

Enkhuizen

ruimtelijk-economisch onderzoek verplaatsing Aldi

identificatie

projectnummer:

4101265.18884.00

projectleider:

ir. R.J.M.M. Schram

auteur(s):

drs. G. Welten

planstatus

datum:

07-07-2015

opdrachtgever:

Aldi Zaandam BV

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Analyse	5
2.1. Analyse ontwikkeling en behoefte	5
2.1.1. Huidige locatie Aldi	5
2.1.2. Discountvoorziening voor Enkhuizen	7
2.1.3. Marktomstandigheden sector dagelijkse goederen Enkhuizen	9
2.1.4. Analyse huidige leegstand	10
2.1.5. Passende ruimte voor Aldi aan Rode Paard	10
2.1.6. Conclusie analyse ontwikkeling en behoefte	11
2.2. Analyse ruimtelijk-economische effecten	12
2.2.1. Economische analyse	12
2.2.2. Effect verplaatsing Aldi voor centrumgebied	15
2.2.3. Invloed op overige winkels in Enkhuizen	18
2.2.4. Geen duurzame ontwrichting	18
3. Conclusie	19



Figuur 1.1 Enkhuizen met beoogde locatie Aldi (rood; bij benadering)

Aanleiding

Aldi Zaandam BV is voornemens de vestiging van de Aldi supermarkt in het centrum van Enkhuizen te verplaatsen naar de locatie Rode Paard 1-3 (figuur 1.1). De beoogde locatie bestaat uit de Opel-garage en het perceel van een bandenopslag.

Op de beoogde locatie is een discountsupermarkt beoogd die voldoet aan de huidige maatstaven van Aldi. Ook kan de beoogde locatie worden bevoorraadt met de standaardmaat vrachtwagens van Aldi. In dit rapport wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen uit de ladder voor duurzame verstedelijking

Duurzame verstedelijking

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals een detailhandelsontwikkeling, is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Deze ladder bestaat uit de volgende drie stappen:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?
Het begrip 'regio' is niet begrensd in het Bro, maar is afhankelijk van de ontwikkeling. Bij de beoogde discountvoorziening is de behoefte vooral afkomstig uit de kern Enkhuizen, daarom is de gehele kern Enkhuizen als relevante regio voor het onderzoek in dit rapport beschouwd.
2. Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?
Aan deze tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, omdat de ontwikkeling plaatsvindt door herontwikkeling en intensivering binnen bestaand stedelijk gebied.
3. Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?
Omdat wordt voldaan aan trede 2, hoeft niet naar een nieuwe locatie buiten bestaand stedelijk gebied te worden gezocht.

Van bvo naar wvo

In ruimtelijk-economisch onderzoek in de detailhandel wordt gerekend met wvo. Dit betreft het voor consumenten toegankelijke en zichtbare deel van de winkel, exclusief magazijn, kantoor, sociale en technische ruimten. Het wvo is doorgaans circa 80% van het bvo.

Effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat

Recente jurisprudentie heeft tot gevolg dat in de onderbouwing van bestemmingsplannen voor de ontwikkeling van winkels in 'eerste levensbehoeften', naast het behoefteonderzoek, ook aangetoond moet worden dat er geen sprake is van een duurzame ontwikkeling van de detailhandelsstructuur en dat er geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij moet ook het aspect leegstand in overweging worden genomen. In dit ruimtelijk-economisch (distributieplanologisch) onderzoek worden ook deze aspecten meegenomen.

2. Analyse

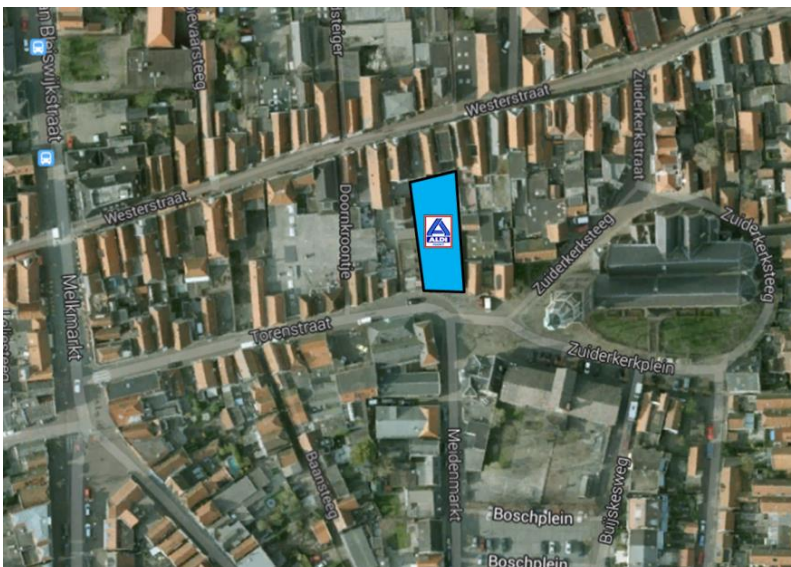
2.1. Analyse ontwikkeling en behoefte

2.1.1. Huidige locatie Aldi

Discountsupermarkt Aldi heeft momenteel een winkel aan de Torenstraat 10-12 in het centrum van Enkhuizen (figuur 2.1 en 2.2). Deze winkel heeft een oppervlakte van 468 m² winkelvloeroppervlak (wvo: uitsluitend het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel).



Figuur 2.1 Vooraanzicht huidige vestiging Aldi, Torenstraat 10-12



Figuur 2.2 Ligging Aldi (bij benadering) op luchtfoto van deel binnenstad Enkhuizen

De Aldi-vestiging aan de Torenstraat voldoet niet meer aan de eisen van de moderne consument. Hierdoor loopt het bezoekersaantal van Aldi terug, omdat consumenten in de regio naar alternatieven zoeken voor de specifieke discountaankopen. Dit effect kan nog worden versterkt bij realisatie van Aldi in de gemeente Stede Broec.

Gezien het gebrek aan toekomstmogelijkheden op de huidige locatie is er binnen Enkhuizen gezocht naar mogelijkheden om te komen tot een volwaardige hedendaagse discountsupermarkt.

Locatievoorkeuren Aldi

Oppervlakte winkel

Aldi voert een landelijk formulebeleid, waarbij ieder filiaal hetzelfde assortiment heeft (ondanks dat er grotere en kleinere filialen zijn). Daarbij wensen, net als bij de overige supermarkten, ook de bezoekers van Aldi meer comfort in de winkel. Om hieraan tegemoet te komen – en de concurrentie bij te blijven – wordt door Aldi weliswaar de typische discountopstelling (verkoop van producten vanuit dozen) grotendeels behouden, maar worden tevens de gangpaden breder, de schappen ruimer en het assortiment met verse en gekoelde producten uitgebreid. Voor deze zaken is een groter vloeroppervlak benodigd. Daarom streeft Aldi ernaar alle filialen te vergroten naar circa 1.000 m² wvo (1.350 m² bvo). Aldi wil daarvoor verouderde winkels aanpassen en vergroten of – als dat niet mogelijk is – sluiten en vervangen door grotere filialen.

Een deel van de huidige locaties van Aldi is te klein voor het inpassen van deze landelijke formule. Zo ook de locatie aan de Torenstraat in Enkhuizen. Om deze formule in te voeren moet deze winkel van 468 m² wvo groeien naar uiteindelijk circa 1.000 m² wvo. Groei op de huidige locatie is fysiek niet mogelijk en daarbij zouden de (onderstaande) knelpunten blijven bestaan; daarom wenst Aldi te verplaatsen. Bij verplaatsing naar een goed bereikbare locatie is het voor Aldi mogelijk te voldoen aan de wensen van de moderne consument en het verzorgingsgebied (Enkhuizen) beter te bedienen.

Laden en lossen

De dagelijkse bevoorrading van de Aldi-supermarkt door zwaar vrachtverkeer brengt (verkeers)overlast in de binnenstad van Enkhuizen met zich mee. Het laden en lossen ten behoeve van de Aldi-supermarkt vindt plaats naast woningen aan de Torenstraat. Ook kan de bevoorrading onveilige verkeerssituaties tot gevolg hebben, omdat de vrachtwagens op straat gelost moeten worden. Daarbij wordt Aldi bevoorraad met grote vrachtauto's, die lastig kunnen manoeuvreren in het historische centrum van Enkhuizen en overlast geven voor de bewoners en bezoekers van het gebied. Op 18 april 2011 heeft de gemeente een verkeersbesluit genomen ten aanzien van het vrachtverkeer voor de binnenstad van Enkhuizen. In dit besluit staat beschreven dat de maximale lengte van een vrachtwagen 14,5 m mag zijn. Aldi maakt gebruik van een standaardmaat vrachtwagen van 16,5 m, bestaande uit een trekker met een oplegger.

Aldi heeft met betrekking tot het verkeersbesluit naar aanleiding van een kort geding een ontheffing van de gemeente ontvangen. In de vaststellingsovereenkomst die op 25 juni 2011 tussen Aldi en de gemeente is gesloten, heeft de gemeente toegezegd Aldi te steunen in haar streven om een andere locatie voor de supermarkt aan de Torenstraat te vinden.

Parkeren en bereikbaarheid

Omdat de consument regelmatig boodschappen doet bij Aldi – en dan vaak met de auto – wenst deze te beschikken over een gemakkelijk bereikbare discountsupermarkt met ruim parkeren-voor-de-deur. De Aldi aan de Torenstraat kan niet aan deze wensen voldoen.

De bereikbaarheid van de Torenstraat is matig, mede omdat de binnenstad van Enkhuizen zich kenmerkt door smalle straten en dichte bebouwing. Daarbij ligt de Torenstraat op enige afstand van de hoofdontsluitingsroutes binnen Enkhuizen. Hierdoor heeft de Aldi een verscholen ligging en is de vestiging slecht zichtbaar voor consumenten. Te meer, omdat een directe verbinding met het kernwinkelgebied ontbreekt.

Ook de parkeersituatie in de Torenstraat is niet optimaal, omdat er in de directe omgeving te weinig parkeermogelijkheid is, de grotere parkeerconcentratie (Boschplein) op enige afstand van de winkel ligt en parkeren-voor-de-deur niet mogelijk is.

Conclusie

Een hedendaagse vestiging van Aldi heeft – net als andere supermarkten – behoefte aan bereikbaarheid, voldoende parkeerruimte en een ruime(re) winkelomvang. Deze zaken zijn niet aanwezig (of fysiek te realiseren) aan de Torenstraat, waardoor het autoverkeer, het vrachtverkeer en de parkeerbehoefte van deze discountsupermarkt zorgt voor druk op de ruimte. Dit is nadelig voor het woon-, en leefklimaat ter plaatse. Tegelijk heeft de supermarkt door deze tekortkomingen geen economisch-duurzame toekomst op de locatie aan de Torenstraat.

Gezien het gebrek aan toekomstmogelijkheden op de huidige locatie is er binnen Enkhuizen gezocht naar mogelijkheden om de supermarkt te herhuisvesten.

2.1.2. Discountvoorziening voor Enkhuizen

Aan het bovenstaande wordt toegevoegd dat het wenselijk de Aldi voor Enkhuizen te behouden, omdat deze discounter een specifieke verzorgingsfunctie binnen de boodschappensector van Enkhuizen. In deze paragraaf wordt hier dieper op ingegaan.

Supermarkten naar functie in Enkhuizen

In figuur 2.3 zijn de supermarkten in Enkhuizen en omgeving weergegeven. Enkhuizen beschikt over vijf supermarkten, waarvan er drie in de historische binnenstad liggen en twee in wijkcentrum Koperwiekplein aan de noordzijde van de woonplaats.



Figuur 2.3 Supermarkten naar omvang in m² wvo en formule (Bron: Locatus, mei 2015) in Enkhuizen en omgeving (beoogde locatie discountsupermarkt Rode Paard met rood aangegeven)

Albert Heijn, Deen en Dekamarkt in Enkuizen zijn op te vatten als fullservice-supermarkten in verschillende (hogere en lagere) prijs-/servicesegmenten (Consumententrends, EFMI, 2013). De Aldi is de enige discounter van Enkuizen. Deze vorm van supermarkten onderscheidt zich van de fullservice-supermarkten, wat een afwijkend bezoekgedrag van consumenten tot gevolg heeft, zoals hierna wordt toegelicht.

Discounters verkopen een specifiek assortiment met hoofdzakelijk eigen merken tegen de allerlaagste prijzen. Vergeleken met reguliere fullservice-supermarkten is het assortiment klein – nog geen 1.000 afzonderlijke producten tegenover gemiddeld 15.000 afzonderlijke producten in reguliere fullservice-supermarkten.

De specifieke functie van discountsupermarkten voor de consument blijkt uit gemeten consumentengedrag. De Nederlandse consument bezoekt per maand namelijk gemiddeld 2,9 verschillende supermarkten (Deloitte, 2014).

- De primair bezochte supermarkten worden vaak meerdere keren per week bezocht – en dan vooral voor de grote week/weekendboodschappen. De supermarkten die consumenten in Enkuizen primair bezoeken zijn de reguliere fullservice-supermarkten: Albert Heijn, Deen (2X) en Dekamarkt. Deze supermarkten kenmerken zich door een breed en diep productaanbod in alle prijsklassen en met een ruim en divers versaanbod. De formule, de omvang, maar vooral de nabijheid van de supermarkt zijn van belang voor de consument in de overweging welke supermarkt zij primair bezoeken. Zo zullen de inwoners van de noordelijke helft van Enkuizen primair de supermarkten aan het Koperwiekplein bezoeken en daar het grootste deel van hun boodschappen aanschaffen. De inwoners van het gebied in en om de binnenstad zullen vooral de daar gelegen Deen en Albert Heijn primair bezoeken.
- Veel consumenten bezoeken regelmatig aanvullend andere supermarkten. Zo worden discounters, zoals Aldi, hoofdzakelijk secundair bezocht. De consumenten bezoeken deze supermarkten eenmaal in de week/twee weken voor specifieke discountaankopen. Afstand is een minder belangrijk criterium bij de keuze voor een discountsupermarkt, omdat consumenten deze minder frequent bezoeken en doorgaans specifieke producten 'in bulk' aanschaffen. Door deze functie voor de consument is bereikbaarheid met de auto juist van groot belang.
- Een aantal consumenten bezoekt enkele keren per maand nog andere supermarkten, bijvoorbeeld voor specifieke aanbiedingen of tijdens woon-werkverkeer. Dergelijke tertiair bezochte supermarkten kunnen daarom iedere supermarktformule betreffen.

Geconcludeerd wordt dat Aldi een winkel is waar men aanvullend heengaat – als aanvulling op één of meerdere andere, primair bezochte supermarkten. Hiermee samenhangend is de bezoekfrequentie van de consument aan een Aldi-supermarkt lager dan aan de primair bezochte supermarkt.

Aldi is de enige discounter in Enkuizen

Zoals hierboven aangegeven, vervult de Aldi een specifieke rol binnen het koopgedrag van consumenten. Dit consumentengedrag maakt het marktaandeel van discountsupermarkten relatief laag ten opzichte van de marktaandelen van de reguliere supermarkten in een verzorgingsgebied. De specifieke verzorgingspositie van discounters binnen de winkelstructuur maakt dat er volgens opgave van Aldi buiten de grote steden 'markt' is voor één discounter op iedere 15.000 tot 20.000 inwoners. Enkuizen heeft 18.376 inwoners (CBS, 2014), waardoor Enkuizen voldoende omvang heeft voor een discounter. De woonplaats Enkuizen is dan ook het primaire verzorgingsgebied van Aldi, waar het grootste deel van de omzet wordt gehaald. Eventuele effecten van de uitbreiding van Aldi doen zich dan ook hoofdzakelijk voor binnen de woonplaats Enkuizen, daarom wordt voor deze analyse de woonplaats Enkuizen als relevante regio gezien.

Opgemerkt wordt dat in de buurgemeente van Enkhuizen Stede Broec eveneens plannen zijn voor de realisatie van een Aldi, waardoor ook dat woongebied zal beschikken over een eigen discountvoorziening. Met circa 21.500 inwoners is ook in Stede Broec markt voor een eigen discountvoorziening, waarmee wordt onderstreept dat de woonplaats Enkhuizen de relevante regio is voor de analyse van de beoogde ontwikkeling van Aldi in Enkhuizen.

2.1.3. Marktomstandigheden sector dagelijkse goederen Enkhuizen

Vooraf lokale verzorgingspositie sector dagelijkse goederen Enkhuizen

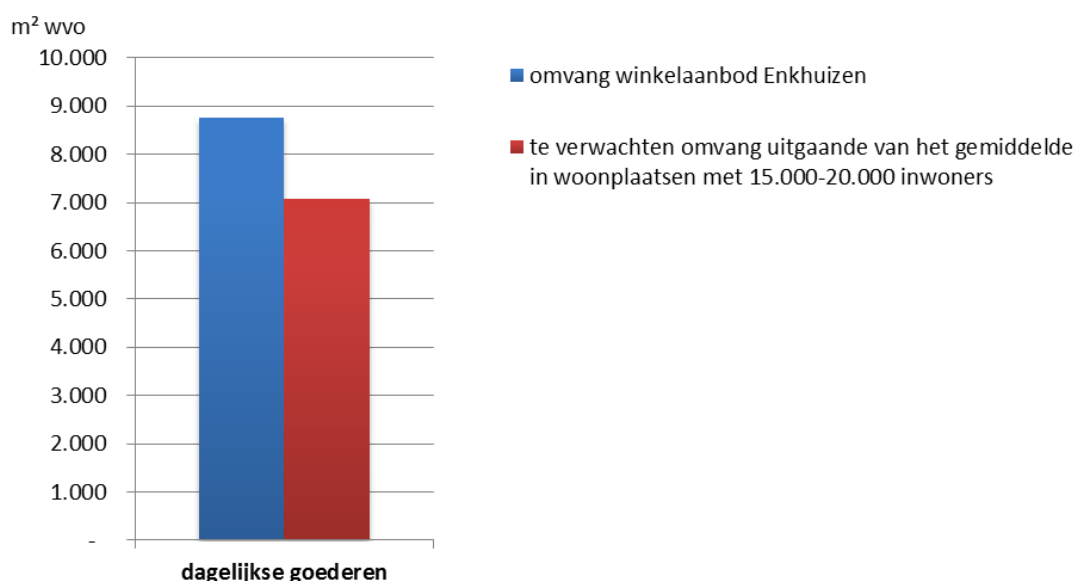
Uit het Koopstromenonderzoek Randstad (2011) komt naar voren dat de detailhandel in dagelijkse goederen in Enkhuizen vooral de inwoners van Enkhuizen zelf bedient. De koopkrachtbinding bedraagt 89%. Uit het draagvlakonderzoek van de gemeente (Ruimte voor detailhandel en horeca, oktober 2011) blijkt dat dit relatief hoog is.

Met 13% is het percentage koopkrachttoevloeiing daarentegen relatief laag. Wel is de koopkrachttoevloeiing groter dan koopkrachtafvloeiing, waarmee Enkhuizen een beperkte verzorgingsfunctie heeft voor de regio.

Een verklaring voor de beperkte mate van koopkrachttoevloeiing is de spreiding van het supermarktaanbod in de regio (zie ook figuur 2.3), waarbij in de kernen in de omgeving doorgaans meerdere supermarkten aanwezig zijn, waardoor er voor consumenten weinig reden is een supermarkt buiten de eigen kern te bezoeken. Aldi zou, door zijn specifieke discountfunctie, de regionale verzorgingspositie van de detailhandel in dagelijkse goederen nog iets kunnen laten toenemen. Dit effect zal echter beperkt blijven, omdat momenteel plannen worden uitgewerkt voor vestiging van Aldi in Stede Broec, waarmee de toevloeiing van bezoekers uit dat woongebied beperkt zal blijven.

Draagvlakonderzoek

In het actuele gemeentelijk draagvlakonderzoek is modelmatig berekend dat het winkelaanbod in dagelijkse goederen in Enkhuizen beperkt groter (circa +6%) is dan te verwachten op basis van het draagvlak. Uit de vergelijking in figuur 2.4 blijkt eveneens dat Enkhuizen een relatief ruim winkelaanbod heeft in de sector dagelijkse goederen. Overigens betekent deze situatie niet dat de sector dagelijkse goederen in Enkhuizen onder druk staat. De leegstand is namelijk beneden gemiddeld (zie paragraaf 2.1.4.), hetgeen een belangrijke graadmeter is. Ook is het van betekenis dat kortgeleden de Albert Heijn in centrum en de Deen aan het Koperwiekplein fors hebben geïnvesteerd.



Figuur 2.4 Omvang winkelaanbod in dagelijkse goederen in Enkhuizen afgezet tegen de te verwachten omvang op basis van het gemiddeld winkelaanbod per 1.000 inwoners in alle woonplaatsen binnen dezelfde inwonerscategorie in Nederland (Locatus, mei 2015)

Het actuele draagvlakonderzoek en de vergelijking met woonplaatsen binnen dezelfde inwonerscategorie leidt tot de conclusie dat er in algemene zin geen 'kwantitatieve behoefte' is aan uitbreiding van de supermarktsector in Enkhuizen. Tegelijk moeten wensen voor versterking van lokale ondernemingen niet 'op slot' worden gezet op basis van deze modelmatige benadering. Zeker niet als deze initiatieven kunnen leiden tot een ruimtelijk wenselijkere situatie.

De beoogde ontwikkeling van Aldi is ook niet gericht op het invullen van de 'kwantitatieve behoefte', maar is juist gericht op een economisch-duurzame toekomst van de discountvoorziening in Enkhuizen. Het extra winkelloppervlak is nodig om aan consumenten meer comfort in de winkel te bieden. De uitbreiding van de discounter leidt dan ook niet tot een evenredige groei van het aantal bezoekers. Verder heeft de ontwikkeling geen wezenlijke invloed op de regionale koopstromen. Gezien deze aspecten, is het opstellen van een nieuw draagvlakonderzoek of distributieplanologisch onderzoek (DPO) niet relevant.

2.1.4. Analyse huidige leegstand

In tabel 2.1 is de leegstand in Enkhuizen geïnventariseerd. In geheel Enkhuizen ligt de leegstand naar aantal winkels onder het gemiddelde – qua oppervlakte komt het percentage leegstand overeen met het gemiddelde.

In het centrumgebied zijn de leegstandspercentages beperkt groter dan in de rest van Enkhuizen, maar dat beeld verschilt niet met de landelijke gemiddelden. De leegstaande panden in het centrumgebied zijn niet beter bereikbaar (voor auto's en vrachtverkeer), beschikken niet over voldoende parkeren-voor-de-deur en/of zijn te klein, waardoor inpassing van Aldi op deze plekken niet tot een wezenlijke verbetering van de perspectieven van de discounter zou leiden.

In het wijkcentrum staat procentueel een meer dan gemiddeld aantal panden leeg, maar het betreft slechts drie kleinere winkelruimten.

Tabel 2.1 Leegstand Enkhuizen naar locatie vergeleken met het gemiddelde in woonplaatsen met een vergelijkbaar inwonertal (Locatus, mei 2015)

	naar aantal voorzieningen			naar winkelloppervlakte (m ² wvo)			gemiddelde in woonplaatsen met 15.000 - 20.000 inwoners	
	totaal	leeg	%	totaal	leeg	%	aantal %	oppervlakte %
geheel Enkhuizen	334	21	6%	30.287	3.626	12%	8%	12%
centrumgebied	232	17	7%	18.678	2.978	16%	10%	15%
wijkcentrum "Koperwiekplein"	23	3	13%	4.123	528	13%	9%	12%
verspreid gelegen detailhandel	79	1	1%	7.486	120	2%	4%	10%

De gemeente voert beleid op het concentreren van het winkelgebied (BP 2013). Daarbij behoort de Torenstraat niet tot het kernwinkelgebied. Binnen het kernwinkelgebied, maar ook in het wijkcentrum, is er geen ruimte beschikbaar van minimaal 1.000 m² wvo en/of met voldoende bereikbaarheid en parkeerruimte.

Geconcludeerd wordt dat de huidige leegstand in Enkhuizen onvoldoende passende ruimte biedt voor inpassing van de beoogde ontwikkeling.

2.1.5. Passende ruimte voor Aldi aan Rode Paard

Locatie met optimale bereikbaarheid is gewenst

In het voorgaande is geconcludeerd dat Aldi verzorgingsfunctie heeft als secundair bezochte supermarkt. Het is wenselijk de specifieke verzorgingsfunctie van de discounter voor Enkhuizen te behouden. Ook is het wenselijk de ruimtelijk onwenselijke situatie van Aldi aan de Torenstraat op te heffen.

Consumenten bezoeken de discounter aanvullend, doelgericht, in een lagere frequentie en vaak per auto. Het aandeel fietsbezoekers is laag. Bezoekers zijn afkomstig uit een groter gebied – bestaande uit de gehele kern Enkhuizen. Gezien deze kenmerken is de bereikbaarheid van een Aldi-vestiging van doorslaggevend belang.

Aldi heeft de voorkeur voor een ligging nabij een doorgaande N-weg of uitvalsweg, bij voorkeur aan de rand van kernen. Hoewel het wenselijk is detailhandel in het centrumgebied van een kern te vestigen, beschikt Enkhuizen niet over centrumlocaties met voldoende toekomstperspectief voor Aldi. Er is dan ook naar alternatieven gezocht (zie onderstaand kader), waarbij Rode Paard is passende locatie naar voren is gekomen.

Onderzochte locaties

Recent zijn de locaties aan de Molenweg en de locatie De Dolfijn afgewogen. Deze mogelijkheden zijn echter komen te vervallen.

- Locatie Molenweg/voormalig postkantoor: herontwikkeling van deze locatie bleek (financieel) onhaalbaar.
- Locatie Molenweg/parkeerterrein AH: realisatie van de Aldi op deze locatie bleek niet mogelijk aangezien moederbedrijf Ahold besloten had dat het parkeerterrein van Albert Heijn niet mocht veranderen.
- Locatie De Dolfijn 4-6: verplaatsing naar De Dolfijn is niet gewenst, omdat in ter plaatse geldend beleid (vastgelegd in een recent vastgesteld bestemmingsplan) de voorkeur wordt gegeven aan de bedrijfsfunctie. Mede gelet op het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid is in het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' (juni 2013) detailhandel anders dan perifere detailhandel opnieuw uitgesloten op het bedrijventerrein Schepenwijk.

Ruimtelijke inpassing locatie Rode Paard 1-3

De beoogde locatie aan het Rode Paard bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet aan alle vestigingseisen van de discountsupermarkt: gelegen nabij een gebiedsontsluitende weg en met voldoende ruimte voor parkeren, bevoorrading en de gewenste winkeloppervlakte. Daarbij maakt de geografische ligging van de locatie een goede bereikbaarheid voor autobezoekers vanuit geheel Enkhuizen mogelijk. Tot slot heeft aan het Rode Paard een transformatie ingezet van bedrijvigheid naar een gemengd gebied. Met stichting Welwonen en het uitvaartcentrum De Jonge hebben zich daar twee maatschappelijke functies gevestigd. Even verderop ligt sporthal De Drecht en de Regionale Scholengemeenschap Enkhuizen. De Opel-dealer en het bandenopslagbedrijf aan de locatie Rode Paard 1-3 zijn de twee laatste bedrijven in het gebied.

2.1.6. Conclusie analyse ontwikkeling en behoefte

De ontwikkeling is wenselijk om de complete voorzieningenstructuur in Enkhuizen op peil te houden. Enkhuizen heeft ook voldoende inwoners voor een eigen discountvoorziening. Aldi is de enige discountsupermarkt in Enkhuizen, maar de huidige locatie Torenstraat is niet (meer) geschikt als locatie voor een supermarkt. Verplaatsing is wenselijk om de ruimtelijke knelpunten van de locatie aan de Torenstraat op te lossen. De verplaatsing is verder wenselijk om te kunnen blijven voldoen aan de behoefte aan een discountsupermarkt in Enkhuizen.

Het behoud van de discountvoorziening voor Enkhuizen draagt bij aan het woon- en leefklimaat in de stad. Het bieden van passende ruimte aan ondernemers om te groeien is positief voor het ondernemersklimaat. Daarbij kan de gemeente de beoogde ontwikkeling van Aldi (bij uitzondering) toestaan, omdat er sprake is van bijzondere ruimtelijke omstandigheden (vooral door de huidige ongunstige ligging ten opzichte van overige detailhandel in het centrum en ten opzichte van het verzorgingsgebied, de hele gemeente Enkhuizen).

Het gemeentelijk beleid is weliswaar gericht op versterking van het centrum, maar de huidige leegstand biedt onvoldoende ruimte voor inpassing van de beoogde ontwikkeling. Ook de inpassing van Aldi aan de Molenweg is niet haalbaar.

De beoogde locatie aan het Rode Paard bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet aan alle vestigingseisen van een discountsupermarkt: gelegen nabij een gebiedsontsluitende weg en met voldoende ruimte voor parkeren, bevoorrading en de gewenste winkeloppervlakte. Daarbij maakt de geografische ligging van de locatie een goede bereikbaarheid voor autobezoekers vanuit geheel Enkhuizen mogelijk. Tot slot heeft zich aan het Rode Paard een transformatie ingezet van bedrijvigheid naar een gemengd gebied.

2.2. Analyse ruimtelijk-economische effecten

2.2.1. Economische analyse

De economische analyse in deze paragraaf is niet gericht op het bepalen van een algemene behoefte aan winkelmeters in de sector dagelijkse goederen, omdat dit niet van toepassing op het initiatief van ALid, zoals in paragraaf 2.1.3. is uiteengezet.

De uitbreiding van Aldi moet in feite ook niet worden opgevat als een uitbreiding van de winkelsector dagelijkse goederen, want de beoogde ontwikkeling betekent weliswaar dat de Aldi groter wordt dan in de huidige situatie, maar dat leidt niet tot een evenredige groei van de omzet. Zoals vermeld, is de uitbreiding namelijk vooral bedoeld om de huidige klanten beter te bedienen met meer comfort in de winkel, een betere bereikbaarheid en een betere parkeersituatie.

De beoogde ontwikkeling is geen substantiële uitbreiding van het winkeloppervlak in de sector dagelijkse goederen – het is al helemaal geen uitbreiding van het aantal supermarkten, daarom is de ontwikkeling niet in strijd met het gemeentelijk draagvlakonderzoek.

Wel is het van belang dat de eventuele effecten van de ontwikkeling aanvaardbaar zijn, daarom wordt in het navolgende een actuele analyse gemaakt van het *effect* van het concrete initiatief van Aldi binnen de geconstateerde marktomstandigheden in Enkhuizen. De huidige marktomstandigheden in Enkhuizen (op basis van de uitgangspunten uit het draagvlakonderzoek) worden opgevat als de aanvaardbare situatie die ruimte biedt om te investeren, zoals recente investeringen van Deen en Albert Heijn ook laten zien.

Om te onderzoeken of de beoogde vergroting en verplaatsing van de supermarkt aan de Torenstraat naar de locatie aan het Rode Paard aanvaardbaar voor de detailhandelsstructuur wordt allereerst nagegaan wat de te verwachten ontwikkeling is van het marktaandeel van de supermarkt binnen Enkhuizen.

Huidige marktomstandigheden

De uitgangspunten van de actuele marktanalyse zijn weergegeven in tabel 2.2.

Tabel 2.2 Uitgangspunten analyse huidig marktaandeel supermarkt Torenstraat

variabele	overwegingen	waarde	bron
inwoners gemeente Enkhuizen	Stand per 01-01-2014.	18.376	CBS, mei 2015
toonbankbestedingen dagelijkse goederen	De Stichting Detailhandelseconomie en Maatschappij heeft als doel belanghebbenden in de detailhandel te voorzien van de juiste cijfers over de detailhandel, welke worden gepubliceerd op de website detailhandel.info. Voor deze analyse wordt uitgegaan van de Nederlandse gemiddelde toonbankbestedingen in de winkelsector dagelijkse goederen (supermarkten, versspeciaalzaken en winkels in persoonlijke verzorging).	€ 2.462,- per persoon per jaar	Detailhandel.info, mei 2015; gegevens over het jaar 2013

variabele	overwegingen	waarde	bron
oppervlak supermarkt Torenstraat (m ² wvo)	In het rapport wordt uitgegaan van het initiatief van Aldi. De economische analyse is van toepassing op iedere supermarkt. Vandaar dat neutraal gesproken wordt van 'supermarkt Torenstraat'.	468 m ² wvo	Locatus, mei 2015
omzet supermarkt per m ² wvo	Uitgangspunt is dat de detailhandel economisch-duurzaam kan functioneren bij een omzet per m ² wvo (exclusief btw) in de winkelsector dagelijkse goederen die overeenkomt met het landelijk gemiddelde. Het betreft de omzet per m ² van supermarkten, versspeciaalzaken en winkels in persoonlijke verzorging.	€ 7.898 per m ² wvo per jaar	Detailhandel.info, mei 2015; gegevens over het jaar 2013
aandeel omzet vanuit Enkhuizen	Op dit moment zal de kleine en matig bereikbare supermarkt aan de Torenstraat met weinig parkeerruimte vooral worden bezocht door consumenten uit de directe omgeving. Naar verwachting zal slechts 10% van de jaaromzet bestaan uit bestedingen van consumenten van buiten Enkhuizen (inwoners regio en toeristen).	90%	-
marktaandeel speciaalzaken Enkhuizen	Consumenten doen het grootste deel (circa 80%) van de boodschappen bij supermarkten. De overige winkelaankopen worden gedaan bij speciaalzaken (inclusief drogisterijen).	20%	HBD, 2013

In onderstaande tabel 2.3 is de economische analyse uitgevoerd naar het te verwachten huidige marktaandeel binnen Enkhuizen van de supermarkt aan de Torenstraat. Hoewel een groot deel van de omzet van deze winkel uit Enkhuizen zelf afkomstig is, is het marktaandeel relatief beperkt. Het is in ieder geval fors beperkter dan het marktaandeel van de 4 reguliere fullservice-supermarkten in Enkhuizen (Albert Heijn, Dekamarkt en 2x Deen).

Door de te verwachten ontwikkelingen bij supermarkten in de omgeving en door het veranderend consumentengedrag (groeiend autobezit en groeiende behoefte aan service en comfort) staat het reeds lage marktaandeel van de supermarkt aan de Torenstraat verder onder druk.

Tabel 2.3 Economische analyse marktaandeel supermarkt Torenstraat

	huidig
inwoners gemeente Enkhuizen	18.376
toonbankbestedingen dagelijkse goederen	€ 2.462
bestedingspotentieel gemeente	€ 45.200.000
oppervlak supermarkt Torenstraat (m ² wvo)	468
omzet supermarkt per m ² wvo	€ 7.898
jaaromzet supermarkt Torenstraat	€ 3.700.000
aandeel omzet vanuit Enkhuizen	90%
omvang omzet vanuit Enkhuizen	€ 3.300.000
marktaandeel supermarkt Torenstraat binnen gemeente	7%
marktaandeel speciaalzaken Enkhuizen	20%
totale marktaandeel overige 4 supermarkten	73%
gemiddeld marktaandeel per reguliere supermarkt	18%

Ontwikkeling marktaandeel supermarkt Torenstraat

De beoogde supermarkt aan de locatie Rode Paard heeft een oppervlak van circa 1.000 m² wvo. De nieuwe ligging van de supermarkt maakt dat deze een andere ruimtelijke positie binnen het verzorgingsgebied krijgt. Dit heeft enige invloed op de herkomst van de consumenten die de supermarkt bezoeken. Op de locatie Rode Paard is een verzorgingsfunctie voor heel Enkhuizen mogelijk. Ook kan Aldi op de nieuwe goed bereikbare en goed zichtbare plek in beperkte een functie hebben voor een grotere regio. Deze regiofunctie blijft hoe dan ook beperkt als Aldi zich in de toekomst eveneens vestigt in Stede Broec. De omzet van Aldi in Enkhuizen zal daarom in de toekomst naar verwachting nog steeds voor verreweg het grootste deel – circa 80% – bestaan uit bestedingen van inwoners van Enkhuizen zelf. De overige 20% betreft bestedingen van (in beperkte mate) inwoners van Stede Broec, woon-werkverkeer op de N302 en toeristen. In tabel 2.4 is de analyse weergegeven van de gewijzigde marktomstandigheden op basis van bovenstaande uitgangspunten.

Tabel 2.4 Economische analyse ontwikkeling marktaandeel beoogde supermarktontwikkeling

	situatie Torenstraat	toekomstige situatie Rode Paard
inwoners gemeente Enkhuizen	18.376	18.376
toonbankbestedingen dagelijkse goederen	€ 2.462	€ 2.462
bestedingspotentieel gemeente	€ 45.200.000	€ 45.200.000
oppervlak supermarkt Rode Paard (m ² wvo)	468	1.000
omzet supermarkt per m ² wvo	€ 7.898	€ 7.898
jaaromzet supermarkt beoogde supermarkt	€ 3.700.000	€ 7.900.000
aandeel omzet vanuit Enkhuizen (modelmatige benadering)	90%	80%
omvang omzet vanuit Enkhuizen	€ 3.300.000	€ 6.300.000
marktaandeel beoogde supermarkt binnen gemeente	7%	14%
ontwikkeling marktaandeel beoogde supermarkt	-	+7%
marktaandeel speciaalzaken Enkhuizen	20%	20%
gemiddeld marktaandeel overige 4 supermarkten	18%	17%

Naar verwachting zal de beoogde ontwikkeling van de supermarkt aan het Rode Paard betekenen dat het marktaandeel van de supermarkt met circa 7% toeneemt ten opzichte van de huidige vestigingsplaats aan de Torenstraat. Het marktaandeel van Aldi blijft dan nog steeds lager dan van de overige vier supermarkten in Enkhuizen. Het te verwachten effect hiervan is dat het gemiddelde marktaandeel van de afzonderlijke reguliere supermarkten in Enkhuizen met circa 1 procentpunt af zal nemen (van 18 naar 17%).

Overigens blijft het marktaandeel van de speciaalzaken gelijk (20%), wat inhoudt dat de ontwikkeling van Aldi geen economische invloed heeft op het functioneren van deze winkels. Het discountassortiment van Aldi is bijna volledig complementair aan het assortiment van speciaalzaken. Naar alle verwachting hoeven er dan ook geen speciaalzaken te sluiten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Een afname van het marktaandeel van circa 1% bij de reguliere supermarkten in Enkhuizen geeft een effect op de jaaromzet van deze supermarkten. In tabel 2.5 is berekend dat dit omzeteffect circa 7% zal bedragen. Een dergelijk beperkt effect valt binnen de gevolgen van normale concurrentie. De effecten ervan kunnen door de supermarkten prima opgevangen worden door beperkte wijzigingen in bijvoorbeeld inkoop.

Tabel 2.5 Economische analyse te verwachten omzeteffect ontwikkeling supermarkt Rode Paard

totaal oppervlak reguliere supermarkten Enkhuizen (Locatus, mei 2015)	5.295
jaaromzet supermarkten per m ² wvo	€ 7.898
totale jaaromzet reguliere supermarkten Enkhuizen	€ 41.800.000
gemiddelde jaaromzet per afzonderlijke reguliere supermarkt Enkhuizen	€ 10.500.000
toename jaaromzet vanuit Enkhuizen door ontwikkeling supermarkt Rode Paard	€ 3.000.000
effect per reguliere supermarkt €	€ 750.000
effect per reguliere supermarkt %	7%

Modelmatige benadering

Opgemerkt wordt dat de economische analyse uit tabel 2.3 en 2.4 een modelmatige benadering betreft, waarbij ervan uit wordt gegaan dat vergroting van de supermarkt tot een evenredige vergroting van de omzet zal leiden. In werkelijkheid is de ontwikkeling van Aldi voor een belangrijk deel gericht op het beter bedienen (en dus vasthouden) van de *huidige* klanten door het bieden van meer comfort in de winkel. Uitgedrukt in omzet betekent dit dat de huidige omzet naar verwachting hoger is dan in het model en dat deze in de toekomst lager zal zijn dan in het model (tabel 2.3 en tabel 2.4). Het effect van de beoogde ontwikkeling op de overige winkels in Enkhuizen zal daarom in werkelijk naar alle waarschijnlijkheid kleiner zijn en dichtbij de 0% liggen.

Conclusie economische analyse

Uit de effectanalyse blijkt dat voor alle detailhandel in Enkhuizen (supermarkten en speciaalzaken; zowel in het centrum als aan het Koperwiekplein) voldoende omzet te behalen blijft voor economisch-duurzaam functioneren na de beoogde ontwikkeling van een discountsupermarkt aan het Rode Paard. De leegstand neemt dan ook niet substantieel toe door de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling heeft daarom geen onaanvaardbare effecten op de detailhandel in Enkhuizen. Geconcludeerd wordt dat er als gevolg van de ontwikkeling aan het Rode Paard geen winkel in Enkhuizen de deuren moeten sluiten. Van een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat is daarom geen sprake.

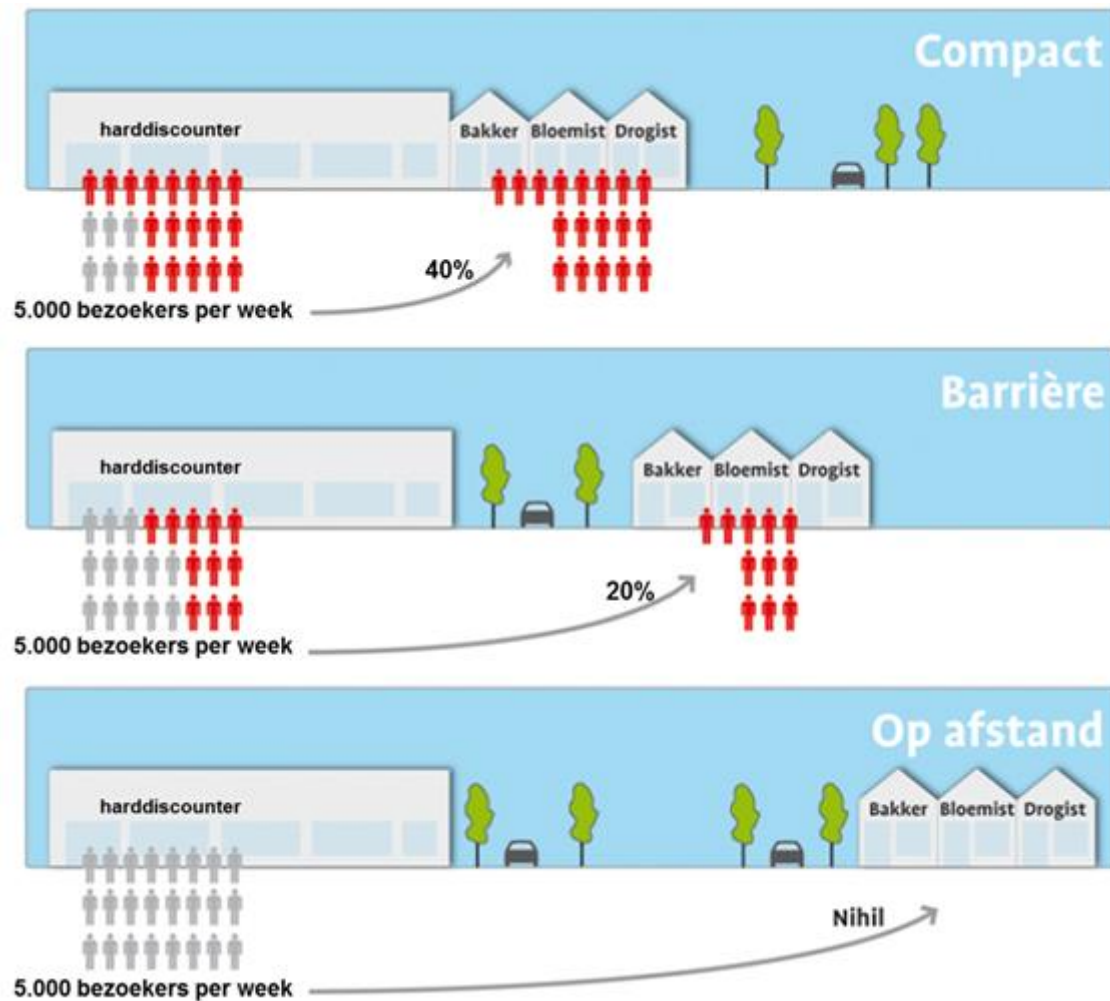
2.2.2. Effect verplaatsing Aldi voor centrumgebied

Uit de economische analyse uit paragraaf 2.2.1 komt naar voren dat de ontwikkeling van Aldi in algemene zin geen onaanvaardbare invloed heeft op de mogelijkheden voor winkels in dagelijkse goederen om voldoende omzet te behalen. Mogelijk heeft de veranderende ruimtelijke positie van Aldi binnen Enkhuizen effect op het functioneren van de detailhandelsstructuur, daarom wordt in deze paragraaf bekeken wat het effect van de beoogde ontwikkeling op het centrumgebied.

Aldi beperkte trekker van centrumbezoekers

In algemene zin gelden supermarkten als consumententrekkers, waarbij overige winkels in een winkelgebied profiteren van het combinatiebezoek door consumenten tussen supermarkt en speciaalzaak. Combinatiebezoek vindt bij discountsupermarkten minder plaats dan bij reguliere supermarkten: gemiddeld gaat circa 75% van de bezoekers van een reguliere supermarkt ook naar naastgelegen winkels versus circa 40% combinatiebezoek bij discountsupermarkten (Onderzoek naar combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaak, DTnP, 2011).

Het percentage combinatiebezoek tijdens dezelfde winkeltrip is afhankelijk van de situering van de supermarkt ten opzichte van de overige winkels. In figuur 2.1 is dit schematisch weergegeven voor harddiscountsupermarkten (uitgaande van een evenredig verloop in de percentages naar situering als bij fullservice-supermarkten).



Figuur 2.1 Schematische weergave van het gemiddelde combinatiebezoek naar ruimtelijke situering tussen harddiscountsupermarkt en speciaalzaak

Als de winkels aan hetzelfde plein zijn gevestigd, wordt door gemiddeld 40% van de consumenten het bezoek aan een harddiscountsupermarkt gecombineerd met het bezoek aan een speciaalzaak. Ligt de harddiscountsupermarkt zichtbaar, maar verderop in de straat dan zal circa 20% het bezoek aan de supermarkt combineren. Ontbreekt een zichtrelatie tussen beiden dan zal het aandeel combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaak snel naar 0% dalen.

In Enkhuizen is sprake van een barrière (in de vorm van de steeg Doornkroontje). Bovendien ontbreekt een zichtrelatie tussen de supermarkt en de overige winkels aan de Westerstraat. De belangrijkste parkeergelegenheid (Boschplein) ligt bovendien van de Westerstraat af wat negatief is voor combinatiebezoek. Het aandeel combinatiebezoek zal door die situering uitkomen op circa 20%. Daarbij wordt opgemerkt dat dit het combinatiebezoek betreft van bezoekers aan Aldi die de winkel slechts eens in de week/eens in de twee weken bezoeken (zie paragraaf 2.1.2.), daarom mag ervan worden uitgegaan dat de Aldi-bezoekers reeds vaker en op andere momenten het centrum bezoeken voor de overige detailhandel/voorzieningen. Dit zullen zij ook blijven doen als Aldi niet meer in het centrum gevestigd is.

Aldi nauwelijks interessant als trekker van toeristen

Het centrum van Enkhuizen heeft een forse toeristische aantrekkingskracht. Een deel van de toeristen doet ook aankopen bij winkels in dagelijkse goederen. Dit geldt zeker voor gebruikers van (passanten)havens, zowel de consumenten met een vaste ligplaats als passanten.

De huidige supermarkt aan de Torenstraat profiteert slechts beperkt van het toerisme. De omzetstijging in de zomermaanden blijft beperkt tot 5%-10%. De verklaring hiervoor is enerzijds het discountassortiment van Aldi, dat uit slechts weinig luxe artikelen voor directe consumptie bestaat. Anderzijds is de slechte zichtbaarheid van de supermarkt debet aan de beperkte functie voor toeristen. Geconcludeerd wordt dat er met de verplaatsing van Aldi geen trekker voor het toerisme verloren gaat voor het centrum. Daarbij is voor de pleziervaart afstand het belangrijkste criterium bij de aanschaf van dagelijkse goederen. Zij zullen daarom, net als nu, de winkels in dagelijkse goederen in het centrumgebied van Enkhuizen blijven bezoeken.

Achter te laten pand

Door de verhuizing van Aldi van het centrum naar het Rode Paard komt in het centrumgebied een unit van 420 m² wvo vrij. Deze ruimte bevindt zich buiten het kernwinkelgebied – de Westerstraat van Zeeman tot Scapino en Melkmarkt. De eventueel leegstaande unit heeft daarom geen negatieve uitstraling op de belangrijkste winkelstraten.

Hoewel het in planologische zin niet is uitgesloten, zal er om de volgende redenen geen supermarkt terugkomen aan de Torenstraat.

- De voornaamste reden is dat de winkelruimte met 468 m² wvo te klein is voor herinvulling met een supermarkt. Vanwege de hevige concurrentiestrijd zoekt iedere supermarktorganisatie in beginsel naar nieuwe winkelruimten vanaf 1.000 m² wvo.
- Er is een kleine kans dat een 'merkendiscouter', zoals Nettorama of Dirk, zich wil 'invechten' in de markt door de (te) kleine winkelruimte te betrekken. Merkendiscouters hebben echter een zeer hoge omloopsnelheid / hoog aantal transacties nodig om bij de kleine marges nog voldoende winst (in absolute Euro's) te maken. De winkelruimte aan de Torenstraat heeft hiertoe niet de juiste voorwaarden, want de bereikbaarheid en de parkeersituatie ter plaatse zijn ontoereikend om een hoog aantal transacties – dus veel klanten – te bereiken.
- De ruimte aan de Torenstraat is in eventueel groot genoeg voor een invulling met een buurtsupermarkt, zoals Spar, Attent of CoopCompact. Echter, de kans op de komst van een dergelijke buurtsupermarkt wordt zeer klein geschat, want de aanwezigheid van twee volwaardige supermarkten (Deen en Albert Heijn) in de binnenstad van Enkhuizen maakt dat te weinig consumenten boodschappen zullen gaan doen bij de relatief dure buurtsupermarkt met een beperkt assortiment.

Gezien het karakter van de Torenstraat gaat de voorkeur uit naar herinvulling van de locatie met wonen, maar ook dienstverlening behoort tot de mogelijkheden. Aangezien voor deze locatie een gemengde bestemming vigeert, zijn dergelijke invullingen planologisch direct mogelijk. De locatie zal dan ook naar verwachting niet langdurig leegstaan. Geconcludeerd wordt dat van onaanvaardbare leegstandseffecten geen sprake is.

Conclusie analyse effect op centrumgebied

De Aldi fungeert nauwelijks als trekker voor bezoek aan het centrum. Dit geldt zowel voor de reguliere bezoekers als de toeristen. Bovendien is er (gezien de ligging) beperkt sprake van combinatiebezoek. De aanwezigheid van de discounter draagt daarom nauwelijks bij aan het functioneren van de overige detailhandel in het centrumgebied.

De verplaatsing van Aldi naar de locatie aan het Rode Paard betekent niet dat er een cruciaal onderdeel van het centrumgebied wegvalt, waardoor de beoogde ontwikkeling nauwelijks invloed heeft op het functioneren van het centrumgebied. De leegstand zal daarom niet substantieel toenemen na verplaatsing van Aldi.

Het achter te laten pand bevindt zich buiten het kernwinkelgebied waardoor de leegstand geen onaanvaardbare uitstraling heeft op de overige winkels. Overigens wordt ervan uitgegaan dat er voldoende mogelijkheden zijn voor herinvulling, herontwikkeling of transformatie, waardoor het pand niet langdurig hoeft leeg te staan. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen onaanvaardbaar effect heeft op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het centrumgebied.

2.2.3. Invloed op overige winkels in Enkhuizen

Uit de voorgaande paragraaf wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van Aldi geen onaanvaardbare invloed heeft op het centrumgebied. In het navolgende worden de eventuele ruimtelijke effecten op de overig winkels in Enkhuizen nagegaan.

Effect op het ondernemersklimaat

In paragraaf 2.2.1. is komen vast te staan dat de beoogde uitbreiding en verplaatsing van de supermarkt in economische zin valt binnen de normale concurrentieverhoudingen. Hieraan wordt toegevoegd dat ondernemers altijd rekening moeten houden met de concurrentie. Ontwikkelingen en innovaties van concurrenten, in welke vorm dan ook, kunnen altijd effect hebben op de omzetmogelijkheden van een andere winkel. De beoogde detailhandelsontwikkeling heeft daarom geen onaanvaardbare gevolgen voor het ondernemersklimaat in geheel Enkhuizen (zowel in het centrum als bij het Koperwiekplein). 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 discountsupermarkt is voorzien op een daarvoor ruimtelijk passende locatie, op een goed bereikbare plek waar consumenten behoefte hebben aan een discountvoorziening en in een omgeving (geheel Enkhuizen) 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 Enkhuizen.

Specifieke verzorgingsfunctie discounter

Verder is het van belang dat door het beperkte en typische discountassortiment van een discounter (zie paragraaf 2.1.2.) de bezoekers voor een aanzienlijk deel van de boodschappen andere supermarkten en de speciaalzaken zullen blijven bezoeken. Ook worden door slechts een beperkt deel van de consumenten in dezelfde winkeltrip de (bulk)aankopen bij Aldi gecombineerd met een bezoek aan andere boodschappenwinkels (zie paragraaf 2.2.2.). Het grootste deel kiest ervoor deze aankopen op gescheiden momenten te doen.

Bij vestiging van een discountsupermarkt aan het Rode Paard zullen de consumenten in Enkhuizen dan ook (net als voorheen) de reguliere supermarkten en de speciaalzaken blijven bezoeken voor de aanschaf van het grootste deel van hun boodschappen. Dit geldt zowel voor de winkels in het centrumgebied als voor de winkels in de wijken, zoals aan het Koperwiekplein. Omdat een discountsupermarkt complementair is, heeft Aldi geen 'extra' effect op het Koperwiekplein.

Conclusie analyse effect op overige detailhandel Enkhuizen

Het is wenselijk de discountvoorziening voor Enkhuizen te behouden, omdat een compleet voorzieningenaanbod bijdraagt aan het woon- en leefklimaat in de kern. Het bieden van passende ruimte om te groeien aan ondernemers is positief voor het ondernemersklimaat.

Omdat een discountsupermarkt een complementaire positie heeft binnen de winkelstructuur, zullen de consumenten in Enkhuizen dan ook (net als voorheen) de reguliere supermarkten en de speciaalzaken blijven bezoeken voor de aanschaf van het grootste deel van hun boodschappen – ook na vestiging van Aldi aan het Rode Paard.

2.2.4. Geen duurzame ontwrichting

Uit de economische en de ruimtelijke analyses in paragraaf 2.2 wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de supermarkt geen winkels hoeven te sluiten (niet in het centrum en niet aan het Koperwiekplein). De inwoners van Enkhuizen kunnen daarom op aanvaardbare afstand blijven voorzien in hun eerste levensbehoeften, zowel bij supermarkten als bij speciaalzaken. Er is dan ook geen sprake van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur.

3. Conclusie

In deze notitie is onderzocht of de beoogde ontwikkeling van Aldi aan het Rode Paard in Enkhuizen past binnen de eisen die worden gesteld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat er voldoende behoefte is en omdat de effecten van de ontwikkeling aanvaardbaar zijn.

Behoefte

Het actuele draagvlakonderzoek en de vergelijking met woonplaatsen binnen dezelfde inwonerscategorie leidt tot de conclusie dat er in algemene zin geen 'kwantitatieve behoefte' is aan uitbreiding van de supermarktsector in Enkhuizen. De beoogde ontwikkeling van Aldi is ook niet gericht op het invullen van de 'kwantitatieve behoefte'. De ontwikkeling is wenselijk om de complete voorzieningenstructuur in Enkhuizen op peil te houden. Aldi is de enige discountsupermarkt in Enkhuizen, maar de huidige locatie Torenstraat is niet (meer) geschikt als locatie voor een supermarkt. Verplaatsing is wenselijk om de ruimtelijke knelpunten van de locatie aan de Torenstraat op te lossen. De verplaatsing is verder wenselijk om te kunnen blijven voldoen aan de behoefte aan een discountsupermarkt in Enkhuizen.

Discountsupermarkten, zoals Aldi, hebben namelijk een specifieke rol binnen het koopgedrag van consumenten, want bij discounters doen consumenten vooral aanvullende discountaankopen bovenop de boodschappen die zij bij de reguliere supermarkten en speciaalzaken kopen. 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. Enkhuizen heeft 18.376 inwoners, waardoor er voldoende draagvlak/behoefte is voor een discounter. Gezien het voorgaande is het wenselijk de discountvoorziening voor Enkhuizen te behouden en is het wenselijk om te zoeken naar een nieuwe locatie voor de discounter.

Effecten aanvaardbaar

Er is om de volgende redenen geen sprake van onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat door realisatie van de beoogde ontwikkeling.

- Het beoogde plan van Aldi betekent weliswaar dat deze winkel groter wordt dan in de huidige situatie, maar dat leidt niet tot een evenredige groei van de omzet. De uitbreiding is namelijk vooral bedoeld om de huidige klanten beter te bedienen met meer comfort in de winkel en ten aanzien van de bereikbaarheid en de parkeersituatie. Onder meer wordt het assortiment ruimer (en vanuit Aldi bekeken efficiënter) uitgestald, maar het aantal afzonderlijke producten in het assortiment neemt niet wezenlijk toe. Deze omvang blijft zeer beperkt: nog geen 1.000 afzonderlijke producten tegenover gemiddeld 15.000 afzonderlijke producten in reguliere fullservice-supermarkten. Bij vestiging van een discountsupermarkt aan het Rode Paard zullen de consumenten in Enkhuizen dan ook (net als voorheen) de reguliere supermarkten en de speciaalzaken blijven bezoeken voor de aanschaf van het grootste deel van hun boodschappen. Dit geldt zowel voor de winkels in het centrumgebied als voor de winkels in de wijken, zoals aan het Koperwiekplein. Omdat een discountsupermarkt complementair is, heeft Aldi geen 'extra' effect op het Koperwiekplein.

- Het economisch effect van de beoogde supermarktontwikkeling op de overige winkels in Enkhuizen (supermarkten in speciaalzaken; zowel in het centrum als aan het Koperwiekplein) blijft beperkt en blijft vallen binnen de 'normale concurrentieverhoudingen'. Er hoeft daarom als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen supermarkt in Enkhuizen de deuren te sluiten. In dit geval breidt een bestaande complementaire functie (Aldi) uit. Dit heeft hoe dan ook beperkte invloed. Dit blijkt ook uit de modelmatige benadering van de theoretische maximum situatie.
- De huidige supermarkt aan de Torenstraat fungeert nauwelijks als trekker voor centrumbezoek – niet voor de eigen inwoners, niet voor bezoekers uit de regio en ook niet voor toeristen. Door de specifieke ligging is er ook slechts beperkt sprake van wisselwerking met overige detailhandel in het centrumgebied. Met de verplaatsing van de supermarkt zal er dan ook geen cruciaal onderdeel uit het centrum vertrekken. In die zin is er daarom geen sprake van een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.
- De achter te laten unit van Aldi bevindt zich buiten het kernwinkelgebied van Enkhuizen. Daarom heeft het leegkomen van de winkel geen negatief effect op de uitstraling van het kernwinkelgebied. Ook wordt verwacht dat de winkel prima heringevuld kan worden, bij voorkeur met de woonfunctie. Ook een vorm van detailhandel of dienstverlening behoort tot de mogelijkheden. Herinvulling met een supermarkt is niet realistisch gelet op de beperkte omvang en het gebrek aan parkeerplaatsen. Van onaanvaardbare leegstandseffecten is daarom geen sprake.

Uit het voorgaande volgt dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de supermarkt geen winkels hoeven te sluiten. De inwoners van Enkhuizen kunnen daarom op aanvaardbare afstand blijven voorzien in hun eerste levensbehoeften (bij supermarkten en bij speciaalzaken; zowel in het centrum als aan het Koperwiekplein). Er is dan ook geen sprake van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur.