niet heeft.

Als supermarkt met een lokaal en bovenlokaal verzorgende functie is de wens van EMTÉ tot uitbreiding gegeven de trends en ontwikkelingen in de dagelijkse sector

zeer goed voorstelbaar. Met 525 m² winkelvloeroppervlak (wvo) is de supermarkt niet toegerust op de huidige functie, maar ook niet op de toekomst. Een moderne supermarkt, ook in een dorpse setting als die van Stolwijk, dient aanzienlijk groter te zijn om lokale consumenten hun dagelijkse behoeften dicht bij huis te kunnen laten doen.

De uitbreiding past ook in de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders. De provincie stelt immers dat uitbreiding van de dagelijkse sector binnen de bestaande structuur uit het oogpunt van leefbaarheid wenselijk is, en de supermarkt is als gezegd onderdeel van het centrumgebied van Stolwijk. Hierdoor komt opschaling van het supermarktaanbod ook ten goede van het voorzieningenaanbod in het dorpshart.

2 Analyse lokale en regionale behoefte

In dit hoofdstuk wordt op een meervoudige wijze de actuele behoefte van het plan tot uitbreiding van de EMTÉ getoetst.

2.1 Kwantitatieve toets

De kwantitatieve toets bestaat uit een analyse van winkeldichtheden en een distributieve berekening.

Winkeldichtheden

Met een analyse van de winkeldichtheden wordt het aantal supermarktmeters in een bepaald gebied vergeleken met het landelijke gemiddelde.

- Met een totale omvang van 12.250 m² wvo ligt de supermarktdkking in Krimpenerwaard een fractie lager dan het landelijke gemiddelde (0,23 m² wvo per inwoner versus 0,24 m² wvo landelijk).
- Met een totale omvang van 1.246 m² wvo ligt de supermarktdichtheid in het primaire verzorgingsgebied (Stolwijk en het buitengebied, circa 5.000 inwoners) een fractie hoger dan het landelijke gemiddelde: circa 0,25 m² wvo per inwoner.
- Gezien de bovenlokale functie van EMTÉ (bijna een kwart van de omzet is afkomstig van buiten Stolwijk en het buitengebied) is de supermarktdkking relatief laag. Immers, bij een aantoonbare bovenlokale functie ligt de supermarktdkking doorgaans substantieel hoger dan het landelijke gemiddelde.

Distributieve berekening

Door middel van een distributieve berekening is zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een inschatting gemaakt van de marktmogelijkheden voor de dagelijkse sector in Stolwijk. De uitkomsten van deze distributieve toets dienen als indicatief te worden beschouwd: ze geven in indicatieve zin aan of er sprake is van gezonde verhoudingen tussen vraag en aanbod in de dagelijkse sector.

Bij de distributieve berekening zijn de volgende kengetallen gehanteerd:

- Een inwoneraantal van 4.995. Voor Stolwijk wordt geen bevolkingsgroei verwacht en hanteren we dit aantal ook voor de situatie in 2020. De realisering van de woningbouwlocatie Poort van Stolwijk (40 woningen) is niet voldoende om het effect van gezinsverdunding te overstijgen.
- Een gemiddeld bestedingsbedrag in de dagelijkse sector van € 2.387,- per inwoner per jaar, excl. BTW³ (HBD 2013, inclusief een toename van de bestedingen aan dagelijkse artikelen (+2%) die het HBD heeft berekend sinds de meest recente kengetallen). Een vermenigvuldiging van het inwoneraantal met het gemiddelde bestedingsbedrag leidt tot het bestedingspotentieel. Dit potentieel is gecorrigeerd voor het inkomensniveau in Stolwijk, waarbij een elasticiteit is gehanteerd van 25%. Oftewel: het inkomen in Stolwijk ligt 2,0% boven het landelijke gemiddelde, waardoor het bestedingspotentieel met 0,5% is verhoogd.

³ Ook alle overige economische (ken)getallen in dit rapport zijn exclusief BTW

- Koopkrachtbinding en -toevloeiing zijn op het niveau van Stolwijk niet beschikbaar. Op basis van omzetgegevens van EMTÉ en een inschatting van het functioneren van Plus en het overige dagelijkse aanbod kan met zekerheid geconcludeerd worden dat er in Stolwijk voor de dagelijkse sector in de huidige situatie een beperkt positief saldo is als het gaat om koopkrachtafvloeiing en -toevloeiing. Oftewel, er worden beperkt meer dagelijkse bestedingen uit omliggende kernen aangetrokken als er door inwoners van Stolwijk buiten de eigen kern wordt uitgegeven. In de distributieve berekening voor de huidige situatie gaan we uit van een koopkrachtbinding van 80% en een koopkrachttoevloeiing van 25%. Voor de situatie in 2020, wanneer EMTÉ tot een volwaardige omvang vergroot is, wordt het saldo nog iets positiever, met een groei van de binding tot 85% en een toevloeiing die in procentuele zin niet meegroeit, en op 25% blijft staan.
- Een gemiddelde benodigde vloerproductiviteit van € 7.310,- per m² wvo per jaar, excl. BTW in de dagelijkse sector (HBD).
- Een gevestigd aanbod in de dagelijkse sector van 1.442 m² wvo (op basis van opgave ondernemer, eigen waarneming en studie WPM), bestaande uit EMTÉ, Plus en enkele (vers)speciaalzaken.

Tabel 2 Distributieve berekening dagelijkse sector Stolwijk

	Huidige situatie	Situatie 2020*
Inwoners	4.995	4.995
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.387	€ 2.387
Bestedingspotentieel in € mln	€ 11,9	€ 11,9
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€ 12,0	€ 12,0
Koopkrachtbinding	80%	85%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 9,6	€ 10,2
Koopkrachttoevloeiing	25%	25%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 3,2	€ 3,4
Totale bestedingen in € mln	€ 12,8	€ 13,6
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 7.310	€ 7.310
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 8.864	€ 9.418
Haalbaar aanbod in m ² wvo	1.748	1.858
Gevestigd aanbod in m ² wvo	1.442	1.442
Uitbreidingsruimte in m² wvo	306	416

* Met een hogere koopkrachtbinding als gevolg van een kwalitatief sterker aanbod

- Het evenwicht tussen koopkrachtafvloeiing en -toevloeiing resulteert per saldo in een (in de huidige situatie) bovengemiddeld functioneren van het dagelijkse winkelaanbod in Stolwijk. Het dagelijkse winkelaanbod in Stolwijk beschikt derhalve over een gezonde uitgangspositie.
- De beoogde uitbreiding van de EMTÉ-supermarkt is als distributief verantwoord te beschouwen, zo laat de berekening voor 2020 zien. Omdat er voor de consument meer kwaliteit wordt geboden (door het naar moderne maatvoering brengen van een nu kleine en gedateerde supermarkt) kan zowel de binding (in percentage) als de toevloeiing (in absolute zin) beperkt stijgen. Hiermee is de uitbreiding van EMTÉ als passend binnen de verhoudingen tussen vraag en aanbod te beschouwen.

Bij deze berekening is de volgende nuance van groot belang:

- In een distributieve berekening wordt gerekend met landelijke gemiddelde vloerproductiviteiten. Voor de toetreding van een supermarkt ligt dit voor de hand. Zij moeten immers een bepaalde omzet behalen om rendabel te zijn. Bij uitbreiding van bestaande winkels gelden echter andere regels. De beoogde (nagenoeg) verdubbeling van het oppervlak van EMTÉ zal *niet* tot een naar rato groeiende omzet leiden. De additionele winkelmeters zullen per definitie een lagere vloerproductiviteit (hoeven te) genereren dan de huidige supermarkt.⁴ Daardoor is een distributieve berekening bij uitbreiding van bestaande winkels feitelijk niet toereikend, en zullen ook de ruimtelijk-economische effecten in beeld moeten worden gebracht. Dat gebeurt in het volgende hoofdstuk.

2.2 Ruimtelijk-kwalitatieve toets

- Van de verruiming/versterking van het voorzieningenaanbod profiteren in eerste instantie de huidige klanten van EMTÉ. Door de extra ruimte ontstaat een ruimere en prettigere supermarkt en een duidelijker profilering van de verschillende afdelingen binnen de winkel. Dit leidt tot overzicht en een verbetering van de looproutes. Met een ruimere winkel (en een logische indeling) is EMTÉ ook beter in staat de grote klantenkring te verwerken.
- Met een omvang van 525 m² wvo komt de formule EMTÉ nu onvoldoende tot zijn recht. EMTÉ beschikt in Nederland over 129 supermarkten, met een totale omvang van ruim 130.000 m² wvo. Daarmee ligt de gemiddelde supermarktomvang op ruim 1.000 m² wvo. Met 525 m² wvo meet EMTÉ Stolwijk slechts de helft van die gemiddelde omvang en het is tevens de kleinste vestiging van EMTÉ in Nederland. Ook filialen van EMTÉ in kleinere woonplaatsen (3.000 tot 7.000 inwoners) meten gemiddeld circa 1.000 m² wvo.
- Met de herontwikkeling van EMTÉ wordt ook de parkeersituatie aangepast. Aan onder meer de zijde van de Jan Steenlaan worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Direct bij de entree neemt het aantal parkeerbewegingen drastisch af waardoor de verkeersveiligheid toeneemt.
- De verplaatsing van de huisartsenpraktijk (die is gevestigd op de plek van de beoogde uitbreiding) zal leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen in de directe omgeving.

2.3 Conclusie

De bevindingen zoals die in dit hoofdstuk worden gepresenteerd, zijn afgezet tegen de vereisten vanuit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening, ook wel de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Trede 1: Is er een actuele (regionale) behoefte aan de uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod in Stolwijk?

EMTÉ De Jong is een goed functionerende supermarkt, gevestigd in het dorpshart van Stolwijk, met een functie die nu reeds als lokaal en bovenlokaal verzorgend moet worden bestempeld. De supermarkt is echter klein en gedateerd, en daarmee niet op zijn functie toegerust. Als supermarkt met een lokaal en bovenlokaal verzorgende

⁴ Dit betreft geen aanname, maar is een economische wet die opgeld doet als er bij uitbreiding geen sprake is van een functiesprong. Dit is bekend als de wet van de afnemende meeropbrengsten.

functie is de wens tot uitbreiding gegeven de trends en ontwikkelingen in de dagelijkse sector zeer goed voorstelbaar. Met 525 m² winkelvloeroppervlak (wvo) is de supermarkt niet alleen niet toegerust op de huidige functie, maar ook niet op de toekomst. Een moderne supermarkt, ook in een dorpse setting als die van Stolwijk, dient aanzienlijk groter te zijn om lokale consumenten hun dagelijkse behoeften dicht bij huis te kunnen laten doen.

De beoogde uitbreiding van de EMTÉ-supermarkt is verantwoord te beschouwen, zo laat de distributieve berekening zien. Omdat er voor de consument meer kwaliteit wordt geboden (door het naar moderne maatvoering brengen van een nu kleine en gedateerde supermarkt) wordt de lokale consument beter aan het lokale dagelijkse aanbod gebonden. Hiermee is de uitbreiding van EMTÉ als passend binnen de verhoudingen tussen vraag en aanbod te beschouwen. Van een functiesprong is geen sprake.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan?

Het plangebied ligt binnen het bestaand dorpsgebied, en is onderdeel van het dorpscentrum van Stolwijk. Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie Zuid-Holland naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Verstedelijking dient in beginsel binnen het bestaand bebouwd gebied plaats te vinden. Onderhavig plan is hiermee in overeenstemming. Bovendien gaat het om uitbreiding op de huidige locatie, waardoor geen pand wordt achtergelaten.

Trede 3: Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Vanwege de ligging in het bestaande dorpsgebied is de derde trede niet van toepassing.

3 Effectenstudie

In dit hoofdstuk zijn de effecten van het initiatief in beeld gebracht. Deze zijn onderverdeeld in economisch en ruimtelijk impuls (paragraaf 3.1), effecten op de bestaande structuur (paragraaf 3.2) en effecten op leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat (paragraaf 3.3).

3.1 Economische en ruimtelijke impuls

De uitbreiding en modernisering van de supermarkt zal een economische impuls geven voor de kern Stolkwijk, onder te verdelen in:

1. Tijdelijke effecten;
2. Structurele effecten of maatschappelijke baten;
3. Uitstralingseffecten.

Ad 1. Tijdelijke effecten

Gedurende de herontwikkeling ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral bij de bouwnijverheid. Maatgevend voor de bepaling van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten. Een eerste ruwe inschatting is dat het minimaal 20 voltijdbanen betreft, zowel directe als indirecte arbeidsplaatsen (via de inschakeling van allerlei toeleverende bedrijven).

Ad 2. Structurele effecten: werkgelegenheid en maatschappelijke baten

Realisatie van het project brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De omzetimpuls is hiervoor maatgevend. Deze omzetimpuls is uiteraard sterk afhankelijk van de omvang en uiteindelijke invulling van de ontwikkeling. De beoogde uitbreiding van het winkelareaal genereert een omzetplus van circa € 1,0 miljoen op jaarbasis.⁵

Dit levert een directe werkgelegenheid op van circa 4 arbeidsplaatsen⁶ en ook nog circa 1 indirecte (bij toeleverende bedrijven)⁷, **totaal circa 5**. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect is dus toe te schrijven aan de directe regio. Het project kan ook helpen om een aantal mensen eerder uit een werkloosheids- of armoedesituatie te helpen. Indien dat het geval is, kan dit als baat aan het project worden toegerekend⁸. Er treedt nog een werkgelegenheidseffect op: een deel van de versterking betreft groei van banen aan de bovenkant van de arbeidsmarkt. Dit bevordert de doorstroming van werkzame personen op de arbeidsmarktladder. De doorstromers genieten de resterende tijd van hun werkzame leven een hoger

⁵ Uitgaande van een uitbreiding van de supermarkt met 506 m² wvo. Omdat er geen sprake is van een functiesprong, en de nieuwe supermarkt bestaande klanten beter moet faciliteren, verwacht de ondernemer dat de weekomzet met maximaal circa € 20.000 per week zal toenemen. Dit resulteert in een extra omzetclaim van € 1,0 miljoen per jaar.

⁶ Uitgaande van een omzet per fte in de dagelijkse sector van € 262.000 (bron: HBD omzetkengetallen detailhandel 2011).

⁷ Op basis van eerdere input-output analyses voor de sector is een multiplier van 1,22 gehanteerd, dat wil zeggen dat bovenop de directe werkgelegenheid nog een additionele 22% aan indirecte werkgelegenheid optreedt.

⁸ In een MKBA kunnen we deze jaarlijkse baten meenemen voor een periode van 10 jaar omdat ervan uitgegaan mag worden dat ook zonder dit project deze mensen na verloop van tijd wel een baan zullen vinden.

inkomen. Dit alles komt uiteraard ook het ondernemerschap en de koopkracht in het gebied ten goede.

Ad 3. Uitstralingseffecten

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Structuurversterking.** Door de supermarkt te versterken krijgt ook het dorpscentrum van Stolwijk als geheel een impuls. Niet alleen worden lokale en bovenlokale consumenten beter gebonden aan het dagelijkse aanbod in de kern, ook creëert de additionele parkeergelegenheid mogelijkheden voor (combinatie)bezoek aan het dorpshart. Tot slot wordt de verkeers- en parkeersituatie rondom de supermarkt verbeterd: niet alleen kwantitatief (meer parkeerplaatsen) maar ook kwalitatief (meer geconcentreerd, grotere verkeersveiligheid).
- **Versterking vestigingsklimaat** in Stolwijk. Een aantrekkelijk voorzieningenaanbod draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven.
- **Toeristisch-economisch profiel.** De opwaardering van het voorzieningenniveau draagt niet alleen positief bij aan het vestigingsklimaat voor bedrijven en bewoners, maar trekt ook meer bezoekers aan.
- **Impuls voor andere ondernemers.** Met de uitbreiding en verbreding van het aanbod is zowel de supermarkt als het dorpscentrum van Stolwijk in staat om de bestaande klanten beter te bedienen. Daarnaast wordt een (beperkte) nieuwe klantenstroom aangeboord, afkomstig uit direct omliggende kernen.
- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de directe projectomgeving en ver daarbuiten.

3.2 Effecten op de bestaande structuur

Behalve positieve economische en uitstralingseffecten zijn er ook enige verdringingseffecten te verwachten. De uiteindelijke invulling van het initiatief is bepalend voor de mate van verdringing. Hoe meer overlap (in functie, branche, metrage, formule, prijsstelling en doelgroep), des te groter het verdringingseffect. De omzetverdringing voor gevestigde winkels is afhankelijk van de extra omzetclaim van de uitgebreide supermarkt en de aanvullende dagelijkse winkels. We verwachten dat het initiatief indicatief leidt zo'n € 1,0 miljoen aan extra supermarktomzet (zie de vorige paragraaf 3.1)

Extra omzetclaim nader toegelicht

Bij het bepalen van de effecten van de beoogde uitbreiding is de extra omzetclaim leidend. Die extra claim betreft de extra omzet die EMTÉ genereert en wordt bepaald door de vloerproductiviteit van de extra winkelmeters.

De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten bedraagt € 8.260 per m² vwo per jaar. De huidige EMTÉ Stolwijk genereert een vloerproductiviteit die hier substantieel boven ligt. De druk op de beschikbare ruimte is dan ook hoog. Met de uitbreiding van de winkel neemt die druk af. Ten opzichte van het functioneren van de huidige supermarkt

zullen de extra winkelmeters dan ook een veel lagere vloerproductiviteit genereren. In theorie ligt die vloerproductiviteit tussen € 0 per m² wvo (als het aantal klanten van de supermarkt en hun uitgaven ongewijzigd blijft) en € 8.260 (als de extra meters resulteren in een naar rato toename het aantal klanten of een naar rato toename van hun uitgaven). Gezien de huidige functie van de EMTÉ, de beoogde plannen, de verwachtingen van de ondernemer en onze expert visie daarop verwachten we dat de extra supermarktmeters een vloerproductiviteit behalen van circa € 2.000 per m² wvo⁹, oftewel ongeveer een kwart van het landelijke gemiddelde. Dit impliceert een omzetplus van circa € 1,0 miljoen op jaarbasis en circa € 20.000 op weekbasis. Meer dan een dergelijke omzetplus achten wij niet realistisch.

Effecten in Stolwijk

Een deel van de extra omzetclaim zal ten koste gaan van de omzet van het bestaande winkelaanbod in Stolwijk. Dit is het verdringingseffect. In de huidige situatie is circa 75% van de omzet van EMTÉ afkomstig uit de kern Stolwijk. De overige circa 25% is afkomstig van consumenten uit omliggende kernen. Voor het berekenen van het indicatieve maximale verdringingseffect gaan we ervan uit eveneens 75% van de *extra* dagelijkse omzet afkomstig is van consumenten in Stolwijk. Doel van de uitbreiding is immers het beter bedienen van de bestaande klant, door een prettige, ruim opgezette en moderne supermarkt.

Dit resulteert in een indicatieve extra omzetclaim van € 750.000 in de dagelijkse sector die voor rekening komt van consumenten uit Stolwijk.¹⁰ De totale dagelijkse omzet in Stolwijk bedraagt circa € 12 miljoen. De extra omzetclaim als gevolg van de uitbreiding van de EMTÉ omvat daarmee 6% van de totale claim in de dagelijkse sector in Stolwijk.¹¹ Dit bedrag is te beschouwen als het maximale verdringingseffect. In de praktijk zal het verdringingseffect bij de gevestigde detailhandel in de dagelijkse sector kleiner zijn, omdat de praktijk leert dat een deel van de additionele omzetclaim afkomstig is van allerhande detailhandelskanalen binnen het verzorgingsgebied: denk aan winkels in benzinestations, warenmarkten e.d.. Ook treedt vaak marktverruiming op. Dit is dus op te vatten als additionele omzet, die niet ten koste gaat van de gevestigde retailers, maar deels te zien is als autonome bestedingsimpuls en deels ten koste gaat van niet-detailhandelsfuncties, zoals horeca, groothandel e.d.

Een effect van 6% is wel voelbaar, maar valt te scharen onder regulier ondernemersrisico. Een omzetverlies van 6% voor Plus kan ook niet het verschil zijn tussen een perspectievolle toekomst voor Plus en verlies van perspectief.

Effecten in omliggende kernen

Circa 25% van de huidige omzet van EMTÉ is afkomstig van buiten Stolwijk. Voor het berekenen van het indicatieve verdringingseffect gaan we ervan uit dat eveneens 25% van de *extra* dagelijkse omzet afkomstig is van consumenten buiten Stolwijk. Dit resulteert in een indicatieve extra omzetclaim van € 250.000 in de dagelijkse sector.

⁹ Dit impliceert een omzetplus van circa € 1 miljoen op jaarbasis en circa € 20.000 op weekbasis.

¹⁰ Berekening: € 1,0 miljoen * 75%

¹¹ Berekening dagelijkse sector: € 750.000 / € 12 miljoen = 6,25%

De totale dagelijkse omzet de gemeente Krimpenerwaard bedraagt circa € 110 miljoen¹². De extra omzetclaim omvat daarmee 0,2% in de dagelijkse sector.¹³ Dit is een verwaarloosbaar laag percentage.

3.3 Effecten op leegstand en woon-, leef- en ondernemersklimaat

Leegstand

In de huidige situatie staan in Stolwijk 3 kleine winkelpanden leeg, waarvan er 2 binnen enkele maanden weer worden ingevuld (met een sieradenwinkel en horeca). Het voormalige pand van Verwaal Woninginrichting staat eveneens leeg (1.300 m² wvo over twee verdiepingen). Dit pand is schuin tegenover Plus en EMTÉ gesitueerd, en leent zich in de huidige vorm niet of nauwelijks meer voor herinvulling met detailhandel. Momenteel wordt invulling met appartementen onderzocht.

De uitbreiding van EMTÉ omvat 506 m² wvo aan extra supermarktruimte. Daarmee groeit het totale supermarktaanbod in Stolwijk met ruim 40%¹⁴. Die toename gaat niet gepaard met een naar rato groei van de omzet. De omzetplus komt voornamelijk voor rekening van bestaande klanten die meer gaan besteden.

Gezien het verwachte verdringingseffect van gemiddeld 6% is het echter denkbaar dat de in Stolwijk gevestigde dagelijkse winkels gemiddeld een kleine terugloop in omzet ervaren als gevolg van de uitbreiding van EMTÉ. De toevoeging van winkelmeters leidt echter niet tot een één-op-één afname van winkelmeters elders. We gaan ervan uit dat de leegstand in Stolwijk en omliggende kernen oploopt met de helft (50%) van de relatieve omzeterderving. Als gevolg van de uitbreiding van EMTÉ kan de leegstand oplopen met circa 3%, oftewel circa 40 m² wvo. Alhoewel het niet waarschijnlijk is, kan de sluiting van een individuele winkel per definitie nooit worden uitgesloten. Een eventuele sluiting heeft echter geen grote ruimtelijke consequenties omdat het dagelijkse aanbod in het dorps hart nu al relatief verspreid is.

Met een verdringingseffect van 0,3% in omliggende kernen is het effect op leegstand daar niet waarneembaar.

Woon-, leef en ondernemersklimaat

Met de uitbreiding van de supermarkt wordt vooral de lokale en bovenlokale, bestaande klant beter bediend. Met de realisatie van een volwaardige, ruim opzette en moderne supermarkt wordt Stolwijk een aantrekkelijker woonplaats. De uitbreiding van EMTÉ vergroot de keuzemogelijkheden voor consumenten in en rond Stolwijk.

Niet alleen de (toekomstige) consumentenbehoefte staat centraal, ook behoeften van retailers en andere ondernemers, evenals de ruimtelijk kwaliteit zijn van belang.

¹² Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2011. Berekening: som van de dagelijkse omzet in de 5 voormalige gemeentes Vlist, Ouderkerk, Schoonhoven, Nederlek en Bergambacht.

¹³ Berekening dagelijkse sector: € 750.000 / € 12 miljoen = 6,25%

¹⁴ Berekening: 506/1.236 m² wvo = 40,9%

Geen duurzame ontwricting

Van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwricting' zal geen sprake zijn. Jurisprudentie wijst uit dat duurzame ontwricting alleen mogelijk is bij eerste levensbehoeften; inwoners moeten op acceptabele afstand van hun woonlocatie boodschappen in eerste levensbehoeften kunnen (blijven) doen. Met de uitbreiding van EMTÉ en het zeer geringe verdringingseffect wat daardoor optreedt kan geen sprake zijn van duurzame ontwricting op lokaal niveau, laat staan op regionaal niveau.

3.4 Conclusie

Beperkte effecten op leegstand

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het is onwaarschijnlijk dat de leegstand in de dagelijkse sector substantieel oploopt als gevolg van de uitbreiding van EMTÉ. Die versterking kan de functie van andere winkels negatief beïnvloeden, maar uitval is onwaarschijnlijk. Voor de omliggende gemeenten zijn de omzeteffecten en effecten op leegstand zeer gering.

Geen duurzame ontwricting

Van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwricting' zal geen sprake zijn. Jurisprudentie wijst uit dat duurzame ontwricting alleen mogelijk is bij eerste levensbehoeften; inwoners moeten op acceptabele afstand van hun woonlocatie boodschappen in eerste levensbehoeften kunnen (blijven) doen. Met de uitbreiding van EMTÉ en het zeer geringe verdringingseffect wat daardoor optreedt zal geen sprake zijn van duurzame ontwricting op lokaal niveau, laat staan regionaal niveau.