

BELEIDSVISIE SUPERMARKTSTRUCTUUR gemeente Vlissingen 2016

In deze Beleidsvisie wordt het beleid voor de vestiging en uitbreiding van supermarkten in de gemeente Vlissingen vastgelegd. Bouwstenen voor deze Beleidsvisie zijn het rapport “Supermarktstructuurvisie gemeente Vlissingen” (juni 2015) van adviesburo DTNP (inclusief de aanvullende notitie van februari 2016 bij dit rapport) en de antwoordnota op de zienswijzen op het rapport “Supermarktstructuurvisie gemeente Vlissingen” (juni 2015).

Algemeen

De gemeente spant zich in, als uitvloeisel van haar rol in de Wet ruimtelijke ordening, er voor te zorgen dat er een goed voorzieningenniveau aanwezig is voor haar inwoners in de verschillende wijken, op een redelijke afstand. Dit betekent dat de gemeente, op basis van ruimtelijke ordening, invloed uitoefent waar het aanbod van dagelijkse goederen (de boodschappenfunctie) in relatie tot de leefbaarheid van de inwoners in de wijken, het beste tot zijn recht komt. De supermarktstructuur gaat er vanuit dat er in de wijken voldoende aanbod is c.q. behoort te zijn. Door de trend om langer zelfstandig te blijven wonen zijn supermarkten op redelijke afstand van de woning van groot belang. Op basis van deze taakopvatting- en uitvoering, is een geheel vrije vestiging (locatiekeuze) van supermarkten niet mogelijk. Dat wordt versterkt door de rechterlijke toets bij bestemmingswijzigingen naar detailhandel/supermarkt. Feitelijk is er in economische zin ook niet of nauwelijks sprake van vrije marktwerking in de supermarktenbranche, omdat slechts een handvol aanbieders de gehele markt bedienen en reguleren.

Om het aanbod en de vraag in balans te houden wordt er indicatief met m² winkelvloeroppervlak van supermarkten gerekend als aanbod en met indicatieve koopkrachtcijfers als vraag. Het beste zou zijn om het aanbod in omzet uit te drukken, maar die gegevens hebben we niet ter beschikking c.q. worden niet per winkel verstrekt. Mogelijke uitbreidingen van bestaande supermarkten worden vooral kwalitatief bekeken en wat minder kwantitatief. Dit betekent dat het doel van de uitbreiding bepalend is of dit wel of niet wordt toegestaan. Bijvoorbeeld kunnen marktontwikkelingen en/of nieuwe wensen van de consument supermarkten dwingen om fysiek uit te breiden, zonder dat er meer producten in de winkel verschijnen. De uitbreiding heeft dan vooral kwalitatieve effecten en nauwelijks kwantitatieve gevolgen voor de marktruimte.

De supermarktenstructuur voor de gemeente wordt beleidsmatig als volgt weergegeven:

1. Supermarktaanbod vanuit kwantitatief oogpunt bekeken

Vanuit kwantitatief oogpunt is er geen aanleiding het supermarktaanbod uit te breiden binnen de gemeente Vlissingen. Vanuit kwalitatief oogpunt kan er behoefte zijn om toch het aanbod uit te breiden. Keuzen moeten hierin worden gemaakt omdat ongebreidelde uitbreiding niet mogelijk is, gelet op het huidige supermarktaanbod.

Daaraan wordt toegevoegd dat de meeste supermarkten in Vlissingen naar hedendaagse maatstaven een moderne omvang hebben. Ons beleid dient toekomstbestendig te zijn. Om te kunnen inspelen op, nu nog niet voorzienbare, toekomstige ontwikkelingen in de branche of andere ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld toegankelijkheids- en/of veiligheidseisen) is een beperkte fysieke uitbreiding (indicatie: ca 10 à 20 procent van het winkelvloeroppervlak) van bestaande supermarkten acceptabel, wellicht zelfs noodzakelijk. Meer is vooralsnog niet wenselijk, gelet op het evenwicht tussen de beoogde structuur en het ontbreken van marktruimte. Ter vergroting van de trekkracht van de centra van Vlissingen en Oost-Souburg is een substantiële vergroting van de in die centra bestaande supermarkten, zoals in de visie staat aangegeven, wenselijk.

2. Binnenstad

Substantiële versterking van het aantal m² supermarkt is in de binnenstad (lees: de binnenstad inclusief het aan de binnenstad direct aangrenzende deel van het ontwikkelingsgebied Scheldekwartier ten zuiden van De Willem Ruysstraat) nog gewenst. Bij voorkeur wordt gestreefd naar twee volwaardige supermarkten in aanvullende marktsegmenten, alhoewel het onderscheid in deze segmenten steeds kleiner wordt en meer moet worden gekeken naar de omvang van het supermarktaanbod in relatie tot de boodschappenfunctie in de binnenstad (zo mogelijk vergelijkbaar aan het aanbod in de wijken).

3. Wijkcentra Paauwenburg en Papagaaienburg Vlissingen

In de wijken Papagaaienburg en Paauwenburg zijn twee supermarkten in, bij voorkeur, aanvullende marktsegmenten gewenst. Omdat het onderscheid in deze segmenten steeds kleiner wordt, kijken we in ons beleid naar de totale omvang van het supermarktaanbod in relatie tot de boodschappenfunctie in die betreffende wijken. Substantiële uitbreiding is niet gewenst.

De meeste supermarkten in Vlissingen hebben naar hedendaagse maatstaven een moderne omvang. Ons beleid dient toekomstbestendig te zijn. Om te kunnen inspelen op, nu nog niet voorzienbare, toekomstige ontwikkelingen in de branche of toegankelijkheids- en/of veiligheidseisen, is een beperkte fysieke uitbreiding (indicatie: ca. 10 à 20 procent van het winkelvloeroppervlak) van bestaande supermarkten acceptabel, wellicht zelfs noodzakelijk. Meer is vooralsnog niet wenselijk, gelet op het evenwicht tussen de beoogde structuur en het ontbreken van marktruimte.

4. Oost-Souburg

In de dorpskern Oost-Souburg zijn twee supermarkten in, bij voorbij voorkeur, aanvullende marktsegmenten gewenst. Omdat het onderscheid in deze segmenten steeds kleiner wordt, kijken we in ons beleid naar de totale omvang van het supermarktaanbod in relatie tot de boodschappenfunctie in de dorpskern. Gelet op de huidige omvang van het aanbod is schaalvergroting gewenst, omdat hiervoor marktruimte in Oost-Souburg zelf aanwezig is.

5. Middengebied

In het westelijk deel van het middengebied is één solitaire supermarkt gevestigd. Gelet op de investeringen die de gemeente heeft gedaan in deze wijk om de leefbaarheid en sociale cohesie daar te stimuleren is de vestiging van deze supermarkt van grote waarde voor de wijkbewoners. Deze boodschappenvoorziening voorziet in een behoefte in deze wijk. Substantiële uitbreiding is niet gewenst.

De meeste supermarkten in Vlissingen hebben naar hedendaagse maatstaven een moderne omvang. Ons beleid dient toekomstbestendig te zijn. Om te kunnen inspelen op, nu nog niet voorzienbare, toekomstige ontwikkelingen in de branche of toegankelijkheids- en/of veiligheidseisen, is een beperkte fysieke uitbreiding (indicatie: ca. 10 à 20 procent van het winkelvloeroppervlak) van bestaande supermarkten acceptabel, wellicht zelfs noodzakelijk. Meer is vooralsnog niet wenselijk, gelet op het evenwicht tussen de beoogde structuur en het ontbreken van marktruimte.

Een wijziging van de nu bestaande locatie van deze supermarkt is denkbaar, mits deze maar in het westelijk deel van het middengebied blijft.

6. Baskensburg

Aan een substantiële uitbreiding van het supermarktaanbod op Baskensburg wordt niet meegewerkt. Initiatieven, waarvoor planologisch-juridische ruimte aanwezig is, zijn toegestaan. Vestiging van een extra supermarkt op Baskensburg is niet gewenst.

De gemeente heeft planologisch meegewerkt (en vergunning verleend) aan de nog te bouwen Lidl-vestiging, inclusief een kleine uitbreiding van 200 m² bvo (ten opzichte van een geldende vergunning uit 2011) aan de Hermesweg. Een beperkte uitbreiding van het gebouw van de bestaande Jumbo-supermarkt van 200 m² bvo is aan de eigenaar op basis van een eerdere afspraak uit 2006 herbevestigd.

De meeste supermarkten in Vlissingen hebben naar hedendaagse maatstaven een moderne omvang. Ons beleid dient toekomstbestendig te zijn. Om te kunnen inspelen op, nu nog niet voorzienbare, toekomstige ontwikkelingen in de branche of toegankelijkheids- en/of veiligheidseisen, is een beperkte fysieke uitbreiding (indicatie: ca. 10 à 20 procent van het winkelvloeroppervlak) van bestaande supermarkten acceptabel, wellicht zelfs noodzakelijk. Meer is vooralsnog niet wenselijk, gelet op het evenwicht tussen de beoogde structuur en het ontbreken van marktruimte.

Het wegbestemmen van de andere supermarkten op Baskensburg is voor de gemeente absoluut ondenkbaar en volstrekt niet aan de orde, gelet op alle daaruit voortvloeiende gevolgen en dit nog afgezien van de juridische (rechtmatige) mogelijkheden. De andere supermarkten op Baskensburg zijn voor ons een gegeven.

7. Overige locaties in de gemeente Vlissingen

Vestiging van nieuwe supermarkten buiten de hierboven beschreven winkellocaties is niet mogelijk, gelet op de aanwezigheid van onvoldoende marktruimte in de gehele gemeente Vlissingen.