

Oudewater

distributie planologisch onderzoek

inzake verplaatsing C1000

In opdracht van: Artica Vastgoedontwikkeling B.V.
 De heer G. de Wit
 Postbus 75
 5240 AB ROSMALEN

Zwolle, 20 augustus 2010

S. Hiemstra
senior consultant

Relatienummer: 244.132088

© Copyright MKB Adviseurs BV 2010

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

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

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Opdrachtoomschrijving.....	1
2	Kwantitatieve analyse.....	2
2.1	Positie van Oudewater.....	2
2.2	Consumentendraagvlak.....	3
2.3	Kooporiëntaties.....	6
2.4	Gemiddelde besteding en inkomen.....	7
2.5	Marktomvang en gebonden bestedingen.....	7
3	Oudewater: aanbod dagelijkse artikelen.....	8
3.1	Aanbod supermarkten.....	8
3.2	Totaal aanbod dagelijkse artikelen.....	8
4	Confrontatie vraag en aanbod.....	11
4.1	Normatieve vloerproductiviteit.....	11
4.2	Confrontatie vraag en aanbod.....	11
5	Kwalitatieve analyse.....	12
5.1	Supermarkten en speciaalzaken.....	12
5.2	Effecten van de detailhandelsstructuur.....	12
5.3	Duurzame ontvricting.....	13
6	Locatie.....	14
7	Conclusie.....	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In verband met de plannen om de bestaande C1000 supermarkt aan de Papenhoeflaan in de kern Oudewater te verplaatsen en uit te breiden is een distributieplanologisch onderzoek (dpo) nodig. De beoogde nieuwe locatie betreft de locatie op de hoek Lijnbaan/J.J. Vierbergenweg. In de bestaande situatie is de C1000 te klein en zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden. De supermarkt heeft slechts een winkelvloeroppervlakte ¹⁾ van 530 m². De tegenwoordige consument heeft behoefte aan meer keuze, ruimere winkels, voldoende parkeergelegenheid etc. Deze C1000 is dus niet klaar voor de toekomst en kan de consument niet meer op de juiste wijze bedienen. Een toekomstgerichte servicesupermarkt in plaatsen vergelijkbaar met Oudewater dienen minimaal te beschikken over een w.v.o. van 900 à 1.000 m² w.v.o. (en maximaal 1.000 à 1.200 m²), alsmede een goede bereikbaarheid en een toereikend aantal parkeerplaatsen. In de beoogde nieuwe situatie gaan wij uit van een C1000-supermarkt met een totale bedrijfsruimte van circa 1.400 à 1.450 m², zodat een winkelvloeroppervlakte kan worden gerealiseerd van 900 à 1.000 m².

1.2 Opdrachtomschrijving

Gelet op de concrete plannen van Artica Projectontwikkeling B.V. en in samenhang met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan heeft MKB Adviseurs op verzoek van Artica en mede in overleg met de gemeente Oudewater een dpo uitgevoerd specifiek gericht op de sector dagelijkse artikelen. Het onderzoek is er op gericht om aan te geven of er voldoende marktruimte is voor de beoogde verplaatsing en uitbreiding van de C1000.

Omdat er mogelijk meerdere locaties beschikbaar zijn voor de beoogde verplaatsing van de C1000 gaan wij in een aparte notitie nader in op de locatiekeuze.

¹ W.v.o. = winkelvloeroppervlakte

2 Kwantitatieve analyse

2.1 Positie van Oudewater

De winkels van Oudewater hebben met name in de sector dagelijkse artikelen een belangrijke verzorgende functie voor de kern Oudewater. Ook de omliggende dorpen en gehuchten in het buitengebied van de gemeente Oudewater, zoals Papekop, Hekendorp, Hoenkoop en Snelrewaard zijn in belangrijke mate aangewezen voor de winkelvoorzieningen van Oudewater.

In deze dorpen en gehuchten zijn geen winkels gevestigd op het gebied van dagelijkse artikelen. Aanvullend heeft Oudewater ook een toeristische en recreatieve dimensie. Met name het historische centrum, waar veel speciaalzaken en horeca zijn gevestigd, trekt veel dagjesmensen.

Kaartbeeld 2.1.1: Oudewater ten opzichte van de regio

2.2 Consumentendraagvlak

Het primaire marktgebied wordt gevormd door de gemeente Oudewater. De gemeente Oudewater telt 9.853 inwoners per 1-1-2010. Daarvan wonen er ongeveer 7.850 in de kern Oudewater en circa 2.000 in het buitengebied. Het buitengebied wordt vooral gevormd door de dorpen/gehuchten zoals Papekop met circa 500 inwoners, Hekendorp met idem circa 500 inwoners en Hoenkoop met circa 250 inwoners. Het dorp Snelrewaard (circa 450 inwoners) is in feite vergroeid met de kern Oudewater.

Verder is er nog sprake van een aantal woningen in het buitengebied, met name langs het riviertje de Lange Linschoten. Hier wonen circa 650 inwoners. Het aantal inwoners is globaal als volgt te verdelen:

Tabel 2.2.1: Aantal inwoners Gemeente Oudewater 1-1- 2010

Plaats/dorp	Aantal inwoners
Oudewater (kern)	7.853
Buitendorpen gem. Oudewater	2.000
Totaal gemeente Oudewater	9.853

Bron: Gemeente Oudewater, CBS

In het kader van het dpo gaan wij uit van een consumentendraagvlak in het primaire verzorgingsgebied van afgerond 9.850 inwoners.

In Oudewater zijn ook 2 verzorgingstehuizen gevestigd: Wulverhorst en Schuylenburcht.

Gezamenlijk tellen deze tehuizen circa 150 bewoners. Dat komt neer op circa 1,5% van het totaal aantal inwoners. Dit komt iets lager uit dan het landelijke gemiddelde.

Het secundaire marktgebied is beperkt. Het wordt gevormd door enkele omliggende dorpen en gehuchten die behoren tot de aangrenzende gemeenten zoals gemeente Reeuwijk, gemeente Vlist, gemeente Lopik en gemeente Montfoort. Vanwege de ligging aan de doorgaande weg wordt door inwoners uit deze regio vooral gebruik gemaakt van de supermarkten, die aan deze doorgaande weg gesitueerd zijn: C1000 en Golff.

Verder wordt het secundaire marktgebied gevormd door dagjesmensen en toeristen, die met name hun bestedingen doen bij de speciaalzaken in het historische centrum (o.a. lokale en streekproducten).

Jaarlijkse bezoeken ongeveer 50.000 à 100.000 toeristen ²⁾ het centrum van Oudewater: hoofdzakelijk in het zomerseizoen. Bovendien trekt de weekmarkt ook veel bezoekers uit de regio en toeristen.

² Economische beleidsvisie 2008-2015, Gemeente Oudewater, 2008

Ontwikkeling

Op verschillende nieuwbouwlocaties en inbreidingslocaties worden in de komende jaren nieuwe woningen gerealiseerd. Het woningbouwprogramma voorziet in een gemiddelde bouw van 35 nieuwe woningen, waardoor het aantal inwoners van Oudewater gehandhaafd kan blijven op het huidige niveau.

Inkomen ³

Het gemiddelde besteedbaar inkomen in de gemeente Oudewater komt ruim 7,5 % hoger uit dan het landelijke gemiddelde. In onderstaande tabel geven wij dat als volgt weer per kern:

Tabel 2.2.4: Gemiddeld besteedbaar inkomen (2007)

Gebied	Gemiddeld besteedbaar inkomen	Index
Nederland	€ 13.300	100,0%
Gemeente Oudewater	€ 14.300	107,5%
Oudewater (kern)	€ 14.300	107,5%
Omgeving Papekop	€ 14.200	106,8%
Omgeving Hoenkoop	€ 13.500	101,5%
Omgeving Snelrewaard	€ 15.000	112,8%

Bron: CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2007

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het besteedbaar inkomen in de gehele gemeente ruim uitkomt boven het landelijke gemiddelde. In onderstaande tabel geven wij een overzicht van de verdeling van lage, hoge en midden inkomens in het primaire verzorgingsgebied:

Tabel 2.2.5: Inkomensverdeling

Gebied	Laagste inkomens (40% groep)	Middeninkomens (40% groep)	Hoogste inkomens (20% groep)
Nederland	40%	40%	20%
Oudewater (gemeente)	38%	36%	26%
Oudewater (kern)	39%	37%	24%
Omgeving Hoenkoop	38%	39%	23%
Omgeving Papekop	38%	32%	30%
Omgeving Snelrewaard	35%	31%	34%

Bron: CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2007

Wat betreft de verdeling van de inkomens blijkt dat de groep hoogste inkomens in het gehele verzorgingsgebied aanmerkelijk hoger uitkomt dan het landelijke beeld. Hierdoor komt het relatieve aantal lage en middeninkomens iets lager uit dan het landelijke beeld.

³ CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2007

Huishoudens

De gemeente Oudewater heeft een gemiddelde huishoudensomvang van 2,5, terwijl de kern Oudewater uitkomt op een gemiddelde huishoudgrootte van 2,4. Het buitengebied komt uit op een gemiddelde huishoudgrootte van 2,6 à 2,8.

Het Nederlands gemiddelde komt uit op 2,2. Relatief is het aantal éénpersoonshuishoudens de gemeente Oudewater wat ondervertegenwoordigd en zijn de gezinnen iets groter.

Leeftijdsopbouw

In de gemeente Oudewater en specifiek ook voor de kern Oudewater kan de leeftijdsopbouw als volgt worden weergegeven:

Tabel 2.2.6: Leeftijdsopbouw

Leeftijdsgroep	Oudewater (kern)	Oudewater (gemeente)	Nederland
0 – 15 jaar	19%	20%	18%
15 – 25 jaar	11%	12%	12%
25 – 45 jaar	26%	26%	27%
45 – 65 jaar	27%	28%	28%
65 jaar en ouder	17%	16%	15%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2009

Uit bovenstaande leeftijdsopbouw blijkt dat de leeftijdsopbouw in zowel de kern Oudewater als in de gehele gemeente Oudewater redelijk overeenkomt met het landelijke gemiddelde. Er zijn relatief iets meer kinderen, maar ook iets meer ouderen. Er is voldoende aangroei van onderen af. Ook de middengroepen zijn goed vertegenwoordigd.

Allochtonen

In de gemeente Oudewater is het aantal allochtonen relatief matig vertegenwoordigd. In onderstaande tabel geven wij hiervan een overzicht.

Tabel 2.2.6: Allochtonen

Gemeente/plaats	Westers	Niet-Westers	Totaal
Nederland	9%	11%	20%
Oudewater (gemeente)	4%	3%	7%

Bron: CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2009

Afstanden

Mede bepalend voor de kooporiëntatie vanuit het verzorgingsgebied is de afstand (per auto) tot de omliggende plaatsen en hiërarchisch hogere kernen zoals Woerden, Gouda en Utrecht.

In onderstaande tabel hebben wij deze afstand globaal weergegeven:

Tabel 2.2.6: Afstandstabel vanaf centrum Oudewater tot

Plaats	afstand
Papekop	3 km
Hekendorp	5 km
Linschoten	7 km
Montfoort	8 km
Woerden	12 km
Gouda	13 km
Utrecht	25 km

Bron: eigen waarneming

Samenvatting

Samenvattend kan worden gesteld dat er in het primaire verzorgingsgebied Oudewater sprake is van bijna 10.000 inwoners, waarvan ongeveer 2.000 inwoners in het directe buitengebied dat op de winkelveorzieningen van Oudewater is aangewezen.

Voor de komende jaren mag worden uitgegaan van een stabilisatie van het consumentendraagvlak. Aanvullend mag nog rekening worden gehouden met bestedingen vanuit de regio, alsmede bestedingen door toeristen en dagjesmensen.

Het gemiddelde besteedbare inkomen ligt ruim boven het landelijke gemiddelde. Ook de groep hoge inkomens is redelijk sterk vertegenwoordigd, terwijl het aantal allochtonen is ondervertegenwoordigd.

2.3 Kooporiëntaties

Sector dagelijkse artikelen

Normatief ⁴⁾ mag voor een plaats als Oudewater worden uitgegaan van een koopkrachtbinding van 80 à 91%, afhankelijk van het aanbod. Rekening houdend met de uitbreiding van het supermarktaanbod en in samenhang met de keuze en het ruime aanbod speciaalzaken in het centrum van Oudewater (zie hoofdstuk 3) en de afstand tot hiërarchisch hogere kernen, gaan wij voor de kern Oudewater uit van een koopkrachtbinding van 88 à 90%. Voor de oriëntatie vanuit de omliggende plaatsen rondom Oudewater, zoals Papekop, Hoenkoop en Hekendorp, gaan wij uit van een kooporiëntatie op de winkels van Oudewater van 70 à 75%. Per saldo kan de koopkrachtbinding dan gesteld worden op 85% à 86%.

Zoals reeds gesteld is de koopkrachttoevloeiing beperkt. Er is enige toevloeiing vanuit aangrenzende gebieden vanwege de ligging van de supermarkten aan de doorgaande weg, terwijl het centrum van Oudewater veel profijt heeft van toeristen en dagjesmensen en bezoekers van de wekelijkse warenmarkt.

⁴ Winkelveorzieningen op waarde geschat, Drs. E.J. Bolt, 2003

Normatief mag worden uitgegaan van een koopkrachttoevloeiing van circa 20%. Gelet op de ligging van Oudewater en de beperkte functie voor de regio gaan wij per saldo uit van een koopkrachttoevloeiing van 5 à 7%.

2.4 Gemiddelde besteding en inkomen

De gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking ⁵⁾ kan voor de sector dagelijkse artikelen gesteld worden op € 2.530,- inclusief btw.

Gelet op de samenstelling van de bevolking en dan met name het gemiddeld besteedbaar inkomen mag voor de sector dagelijkse artikelen een correctie worden toegepast van + 2,0%. In de sector dagelijkse artikelen kan de inkomenselasticiteit gesteld worden op een factor van 25% (7,5% hoger inkomen tegen een elasticiteit van 25% levert een extra besteding op van + 1,875%: afgerond: 2%). Het lokale bestedingscijfer voor de sector dagelijkse artikelen kan nu dus vastgesteld worden op een bedrag van € 2.580,- inclusief btw per hoofd van de bevolking.

2.5 Marktomvang en gebonden bestedingen

Op grond van het bestaande en toekomstige consumentendraagvlak voor Oudewater gaan wij uit van 9.850 consumenten in het primaire marktgebied. Dit is dus exclusief toeristen en dagjesmensen, die wij gerekend hebben tot het secundaire marktgebied.

Uitgaande van een gemiddelde besteding in de dagelijkse sector van € 2.580,- per hoofd van de bevolking kan het bestedingspotentieel berekend worden op een bedrag van € 25,4 miljoen.

Hier moet evenwel nog rekening worden gehouden met koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing.

Na verrekening van de koopkrachtbinding van 85 à 86% en de koopkrachttoevloeiing van 5 à 7% kunnen de gebonden bestedingen berekend worden op een niveau van € 23,1 miljoen.

In onderstaande tabel geven wij deze berekening weer:

Tabel 2.5.1: Marktomvang en gebonden bestedingen Oudewater

	Dagelijkse sector	
Consumentendraagvlak	9.850	
Lokaal bestedingscijfer	€ 2.580,-	
Bestedingspotentieel (A)	€ 25.413.000	
Koopkrachtbinding	85 à 86%	
Omvang gebonden koopkracht uit primair gebied	€ 21.725.000	
Koopkrachttoevloeiing	5 à 7%	€ 1.200.000
Totale omvang gebonden bestedingen Oudewater	€ 23.125.000	

⁵ HBD 2009

3 Oudewater: aanbod dagelijkse artikelen

3.1 Aanbod supermarkten

De kern Oudewater is de hoofdkern van de gemeente Oudewater. In totaal is er in de gemeente Oudewater sprake van een aanbod dagelijkse artikelen van circa 3.200 m² w.v.o., Dit aanbod is volledig gesitueerd in de kern Oudewater.

Wat betreft plaatsen in de omgeving is er in Montfoort (7.500 inw.) sprake van 2 supermarkten en in Linschoten (4.000 inw.) één supermarkt. Qua omvang is Montfoort redelijk te vergelijken met Oudewater, terwijl Linschoten aanzien kleiner is.

Ook in de kleinere plaats Waarder (ca. 1.500 inw.) is één supermarkt gevestigd, evenals in het iets verder gelegen Benschop (3.500 inw.).

De plaats Woerden oefent met een ruim aanbod van circa 7 supermarkten wel enige aantrekkingskracht uit op het gebied ten zuiden van de A12 (Waarder-Oudewater-Linschoten-Montfoort), terwijl ook het supermarktaanbod in Gouda enige zuigkracht uitoefent. Gelet op de factoren afstand en bereikbaarheid blijft deze zuigkracht evenwel van beperkte omvang.

3.2 Totaal aanbod dagelijkse artikelen

Behalve 2 supermarkten beschikt Oudewater ook over een ruim aantal speciaalzaken (18) in de sector dagelijkse artikelen.

In de huidige situatie wordt het supermarktaanbod gevormd door de C1000 en de Golff supermarkt. De C1000 heeft in de bestaande situatie een omvang van 530 m², terwijl de Golff een omvang heeft van 1.150 m². De Golff beschikt tevens over een kleine slijterij.

Het aanbod supermarkten in de kern Oudewater kan als volgt worden weergegeven:

Tabel 3.2.2: Aanbod supermarkten in de kern Oudewater

Formule	Locatie	W.v.o.
C1000	Papenhoeftaan	530 m ²
Golff	Joostenplein	1.150 m ²
Totaal supermarkten	2	1.680 m²

Het aanbod supermarkten heeft in de bestaande situatie dus een omvang van 1.680 m² w.v.o.

In de nieuwe situatie gaan wij uit van een verplaatsing en uitbreiding van de C1000 van 530 m² naar circa 950 m². Dit impliceert een uitbreiding met 420 m². In onderstaande tabel geven wij dat als volgt weer:

Tabel 3.2.2: Supermarktaanbod Oudewater na verplaatsing en uitbreiding C1000

Formule	Locatie	W.v.o.
C1000	Lijnbaan/J.J. Vierbergenweg	950 m ²
Golff	Joostenplein	1.150 m ²
Totaal supermarkten	2	2.100 m²

In de nieuwe situatie komt het supermarktaanbod dus uit op circa 2.100 m² w.v.o.

Aanvullend is er sprake van een ruim aanbod speciaalzaken. Er zijn 15 speciaalzaken op het gebied van dagelijkse artikelen: 3 drogisten (Kruidvat, DA en DIO), 1 Keurslager, 2 slijters (incl. Golff), 2 bakkers, 3 groente- en fruitwinkels, 1 natuurvoedingswinkel, 1 winkel op het gebied van kaas en noten en delicatessen en 2 kleine speciaalzaken op het gebied chocolade en vlaaien.

De chocoladewinkel is meer een souvenirshop, terwijl de vlaaienwinkel hoofdzakelijk wordt ingevuld als horeca-activiteit.

In relatie tot de omvang van het marktgebied is het aanbod speciaalzaken vrij ruim, maar dat wordt voor een deel ook veroorzaakt door de bezoekende toeristen en dagjesmensen.

Het aanbod van deze 15 speciaalzaken heeft globaal een omvang van 1.050 m² w.v.o.

De totale omvang van het aanbod dagelijkse artikelen kan na realisatie van de verplaatsing en uitbreiding van de C1000 als volgt worden weergegeven:

Tabel 3.2.3: Aanbod dagelijkse artikelen na uitbreiding/verplaatsing C1000

Naam	Locatie	W.v.o.	Verdeling
Golff	Joostenplein	1.150 m ²	
C1000 (nieuw)	Lijnbaan/J.J. Vierbergenweg	950 m ²	
Totaal aanbod supermarkten		2.100 m ²	66,7%
Speciaalzaken dag. art.	binnenstad	1.050 m ²	33,3%
Totaal aanbod dagelijkse artikelen		3.150 m²	100,0%

Op grond van bovenstaande verdeling kan worden berekend dat het aanbod supermarkten uitkomt op 66,7%, terwijl het aanbod speciaalzaken uitkomt op 33,3%.

Het landelijke aandeel voor supermarkten komt uit op circa 75 à 80%, terwijl dat van speciaalzaken uitkomt op gemiddeld 20 à 25%. Voor kleinere plaatsen als Oudewater komt het aandeel supermarkten vaker iets hoger uit en het aandeel speciaalzaken iets lager.

Voor de toekomst moet dan ook voor Oudewater rekening worden gehouden met een sanering in het aanbod speciaalzaken. Met name geldt dit voor het aanbod drogisten en voor het aanbod groentespeciaalzaken.

Gemiddeld ⁶⁾ is er sprake van 1 drogist per 5.750 inwoners. Uitgaande van de situatie van Oudewater is er marktruimte voor maximaal 2 drogisten.

⁶ Hoofdbedrijfsschap Detailhandel HBD 2010

Verder is er in Oudewater sprake van 3 groente- en fruitwinkels, hoewel er één is die met circa 10 m² wel heel erg kleinschalig is.

Gemiddeld genomen is er 1 groente- en fruitwinkel per 13.000 inwoners. Voor de situatie van Oudewater betekent dat een overaanbod van 2 groentewinkels.

Distributief gezien moet er op termijn dus rekening worden gehouden met een vermindering van het aanbod speciaalzaken, hoewel de toeristische dimensie van de binnenstad van Oudewater extra kansen biedt.

4 Confrontatie vraag en aanbod

4.1 Normatieve vloerproductiviteit

Voor de sector dagelijkse artikelen mag landelijk per saldo worden uitgegaan van een gemiddelde vloerproductiviteit van circa € 7.800,- per m² w.v.o. inclusief btw (Bron: HBD, 2010).

Gelet op de lagere bevolkingsdichtheid en het ruime aanbod speciaalzaken gaan wij voor de lokale situatie uit van een iets lagere normatieve vloerproductiviteit: € 7.600,- per m² inclusief btw. Dit is circa 2,5% lager dan het landelijke gemiddelde.

4.2 Confrontatie vraag en aanbod

In onderstaande tabel geven wij in het kort een overzicht van de bestaande omvang van het aanbod dagelijkse artikelen en de normatieve omvang in relatie tot de omvang en samenstelling van het verzorgingsgebied. In de beschrijving van het aanbod is al rekening gehouden met de verplaatsing en uitbreiding van de C1000 (zie tabel 3.2.3). Bij het marktpotentieel is tevens al rekening gehouden met koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing (zie tabel 2.5.1).

Tabel 4.2.1: Distributieve ruimte Oudewater (sector dagelijkse artikelen)

Omschrijving / referentiejaar	2010
Totaal potentieel gebonden bestedingen	€ 23.125.000
Normatieve vloerproductiviteit per m ² w.v.o.	€ 7.600
Normatief aanbod in m ² w.v.o.	3.050 m ²
Bestaand aanbod incl. uitbreiding C1000	3.150 m ²
Afwijking van de norm	+ 100 m ²
Overaanbod in percentage van norm	+ 3,3%

In de normatieve situatie is er sprake van een wenselijke omvang van het aanbod dagelijkse artikelen van 3.050 m² w.v.o. Ten opzichte van de plannen is er vrijwel sprake van evenwicht in de distributieve voorzieningen. De overbewinkeling blijft beperkt tot slechts 100 m² w.v.o. Dit komt overeen met een overschrijding van circa 3,3%. Over het algemeen wordt er van uitgegaan dat een overschrijding tot 10% niet tot problemen hoeft te leiden.

Indien wenselijk kan de verkoopruimte van de C1000 dus nog iets worden verruimd indien men een supermarkt van circa 1.000 m² w.v.o. wil realiseren. In dat geval blijft de overbewinkeling van beperkte omvang (+ 5%) wat distributief en economisch niet tot problemen hoeft te leiden.

Samenvattend kan worden vastgesteld dat er voldoende distributieve marktruimte aanwezig is voor de uitbreiding van de C1000 supermarkt.

5 Kwalitatieve analyse

5.1 Supermarkten en speciaalzaken

In de nieuwe situatie is er in Oudewater sprake van 2 supermarkten, die qua grootte en maatvoering voor een plaats als Oudewater klaar zijn voor de toekomst. Zij hebben dan een omvang die inspeelt op de hedendaagse consument.

Beide supermarkten positioneren zich als service-supermarkten, hoewel de Golff zich meer richt op de bovenkant van de markt, met meer aandacht voor dienstverlening, gemak en assortiment terwijl de C1000 formule zich meer focust op de prijs.

Aanvullend op deze supermarkten positioneren de speciaalzaken zich in het bovensegment van de markt, met veel aandacht voor keuze, specialisaties, kwaliteit en minder nadruk op prijs, hoewel de formule Kruidvat meer de nadruk legt op het aspect prijs.

Wat betreft de speciaalzaken kan worden vastgesteld dat er sprake is van hoogwaardige speciaalzaken. Te noemen vallen onder andere in de vleessector de Keurslager, in de brood- en banketbakkersbranche de Echte Bakker, in de slijterijbranche de formule Gall&Gall, in de natuurvoedingsbranche de winkel van Zon & Maan en in de markt voor kaas, noten en delicatessen is er ruimte voor 't Kaasmeisje. Kwalitatief allemaal hoogwaardige speciaalzaken, die zich in het bovensegment van de markt positioneren en een goede aanvulling zijn op het algemene aanbod van de supermarkten. Bovendien oefenen de speciaalzaken met hun specifieke lokale assortiment en hoogwaardige service aantrekkingskracht uit op de toeristische bezoekers van de binnenstad.

Wat betreft de samenstelling van de bevolking hebben wij reeds geconstateerd dat de gemiddelde inkomens vrij hoog zijn en dat de groep hogere inkomens sterker dan gemiddeld zijn vertegenwoordigd. Het aanbod van service-supermarkten - waarvan één de nadruk legt op prijs en één de nadruk op service en assortiment – alsmede de samenstelling en hoogwaardige kwaliteit van de speciaalzaken sluit goed aan bij de samenstelling van het consumentendraagvlak.

5.2 Effecten van de detailhandelsstructuur

De gemeentelijke visie gaat uit van handhaving van de kleinschalige winkels in de binnenstad en uitplaatsing van de grootschalige winkels, zoals supermarkten en bouwmarkten.

In het kader van versterking van het supermarktaanbod op een niveau dat aansluit bij de behoefte van de hedendaagse consument dienen de supermarkten te beschikken over voldoende meters verkoopruimte.

Ter versterking en modernisering van de C1000 kan dat niet gebeuren op de bestaande locatie, maar zoekt men naar een locatie die past binnen de lokale structuur, waarbij bereikbaarheid en parkeren belangrijke items zijn.

Bij het vrijkomen van de C1000-locatie aan de Papenhoeflaan wordt deze onttrokken aan de supermarktbranche en wordt deze betrokken door een ondernemer uit de woninginrichting. De woningstofeerder uit de binnenstad gaat zijn bedrijf verplaatsen naar de C1000 locatie. In de locatie die na het vertrek van de woningstofeerder vrij komt zal zich mogelijk een kleine Hema vestigen, zodat de positie van de binnenstad verder kan worden versterkt.

In de bestaande situatie zijn beide supermarkten aan de doorgaande weg - de J.J. Vierbergenweg – gesitueerd. Dit kan worden gekenmerkt als de hoofdstructuur van Oudewater.

In de nieuwe situatie blijft de C1000 supermarkt gevestigd aan deze hoofdstructuur.

De winkelstructuur van Oudewater kan dus gekenmerkt worden als een structuur waarbij de grootschalige winkels op het gebied van de dagelijkse artikelen gevestigd zijn aan de hoofdstructuur, terwijl de gespecialiseerde winkels gevestigd zijn in de binnenstad, hoofdzakelijk aan de Leeuweringestraat, Markt en Havenstraat en straten die hierop aansluiten.

5.3 Duurzame ontwricting

Het is van belang om te toetsen of een nieuw plan de bestaande voorzieningenstructuur niet duurzaam zal ontwricten. Het gaat hierbij om de effecten op de bestaande structuur. Dus op het geheel van de winkelvoorzieningen in Oudewater.

Vanuit ruimtelijk perspectief gezien is het verslechteren van de concurrentiepositie van individuele bedrijven geen valide argument om nieuwe ontwikkelingen tegen te houden.

Indien een nieuw plan een onevenredige aantasting van de distributieve structuur tot gevolg heeft, is er sprake van een duurzame ontwricting.

Dit impliceert dat beoordeeld moet worden of er sprake is van een onaanvaardbare afname van het aanwezige aanbod in een bepaalde branche en/of een onaanvaardbare variatie in het aanbod (van die branche), of dat er voor de consument een onaanvaardbare afstand zal ontstaan.

Het is van belang dat de consument moet kunnen blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden. Als een andere winkel zou moeten sluiten vanwege de komst van een nieuwe winkel, dan is de differentiatie van het aanbod per saldo gelijk gebleven.

In onze visie verwachten wij niet dat het plan van Artica Vastgoedontwikkeling B.V. inzake verplaatsing en uitbreiding van de C1000 supermarkt zal zorgen voor een duurzame ontwricting van de detailhandelstructuur in Oudewater. In het plan wordt de detailhandelstructuur in de sector dagelijkse artikelen juist versterkt en wordt het aanbod gevarieerder en ontstaat er geen onaanvaardbare afstand voor de consument.

Op termijn moet eventueel rekening worden gehouden met de sluiting van één of twee speciaalzaken in de binnenstad. Ook al zou het C1000 plan niet worden gerealiseerd, dan nog is er distributief en economisch onvoldoende perspectief voor het huidige aanbod speciaalzaken in de binnenstad.

Eventuele sluiting van deze speciaalzaken zal in onze visie niet leiden tot een duurzame ontwricting van de bestaande detailhandelstructuur.

6 Locatie

Omdat er voor de verplaatsing en uitbreiding van de C1000 mogelijk meerdere locaties beschikbaar zijn, gaan wij in een aparte notitie nader in op de locatie-aspecten.

Hoewel de locatie hoek Lijnbaan/J.J. Vierbergenweg de voorkeur verdient van de projectontwikkelaar willen wij toch nader ingaan op de specifieke posities van deze en andere locaties in Oudewater.

Wat betreft de omvang van de locatie gaan wij uit van een totale bedrijfsruimte van 1.400 à 1.500 m², zodat een winkelvloeroppervlakte kan worden gerealiseerd van circa 950 à 1.000 m².

Uitgaande van een norm van 4 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsruimte gaan wij uit van maximaal circa 60 parkeerplaatsen.

7 Conclusie

Het verzorgingsgebied van de winkels in de kern Oudewater wordt primair gevormd door de kern Oudewater en de dorpen en gehuchten die rondom Oudewater zijn gesitueerd zoals Papekop, Hoenkoop, Snelrewaard en Hekendorp.

Het primaire marktgebied heeft een omvang van 9.850 inwoners.

Het secundaire heeft slechts een beperkte omvang, omdat Oudewater nauwelijks een functie heeft voor de regio. Wel is er sprake van bestedingen door inwoners uit aangrenzende gebieden, die gebruik maken van de doorgaande weg door Oudewater, waar de supermarkten zijn gesitueerd.

Het secundaire marktgebied van de binnenstad wordt met name gevormd door toeristen en dagjesmensen die afkomen op het historische karakter van de binnenstad, alsmede mensen uit de regio die de wekelijkse warenmarkt bezoeken.

Vanwege de afstand tot regionale centra zoals Woerden en Gouda mag voor het primaire marktgebied Oudewater worden uitgegaan van een hoge koopkrachtbinding. Vanwege de beperkte regiofunctie van Oudewater gaan wij uit van een beperkte koopkrachttoevloeiing.

Wat betreft de samenstelling van de bevolking is er sprake van een inkomensindex die ruim uitkomt boven het landelijke gemiddelde.

Het lokale aanbod in de sector dagelijkse artikelen wordt gevormd door 2 supermarkten en een ruim aantal (15) speciaalzaken.

Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er voldoende distributieve ruimte in de markt aanwezig is voor de beoogde uitbreiding van de C1000 naar een omvang van circa 950 à 1.000 m² w.v.o. Hierbij hoort een supermarkt met een totale bedrijfsruimte van 1.400 à 1.450 m² bedrijfsruimte.

Op basis van de kwalitatieve analyse blijkt dat er sprake is van een goede afstemming van het aanbod op de samenstelling van het consumentendraagvlak. Wat betreft de speciaalzaken is er sprake van een enkel doublure, met name bij de drogisten en bij de groente- en fruitwinkels.

Eventuele effecten van het plan voor de verplaatsing en uitbreiding van de C1000 zullen in onze visie erg beperkt blijven.

Er zal geen sprake zijn van een duurzame ontvruchting van de distributieve structuur in de sector dagelijkse artikelen. Er zal eerder sprake zijn van een versterking van de distributieve structuur.