



**Nieuw filiaal Deen
Visweg te Limmen
2015**



Opdrachtnummer: 31-2237
Dataverzameling: April 2015
Oplevering: September 2015

Projectbegeleiding: R.J.G. van Houwelingen MSc

Strabo bv
Marktonderzoek en Vastgoed informatie
Postbus 15710
1001 NE Amsterdam

Bezoekadres:
Herengracht 560
1017 CH Amsterdam
T: 020-6260817
F: 020-6236807

info@strabo.nl
www.strabo.nl



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
2. Actuele regionale behoefte.....	5
3. Mogelijke alternatieven in bestaand stedelijk gebied	17
4. Effecten op de bestaande structuur	18
5. Parkeren en laden & lossen	21
6. Conclusie	23

Bijlage 1: Relevante trends en ontwikkelingen detailhandel

Bijlage 2: Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 3: Omzetcijfers detailhandel per branche



1. Inleiding

In opdracht van DEEN Vastgoed B.V. heeft Strabo onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan en de effecten van een nieuwe vestiging van Deen aan de Visweg te Limmen (gemeente Castricum). Het uitgangspunt hierbij is een volledige toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2). Bestemmingsplannen en uitwerkingen hiervan dienen hieraan getoetst te worden om zo tot een goede ruimtelijke ordening te komen en een optimale benutting van de ruimte in (stedelijke) gebieden.

Strabo is hier als onafhankelijk adviesbureau voor gevraagd.

Het huidige bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor een supermarktvestiging van 1.500 m² bvo (bestemmingsplan Limmen-Zandzoom) op een nader te bepalen locatie binnen het gebied. De locatie die Deen op het oog heeft aan de Visweg past binnen dit kader.

De Ladder voor duurzame verstedelijking kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. Het gaat om het volgende afwegingskader:

1. Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan deze nieuwe ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader. Uit de nota van toelichting bij de Ladder blijkt dat er bij detailhandel in het bijzonder aandacht dient te zijn voor het effect van de ontwikkeling op de leegstand.
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? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie buiten bestaand stedelijk gebied gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Concreet vloeit hieruit voort dat de volgende aspecten helder in kaart gebracht zullen moeten worden en deze onderwerpen zullen dan ook per hoofdstuk aan bod komen:

1. Het aantonen van actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan de nieuwe ontwikkeling (eerste trede van de ladder).
2. De vraag of de regionale behoefte op te vangen valt binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio de toets of het initiatief wordt opgevangen in het bestaand stedelijk gebied binnen de regio door de transformatie of herstructurering daarvan (tweede trede van de ladder).



3. De gevolgen of effecten op de structuur, leegstand en het woon-, leefklimaat en ondernemersklimaat op lokale schaal én op regionale schaal (gemeente Castricum en Heiloo). Van belang hierbij is de kans op duurzame ontwrichting van de bestaande winkelstructuur.

Naast de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking zal aanvullend aandacht zijn voor het voorzien in de parkeerbehoefte conform de norm van de gemeente en een passende manier voor het laden en lossen.

In het bestemmingsplan wordt gevraagd om een Distributieplanologisch Onderzoek (DPO). De eerste trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan beschouwd worden als de kernvraag van een DPO. De ladder wordt daarom algemeen beschouwd als een uitgebreid DPO of DPO nieuwe stijl.

[Leeswijzer](#)

Het rapport is als volgt ingedeeld: in hoofdstuk 2 zal de actuele regionale behoefte in kaart worden gebracht. In hoofdstuk 3 zullen de alternatieven in bestaand stedelijk gebied worden belicht en in hoofdstuk 4 de mogelijke effecten van de ontwikkeling op de bestaande structuur. In hoofdstuk 5 zal aandacht zijn voor het parkeren en laden en lossen. Hoofdstuk 6 betreft ten slotte de conclusie.

Afbeelding 1: Locatie nieuw te bouwen supermarkt Deen



Afbeelding 2: Locatie Visweg



2. Actuele regionale behoefte

Vraagzijde

Limmen maakt onderdeel uit van de gemeente Castricum. Het dorp is gelegen tussen de plaats Castricum zelf en de plaats Heiloo (eigen gemeente). Om de regionale behoefte in kaart te brengen zullen beide gemeenten in zijn geheel worden bekeken.

De gemeente Castricum telt op 1 januari 2015 34.357 inwoners (bron: gemeente Castricum). Een meerderheid woont in de plaats Castricum zelf (circa 20.000 inwoners). Limmen telt op 1 januari 2015 6.847 inwoners. De rest van de gemeente bestaat uit Akersloot (circa 4.900 inwoners), Bakkum (circa 2.800 inwoners) en De Woude (circa 150 inwoners). De gemeente Heiloo telde op 1 januari 2014 22.626 inwoners (CBS).

Volgens de meest recente bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland zal het aantal inwoners van de gemeente Castricum in zijn geheel op lange termijn stabiel blijven. Er zal wel sprake zijn van een groei van het aantal huishoudens- de gemiddelde huishoudengrootte zal afnemen. Het beleid van de gemeente is er dan ook vooral op gericht om het inwoneraantal in stand te houden. Om de toenemende vergrijzing het hoofd te kunnen bieden en ook in de toekomst een antwoord te hebben op de veranderende woningvraag én om te voorzien in de groei van het aantal huishoudens, is er weldegelijk ruimte voor nieuwbouw binnen de gemeente Castricum.

De gemeente Heiloo telde op 1 januari 2014 22.626 inwoners (CBS). De prognose is dat er in de periode tussen nu en 2030 circa 600 inwoners bij zullen komen in de gemeente Heiloo, een toename van 3%.

Tabel 1: Prognose inwoneraantal gemeente Castricum en gemeente Heiloo¹

jaar	aantal inwoners Castricum	aantal inwoners Heiloo
2020	33.617	22.868
2025	33.415	23.048
2030	33.599	23.358

In 2005 is er een bestuursovereenkomst gesloten tussen de gemeenten Castricum en Heiloo en de provincie Noord-Holland met als naam 'Wonen in het Groen'. Dit betreft een project voor realisatie van een hoogwaardig, landelijk woonmilieu in het gebied tussen Heiloo en Limmen. Naast de realisatie van maximaal 2.400 woningen, is de realisatie van een nieuwe aansluiting op de A9 ter hoogte van het projectgebied onderdeel van het project. Wijzigingen in de (markt)omstandigheden hebben echter doen besluiten de bestuursovereenkomst te beëindigen en nieuwe afspraken te maken met betrekking tot onder andere de woningbouwopgave. Het project Wonen in het Groen gaat verder onder de naam: Programma Nieuwe Strandwal. Hierover zijn nieuwe afspraken gemaakt en deze zijn vastgelegd in de Overeenkomst Nieuwe Strandwal 2014. Met betrekking tot het

¹ Bron: Noord-Holland in Cijfers (up-to-date 2014)



woningbouwprogramma geldt als doel: "Het vraag gestuurd realiseren van woningen binnen het plangebied zodat een bijdrage wordt geleverd aan de lokale en regionale woningbehoefte."

Voor de beoogde locatie van Deen in Limmen is van belang om inzicht te hebben in de meest actuele woningbouwprognose in het deelgebied Limmen zelf. Het gaat hier om het gedeelte van het projectgebied dat op het grondgebied van de gemeente Castricum ligt. De meest actuele stand van zaken op basis van gegevens van de gemeente Castricum zelf (2015) is dat er tot 2020 circa 300 woningen worden gebouwd en daarna tot 2025 nog circa 150. Dit betekent op basis van een verwachte gemiddelde huishoudengrootte dat er tot 2020 circa 670 inwoners bijkomen en tot 2025 nog eens circa 340.

Om inzicht te krijgen in het totale bestedingspotentieel in Castricum en Heiloo in zijn geheel en Limmen in het bijzonder, is inzicht in de gemiddelde besteding per inwoner een vereiste. Het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) presenteerde tot 2012 jaarlijks omzetcijfers per hoofd van de bevolking naar branche. Deze cijfers worden nu up-to-date gehouden door de speciaal daarvoor opgerichte Stichting Detailhandelseconomie en Maatschappij (StiDEM) op de website www.detailhandel.info. Op basis van deze cijfers kan nauwkeurig de omzet per hoofd van de bevolking en per m² berekend worden, voor de hele levensmiddelenbranche én voor supermarkten apart (zie bijlage 3). Deze cijfers worden algemeen erkend als de (nieuwe) standaard ten behoeven van ruimtelijk-economisch onderzoek.

De gemiddelde detailhandelsomzet voor levensmiddelen bedraagt € 2.245,-² per hoofd van de bevolking. Dit cijfer is een landelijk gemiddelde en is exclusief BTW.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking ligt zowel in de gemeente Castricum als in de gemeente Heiloo echter duidelijk boven het gemiddelde van Nederland (€ 14.800,-). Het gemiddeld besteedbaar inkomen in Castricum bedraagt € 17.000,-: dit betekent een inkomensindex van 115. In Heiloo ligt het gemiddeld besteedbaar inkomen per persoon op € 17.200,-: een inkomensindex van 116³.

Het gevolg hiervan is dat de detailhandelsbestedingen in beide gemeenten boven het gemiddelde liggen. Bestedingen in de detailhandel nemen echter niet evenredig toe met de stijging van het inkomen. Voor dagelijkse artikelen wordt gerekend met een correctie voor inkomenselasticiteit van 0,25. Wanneer het inkomen met 100% toeneemt, dan zullen de bestedingen aan dagelijkse artikelen met 25% toenemen.

De detailhandelsomzet voor levensmiddelen binnen de gemeente Castricum komt na inkomenscorrectie uit op € 2.329,- per hoofd van de bevolking. Dit cijfer geldt zowel voor Limmen zelf als voor de gemeente Castricum in zijn geheel. Voor de gemeente Heiloo komt de detailhandelsomzet levensmiddelen per hoofd van de bevolking uit op

² www.detailhandel.info - Stichting Detailhandelseconomie en Maatschappij (StiDEM), bewerking Strabo. Zie bijlage 3.

³ CBS Statline.



€ 2.335,-. Bestedingen aan levensmiddelen zijn in beperkte mate conjunctuurgevoelig. De verwachting is dan ook dat de detailhandelsomzet voor levensmiddelen per hoofd van de bevolking in de toekomst niet drastisch zal toe- of afnemen. Bij de berekening van de marktruimte is toeristische toevloeiing vanuit de verblijfsrecreatieve voorzieningen in de omgeving niet meegenomen.

Aanbodzijde

De gemeente Castricum in zijn geheel telt in totaal circa 10.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) ten behoeve van de levensmiddelenbranche. Het leeuwendeel hiervan bevindt zich in de plaats Castricum zelf: circa 7.600 m² wvo. Limmen telt circa 1.300 m² en Akersloot circa 900 m².

Op dit moment is er in Limmen één supermarkt aanwezig: Albert Heijn aan de Vuurbaak (1.100 m² wvo). Naast deze supermarkt zijn er verspreid over het dorp enkele versspeciaalzaken gevestigd (2 bakkers, 2 slagers, 1 slijterij). De keuzemogelijkheden op supermarktgebied binnen het dorp zijn kortgezegd zeer beperkt: om een andere supermarkt te bezoeken moet men op dit moment uitwijken naar Heiloo of Castricum. Men is op dit moment uitsluitend aangewezen op de Albert Heijn.

Tabel 2: Winkelaanbod levensmiddelen gemeente Castricum en gemeente Heiloo (2015)⁴

	gemeente Castricum		gemeente Heiloo	
	m ² wvo	aantal vestigingen	m ² wvo	aantal vestigingen
supermarkt	7.521	7	5.319	5
overig levensmiddelen	2.313	43	1.221	21
totaal levensmiddelen	9.834	50	6.540	26

In Castricum zelf is het levensmiddelenaanbod verspreid over enkele winkelconcentraties. Winkelcentrum Geesterduin kent het grootste aantal m² op levensmiddelengebied: 3.720 m² wvo. Supermarkten Albert Heijn en Vomar zijn in dit winkelcentrum gevestigd. In het centrum van Castricum is Deen zelf gevestigd in de Torenstraat. Ook is er een Aldi-filiaal aan het zogenaamde Bakkerspleintje. Naast deze supermarkten telt het centrum meerdere versspeciaalzaken, deze zijn voor een groot deel gevestigd in de Dorpsstraat. In het noorden van Castricum is Dekamarkt gevestigd aan het Kooiplein. Akersloot kent zoals beschreven een bescheiden aanbod binnen de levensmiddelenbranche. Deen is hier gevestigd met een supermarkt en een slijterij. Heiloo telt in totaal vijf supermarkten. Het supermarktaanbod in Heiloo valt te typeren als eenzijdig en wordt gedomineerd door Albert Heijn.

⁴ Bron: Locatus 2015.

Tabel 3: Supermarkten gemeente Castricum (2015)⁵

	locatie	m ² wvo	type
Albert Heijn	Limmen	1.106	full-service
Albert Heijn	w.c. Geesterduin	1.811	full-service
Vomar	w.c. Geesterduin	1.240	full-service
Aldi	Castricum centrum	810	discount
Deen	Castricum centrum	1.483	full-service
Dekamarkt	Kooiplein	256	full-service
Deen	Akersloot	815	full-service

Tabel 4: Supermarkten gemeente Heiloo (2015)⁶

	locatie	m ² wvo	type
Albert Heijn	't Loo	1.400	full-service
Albert Heijn	Rosendaal	910	full-service
Albert Heijn	Het Hoekstuk	1.044	full-service
Lidl	Het Hoekstuk	600	discount
Vomar	Stationsplein	1.365	full-service

Er zullen in de toekomst in beperkte mate uitbreidingen plaatsvinden van het bestaande (dagelijkse) winkelaanbod in de gemeenten Castricum en Heiloo. De plannen voor uitbreiding van winkelcentrum Geesterduin in Castricum zijn van de baan. Er worden op dit moment nieuwe plannen gemaakt voor een renovatie van het winkelcentrum, waarbij uitsluitend ruimte is voor een kleine uitbreiding van supermarkt Vomar (500 m²).

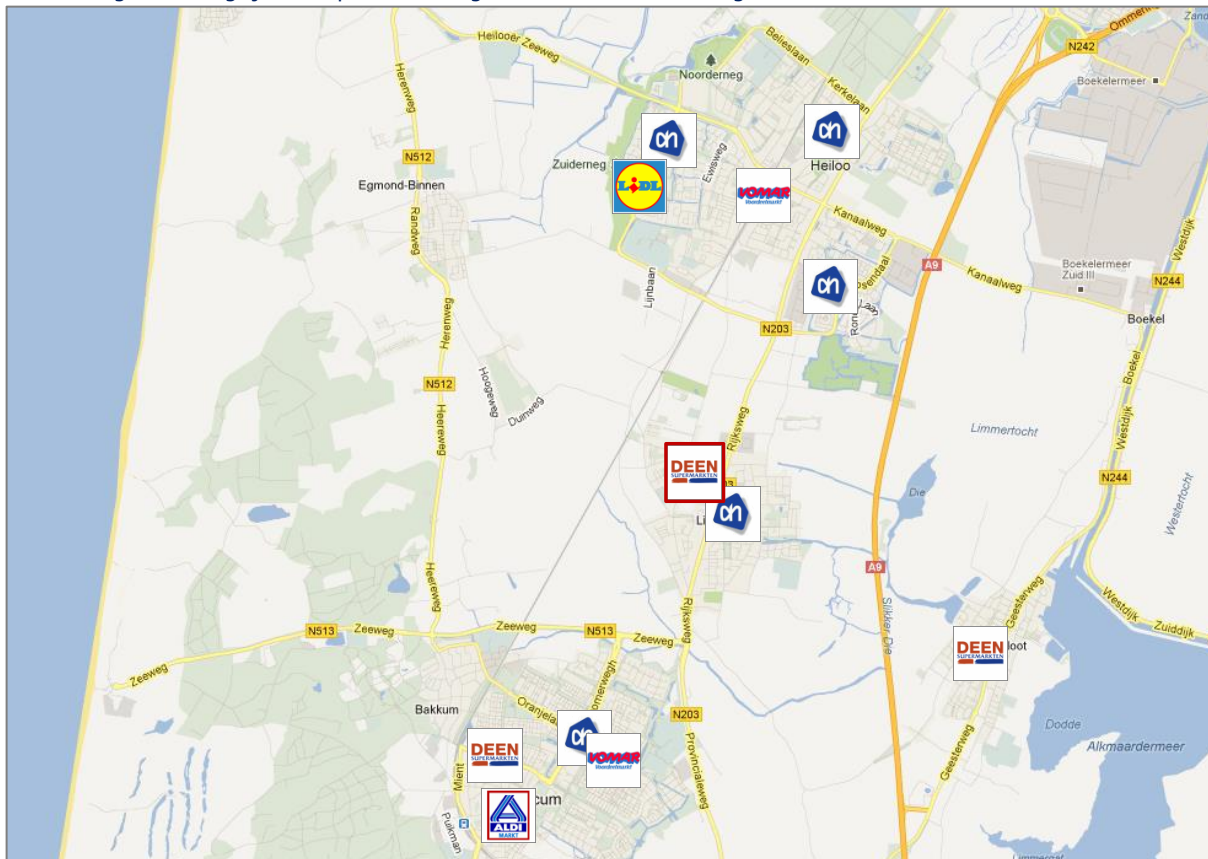
Er is op 13 augustus 2015 een Omgevingsvergunning verleend door de gemeente Castricum voor de uitbreiding van de Deen in de Torenstraat (475 m²). Er kan echter nog bezwaar gemaakt worden tegen deze beschikking.

Voor Heiloo geldt dat er in de Detailhandelsnota voor de gemeente Heiloo staat dat er geen nieuwe supermarktontwikkelingen gepland zijn.

⁵ Bron: Locatus 2015.

⁶ Bron: Locatus 2015

Afbeelding 3: Belangrijkste supermarkten gemeente Castricum en gemeente Heiloo



Leegstand

De leegstand in de gemeente Castricum in zijn geheel komt volgens de meest recente cijfers uit op 4,0% (bron: Locatus 2015). Er staan in totaal 17 units leeg in de gemeente Castricum, wat neerkomt op in totaal 2.265 m² leegstand (totaalmetrage detailhandel is 38.570 m²). In de gemeente Heiloo staan 16 units leeg en het totale aantal m² leegstand bedraagt 2.181 m². Dit betekent 4,4% leegstand voor Heiloo in zijn geheel. Het leegstandpercentage voor Nederland in zijn geheel bedraagt 7,5% (Locatus 2015). In Castricum en Heiloo is de leegstand dus duidelijk benedengemiddeld.

In Limmen bedraagt de leegstand 1.455 m² op een totaal metrage van 11.816 m². Volgens de methodiek van leegstandsberekening conform Locatus (2/3e deel van de leegstand wordt meegenomen als zijnde leegstaande detailhandel), bedraagt het leegstandpercentage in Limmen 8,5%. Een deel van deze leegstand betreft echter panden met een ruime bestemming, waaronder ook detailhandel, die zich niet in een winkelconcentratie bevinden.

Limmen zelf telt volgens de meest recente gegevens van Locatus vier leegstaande units waar detailhandel mogelijk is (hoofd- of nevenbestemming):



- Een voormalig bankkantoor aan de Kerkweg (103 m²);
- Een nooit verhuurde nieuwbouwunit uit 2011 aan de Rijksweg (116 m²);
- Twee losse units in 'het Palet', die kantoor als hoofdbestemming hebben, maar waar ook detailhandel mogelijk is (360 m² en 340 m²).

Geen van deze beschikbare units is een direct gevolg van een krimp of beëindiging van de detailhandel zelf. Dit neemt niet weg dat voor alle gevallen geldt dat het een ongewenste situatie betreft. De vraag is echter in hoeverre de units aansluiten bij de behoefte van detailhandel in het algemeen en in kwalitatieve zin bijdragen aan het winkelaanbod. Geen van de units is onderdeel van een winkelconcentratie en er is nergens sprake van een onderbreking van een winkelgebied. Niets wijst erop dat vraag en aanbod op winkelgebied in Limmen uit verhouding zijn. Sterker nog, de units die beschikbaar zijn als winkelruimte binnen Limmen, zijn suboptimaal vanuit detailhandelsoogpunt. Daarnaast zijn de units ongeschikt voor de vestiging van een volwaardige supermarkt onder andere door het niet kunnen realiseren van voor een supermarkt geschikte en volgens de parkeernorm van de gemeente Castricum, benodigde parkeervoorzieningen (hierover meer in hoofdstuk 3).

Draagvlakanalyse

Op basis van de zojuist beschreven vraag- en aanbod gegevens, kan een draagvlakanalyse worden gemaakt voor de vestiging van een supermarkt in Limmen. Naast een draagvlakanalyse op korte termijn (een zo snel mogelijke opening van supermarkt Deen) zal een inschatting gemaakt worden van de toekomstige situatie en marktruimte. Hierbij zal naast Limmen zelf ook aandacht zijn voor de situatie in de overige delen van de gemeente Castricum en voor de gemeente Heiloo. Dit om een kader te kunnen schetsen voor de effecten van de opening van een supermarkt in Limmen op de omliggende plaatsen, welke in een volgend hoofdstuk aan bod zullen komen.

Om de marktruimte te kunnen bepalen is inzicht nodig in de koopkrachtbinding aan Limmen, de toevloeiing op de kern Limmen en de normatieve vloerproductiviteit van supermarkten en overige foodwinkels. Ook is het van belang om inzicht te verkrijgen in de binding en toevloeiing van de gemeenten Castricum en Heiloo in zijn geheel. De koopkrachtbinding aan beide gemeenten, alsmede de toevloeiing, wordt duidelijk uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2011. Aan de hand van referentiecijfers van plaatsen van vergelijkbare grootte (KSO 2011 en Ed Bolt, 2003), kan ter aanvulling inzicht worden verkregen over de koopkrachtbinding aan en de toevloeiing naar Limmen zelf. De gemeente Castricum in zijn geheel kent voor de levensmiddelenbranche een binding van 88% (KSO 2011). Dit betekent dat 88% van alle bestedingen aan levensmiddelen door inwoners van Castricum in de gemeente zelf terecht komt. Daarnaast is er nog sprake van toevloeiing van omzet uit omliggende gemeenten: de toevloeiing voor levensmiddelen bedraagt 8%. De gemeente Heiloo kent vergelijkbare



bindings- en toevloeiingscijfers. De binding aan de gemeente Heiloo binnen de levensmiddelenbranche bedraagt 87%. Er is sprake van een toevloeiing van 7%.

Een meer specifieke benadering van Limmen zelf kan bepaald worden aan de hand van referentiecijfers⁷. Limmen valt binnen de categorie 5.000 – 10.000 inwoners. Plaatsen van een dergelijke grootte verschillen sterk van elkaar qua binding en toevloeiing en lokale factoren spelen een buitengewoon sterke rol. De koopkrachtbinding voor een dergelijke plaats varieert van 57% tot 81% binnen de dagelijkse sector. Dit komt overeen met actuele cijfers van vergelijkbare plaatsen uit het KSO 2011. De grote verschillen in koopkrachtbinding hangen samen met de grote verschillen in de lokale kwaliteit van het winkelaanbod. Hiernaast spelen bereikbaarheid, parkeergelegenheid, overige voorzieningen, maar ook imago en gewoontegedrag een rol.

Koopkrachtbinding ligt onder druk en dat geldt in het bijzonder voor plaatsen ter grootte van Limmen. Het is echter vooral de niet-dagelijkse sector die het in dergelijke plaatsen moet afleggen tegen grotere plaatsen met een groter winkelaanbod. Bindingscijfers voor dagelijkse boodschappen zijn doorgaans aanzienlijk hoger en zullen naar verwachting ook minder aan verandering onderhevig zijn, mits het winkelaanbod in stand gehouden kan worden. In het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 staat letterlijk: 'Nabijheid en compleetheit blijven dominant.' Het hebben van een compleet dagelijks winkelaanbod is voor een plaats als Limmen dus essentieel en alleen dan zal het mogelijk zijn om de inwoners een gewenst (dagelijks) voorzieningenniveau te bieden. Een incompleet of eenzijdig dagelijks winkelaanbod is in beperkte mate toekomstbestendig. Een compleet dagelijks winkelaanbod zal daarentegen zorgen voor een sterke positie met een hoge binding (nu en in de toekomst).

Na vestiging van Deen heeft Limmen de beschikking over twee supermarkten die zich van elkaar onderscheiden qua prijsstelling en signatuur. Het prijspeil van Albert Heijn ligt hoger dan dat van Deen⁸ en dit is ook bekend bij de consument: Albert Heijn scoort duidelijk lager op prijsimago dan Deen⁹. Daarnaast ligt bij Deen een bovengemiddeld accent op de versafdelingen, terwijl Albert Heijn in het algemeen een breder en dieper assortiment heeft. Een combinatie zal dan ook niet alleen een versterking van het aanbod in kwantitatieve zin betekenen, maar ook in kwalitatieve zin.

Daarnaast wordt het dagelijks aanbod gecompleteerd door verschillende versspecialiteiten. Nadeel is dat het dagelijks winkelaanbod niet volledig geconcentreerd zal zijn, beide supermarkten liggen op enige afstand van elkaar. De beoogde supermarktllocatie van Deen ligt echter wel strategisch ten opzichte van geplande en in ontwikkeling zijnde woningbouw (Programma Nieuwe Strandwal). Daarnaast verbeter je weldegelijk de positie van Limmen in zijn geheel doordat de aanleiding om het dorp uit te gaan voor dagelijkse boodschappen aanzienlijk wordt verkleind. Afvloeiing van dagelijkse bestedingen betekent namelijk niet alleen dat supermarkten elders worden

⁷ Bron: Winkelveorzieningen op waarde geschat. Theorie en praktijk (Ed Bolt, 2003)

⁸ Consumentenbond 2014.

⁹ GfK 2013.



bezoekt, maar ook dat in combinatie hiermee versspecialzaken elders hiervan profiteren.

Naast de kwaliteit van het winkelaanbod speelt sentiment een niet te onderschatten rol. Inwoners van Limmen hechten grote waarde aan de zelfstandigheid van het dorp en de eigen voorzieningen en hebben een sterke voorkeur om aankopen in het eigen dorp te doen en niet in Castricum of Heiloo. Ook de bereikbaarheid en het parkeren in Limmen zijn bijzonder gunstig ten opzichte van andere winkelgebieden.

De combinatie compleet dagelijks winkelaanbod én het sterke lokale gevoel in Limmen rechtvaardigen een koopkrachtbinding die hoger ligt dan de eerder aangegeven referentieplaatsen (die niet per definitie over een compleet dagelijks winkelaanbod beschikken). Dit wordt onderschreven door een benchmark te maken op basis van enkele referentieplaatsen¹⁰ die wél beschikken over een compleet dagelijks aanbod en daarnaast qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met Limmen. De gemiddelde koopkrachtbinding ligt voor deze plaatsen op ruim 80% (KSO 2011). De gemiddelde toevloeiing ligt binnen deze plaatsen op 30%.

De koopkrachtbinding wordt bij opening van Deen en een situatie met twee supermarkten in Limmen dan ook op 80% geschat. Alleen als het niet anders kan wijkt men uit naar andere winkelbestemmingen en bij een compleet dagelijks (supermarkt)aanbod is daar maar in heel beperkte mate aanleiding toe (dit is de 20% van de bestedingen die uiteindelijk afvloeit).

Toevloeiing is het omzetaandeel dat wordt gegenereerd door consumenten afkomstig van buiten Limmen. De beperkte omvang van Limmen in zijn geheel en de beperkte omvang van het uiteindelijke winkelaanbod, betekenen dat toevloeiende omzet van buiten de plaats al snel een relatief groot aandeel inneemt ten opzichte van de zogenaamde thuismarkt. Gezien de strategische ligging van de supermarkt langs de N203 als doorgaande route tussen Alkmaar/Heiloo en Castricum/Uitgeest en de aantrekkingskracht van Deen als formule is een toevloeiing van 25% en 30% op termijn voor Limmen in zijn geheel realistisch. De gemiddelde toevloeiing van de plaatsen uit de benchmark bedraagt zoals beschreven 30% en van Limmen mag op termijn een vergelijkbare toevloeiing verwacht worden.

Met name voor inwoners van Heiloo is Limmen en Deen in het bijzonder een praktisch alternatief voor het doen van de dagelijkse boodschappen. Voor inwoners van Heiloo die in de regio IJmond, Haarlem of Amsterdam werkzaam zijn, ligt Deen op de route. De geplande nieuwe aansluiting op de A9 zal in de toekomst invloed hebben op de functie van de N203. De N203 zal in mindere mate een functie als doorgaande route hebben voor inwoners van Heiloo. De locatie waar de supermarkt is gepland is echter ook dan uitstekend bereikbaar vanuit Heiloo en ook vanaf de geplande afslag (ter hoogte van de Lagelaan). Daarnaast is het huidige supermarktaanbod in Heiloo tamelijk eenzijdig en is

¹⁰ Oostzaan, Landsmeer, Assendelft, Obdam.

er sprake van een sterke dominantie van Albert Heijn. De keuzemogelijkheden voor consumenten zijn beperkt. Deen heeft zoals eerder beschreven, onderscheidend vermogen als supermarkt, onder andere wat betreft prijsimago. Een vestiging van Deen in Limmen zal daarom ongetwijfeld leiden tot het aantrekken van extra consumenten uit Heiloo, waar Deen niet is gevestigd.

Afbeelding 4: Kaartje plangebied woningbouw met beoogde locatie Deen¹¹



De geplande woningbouw in de gemeenten Heiloo en Castricum zal naar verwachting de omschreven kooporiëntaties alleen maar ten goede komen. Er worden geen grote winkelconcentraties ontwikkeld binnen het plangebied, met als gevolg dat het draagvlak voor de bestaande voorzieningen wordt verstevigd. De verwachting is dat de huidige winkelveorzieningen in Heiloo hiervan zullen profiteren, maar vooral ook het naastgelegen Limmen. Zoals eerder beschreven ligt de locatie van de geplande Deen buitengewoon strategisch ten opzichte van dit gebied (zie afbeelding 4).

In tabel 5 is het omzetspotentieel van Limmen berekend bij realisatie van een Deen-supermarkt, op basis van de hiervoor beschreven koopkrachtbinding- en

¹¹ Ruimtelijk plan MTD landschapsarchitecten 2006, bewerking Strabo.

toevloeiingscijfers. Om de omzetclaim van de bestaande ondernemers in Limmen te ramen, wordt gerekend met een normatieve vloerproductiviteit (detailhandelsomzet per m² winkelvloeroppervlak) van de levensmiddelenbranche.

Voor levensmiddelen (supermarkten en versspeciaalzaken) geldt een gemiddelde vloerproductiviteit van € 7.735,-¹². De levensmiddelenbranche wordt gedomineerd door supermarkten en deze wegen dan ook zwaar mee in de gemiddelde vloerproductiviteit. De gemiddelde vloerproductiviteit van supermarkten alleen ligt op € 7.898,-, die van versspeciaalzaken op € 6.894,-. De verhouding supermarkt/overig food is in Limmen niet heel anders dan landelijk, dus de gemiddelde vloerproductiviteit voor de levensmiddelenbranche kan goed gebruikt worden om de omzetclaim van bestaande ondernemers in te schatten.

Zoals eerder aangegeven is toevloeiing in de vorm van toeristische bestedingen niet meegenomen in de berekening. In werkelijkheid zal het omzetspotentieel hierdoor nog groter zijn, er zijn echter geen nauwkeurige cijfers over beschikbaar.

Zowel de besteding per hoofd als de normatieve vloerproductiviteit is inclusief online bestedingen/omzet die toe te rekenen valt aan detailhandel. Dit resulteert in de meest zuivere marktruimteberekening omdat rekenen zonder online bestedingen door het ontbreken van exacte gegevens niet goed mogelijk is. Het is belangrijk om hierbij te bedenken dat er geen sprake is van overschatting van de marktruimte, aangezien een hogere besteding vergezeld gaat met een hogere normatieve vloerproductiviteit.

Tabel 5: Berekening uitbreidingsruimte voor levensmiddelen Limmen

	Limmen bij opening Deen	Limmen 2020	Limmen 2025
omvang bevolking	6.847	7.461	7.905
bestedingen/hoofd levensmiddelen na inkomenscorrectie	€ 2.329	€ 2.329	€ 2.329
bestedingspotentieel in miljoenen	€ 15,9	€ 17,4	€ 18,4
koopkrachtbinding	80%	80%	80%
gebonden bestedingen in miljoenen	€ 12,8	€ 13,9	€ 14,7
koopkrachttoevloeiing	25%	30%	30%
toevloeiende omzet in miljoenen	€ 4,3	€ 6,0	€ 6,3
totaal omzetspotentieel in miljoenen	€ 17,0	€ 19,9	€ 21,0
normatieve vloerproductiviteit levensmiddelen	€ 7.735	€ 7.735	€ 7.735
berekend metrage	2.199 m²	2.567 m²	2.720 m²
aanwezig metrage	1.349 m ²	1.349 m ²	1.349 m ²
uitbreidingsruimte in m² (wvo) levensmiddelen	850 m²	1.218 m²	1.371 m²

Een analyse op basis van de huidige omstandigheden leert dat er op korte termijn draagvlak is voor 850 m² wvo extra winkelruimte binnen de foodbranche. Hoewel deze marktruimte in feite nog niet de volledige geplande Deen-supermarkt rechtvaardigt, geeft het wel aan dat er uitbreiding van het bestaande aanbod gewenst is en invulling geeft aan een behoefte van inwoners van Limmen. Het huidige ontwerp van de nieuwe supermarkt gaat uit van circa 1.250 m² wvo (conform het bestemmingsplan dat een supermarkt van maximaal 1.500 bvo mogelijk maakt).

¹² www.detailhandel.info - Stichting Detailhandelseconomie en Maatschappij (StiDEM), bewerking Strabo. Zie bijlage 3.

Een tweede supermarkt verdient de voorkeur boven een extra uitbreiding van het bestaande aanbod, omdat op deze manier de consument een keuzemogelijkheid geboden wordt. Deze tweede supermarkt moet dan wel een omvang van dien aard hebben, dat deze kan concurreren met de bestaande supermarkt. Het verdient aanbeveling om Deen deze ruimte in zijn geheel te laten benutten om zo een complete supermarkt neer te kunnen zetten met een stevige concurrentiepositie. Zo komt de Deen-formule volledig tot zijn recht en vormt de supermarkt een volwaardig alternatief voor de consumenten in Limmen (de huidige inwoners én de nieuwe bewoners). Alleen op deze manier krijgt het totale winkelaanbod van Limmen een kwalitatieve impuls. Verschillende plaatsen in Noord-Holland met een omvang die min of meer vergelijkbaar is met Limmen, hebben de beschikking over twee supermarkten (zie tabel 6). Deze situaties leren dat in een plaats met een dergelijke omvang de aanwezigheid van twee supermarkten gerechtvaardigd is en dat een compleet dagelijks aanbod bijdraagt aan een gezonde detailhandelspositie van dergelijke plaatsen.

Tabel 6: Supermarktaanbod in referentieplaatsen Limmen

	aantal inwoners	supermarktaanbod
Oostzaan	7.700	Dirk & Albert Heijn
Landsmeer	7.200	Deen & Jumbo
Assendelft	6.200	Deen & Supercoop
Avenhorn-de Goorn	6.100	Deen & Lidl
Obdam	5.300	Deen & Dekamarkt

Voor respectievelijk Landsmeer (32%), Oostzaan (38%) is de toevloeiing in de dagelijkse sector bekend (Bron KSO Randstad 2011). Voor de overige plaatsen geldt dat die informatie niet op het niveau van de kern, maar alleen op het niveau van de gemeente beschikbaar is. Een koopkrachttoevloeiing van 30% in Limmen is dus te rechtvaardigen.

De komst van Deen zal op termijn verder doorwerken op de koopkrachtoriëntaties. Met name het bieden van een keuzemogelijkheid tussen twee supermarkten die zich duidelijk van elkaar onderscheiden zal de oriëntatie op Limmen bevorderen. Daarnaast zal met name de koopkrachttoevloeiing stijgen door een versterkt aanbod en de bekendheid en waardering voor een formule als Deen in deze regio. Ook de al eerder aangegeven strategische ligging langs de N203 (Alkmaar/Heiloo-Castricum/Uitgeest) en de daaruit voortvloeiende goede bereikbaarheid zullen bijdragen aan een stevigere toevloeiing van omzet van buiten Limmen.

De tweede ontwikkeling die invloed heeft op de marktruimte in de (nabije) toekomst is de nieuwbouwontwikkeling in de directe omgeving van de toekomstige locatie van de Deen. Er is dan sprake van een verdere versteviging van het draagvlak binnen het primaire verzorgingsgebied. Het aantal potentiële klanten zal door woningbouw tussen Heiloo en Limmen toenemen, zonder een noemenswaardige toename van het aantal m² winkelruimte.

De zojuist beschreven ontwikkelingen zullen kortom leiden tot een grotere marktruimte in de nabije toekomst. Door een toename van het aantal inwoners in het directe verzorgingsgebied, zal het bestedingspotentieel groter worden. Dit komt erop neer dat de geplande supermarkt van 1.250 m² wvo in 2020 volledig gerechtvaardigd is en op dat moment sprake is van voldoende draagvlak. Dit draagvlak zal alleen maar groter worden in de periode daarna tot 2025. De gestage groei van de bevolking van het primaire verzorgingsgebied is direct afgeleid van de meest recente woningbouwprognoses van de gemeente Castricum zelf. Deze woningbouwprognoses zijn gebaseerd op de actuele verkoop en realisatie van woningen en de marktomstandigheden anno 2015.

Voorts wijst alles er tot nu toe op dat er een grote behoefte bestaat bij de consument van nu om voor dagelijkse boodschappen naar de winkel – in veel gevallen de supermarkt – te blijven gaan. Het huidige aandeel online bestedingen wordt ingeschat op 2,5% en de breed gedragen verwachting is dat dit zal oplopen tot maximaal 5% (zie bijlage 1).



3. Mogelijke alternatieven in bestaand stedelijk gebied

De beoogde locatie aan de Visweg, nabij de kruising met de Rijksweg (N203), maakt deel uit van de woningbouwontwikkeling tussen Limmen en Heiloo. Het bestemmingsplan 'Limmen – Zandzoom' en het bijbehorende exploitatieplan zijn vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 3 februari 2011. Het bestemmingsplan maakt het primair mogelijk om middels uitwerkingsplannen tot realisatie te komen van maximaal 565 woningen in het gebied 'Limmen – Zandzoom'. Het bestemmingsplan voorziet tevens in de mogelijkheid voor een supermarktvestiging van 1.500 m² bvo (bestemmingsplan Limmen-Zandzoom).

Geen van de leegstaande winkelunits in Limmen is geschikt voor de vestiging van een moderne supermarkt, die als tweede supermarkt in Limmen een volwaardig alternatief is voor Albert Heijn en hiermee een eerlijke concurrentie kan aangaan. De maatvoering van de panden is ongeschikt. En bij deze panden is het niet mogelijk om voor een supermarkt geschikte en volgens de parkeernorm van de gemeente Castricum, benodigde parkeervoorzieningen te realiseren. Een alternatief voor de vestiging van de geplande supermarkt in bestaand stedelijk gebied in Limmen is niet aan de orde. Ook in Heiloo en Castricum is de actuele leegstand tot op detailniveau in kaart gebracht. Naast het gegeven dat een locatie in Heiloo en Castricum in zeer beperkte mate gezien kan worden als alternatief voor een supermarktvestiging in Limmen, zijn er op dit moment geen leegstaande units die geschikt zijn voor de vestiging van een volwaardige supermarkt.

4. Effecten op de bestaande structuur

In dit hoofdstuk zullen de effecten worden beschreven van realisatie van een Deen-supermarkt op de locatie Visweg te Limmen. Het gaat hier om de effecten op de bestaande (winkel)structuur – in Limmen zelf en de effecten op Castricum en Heiloo in zijn geheel – en de effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar de vraag of sprake zal zijn van duurzame ontwrichting van de bestaande winkelstructuur.

De komst van een Deen-supermarkt op de locatie Visweg levert allereerst een ruimtelijk-economische impuls op, die onder te verdelen valt in:

- Een tijdelijk effect, de tijdelijke werkgelegenheid tijdens de bouw, vooral bij de bouwnijverheid. Het gaat om enkele tientallen directe en indirecte (via de inschakeling van allerlei toeleverende bedrijven) voltijdbanen.
- Structurele effecten en maatschappelijke baten. Een nieuwe supermarkt levert 35 tot 40 arbeidsplaatsen op (voltijdbanen). De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Het gros van het werkgelegenheidseffect is toe te schrijven aan de directe regio.
- Uitstralingseffecten. Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten treden ook andere ruimtelijk-economische effecten op die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder één noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Hierbij moet vooral gedacht worden aan een verbetering van de verblijfskwaliteit en woonkwaliteit in de directe omgeving van de supermarkt. Een moderne supermarkt draagt bij aan het voorzieningenniveau en vergroot de afzetkansen van de (nieuwbouw)woningen. De nieuwe supermarkt fungeert vaak ook als katalysator voor nieuwe investeringen.

Naast de positieve economische, ruimtelijke en uitstralingseffecten zijn er ook verdringingseffecten. Dit geldt in het bijzonder voor de supermarkten in het marktgebied gemeenten Castricum en Heiloo. Zij zullen enige nadelige effecten ondervinden, afhankelijk van de afstand, functie, formule en de mate van overlap van verzorgingsgebied. Het grootste effect zal Albert Heijn Limmen ondervinden. We becijferen de omzeterderving voor deze supermarkt op circa € 25.000 per week. Onze ervaring leert dat de omzeterderving maximaal 10% van de omzet treft en dat is bij een dergelijk hoge weekomzet goed te dragen. Dit effect is voelbaar, maar brengt de supermarktexplotatie niet in de gevarenszone. De supermarkt functioneert namelijk naar verluid en naar onze eigen inschatting heel goed en kan een stootje hebben. Ook na de omzeterderving resteert een omzet die een gezonde exploitatie mogelijk maakt. Daarnaast zal de omzet in de (nabije) toekomst weer gaan toenemen, aangezien ook Albert Heijn (en de andere dorpswinkels) zullen profiteren van de toename van de bevolking. Het totale draagvlak voor voorzieningen in Limmen zal gestaag groeien, ook op basis van de meest recente naar beneden bijgestelde prognose zal het aantal inwoners in ieder geval tot 2025 toenemen.

Voor de andere supermarkten in de gemeenten Castricum en Heiloo zal het effect veel kleiner zijn, maximaal € 5.000 per week (per supermarkt). Een dergelijk effect is mogelijk nog wel merkbaar, maar heeft geen wezenlijke invloed op de exploitatie. Tot grote uitval c.q. sterk oplopende leegstand elders kan de ontwikkeling van een supermarkt aan de Visweg niet leiden. De leegstand in Castricum en Heiloo is duidelijk benedengemiddeld en in Limmen zelf is de kwalitatieve leegstand nihil. Het valt op voorhand niet uit te sluiten dat een enkel verkooppunt uitvalt, bijvoorbeeld een versspeciaalaak. Dit betreft dan een matig functionerende en/of verouderde winkel op een kwetsbare locatie in de nabijheid van de planlocatie. Dit is een autonome trend, die ook optreedt zonder de vestiging van nieuw aanbod, maar wel met een initiatief als het project Visweg wordt versneld. Het resultaat is doorgaans dat de zogenaamde slechte meters – matig functionerende onderneming/kwetsbare locatie - verdwijnen. De totale structuur zal daardoor juist versterken.

In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontvricting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun frequent benodigde inkopen kunnen doen. De verdringingseffecten zijn (noch collectief, noch individueel) niet van dien aard dat van grote uitval, een structuurverstorende werking of 'duurzame ontvricting' sprake is. Het tegendeel is waar. Er ontstaat een betere ruimtelijke spreiding van het supermarktaanbod. De nieuwe bewoners in de geplande nieuwbouw tussen Limmen en Heiloo krijgen namelijk een 'eigen' supermarktvoorziening. De consumenten in Limmen, als ook de consumenten uit het naastgelegen Heiloo, krijgen een ruimer en beter keuzeaanbod.

Met een nieuwe full-service supermarkt met moderne maatvoering en winkelluitstraling in een ander prijs-service-segment dan Albert Heijn, wordt de consument beter bediend. Een nieuwe supermarkt op een locatie nabij woningnieuwbouw vergroot de afzetkansen van de betreffende (nieuwbouw)woningen. Bij de keuze voor een bepaalde woon- en leefomgeving wegen aspecten als bereikbaarheid, goede (onderwijsvoorzieningen) en de nabijheid van natuur zwaar mee. De aanwezigheid van goede dagelijkse winkelveorzieningen is daarbij een vanzelfsprekendheid en is voor de consument anno 2015 een vereiste. De invulling van de locatie Visweg op korte termijn voorziet in een waardevolle impuls van het dagelijks aanbod van Limmen in zijn geheel én draagt direct bij aan het in de markt zetten van de woningbouwprojecten in Limmen.

Daarbij is het verband tussen de realisatie van een supermarkt op de locatie Visweg en het ontstaan van onaanvaardbare leegstand in Limmen óf in de regio onwaarschijnlijk. Zoals beschreven zal de opening van een nieuwe supermarkt mogelijk kunnen leiden tot (versnelde) uitval van een enkele onderneming, maar niet tot grootschalige uitval én toename van de leegstand. Daarnaast is het huidige leegstandspercentage in de gemeenten Castricum en Heiloo relatief laag (onder het landelijk gemiddelde) en geldt voor geen enkel winkelgebied in de regio dat opening van een nieuwe supermarkt in

Limmen een wezenlijk effect zal hebben op de exploitatie. Er is geen aanleiding om te verwachten dat opening van een Deen-supermarkt aan de Visweg waar dan ook zal leiden tot onaanvaardbare leegstand.

5. Parkeren en laden & lossen

Parkeren

Het CROW publiceert zogenaamde parkeerkencijfers, op basis waarvan per functie en locatie de te verwachten parkeervraag valt in te schatten. Er zijn recent nieuwe parkeerkencijfers verschenen, die niet alleen zeer actueel zijn, maar ook zeer specifiek onderscheid maken tussen verschillende (detailhandel)functies. Voor fullservice supermarkten met een middelhoog prijsniveau, binnen de bebouwde kom, in een gebied met een beperkte stedelijkheidsgraad (matig stedelijk), geldt een bandbreedte van 3,9 – 5,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo¹³. Dit betekent voor de betreffende vestiging van Deen aan de Visweg 58 tot 88 parkeerplaatsen. Er is zowel aanleiding om bovenin de bandbreedte te gaan zitten (relatief hoog autobezit in Limmen) als onderin de bandbreedte (primair een lokaal verzorgende functie). Een gemiddelde is in deze situatie van toepassing. Een gemiddelde van 4,9 parkeerplaatsen per 100 m² betekent 74 parkeerplaatsen. Voor de supermarkt zal op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd, waar bij de huidige plannen (in aansluiting op de parkeervraag) ten minste ruimte is voor 70 tot 77 parkeerplaatsen.

Er is in de directe omgeving van de locatie in zeer beperkte mate (openbare) parkeergelegenheid aanwezig. Deze parkeergelegenheid leent zich niet voor gebruik door klanten van de toekomstige Deen, maar is uitsluitend bestemd voor de huidige aanwezige functies. Het is dan ook absoluut niet wenselijk om op welke manier dan ook de parkeervraag van de toekomstige functies (lees: supermarkt) af te wentelen op de bestaande parkeergelegenheid. Deen is hier volledig van op de hoogte en bij de ontwikkeling en bouw van de supermarkt en woningen zal op eigen terrein volledig worden voorzien in de te verwachten parkeervraag.

Laden & lossen

De ontsluiting van de nieuw te bouwen supermarkt vindt plaats via de Visweg en een nieuw aan te leggen zijstraat van de Visweg ter hoogte van de noordzijde van de kavel (zie afbeelding 5). De kruising van de Visweg en de Rijksweg zal door de gemeente worden aangepast in lijn met de toekomstige functie.

De toekomstige ingang van het terrein, zowel voor bezoekers als voor de bevoorrading, is gepland aan de noordzijde van locatie, via de zojuist beschreven nieuw aan te leggen weg. Gezien de zorgvuldige uitwerking van de ontsluiting van de supermarktkavel, zal het aanrijden ten behoeve van het laden en lossen naar verwachting geen problemen opleveren. Het laden en lossen zelf zal binnen het project door Deen zelf worden gerealiseerd en opgelost. Ook hierbij zijn in dit stadium geen problemen voorzien. Op dit moment is er geen enkele aanleiding om problemen te voorzien wat laden en lossen betreft.

¹³ ASVV 2012 (CROW juli 2012).



6. Conclusie

Om de effecten van een nieuwe vestiging van Deen aan de Visweg te Limmen nauwkeurig in kaart te brengen is de ontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). Ten behoeve hiervan zijn achtereenvolgens de actuele regionale behoefte, de mogelijke alternatieven in bestaand stedelijk gebied en de effecten op de bestaande structuur in kaart gebracht.

Een analyse van de actuele regionale behoefte leert dat er op korte termijn draagvlak is voor 850 m² wvo extra winkelruimte binnen de foodbranche. Hoewel deze marktruimte in feite nog niet de volledige geplande Deen-supermarkt rechtvaardigt, geeft het wel aan dat er uitbreiding van het bestaande aanbod gewenst is en invulling geeft aan een actuele behoefte van inwoners van Limmen. Een tweede supermarkt verdient de voorkeur boven een extra uitbreiding van het bestaande aanbod, omdat op deze manier de consument een keuzemogelijkheid geboden wordt. Daarnaast zal de marktruimte de komende jaren toenemen door een gestage toename van het aantal inwoners van Limmen (gebaseerd op recente woningbouwprognose van de gemeente Castricum). Dit betekent dat in 2020 de geplande supermarkt van 1.250 m² wvo volledig gerechtvaardigd is. Daarna zal de marktruimte alleen maar verder toenemen, waarvan zowel Deen als de bestaande voorzieningen in Limmen kunnen profiteren. 1.250 m² wvo is minimaal voor een moderne supermarkt en zo kan de Deen-formule volledig tot zijn recht komen en vormt de supermarkt een volwaardig alternatief voor de consumenten in Limmen (de huidige inwoners én de nieuwe bewoners).

Aangezien er op de korte termijn draagvlak is voor een winkel van 850 m² wvo oppervlakte zal Deen starten met een winkel van 850 m² wvo oppervlakte. Nadat de wijk Zandzoom tot ontplooiing komt, zal Deen haar winkel vloer oppervlakte uitbreiden tot 1.250 m².

Daarnaast is realisatie van een nieuwe supermarkt op de locatie Visweg per direct relevant: het vergroot de afzetkansen van de (nieuwbouw)woningen in de directe omgeving (Zandzoom). De aanwezigheid van goede dagelijkse winkelvoorzieningen speelt - naast diverse andere factoren - een belangrijke rol bij de woonlocatiekeuze. De invulling van de locatie Visweg op korte termijn voorziet in een waardevolle impuls van het dagelijks aanbod van Limmen in zijn geheel én draagt direct bij aan het in de markt zetten van de woningbouwprojecten in Limmen. Het hebben van een compleet dagelijks winkelaanbod is voor een plaats als Limmen van belang: een incompleet of eenzijdig dagelijks winkelaanbod is in beperkte mate toekomstbestendig.

Een alternatief voor de vestiging van de geplande supermarkt in bestaand stedelijk gebied in Limmen is niet aan de orde. Er zijn geen panden beschikbaar voor de mogelijke vestiging van een supermarkt in Limmen en het bestemmingsplan 'Limmen -



Zandzoom' voorziet naast de bouw van woningen in de mogelijkheid voor een supermarktvestiging van 1.500 m² bvo. De locatie Visweg valt binnen dit projectgebied.

En nieuwe Deen-supermarkt op de locatie Visweg zal naast positieve economische en ruimtelijke effecten (lees: werkgelegenheid én verbetering dagelijks winkelaanbod Limmen) ook effect hebben op bestaande winkelvoorzieningen. Afhankelijk van de afstand tot de nieuwe Deen-supermarkt en de overlap in functie en/of verzorgingsgebied, zullen vooral de supermarkten in de gemeenten Castricum en Heiloo nadelige effecten ondervinden van opening van Deen. Albert Heijn Limmen zal vooral te maken krijgen met omzetsderving, maar niet van dien aard dat de supermarktexploitatie in gevaar zal komen (dit gezien het totale omzetspotentieel in Limmen). Daarnaast zullen ook de bestaande voorzieningen in Limmen profiteren van de toename van de bevolking in de komende jaren.

Voor de andere supermarkten in de gemeenten Castricum en Heiloo zal het effect op de omzet aanzienlijk beperkter zijn (zonder wezenlijk effect op de exploitatie). Tot grote uitval c.q. sterk oplopende leegstand elders zal de ontwikkeling van een supermarkt aan de Visweg dan ook niet leiden. De huidige leegstand in Castricum en Heiloo ligt ruim onder het landelijk gemiddelde.

Hoewel het op voorhand niet valt uit te sluiten dat een enkel verkooppunt uitvalt – een autonome trend die mogelijk versneld wordt door opening van een Deen-supermarkt – is duurzame ontvruchting van de bestaande detailhandelsstructuur niet aan de orde. Het criterium voor duurzame ontvruchting is de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. De effecten van een nieuwe supermarkt in Limmen zijn niet van dien aard dat er sprake is van een structuurverstoring of duurzame ontvruchting. Er ontstaat juist een betere ruimtelijke spreiding van het supermarktaanbod, die in het bijzonder interessant is voor de nieuwe bewoners in de geplande nieuwbouw in Limmen-Zandzoom. Ook zal het totale keuzeaanbod voor dagelijkse boodschappen verbeterd worden, voor consumenten in Limmen alsook voor de omgeving.

De foodbranche kenmerkt zich tot op heden als een branche waar het aandeel online bestedingen beperkt is (2,5%¹⁴). Dit percentage zal de komende jaren ongetwijfeld toenemen, maar tot nu toe wijst alles erop dat er een grote behoefte bestaat bij de consument van nu om voor dagelijkse boodschappen naar de winkel – in veel gevallen de supermarkt – te gaan. De breed gedragen verwachting is dan ook dat het online aandeel food zal oplopen tot maximaal 5%.

Zowel het parkeren als het laden en lossen zal volledig door Deen zelf opgelost worden op de locatie zelf. Deen is er van op de hoogte dat er volledig zal moeten worden voorzien in de toekomstige parkeervraag vanuit de supermarkt. Voor de ontsluiting van

¹⁴ Bron: Rho Adviseurs voor de Leefruimte 2015.

de supermarkt worden gedetailleerde plannen gemaakt samen met de gemeente, in de vorm van een deels nieuw aan te leggen weg en een aanpak van het kruispunt Rijksweg/Visweg. Er is op dit moment geen enkele aanleiding om problemen te verwachten op het gebied van ontsluiting, parkeren of laden en lossen.



Bijlage 1: Relevante trends en ontwikkelingen detailhandel

Online aandeel foodbestedingen

Op 16 maart 2015 is een persbericht gepubliceerd door Thuiswinkel.org. Hierbij is een nauwkeurige vergelijking gemaakt tussen de online bestedingen aan consumentenproducten en de totale bestedingen aan consumentenproducten (bronnen o.a.: CBS & Gfk). Het percentage online bestedingen bedraagt op basis van deze gegevens 7,6%. Er zijn op dit moment beperkt gegevens beschikbaar over de verschillen per productgroep.

Er zijn productgroepen waarbij een bovengemiddeld hoog aandeel bestedingen online wordt gedaan (denk aan boeken en elektronica), het aandeel online bestedingen binnen de productgroep food ligt onder het gemiddelde. Verschillende bronnen (Rho Adviseurs voor de Leefruimte, Jumbo) geven aan dat het huidige aandeel online bestedingen op circa 2,5% ligt (thuisbezorgen én afhalen tezamen). Onder andere Jumbo zelf verwacht dat het aandeel online bestedingen voor levensmiddelen zal stijgen tot maximaal 5% in 2020. Dit is onder andere gebaseerd op het huidige aandeel online foodbestedingen in het Verenigd Koninkrijk, waar levensmiddelen al veel langer online verkrijgbaar zijn.

Pick-up-points

Pick-up-points zijn duidelijk in ontwikkeling en nemen een gedeelte van de zojuist omschreven online bestedingen voor hun rekening (naast het thuisbezorgen). Naast Albert Heijn heeft ook Jumbo een internetwinkel geopend en opent nu in hoog tempo (deels solitaire) afhaalpunten in het gehele land. Ook andere supermarkten hebben afhaalpunten geopend, vaak bij een bestaande winkel. Hoewel er tot op heden geen cijfers naar buiten zijn gebracht over het functioneren van de online winkel door Albert Heijn of Jumbo is het inmiddels algemeen bekend dat er tot op heden geen winst mee wordt gemaakt. Ton van Veen van Jumbo meldt in het FD (1 april 2015) dat “de business case voor e-commerce in food lastig rekt” en dat geldt zowel voor pick-up-points als voor thuisbezorgen. Primair doel is het behouden van omzet die je anders wellicht kwijtraakt aan concurrenten. Rho Adviseurs voor de Leefruimte heeft onderzoek gedaan naar de potentiële doelgroep voor pick-up-points. Het huidige omzetaandeel van pick-up-points wordt ingeschat op minder dan 0,5%. Er is op termijn potentie voor 2% à 3% omzetaandeel: een meerderheid van consumenten die in de toekomst verwachten levensmiddelen online te bestellen, geeft de voorkeur aan thuisbezorgen.

Omzet foodbranche in de lift – omzet supermarkten ook

De totale detailhandelsomzet in de foodbranche is in de periode vanaf 2010 tot 2014 met 7% toegenomen (bron: CBS). De omzet van supermarkten is in dezelfde periode met 9% toegenomen. Voor zowel de foodbranche in zijn geheel als voor supermarkten in



het bijzonder geldt dat er elk jaar sprake is van een stijging ten opzichte van het jaar ervoor. Ook in 2015 zet de stijging van de detailhandelsomzet door.

Prijsbewuste consument + afname winkeltrouw

De consument anno 2015 is zeer prijsbewust. Men kan zich tegenwoordig steeds beter informeren over de actuele prijzen en aanbiedingen (advertenties, websites, social media) en is daartoe ook over het algemeen zeer gemotiveerd gezien de economische omstandigheden de afgelopen jaren. Het gevolg is onder andere dat de consument steeds minder vasthoudend is aan één winkel of supermarkt en aanzienlijk vaker wisselt op basis van prijs en/of aanbiedingen (logischerwijs in combinatie met assortiment en de kwaliteit van de betreffende winkel).

Toename combinatiebezoek supermarkten

In het verlengde van de vorige trend is de ontwikkeling zichtbaar dat consumenten steeds vaker twee of meer supermarkten bezoeken voor dagelijkse aankopen (onderzoeken Strabo 2002 - 2015). Veel consumenten maken de combinatie tussen een bezoek aan een prijsvriendelijke supermarkt (bijvoorbeeld een discounter) en een fullservice supermarkt. Ook andere combinaties komen steeds vaker voor – niet per definitie in één bezoek -, waarbij consumenten per geval kijken welke supermarkt op dat moment het beste aansluit bij de actuele behoefte. Dit betekent ook dat consumenten bereid zijn om grotere afstanden af te leggen voor een bepaalde formule.

Belang kwaliteit van winkelgebieden

Consumenten zijn kritisch met betrekking tot de kwaliteit van winkels en winkelgebieden. Dit hangt samen met het feit dat mensen tegenwoordig mobiel zijn en daardoor doorgaans de keuzemogelijkheid hebben tussen diverse winkelgebieden. Hierdoor is het voor winkelgebieden buitengewoon belangrijk om de consument kwaliteit te bieden in de breedste zin van het woord. Voor de dagelijkse sector is het van belang dat de bereikbaarheid, het aanbod (volledigheid) en het serviceniveau/gemak optimaal in orde zijn.

Schaalvergroting (in het algemeen, supermarkten in het bijzonder)

Binnen de detailhandel in zijn geheel is er al jaren sprake van schaalvergroting. De gemiddelde oppervlakte van winkels neemt elk jaar toe en dit geldt in het bijzonder voor supermarkten. De consument verwacht een steeds ruimer en completer aanbod en supermarkten geven steeds meer aandacht aan de presentatie van producten en inrichting en uitstraling van de winkels (denk aan brede gangpaden, ruime uitstalling van versproducten).



Minder zelfstandige ondernemers/versspeciaalzaken

Zelfstandige winkeliers moeten alles uit de kast halen om de positie ten opzichte van grote winkel(ketens) te behouden. De zojuist beschreven schaalvergroting in combinatie met de veel ruimere investeringsmogelijkheden leiden ertoe dat ketenbedrijven (lees in dit geval: supermarkten) een steeds steviger positie binnen de foodbranche innemen. Ook vergrijzing binnen het zelfstandige ondernemersbestand zorgt voor afname van het aantal zelfstandige winkeliers. Het ontbreken van opvolging leidt tot sluiting van winkels. Binnen de foodbranche gaat het hier vooral om de versspeciaalzaken, hier zijn nog zelfstandige ondernemers actief. De autonome trend van afname van het aantal versspeciaalzaken is de ene kant van het verhaal. De andere kant is dat er weldegelijk ruimte bestaat voor speciaalzaken: goede ondernemers op goede locaties zullen blijven bestaan náást supermarkten.

Toenemende oriëntatie op supermarkten

Zoals zojuist beschreven nemen supermarkten een steeds steviger positie in binnen de foodbranche. Het omzetdeel van supermarkten binnen de foodbranche ligt landelijk op ruim 85%¹⁵. Dit aandeel is de afgelopen jaren gestaag toegenomen (80% in 2007¹⁶).

Verruiming openingstijden

Supermarkten kennen steeds ruimere openingstijden, elke avond tot 21.00 uur of zelfs 22.00 uur is eerder regel dan uitzondering en veel supermarkten zijn elke zondag geopend. Een en ander heeft alles te maken met de hedendaagse consument die op elk moment van de dag zijn aankopen wil kunnen doen. De ruimere openingstijden zijn daarnaast een antwoord op de vraag van consumenten om daadwerkelijk een winkel te bezoeken: het alternatief om online te gaan shoppen is minder noodzakelijk.

¹⁵ www.detailhandel.info, bewerking Strabo.

¹⁶ HBD 2007.



Bijlage 2: Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de SER-ladder voor bedrijventerreinen) deed zijn intrede in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is via artikel 3.1.6 lid 2 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Het doel van de ladder is een zorgvuldige ruimtelijke ordening, in termen van optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Via de motie De Rouwe is ook detailhandel als stedelijke functie aan deze ladder toegevoegd.

De ladder kent het volgende afwegingskader:

1. Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan deze nieuwe ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
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? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie buiten bestaand stedelijk gebied gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Op 1 juli 2014 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Het betreft een aanvulling op artikel 3.1.6, waarin de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Met de wijziging wordt beoogd te voorkomen dat toepassing van de ladder in strijd is met de Europese Dienstenrichtlijn. De wijziging houdt in dat een onderzoek naar de actuele regionale behoefte met betrekking tot diensten als bedoeld in de Dienstenwet slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Als bijvoorbeeld uit onderzoek blijkt dat er geen behoefte is aan nieuwe detailhandel op een bepaalde plek, is dat op zich geen reden om geen medewerking te verlenen aan die ontwikkeling. Indien als gevolg van die ontwikkeling onaanvaardbare leegstand ontstaat of het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast, zijn dat wel ruimtelijk relevant argumenten om geen medewerking te verlenen.

Daarnaast verdienen een tweetal aspecten uit de jurisprudentie in het bijzonder aandacht:



- Aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan niet tot overcapaciteit, en daarmee tot een onaanvaardbare toename van de leegstand zal leiden, met negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat (onder meer centrumplan Emmeloord).
- Er dient duidelijk gemaakt te worden dat het plan niet leidt tot duurzame ontwrichting (onder meer Sugar City, De Marne en Bergen op Zoom). In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Het gaat bij duurzame ontwrichting dus niet om de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied of om mogelijke sluiting van specifieke bestaande detailhandelsvestigingen.



Bijlage 3: Omzetcijfers detailhandel per branche

Omzetcijfers detailhandel www.detailhandel.info. De actuele feiten en cijfers op deze website worden geleverd door Stichting Detailhandelseconomie en Maatschappij (StiDEM). Voorheen voorzag het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) geïnteresseerden van feiten en cijfers over de sector detailhandel. StiDEM is opgericht om deze belangrijke basisinformatie over de detailhandel te behouden, nu het HBD opgeheven is.

Onderstaande cijfers zijn exclusief BTW en zijn gebaseerd op de meest recente cijfers van het CBS en Locatus. De cijfers zijn exclusief de branche webshops (denk aan een bedrijf als Bol.com), maar inclusief webshops die onderdeel van reguliere detailhandel.

	vloerproductiviteit (omzet per m²)	omzet per hoofd bevolking
supermarkten	€ 7.898	€ 1.919
levensmiddelen speciaalzaken	€ 6.894	€ 326
totaal levensmiddelen	€ 7.735	€ 2.245
persoonlijke verzorging	€ 5.497	€ 217
totaal dagelijks	€ 7.467	€ 2.462

	vloerproductiviteit (omzet per m²)	omzet per hoofd bevolking
totaal mode en luxe	€ 2.630	€ 942
totaal vrije tijd	€ 2.441	€ 230
totaal in en om huis	€ 1.406	€ 1.094
totaal dagelijks	€ 1.842	€ 2.356