Bijlage bij raadsvoorstel nr. 07-49

Aanvullende notitie Detailhandelsstructuurvisie Barneveld

Aanleiding
De gemeente Barneveld heeft met de Kamer van Koophandel en de Barneveldse Middenstandsvereniging aan adviesbureau BRO uit Boxtel opdracht gegeven tot het opstellen van een detailhandelsstructuurvisie voor de kern Barneveld. In het kader van het besluitvormingstraject over deze visie heeft de gemeenteraad aangegeven zich nader te willen laten informeren over de inhoud en de consequenties van de detailhandelsstructuurvisie. Hiervoor is op 27 maart 2007 een "rondetafelgesprek" gevoerd met de bij de planvorming betrokken partijen. Naar aanleiding van dit "rondetafelgesprek" wordt in deze notitie op een aantal vraagstukken een nadere toelichting gegeven.

Vraagstukken
Tijdens het rondetafelgesprek is gebleken dat de detailhandelsvisie voor de onderwerpen "supermarktontwikkeling", "PDV-cluster" en "detailhandel bij Transferium" een nadere toelichting behoeft.

Supermarktontwikkeling
Standpunt BRO
In de detailhandelsvisie wordt voor de ontwikkeling van het supermarktaanbod uitgegaan van een versterking en uitbreiding van het bestaande aanbod. Concreet wordt de kwantitatieve uitbreidingsruimte voor de periode tot 2015 becijferd op een bandbreedte van 2.000 m^2 WVO tot 4.500 m^2 WVO. Wanneer de reeds gerealiseerde supermarkt onder De Heus hiervan wordt afgetrokken, kan de effectieve bandbreedte worden vastgesteld op 550 m^2 tot 3.050 m^2 WVO.

Rondetafelgesprek
Tijdens het "'rondetafelgesprek" is door de aanwezige vertegenwoordigers van Laurus en Ahold Vastgoed aangegeven dat zij van mening zijn dat de door BRO becijferde bandbreedte voor uitbreidingsruimte te optimistisch is en op termijn zal leiden tot een ontwrichting van het bestaande aanbod.

Deskundige standpunt
Om een standpunt in deze discussie te kunnen bepalen, is de heer J.W. Grievink van het Erasmus Food Management Institute (EFMI) als supermarktdeskundige geraadpleegd. In zijn analyse gebruikt de heer Grievink een aantal landelijke kengetallen welke vervolgens geëxtrapoleerd worden op de Barneveldse situatie. Daarnaast gaat de heer Grievink in zijn analyse uit van een door hem gesignaleerde trend in de ontwikkeling van de gemiddelde omzet per m^2. Grievink komt tot de conclusie dat de door BRO becijferde uitbreidingsruimte optimistisch is. Voorts is hij van mening dat Barneveld, ten opzichte van het landelijk gemiddelde, reeds nu al over te veel vierkante meters supermarkt beschikt indien invulling wordt gegeven aan de in de wijk De Burgt geprojecteerde supermarkt. Tenslotte concludeert hij dat er in Barneveld sprake is van een zeer onevenwichtige verdeling van de te onderscheiden soorten supermarkten. In de onderstaande tabel zijn de verschillen tussen Grievink en BRO nog eens bondig weergegeven.

	Grievink	**BRO**
Gemiddelde omzet per m² WVO voor dagelijkse artikelen	€ 7.200,--	€ 6.625,-- [1]
Verhouding m^2 supermarkt per inwoner 2007	0,223 [2]	0,241 [3]

[1] Gemiddelde van de door BRO genoemde bandbreedte.
[2] Inclusief 10% overbewinkeling.
[3] Huidige supermarktaanbod, waarbij is uitgegaan van een supermarkt onder De Heus met een WVO van 1.450 m^2.

Verhouding WVO en BVO
Voorts is tijdens de hoorzitting gebleken dat er enige onduidelijkheid is ontstaan over de vertaling van de in de detailhandelsstructuurvisie gehanteerde terminologie naar de praktijk. Met name de verhouding tussen het Winkelvloeroppervlakte (WVO) en het Bruto Vloeroppervlakte (BVO) heeft voor enige verwarring gezorgd. Om deze onduidelijkheid weg te nemen is de in de

detailhandelsstructuurvisie opgenomen tabel aangepast door tevens het BVO te vermelden. Het BVO is bepaald aan de hand van een in de supermarktbranche gehanteerde verhouding van 75 : 100. Het betreft hier dus een schatting. De aangepaste tabel is hieronder weergegeven.

Indicatieve omvang of wensomvang supermarkten Barneveld (m^2 WVO en BVO)

	Huidige omvang in WVO*	Huidige omvang in BVO **	Indicatieve of toekomstige omvang in WVO	Uitbreiding
Albert Heijn	1.800	2.400	2.500	700
Super de Boer Nieuwstraat	740	990	1.200	460
Aldi	340	450	1.000	660
De Heus	1.450	1.930	1.450	0
Totaal Centrum	**4.330**	**5.770**	**6.150**	**1.820**
Super de Boer Amersfoortsestr	1.120	1.490	1.120	0
Super de Boer Lavendelplein	520	690	1.000	480
Edah	500	660	1.000	500
Spar	380	505	650	270
Locatie De Burgt/Veller	-	-	1.350	1.350
Totaal Elders	**2.520**	**3.345**	**5.120**	**2.600**
Totaal	6.850	4.835	11.270	4.420

* Bron: Locatus verkooppuntenbestand 2005

** Inschatting BVO aan de hand van verhouding 75 :100

Tussenconclusies

1. De heer Grievink gaat in zijn berekeningen uit van een hogere omzet (€ 7.200,--/m²) dan BRO hanteert. Hierdoor is het verschil in de door Grievink en BRO becijferde uitbreidingsruimte deels te verklaren.
2. Wanneer naar de landelijk gemiddelde omzet per m² wordt gekeken zijn de door Grievink gehanteerde cijfers als "erg hoog" te kwalificeren. Bovendien moet de praktijk uitwijzen of de door Grievink gesignaleerde trend zich inderdaad doorzet. De vraag is daarom in hoeverre bij de kaderstelling op dit moment de uitgangspunten zoals gehanteerd door Grievink leidend moeten zijn.
3. Indien er vanuit wordt gegaan dat een overbewinkeling tot 30% niet per definitie leidt tot een structurele ontwrichting van het detailhandelsaanbod kan geconcludeerd worden dat de geprojecteerde supermarkt in De Burgt op termijn acceptabel is. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat van duurzame ontwrichting pas sprake is bij een onaanvaardbare afname van het aanbod en de variatie in de branche. Het verdwijnen van één of meer bestaande aanbieders hoeft op zichzelf niet te leiden tot een duurzame ontwrichting en kan in veel gevallen worden aangemerkt als normale marktwerking. Het is niet aan de gemeente om in dit soort concurrentieverhoudingen te treden door middel van inzet van het instrumentarium van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
4. Indien de cijfers van Grievink worden geëxtrapoleerd naar het inwoneraantal van Barneveld in 2015 dan kan een uitbreidingsruimte van 1.690 m^2 (0,264 X 32.350 = 8.540, 8.540 – bestaande aanbod = 1.690 m^2) worden berekend. De via deze methode becijferde uitbreidingsruimte benadert het gemiddelde van de door BRO voorgestelde bandbreedte van 550 m^2 tot 3.050 m^2 WVO.

		Inwoneraantal kern Barneveld in 2006	Inwoneraantal kern Barneveld in 2015	Verhouding m² supermarkt per inwoner 2006	Verhouding m² supermarkt per inwoner 2015
Bestaande aanbod supermarkten in m²	6.850 m²	28.473	32.350	0,240	0,212
Toegezegde uitbreidingen in m²	1.600 m²	28.473	32.350	0,297	0,261
Norm Grievink incl. 10% overbewinkeling	0.223				
Norm Grievink incl. 20% overbewinkeling	0.243				
Norm Grievink incl. 30% overbewinkeling	0.264				

Eindconclusie
Er worden verschillende uitgangspunten gehanteerd door de onderscheiden adviseurs. Op basis van de bestaande praktijk (normering gehanteerd door BRO) gaan wij uit van een bandbreedte voor uitbreiding of nieuwvestiging van supermarkten per 2015 van maximaal 3.050 m^2 WVO. Van deze beschikbare uitbreidingsruimte is voorshands 1.350 m^2 WVO voor de nieuwvestiging in de wijk De Burgt gereserveerd en 1.600 m^2 WVO in het markthalgebied.
Er is wel sprake van een trend naar een hogere omzet per m^2 in de supermarktbranche (visie Grievink). Daarnaast is er een onevenwichtigheid in het aanbod door eenzijdigheid in het hoogste marktsegment en een sterke concentratie in het centrum van de kern Barneveld. Per uitbreidingsplan dienen daarom wel de distributieve planologische gevolgen in kaart te worden gebracht.
Tenslotte is het vanuit het consumentenbelang wenselijk dat de consument keuzevrijheid heeft. In dit kader dient hij de beschikking te hebben over een breed en gedifferentieerd aanbod. Nu blijkt dat de gesignaleerde bandbreedte niet leidt tot een duurzame ontwrichting dient deze te worden ingezet ten behoeve van het consumentenbelang.

PDV-cluster
Detailhandelsstructuurvisie
In de detailhandelsstructuurvisie wordt de keuze gemaakt voor clustering van het PDV-aanbod op één locatie. Aan de hand van een multicriteria-analyse is de locatie Scherpenzeelseweg als meest geschikt uit de bus gekomen. Om meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden voor implementatie van deze ontwikkeling wordt in het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie geadviseerd om een afgewogen detailhandelsprogramma en -concept op te stellen.

Offerteverzoek
Om invulling te geven aan deze uitvoeringsmaatregel is inmiddels een offerteverzoek opgesteld. Middels dit offerteverzoek is aan een tweetal bureaus gevraagd om offerte uit te brengen. Het offerteverzoek is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

Planning
Volgens planning is het college eind week 14 een voorstel gedaan omtrent de gunning van de opdracht. De uitvoering van de planvorming is voorts voorzien in de maanden april en mei. Daarna zal besluitvorming volgen.

Detailhandel Transferium
In de detailhandelsstructuurvisie wordt tevens ingegaan op de mogelijkheden voor het gebied rond het Transferium Barneveld Noord. Ook voor dit gebied zijn de mogelijkheden onderzocht voor het ontwikkelen van vormen van perifere detailhandel. Er is in de visie voor gekozen om op deze locatie op intensief reizigersverkeer afgestemde detailhandel toe te staan welke het functioneren van het Transferium als vervoersknooppunt ondersteunt. Op dit moment worden samen met vertegenwoordigers van de provincie Gelderland oriënterende gesprekken gevoerd met geïnteresseerde partijen over de verdere invulling van het gebied rond het Transferium.

In het toestaan van andere vormen van perifere detailhandel op deze locatie is in de detailhandelsstructuurvisie niet voorzien.

Voorstel
Voorgesteld wordt om de beslispunten in het raadsvoorstel "Detailhandelsstructuurvisie kern Barneveld" te handhaven, met dien verstande dat het volgende beslispunt wordt toegevoegd:
- Zorgvuldig omgaan met het toestaan van uitbreidingen en totale nieuwvestiging van supermarkten, waarbij mogelijk aanwezige uitbreidingsruimte bij voorkeur wordt ingezet voor versterking van het aanbod van wijksupermarkten.

Bijlage
- Offerteverzoek studie PDV-cluster Scherpenzeelseweg, gemeente Barneveld, d.d. 15 maart 2007.