

BEHOEFTE AAN BEOOGDE SUPERMARKT

Aldi is enige discounter in het Bildt

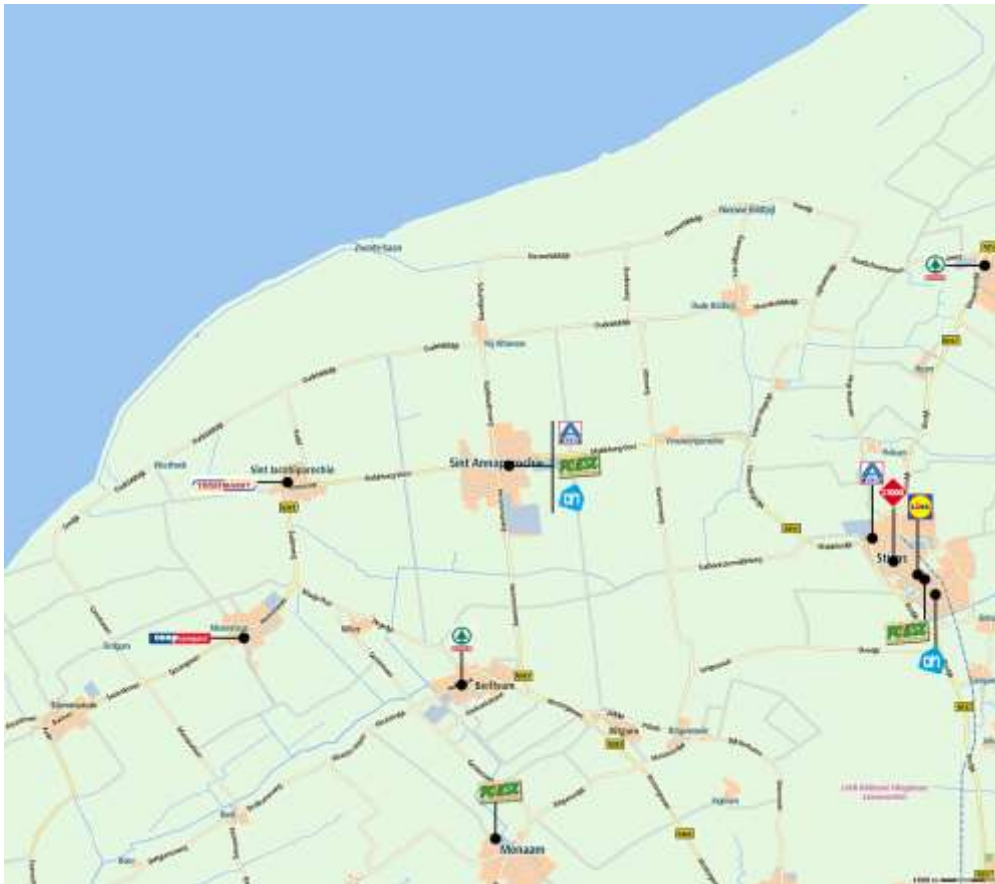
De Aldi speelt een specifieke rol vervult binnen het koopgedrag van consumenten. Bij discounters doen consumenten vooral aanvullende discountaankopen bovenop de boodschappen die bij de reguliere supermarkten en speciaalzaken worden gekocht. Dit consumentengedrag maakt het marktaandeel van discountsupermarkten relatief laag ten opzichte van de marktaandelen van de reguliere supermarkten in een verzorgingsgebied. Deze positie van discounters binnen de winkelstructuur maakt dat er buiten de grote steden 'markt' is voor één discounter op iedere 15.000 tot 20.000 inwoners. Het Bildt heeft 10.626 inwoners en de aangrenzende kernen aan de zuidkant hebben gezamenlijk circa 6.900 inwoners (Menaam en omgeving 2.710, Bitgum en Bitgummole 1.520, Berltsum en omgeving 2.705 inwoners) (CBS, 2013), waardoor er in de regio voldoende draagvlak is voor een harddiscounter.

Behoud regiofunctie mogelijk

In het kader van de ladder duurzame stedelijke ontwikkeling moet de actuele *regionale* behoefte worden aangetoond. De begrenzing van de regio is afhankelijk van de soort ontwikkeling. In het geval van de onderhavige discountsupermarkt wordt de regio gedefinieerd als minimaal de gemeente het Bildt, door de specifieke rol van discounters binnen de winkelstructuur. Omdat consumentengedrag redelijk voorspelbaar is, is eerder geconcludeerd dat ook vanuit de plaatsen net buiten de gemeente behoefte bestaat aan de beoogde ontwikkeling van Aldi. De belangrijkste overweging hierbij is dat 'eigen' discountaanbod er ontbreekt (zie figuren 1 en 2).



Figuur 1. Globale regio/verzorgingsgebied (het gebied binnen de blauwe stip pellijn)



Figuur 2. Supermarkten naar formule (bron: Locatus, juni 2014) in Sint Anna-parochie en omgeving (ligging is indicatief)

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de consumenten in het Bildt en omgeving behoefte hebben aan een volwaardige discountsupermarkt met voldoende parkeerruimte op een locatie met voldoende parkeerplaatsen in een goed bereikbare kern. Het inwonertal van het verzorgingsgebied biedt in beginsel voldoende draagvlak.

1. 1. Analyse effect beoogde ontwikkeling supermarkt

De economische analyse van het huidige functioneren van de detailhandel is gebaseerd op de uitgangspunten die zijn weergegeven in tabel 1.

| variabele | overwegingen | waarde | bron |
|-------------------------------------|---|--|--|
| inwonertal | Onderzoeksgebied van de analyse is St.-Annaparochie. Stand per 01-01-2013. | 4.885 inwoners | CBS, 2014 |
| bestedingen aan dagelijkse goederen | De Nederlandse gemiddelde toonbankbestedingen. Deze kennen een inkomenselasticiteit van 0,25. Dit betekent dat van iedere 1% hoger/lager inkomen dan gemiddeld er 0,25% meer/minder wordt besteed aan dagelijkse goederen dan gemiddeld. Het inkomen per inkomensontvanger in de gemeente het Bildt ligt 15% onder het landelijk gemiddelde, waardoor de lokale bestedingen 3,7% lager zijn dan het landelijk gemiddelde. | € 2.315,- * 0,963 = € 2.230,- per persoon per jaar | HBD, december 2013 en CBS, 2014 |
| koopkrachtbinding | De basis voor het bepalen van de koopkrachtbinding is het provinciaal koopstromenonderzoek uit 2007. De cijfers zijn op basis van de volgende overwegingen geactualiseerd: | circa 95% van het bestedingspotentieel van de inwoners van St.-Annaparochie | Koopstromenonderzoek Provincie Fryslân |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> Omdat St.-Annaparochie een compleet supermarktaanbod heeft in alle prijs-/servicesegmenten, aangevuld met speciaalzaken en drogisterijen is er weinig reden voor de inwoners van St.-Annaparochie om de dagelijkse goederen buiten de eigen kern te kopen. Te meer, omdat vergelijkbaar supermarktaanbod op enige afstand ligt (Stiens op > 7 km). <p>Om deze redenen zal sprake zijn van een hoge koopkrachtbinding.</p> | komt bij de winkels in de eigen kern terecht. | (2007) |
| koopkrachttoevloeiing | <p>De basis voor het bepalen van de koopkrachttoevloeiing is het provinciaal koopstromenonderzoek uit 2007. De cijfers zijn op basis van de volgende overwegingen geactualiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> St.-Annaparochie heeft een sterke regiofunctie. Het centrum van St.-Annaparochie is het belangrijkste winkelgebied van de gemeente – ook op het gebied van de dagelijkse goederen. Circa 82% van het winkeloppervlak in dagelijkse goederen van de gemeente bevindt zich in St.-Annaparochie. <p>Dit resulteert in een relatief hoge koopkrachttoevloeiing.</p> | circa 65% van de omzet van de winkels in St.-Annaparochie is afkomstig van bestedingen van consumenten van buiten de kern (en toerisme). | Koopstromenonderzoek Provincie Fryslân (2007) |
| huidige omvang winkelaanbod | De winkelsector dagelijkse goederen in St.-Annaparochie is uitgangspunt van de analyse. Deze sector bestaat uit supermarkten, versspeciaalzaken en winkels in persoonlijke verzorging. | 4.370 m² wvo | Locatus, mei 2014 ¹⁾ |
| landelijk gemiddelde omzet per m ² | Uitgangspunt is dat de detailhandel economisch-duurzaam kan functioneren bij een omzet per m ² wvo die overeenkomt met het landelijk gemiddelde. | € 7.090 per m² wvo per jaar | HBD, december 2013 |

Tabel 1 *Uitgangspunten economische analyse huidige situatie*

In tabel 2 zijn de huidige marktomstandigheden in St.-Annaparochie weergegeven uitgaande van de bovengenoemde uitgangspunten. Hieruit komt naar voren dat de markt in St.-Annaparochie momenteel nagenoeg op het landelijk gemiddelde functioneert. Bij een dergelijk economisch functioneren van de detailhandel is er in beginsel voor alle winkels in de sector dagelijkse goederen voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren. Ook wordt ervan uitgegaan dat de winkelbedrijven voldoende ruimte hebben voor investeringen.

| | huidige situatie |
|--|---------------------|
| inwoners St.-Annaparochie | 4.885 |
| toonbankbestedingen dagelijkse goederen | € 2.230 |
| bestedingspotentieel kern | € 10.900.000 |
| koopkrachtbinding | 95% |
| gebonden bestedingen | € 10.400.000 |
| koopkrachttoevloeiing | 65% |
| omzet uit toevloeiing | € 19.700.000 |
| omzet detailhandel in dagelijkse goederen | € 30.100.000 |
| gemiddelde omzet per m ² wvo in Nederland | € 7.090 |
| te verwachten oppervlak dagelijkse goederen | 4.250 |
| aanwezig oppervlak dagelijkse goederen | 4.370 |
| functioneren t.o.v. landelijk gemiddelde | -3% |

Tabel 2 *Marktomstandigheden winkelsector dagelijkse goederen St.-Annaparochie (2014)*

¹⁾ Hierin is de recente uitbreiding van de AH-supermarkt nog niet in meegenomen

Effect realisatie beoogde supermarkt

Gewijzigde uitgangspunten

In de analyse wordt het oppervlak van de nieuwe supermarkt meegenomen: circa 1.000 m² vwo. Dit betekent een uitbreiding met 550 m² vwo ten opzichte van het huidige oppervlak van 450 m² vwo. Het totaal oppervlak van de detailhandel in dagelijkse goederen in St.-Annaparochie komt daarmee uit op circa 4.920 m² vwo.

De supermarkten in St.-Annaparochie hebben een sterke regiofunctie. Versterking van de supermarkten in deze kern kan tot gevolg hebben dat de regiofunctie verder verbetert. In de analyse wordt er daarom van uitgegaan dat de koopkrachttoevloeiing kan uitkomen tussen 65% en 70%. De koopkrachtbinding is reeds hoog en zal waarschijnlijk op het huidige niveau gehandhaafd blijven.

Economisch effect van de realisatie van de supermarkt in de Beuckelaerstraat

Na realisatie van de beoogde supermarkt op de locatie Ulbe van Houten, zal de gemiddelde omzet van de detailhandel in dagelijkse goederen in St.-Annaparochie uitkomen op of beperkt onder het landelijke gemiddelde (tabel 3). Bij deze verwachte economische omstandigheden – +1% tot -14% ten opzichte van het landelijk gemiddelde – is er in beginsel voldoende omzet te behalen voor economisch duurzaam functioneren van de winkels in dagelijkse goederen in St.-Annaparochie. Dergelijke marktomstandigheden worden gezien als behorend tot de normale concurrentieverhoudingen.

Bij bovenstaande onderzoeksresultaten wordt opgemerkt dat de detailhandel in St.-Annaparochie iets boven gemiddeld functioneert. In de kern zijn in de toekomst twee supermarkten met een relatief groot oppervlak aanwezig, de Aldi en de Albert Heijn. De omzet per vierkante meter zal beneden het landelijk gemiddelde liggen, daarentegen zullen de huisvestingslasten in St.-Annaparochie lager zijn dan in stedelijke gebieden, waardoor de detailhandel in de kern met een beperkt lagere omzet per vierkante meter toch voldoende omzet kan maken. De supermarkten zullen dus rendabel zijn.

| | <i>huidige situatie</i> | na uitbreiding en verplaatsing supermarkt |
|--|-------------------------|--|
| inwoners St.-Annaparochie | 4.885 | 4.885 |
| toonbankbestedingen dagelijkse goederen | € 2.230 | € 2.230 |
| bestedingspotentieel kern | € 10,9 mln. | € 10,9 mln. |
| koopkrachtbinding | 95% | 95% |
| gebonden bestedingen | € 10,4 mln. | € 10,4 mln. |
| koopkrachttoevloeiing | 65% | 65% / 70% |
| omzet uit toevloeiing | € 19,7 mln. | € 19,7 / 24,9 mln. |
| omzet detailhandel in dagelijkse goederen | € 30,1 mln. | € 30,1 / 35,3 mln. |
| gemiddelde omzet per m ² vwo in Nederland | € 7.090 | 7.090 |
| haalbaar oppervlak dagelijkse goederen | 4.250 | 4,250 / 4.980 |
| aanwezig oppervlak dagelijkse goederen | 4.370 | 4.920 |
| functioneren t.o.v. landelijk gemiddelde | -3% | -14% / +1% |

Tabel 3 *Toekomstige marktomstandigheden winkelsector dagelijkse goederen St.-annaparochie (2024)*

Geconcludeerd wordt dat de beoogde toevoeging van de winkelvoorziening op de locatie Ulbe van Houten past binnen de marktomstandigheden in St.-Annaparochie, mede daarom sluit de ontwikkeling aan op de behoefte van consumenten. Verder wordt geconcludeerd dat na realisatie van de supermarktvoorziening op de locatie Ulbe van Houten, alle winkels in dagelijkse goederen in St.-Annaparochie en in de omliggende kernen voldoende omzet kunnen behalen voor economisch duurzaam functioneren. Als gevolg van de ontwikkeling zullen er dan ook geen winkels de deuren

hoeven te sluiten. De beoogde ontwikkeling heeft daarom geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Overigens betreft de economische analyse uit bovenstaande tabellen een modelmatige benadering, waarbij ervan uit wordt gegaan dat vergroting van de supermarkt tot een evenredige vergroting van de omzet zal leiden. In dit geval is de toename van het aantal vierkante meters van de Aldi voor een belangrijk deel gericht op het beter bedienen (en dus vasthouden) van de huidige klanten (door het bieden van meer service en comfort in de winkel). Een deel van de vergroting van de Aldi leidt dus (in tegenstelling tot het model) niet automatisch tot een hogere omzet. Uitgedrukt in omzet, is de huidige omzet naar verwachting hoger dan in het model en is deze in de toekomst naar verwachting lager dan in het model is bepaald. Dit bekrachtigt de bovengenoemde conclusie dat de marktomstandigheden in St.-Annaparochie uitkomen aan de 'bovenkant' van de bandbreedte uit het model (tabel 3): een gemiddeld functioneren van de detailhandel nabij de +1%.

Analyse leegstand in het centrum

Momenteel staan in St.-Annaparochie 8 winkelunits leeg, waarvan 7 in het centrumgebied en 1 daarbuiten. De leegstand in het centrumgebied komt overeen met de gemiddelde omvang van de leegstand in kernen met een vergelijkbaar inwonertal.

| | St.-Annaparochie | | | | kernen met circa 5.000 inwoners | | |
|----------------------|------------------|-----|--------------------|-----|---------------------------------|----------------|--------------------|
| | aantal winkels | | winkeloppervlakte | | oppervlak per winkel | aantal winkels | winkel-oppervlakte |
| | N | % | m ² wvo | % | m ² wvo | % | % |
| centrumgebied | 7 | 12% | 1.370 | 13% | 196 | 9% | 13% |
| overige | 1 | 5% | 172 | 20% | 172 | 7% | 10% |

Tabel 4 Leegstand in St.-Annaparochie naar gebied vergeleken met het gemiddelde in kernen met vergelijkbaar inwonertal (Locatus, stand per juli 2014)

In totaal staat er in het centrumgebied 1.370 m² wvo leeg. In beginsel zou dit totaaloppervlak voldoende zijn om de beoogde ontwikkeling in te passen, maar de leegstaande units zijn verspreid over het centrum gelegen en hebben een gemiddeld oppervlak van 196 m² wvo per unit. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat zelfs de grootste leegstaande unit niet geschikt is voor inpassing van de beoogde ontwikkeling. De spreiding en het geringe oppervlak per unit maakt dat geen van de leegstaande winkelunits passende ruimte biedt voor de beoogde ontwikkeling, waardoor kan worden uitgeweken naar de centrumlocatie Ulbe van Houten.

De achter te laten unit van Aldi hoeft niet leeg te staan, omdat herinvulling van de relatief grote winkelruimte met bijvoorbeeld een andere vorm van detailhandel mogelijk is. Relatief ruime winkelruimten zijn nu eenmaal schaars in winkelcentra, en de locatie kan een aantrekkelijke schakel vormen tussen de Van Harenstraat en de nieuwe locatie van de Aldi. Tegelijk is de ruimte veel te klein voor herinvulling met een supermarkt (regulier of discount). Dit pleit ervoor om deze mogelijkheid in een nieuwe juridisch-planologische regeling niet meer op te nemen.

De ruime mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt voor andere detailhandel(funcities) in combinatie met de ligging in het centrum, maken herinvulling met een andere functie dan een supermarkt zeer kansrijk. Geconcludeerd wordt dat van onaanvaardbare leegstandseffecten geen sprake is.

Geen onaanvaardbare invloed op overige winkels in de gemeente het Bildt en omgeving

Eerder in deze studie is bepaald dat de beoogde uitbreiding en verplaatsing van de supermarkt in economische zin valt binnen de normale concurrentieverhoudingen. Ondernemers moeten altijd rekening houden met de concurrentie. Ontwikkelingen en innovaties van concurrenten, in welke

vorm dan ook, kunnen altijd effect hebben op de omzetmogelijkheden van een winkel. De beoogde detailhandelsontwikkeling heeft daarom in beginsel geen onaanvaardbare gevolgen voor het ondernemersklimaat in het Bildt.

Het bieden van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel wordt zelfs gezien als positief voor het ondernemersklimaat, omdat het bedrijven de ruimte biedt om te ontwikkelen – te ondernemen. De beoogde supermarkt is voorzien op een daarvoor ruimtelijk passende locatie, op een goed bereikbare plek waar consumenten behoefte hebben aan een discountvoorziening en in een omgeving (gemeente het Bildt en omgeving) met voldoende draagvlak, waardoor een rendabele exploitatie mogelijk is. In die zin is er dan ook geen sprake van een onaanvaardbaar effect op het ondernemersklimaat in St.-Annaparochie.

In dit geval is bovendien sprake van uitbreiding van de enige discounter in het verzorgingsgebied. Door het beperkte en typische discountassortiment van Aldi zullen de bezoekers voor een aanzienlijk deel van de boodschappen andere supermarkten en de speciaalzaken (moeten) blijven bezoeken. Bij verplaatsing van Aldi naar de locatie Ulbe van Houten zullen de consumenten dan ook (net als voorheen) de reguliere supermarkten en de speciaalzaken blijven bezoeken voor de aanschaf van het grootste deel van hun boodschappen.