

Distributieve marktanalyse

juli, 2023



PRINSES BEATRIXPLEIN | HAARLEM





Inhoudsopgave

0. Inleiding	3	8. Impact schaalvergroting op Onderzoeksgebied	12
1. Samenvatting	4	9. Ontwikkelingen	13
2. Locatie	5	10. Planontwikkeling Prinses Beatrixplein	14
3. Factsheet gemeente Haarlem	6	11. Distributieve analyse	16
4. Verantwoording afbakening Onderzoeksgebied	7	12. Behoeft en effecten	18
5. Factsheet Onderzoeksgebied	8	Disclaimer en contact	20
6. Aanbod analyse	9	Bijlage	21
7. Schaalvergroting	11		



0. Inleiding

Voor u ligt een distributieve marktanalyse inzake uitbreiding van de bestaande DekaMarkt aan het Prinses Beatrixplein in Haarlem-Oost. Het Prinses Beatrixplein is na 60 jaar aan vernieuwing toe. Het plein is belangrijk voor Parkwijk en de gemeente Haarlem wil dit graag zo houden. Er komen woningen en winkels, een wijkcentrum en (sport)voorzieningen en betere mogelijkheden voor parkeren. Ook de verkeerssituatie moet beter worden, zodat het plein goed bereikbaar is. Belangrijk onderdeel van de herontwikkeling vormt de uitbreiding van de supermarkt van DekaMarkt tot circa 2.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo).

In dat kader heeft Dreef Beheer als stakeholder aan Bureau van der Weerd gevraagd om een distributieve marktanalyse op te stellen die inzichtelijk moet maken of er behoefte bestaat aan versterking van het supermarktaanbod en wat de effecten zijn voor het bestaande supermarktaanbod in de directe omgeving wanneer de plannen van doorgang zouden vinden. In dat kader wordt het planinitiatief getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het rapport is dusdanig opgebouwd dat eerst een zo volledig mogelijk inzicht wordt gegeven in de vraag en aanbodkant van het marktgebied en het plan. Vervolgens wordt nader ingezoomd op distributieve (on)mogelijkheden voor uitbreiding van supermarktaanbod. Van daar uit wordt gekeken of de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling kan worden onderbouwd en welke effecten te verwachten zijn. Op basis van de bevindingen kan worden aangegeven of de voorgenomen ontwikkeling een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan doorstaan.



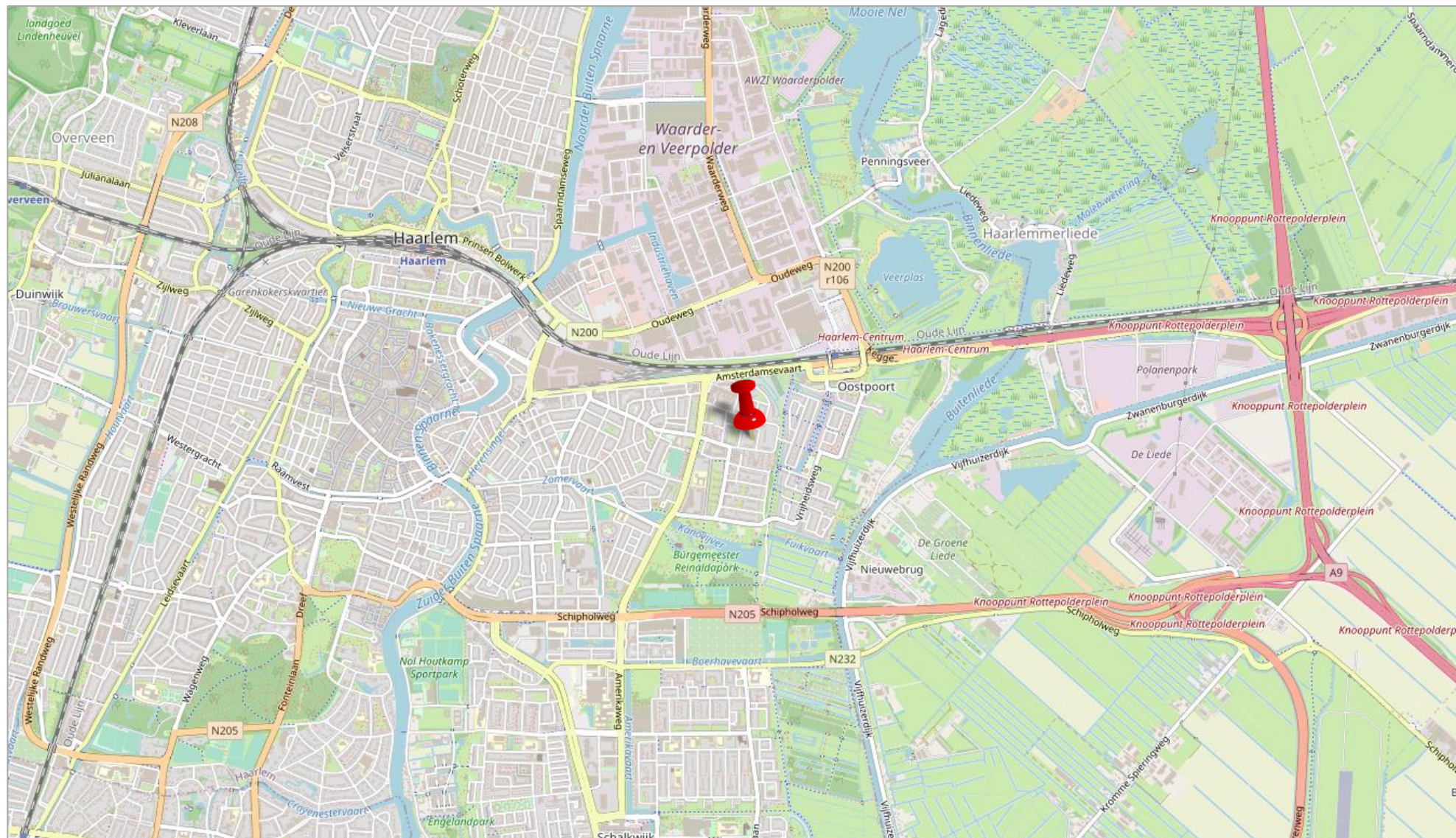


1. Samenvatting

- Het Prinses Beatrixplein is na 60 jaar aan vernieuwing toe. Het plein is belangrijk voor Parkwijk en de gemeente Haarlem wil dit graag zo houden. Er komen woningen en winkels, een wijkcentrum en (sport)voorzieningen en betere mogelijkheden voor parkeren. Ook de verkeerssituatie moet beter worden, zodat het plein goed bereikbaar is. Belangrijk onderdeel van de herontwikkeling vormt de uitbreiding van de supermarkt van DekaMarkt tot circa 2.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo).
- Om de behoefte aan uitbreiding van bovengenoemde supermarktmeters en mogelijke effecten daarvan zo zorgvuldig mogelijk te onderzoeken, is het van belang om de ruimtelijke context waar binnen het bestaande relevante supermarktaanbod functioneert goed in kaart te brengen. Daarom is een Onderzoeksgebied afgebakend op basis van relevante onderzoeksdata. Dit Onderzoeksgebied telt volgens het CBS (2022, meest recente cijfers) 11.630 inwoners verdeeld over ruim 5.600 huishoudens.
- Het Onderzoeksgebied telt volgens Locatus (2023) één supermarkt en dat is de DekaMarkt aan het Prinses Beatrixplein van 1.015 m² wvo (winkelvloeroppervlak). Deze supermarkt ligt centraal in het Onderzoeksgebied en vormt volgens bij ons beschikbare koopstromendata over oriëntaties op primaire supermarkten (2019) voor 54% van de aanwezige huishoudens de primaire supermarkt. De supermarktdichtheid in het Onderzoeksgebied bedraagt nu 0,09 m² wvo per inwoner en aanzienlijk onder het landelijk gemiddelde (0,26 m² wvo).
- Een distributieve analyse maakt duidelijk dat er in de bestaande situatie reeds marktruimte is. Dit wordt bevestigd door een supermarktdichtheid (m² wvo per inwoner) die fors onder het landelijk gemiddelde ligt. Richting 2030 ontstaat dankzij groei van het draagvlak door woningbouw ruim voldoende marktruimte om de voorziene uitbreiding (in totaal circa 985 m² wvo) van DekaMarkt distributief-planologisch te kunnen verantwoorden. De kwantitatieve behoefte is prima aantoonbaar. Richting 2030 ontstaat reeds met een terughoudende benadering een uitbreidingsruimte van ruim 1.000 m² wvo.
- Vestigingsdynamiek in het supermarktlandschap wordt ingegeven door de behoefte van supermarktformules om in te kunnen spelen op nieuwe consumentenvoorkeuren in hoog competitieve markt waar vernieuwingen zich op diverse fronten snel opvolgen. De afgelopen jaren heeft deze tendens zich vertaald in een voortdurend proces van schaalvergroting.
- De afgelopen jaren heeft deze trend expliciet impact gehad op koopstromen van supermarktbestedingen in het Onderzoeksgebied. Vanuit kwalitatief oogpunt is het van belang verschillen in schaalgrootte tussen supermarkten zoveel mogelijk te beperken en tot een gelijkwaardig speelveld te komen, zodat consumenten een zo optimale keuzevrijheid hebben in moderne supermarkten. De sterke wijkverzorgende functie pleit er in dat kader voor om DekaMarkt ruimte te geven om te vergroten.
- Van belang is te benadrukken dat de beoogde uitbreidingen zijn ingegeven door de behoefte van de supermarkten om met een verbeterde concurrentiepositie t.o.v. sterk gegroeide, nabij gelegen clusters zoals winkelcentrum Schalkwijk en de nieuwe Albert Heijn aan de Schipholweg, de toekomstbestendigheid van de exploitatie veilig te kunnen stellen. Er wordt geen nieuwe supermarkt toegevoegd en winkelmeters die erbij komen zorgen ervoor dat de boodschappenstructuur als geheel wordt versterkt, juist ook door een evenwichtige ruimtelijk-functionele spreiding van moderne supermarkten in belangrijke clusters met een (deels) bovenwijkse verzorgingsfunctie. Van negatieve effecten op de bestaande structuur zal geenszins sprake zijn.
- Gelet op conclusies inzake behoefte en effecten én dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, kan niets anders worden geconcludeerd dat de voorgenomen uitbreiding van DekaMarkt aan het Prinses Beatrixplein een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking glansrijk kunnen doorstaan.



2. Locatie





3. Factsheet gemeente Haarlem (CBS, 2022)

162.906

78.489

15% Westerse immigratie

10% Nederland

Gemiddelde
huishoudgrootte



2.2 Nederland

Autobezit per
huishouden



1.0 Nederland

inwoners

huishoudens

17% Niet-westerse immigratie

14% Nederland

Inkomen per inwoner,
per jaar



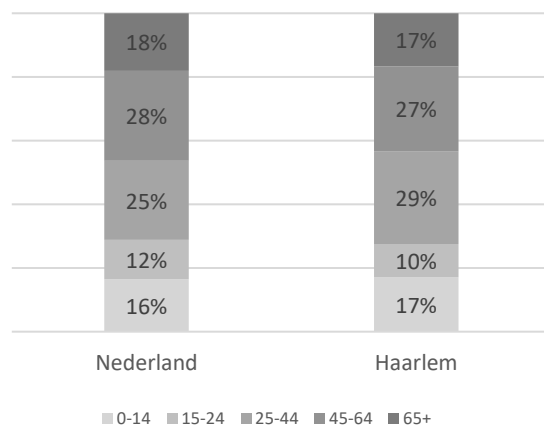
€29.100
(CBS)

€27.000 Nederland

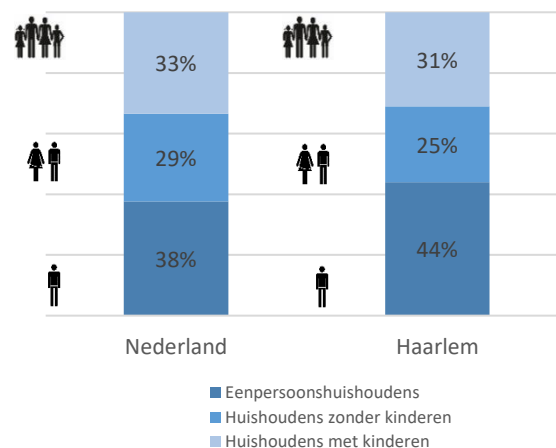
7,9%

LICHT BENEDENGEMIDDELD AANDEEL GEZINNEN
BOVENGEMIDDELD INKOMENSNIVEAU
RELATIEF JONGE LEEFTIJDOPBOUW
BENEDENGEMIDDELTE HUISHOUDENGROOTTE
BOVENGEMIDDELD % EENPERSOONSHUISHOUDENS
BOVENGEMIDDELD % NIET-WESTERSE IMMIGRANTEN
BOVENGEMIDDELTE BEVOLKINGSGROEI TOT 2035
BENEDENGEMIDDELTE VERGRIJZING TOT 2035

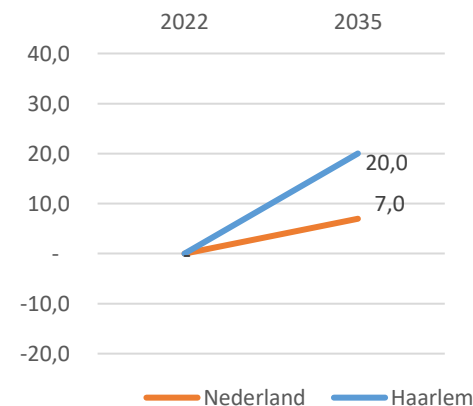
Leeftijdsverdeling



Huishoudsamenstelling



Bevolkingsprognose in % (2022 = 0)



Vergrijzing 2035*

22,1%

Nederland (26%)

*Percentage 65-plussers

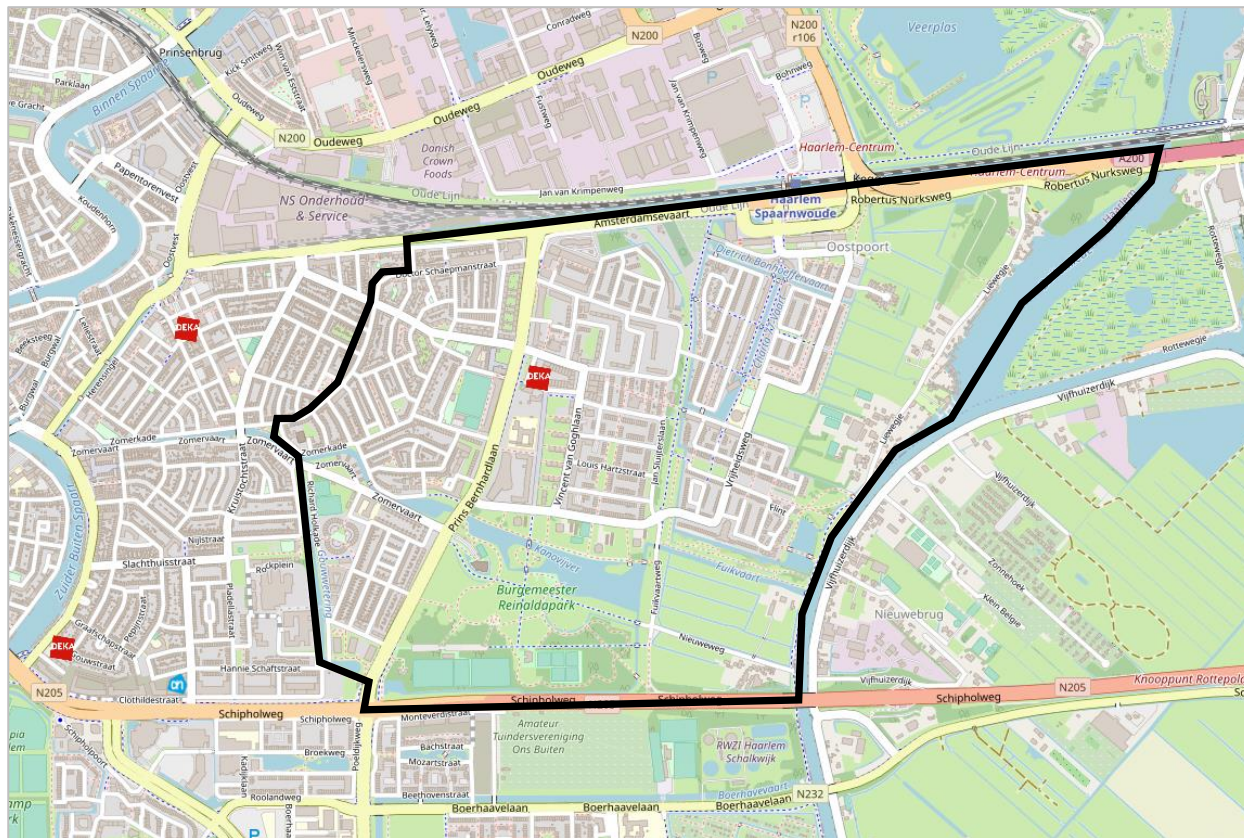
4. Verantwoording afbakening Onderzoeksgebied

Om de behoefte aan versterking van het supermarktaanbod in de omgeving van het Prinses Beatrixplein in Haarlem en mogelijke effecten daarvan zo zorgvuldig mogelijk te onderzoeken, is het van belang om de ruimtelijke context waar binnen het bestaande relevante supermarktaanbod functioneert goed in kaart te brengen. Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat het risico moet worden vermeden om een te klein onderzoeksgebied als vertrekpunt van het onderzoek te kiezen. Tegelijkertijd is het belangrijk om uit te gaan van een Onderzoeksgebied waarbinnen de behoefte aan de voorziene ontwikkeling zo realistisch mogelijk is aan te tonen aan de hand van daartoe geschikte onderzoeksdata.

Daarom is een Onderzoeksgebied afgebakend op basis van relevante en de meest recente onderzoeksdata, waaronder beschikbaar koopstromenonderzoek (KSO Randstad 2021), bij ons beschikbare data over de primaire oriëntatie in Haarlem (2019) op hier gevestigde supermarkten en aanbodgegevens van Locatus (2023).

Deze data is gecombineerd met een geografische analyse en locatiebezoek. Hierbij is gekeken naar geografische aspecten die van invloed zijn op maximale reistijd die consumenten bereid zijn af te leggen voor hun dagelijkse boodschappen (bijvoorbeeld fysieke barrières zoals spoorwegen, waterwegen, etc. die de reikwijdte van supermarktlocaties beïnvloeden).

Afbakening van het Onderzoeksgebied



Daarnaast is gekeken naar de locatiekwaliteit van het bestaande supermarktaanbod. Deze aanpak heeft geleid tot een begrenzing van het Onderzoeksgebied zoals hierboven weergegeven. Dit Onderzoeksgebied telt volgens het CBS (2022, meest recente cijfers) 11.630 inwoners verdeeld over 5.635 huishoudens. Draagvlak woonachtig binnen dit Onderzoeksgebied is primair georiënteerd op het supermarktaanbod in het Onderzoeksgebied, wat maakt dat dit geografisch schaalniveau bij uitstek geschikt is om vraag en aanbod op de juiste manier met elkaar te confronteren in een distributieve marktanalyse.



5. Factsheet Onderzoeksgebied (CBS, 2022)

11.630
5.635

12% Westerse allochtonen
10% Nederland

Gemiddelde
huishoudgrootte



Autobezit per
huishouden



inwoners
huishoudens

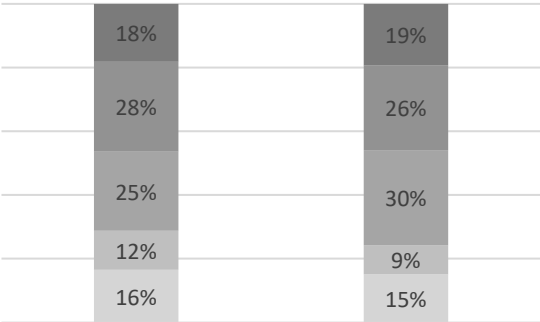
25% Niet-westerse allochtonen
14% Nederland

Inkomen per inwoner,
per jaar



LICHT BENEDENGEMIDDELD AANDEEL GEZINNEN
BENEDENGEMIDDELD INKOMENSNIVEAU
RELATIEF JONGERE LEEFTIJDOPBOUW
BENEDENGEMIDDELTE HUISHOUDENGROOTTE
BENEDENGEMIDDELD AUTOBEZIT

Leeftijdsverdeling

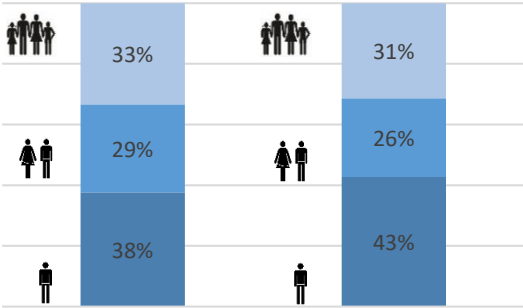


Nederland

Onderzoeksgebied

■ 0-14 ■ 15-24 ■ 25-44 ■ 45-64 ■ 65+

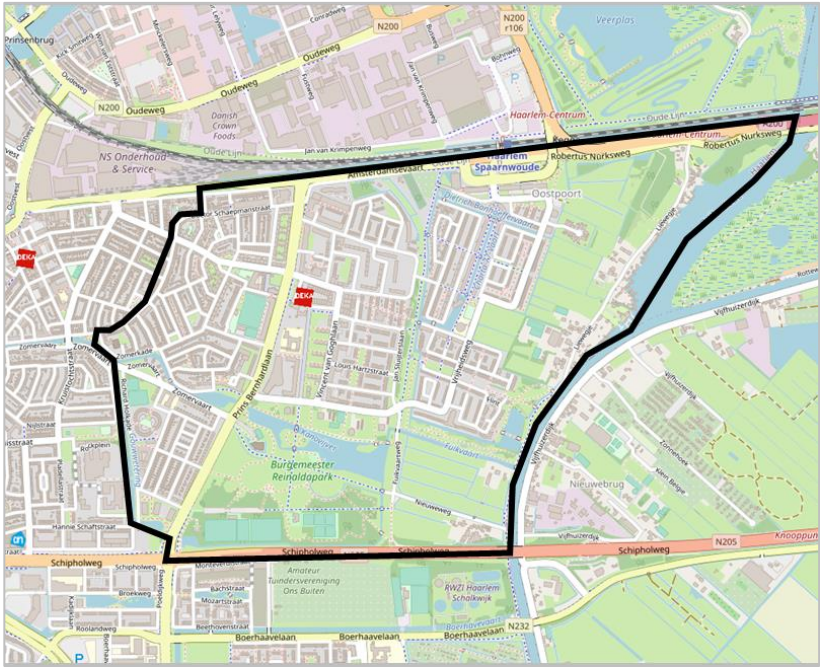
Huishoudsamenstelling



Nederland

Onderzoeksgebied

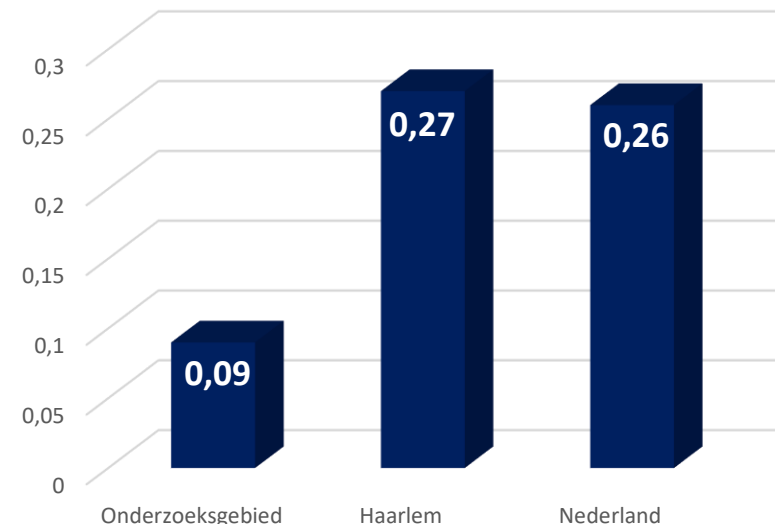
■ Eenpersoonshuishoudens
■ Huishoudens zonder kinderen
■ Huishoudens met kinderen



6. Aanbodanalyse

- Het Onderzoeksgebied telt volgens Locatus (2023) één supermarkt en dat is de Dekamarkt aan het Prinses Beatrixplein van 1.015 m² wvo (winkelvloeroppervlak). Deze supermarkt ligt centraal in het Onderzoeksgebied en vormt volgens bij ons beschikbare koopstromendata over oriëntaties op primaire supermarkten (2019) voor 54% van de aanwezige huishoudens de primaire supermarkt.
- De supermarktdichtheid in het Onderzoeksgebied bedraagt nu 0,09 m² wvo per inwoner en aanzienlijk onder het landelijk gemiddelde (0,26 m² wvo). In het hoofdstuk Distributieve analyse zal hier nader op worden ingegaan.
- In de omgeving van het Onderzoeksgebied is sprake van een aantal supermarktlocaties die concurrentiekracht uitoefenen en daarmee relevant zijn voor de distributieve marktsituatie in het Onderzoeksgebied. Afvloeiing zal vooral gericht zijn op supermarktaanbod in winkelcentrum Schalkwijk. Hier zijn Albert Heijn XL, Dekamarkt en Aldi gevestigd. Aldi is naar dit winkelcentrum verplaatst en was voorheen gevestigd aan de Schipholweg. Winkelcentrum Schalkwijk biedt een compleet winkelaanbod in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector en kent een groot verzorgingsbereik dat zich uitstrekt over Haarlem-Oost, dus ook het Onderzoeksgebied.
- Een andere relevante supermarktlocatie betreft de recent geopende nieuwe Albert Heijn (2.075 m² wvo) aan de Schipholweg. Ook deze supermarkt zal enige mate van aantrekkingskracht hebben op draagvlak in het Onderzoeksgebied.
- De overige aanwezige supermarkten ten noorden van de Schipholweg hebben primair een lokale verzorgingsfunctie. Dit betreft twee vestigingen van Dekamarkt (Amsterdamstraat en Schalkwijkerstraat) en een zelfstandige supermarkt Anatolia (274 m² wvo) aan de Dr. Schaepmanstraat.
- Op basis van cijfers van Bureau van der Weerd en Locatus (voorjaar, 2023) kan worden becijferd dat circa 6% van de supermarktomzet in het Onderzoeksgebied afvloeit naar 'online'. Landelijk ligt dit aandeel op circa 5%. Met deze mate van afvloeiing naar 'online' zal rekening worden gehouden bij de distributieve analyse.

Supermarktdichtheid in het Onderzoeksgebied, Haarlem en Nederland

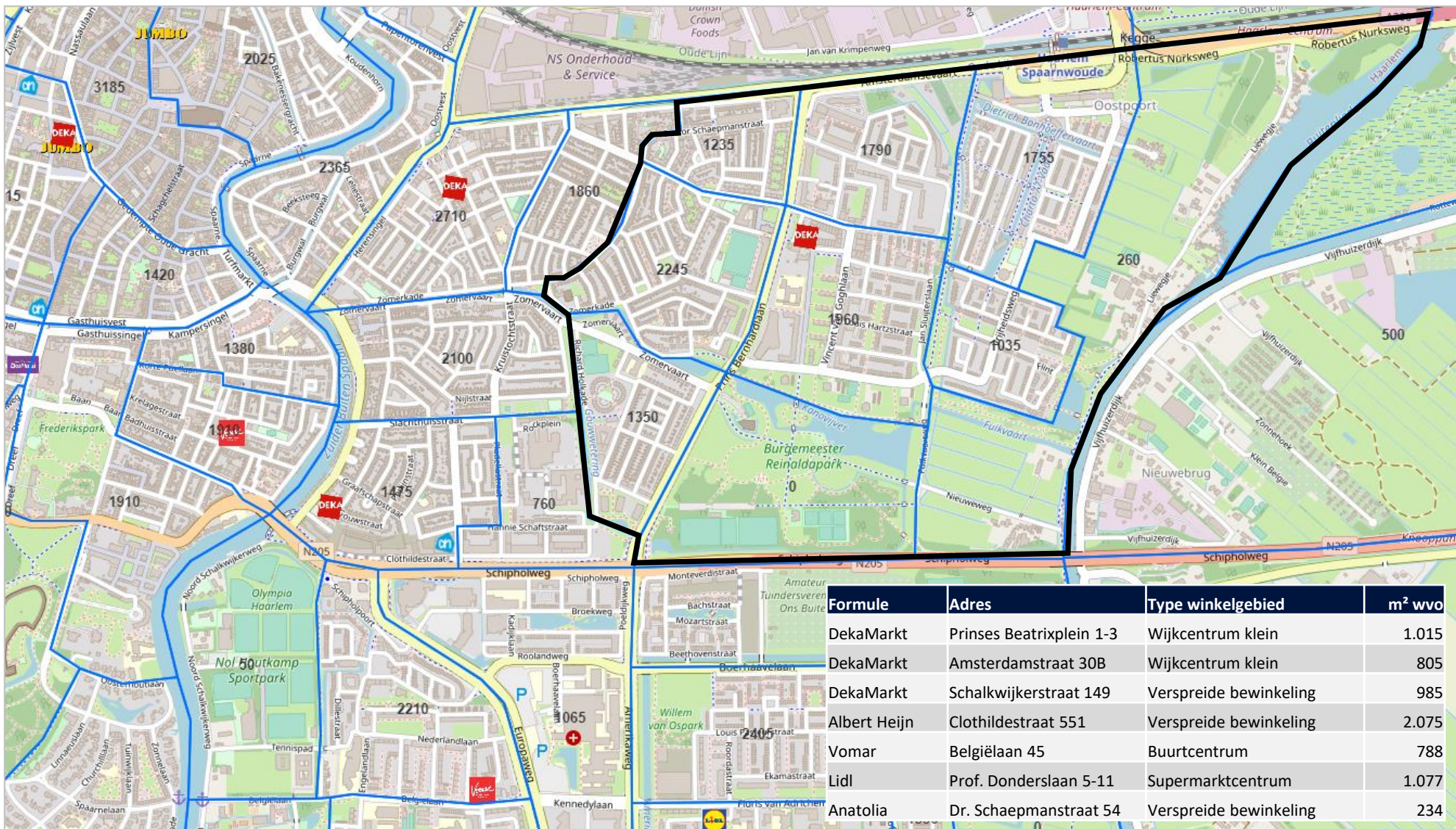


Albert Heijn, Schipholweg





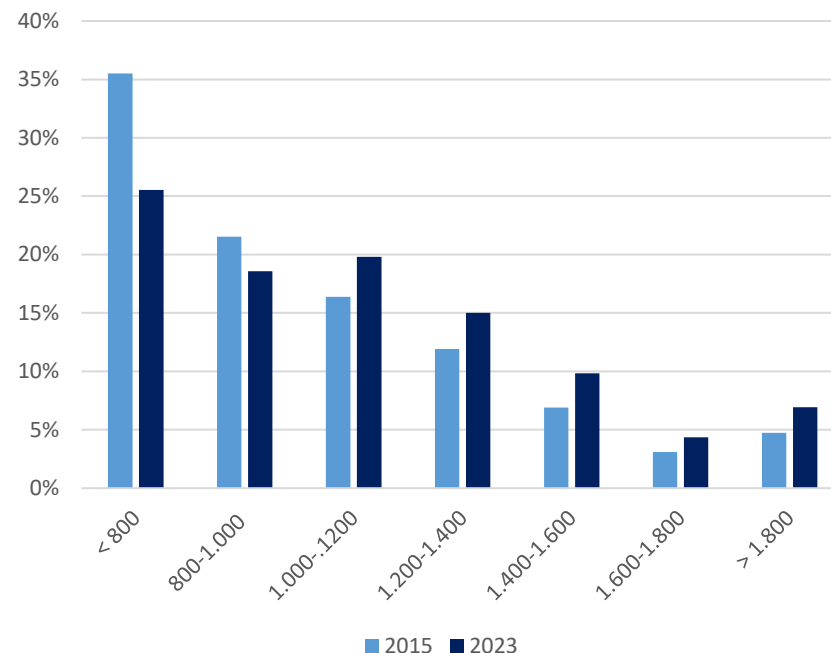
6. Aanbodanalyse



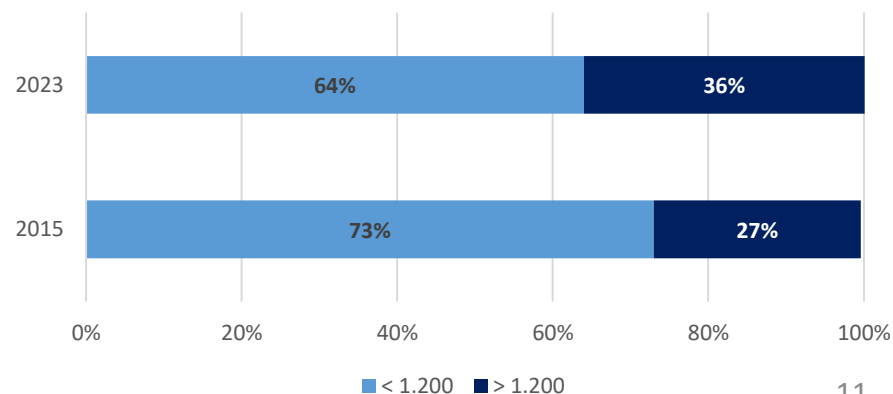
7. Schaalvergroting: belangrijke 'katalysator' in de vestigingsdynamiek van supermarkten

- Vestigingsdynamiek in het supermarktlandschap wordt ingegeven door de grote behoefte van supermarktformules om in te kunnen spelen op nieuwe consumentenvoorkeuren in hoog competitieve markt waar vernieuwingen zich op diverse fronten snel opvolgen. Supermarkten vervullen in onze samenleving een belangrijke rol als aankoopplaats voor dagelijkse boodschappen. Vanuit die rol proberen supermarkten in te spelen op de groeiende behoefte van consumenten aan gezond, duurzaam, gemak en beleving.
- Consumenten zijn veeleisend en willen niet alleen een diep en breed assortiment zodat boodschappen efficiënt kunnen worden gedaan, maar ook dat de supermarkt een prettige en veilige plek is om te verblijven. Het afstemmen van de supermarkt op consumentenvoorkeuren brengt een ruimteclaim met zich mee. De afgelopen jaren heeft deze tendens zich vertaald in een voortdurend proces van schaalvergroting.
- De gemiddelde omvang van supermarkten is de afgelopen jaren toegenomen. Kleinere supermarkten (< 1.000 m² wvo) verdwijnen steeds vaker uit de structuur, met uitzondering van kleine stadssupermarkten (< 500 m² wvo) in grote binnensteden en gemakswinkels.
- Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.200 en 1.500 m² wvo is toegenomen. Deze maat sluit uitstekend aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met een uitgebreid assortiment (keuze en gemak) en een ruime opzet (comfort). Complementaire formules (verschillende segmenten) dragen bovendien bij aan de keuzemogelijkheid en versterken daarmee de consumentenverzorging.
- Supermarkten moeten volledig up-to-date zijn. Zij blijven groeien in omvang. Een grotere maatvoering is vaak nodig om op termijn toekomstbestendig te blijven. Goede parkeermogelijkheden en bereikbaarheid, blijven essentiële randvoorwaarden voor een moderne supermarkt.

Ontwikkeling aandeel supermarkten naar grootteklasse in 2015 vs. 2023 (bron: Locatus)



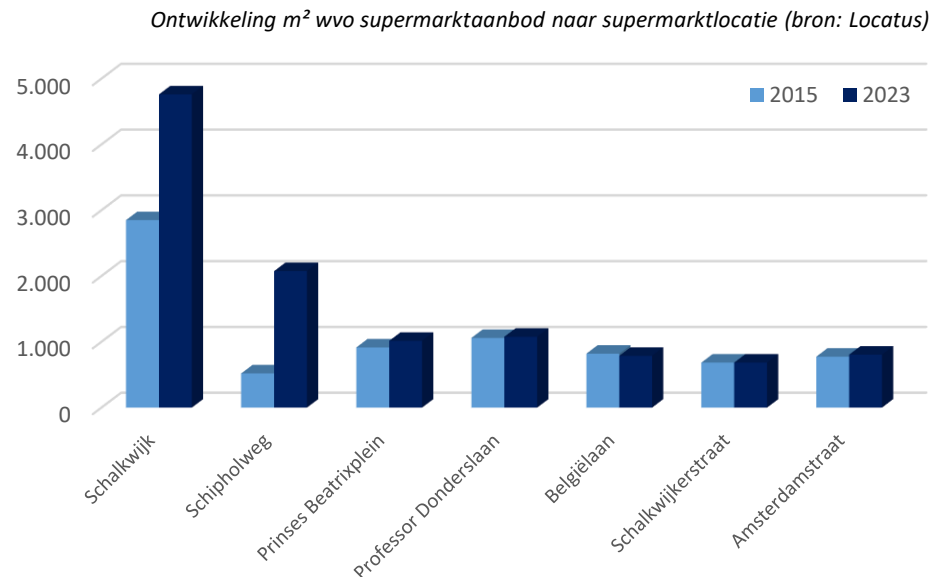
Ontwikkeling aandeel supermarkten > en < 1.200 m² wvo in 2015 vs. 2023 (bron: Locatus)





8. Impact schaalvergroting op supermarktaanbod in het Onderzoeksgebied

- De afgelopen jaren heeft de trend van schaalvergroting zich ook duidelijk gemanifesteerd binnen de boodschappenstructuur van Haarlem-Oost. In de grafiek rechtsboven wordt de ontwikkeling in metrage wvo van diverse supermarktplocaties in Haarlem-Oost weergegeven. In het oog springt de forse groei in wvo van het supermarktaanbod in winkelcentrum Schalkwijk én aan de Schipholweg.
- In winkelcentrum Schalkwijk nam het wvo toe door nieuwvestiging van Aldi, maar vooral dankzij schaalvergroting bij Albert Heijn en DekaMarkt.
- Aan de Schipholweg opende Albert Heijn een solitaire supermarkt op 2.075 m² wvo wat per saldo (na vertrek van Aldi op deze plek) heeft geleid tot een forse toename van het wvo. De wens van Albert Heijn (multifranchiser Vos) om hier op een fors wvo te opereren komt direct voort uit de omschreven trends op de vorige pagina.
- De overige supermarktplocaties zijn sinds 2015 in wvo gelijk gebleven. Bovengenoemde ontwikkelingen heeft impact gehad op het functioneren van deze winkels. De behoefte onder deze winkels om een sprong in schaal te maken is groot. Dit geldt in bijzondere mate voor de DekaMarkt aan het Prinses Beatrixplein die een volledige wijkfunctie vervult voor een groot primair marktgebied. Naar huidige maatstaven en in verhouding tot de verzorgingsfunctie is het noodzakelijk dat deze supermarkt het bestaande wvo van 1.015 m² wvo fors kan vergroten
- Om te zorgen voor een evenwichtige boodschappenstructuur is het daarom belangrijk dat de aanwezige supermarkten ruimte krijgen voor kwalitatieve versterking zoals beschreven op pagina 11. Dit draagt bij aan een speelveld waarbinnen de diverse aanbieders binnen bepaalde voorwaarden op een zoveel mogelijk (naar moderne maatstaven) gelijkwaardige schaal met elkaar kunnen concurreren.



- Gelet op de verzorgingsfunctie van de DekaMarkt aan het Prinses Beatrixplein is het van groot belang om de kwalitatieve meerwaarde van een evenwichtig en concurrerend supermarktaanbod terug te laten komen in een evenwichtige spreiding van supermarktmeters binnen de diverse delen van de boodschappenstructuur in Haarlem-Oost. Vanuit kwalitatief oogpunt moet sprake zijn van een gelijkwaardig speelveld, zodat consumenten een zo optimale keuzevrijheid hebben in moderne supermarkten. Daar waar mogelijk is het van belang dat verschillen in locatiekwaliteit (waaronder schaalgrootte) niet te groot worden en dat zeker daar waar het de wijkverzorgende supermarkten aangaat, voldoende ruimte is voor schaalvergroting t.b.v. een toekomstbestendige concurrentiepositie en daarmee voor versterking en bestendiging van de kwaliteit in de lokale boodschappenstructuur.

9. Ontwikkelingen

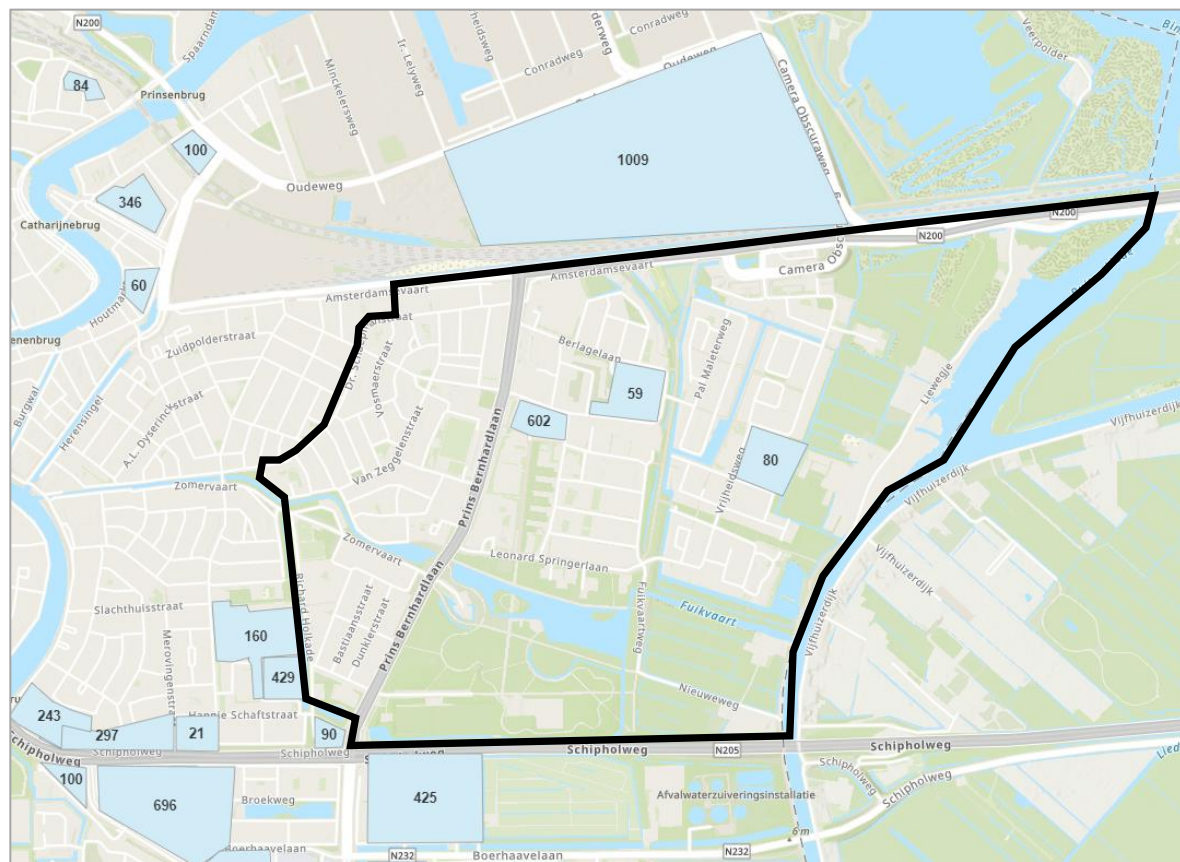
- Uit actuele cijfers over woningbouwplannen in het Onderzoeksgebied (bron: Locatus, juni 2023) blijkt dat er binnen het sprake is van diverse woningbouwontwikkelingen, te weten:
 - Prinses Beatrixplein: 602 woningen, harde planstatus, planhorizon 2024-2026;
 - Staalbazelstraat: 59 woningen (44 reeds opgeleverd, nog niet in CBS-statistieken), in uitvoering, oplevering in 2023;
 - Oostpoort, blok 1F: 80 woningen, harde planstatus (bestemmingsplan onherroepelijk);
 - Park van Peet: 80 woningen, zachte planstatus, planhorizon 2027-2028.

Richting 2030 mag op basis van de huidige beschikbare informatie worden uitgegaan van ruim 800 nieuwe woningen. Op basis van de bestaande huishoudensgrootte (2,1 personen) zou dit neer komen op tenminste 1.600 extra inwoners.

Rekening worden gehouden met demografische processen zoals gezinsverdunding en vergrijzing. In het hoofdstuk Distributieve analyse zal mede daarom voorzichtigheidshalve worden gerekend met maximaal 1.600 extra inwoners.

- Voor zover bij ons bekend spelen er op dit moment (behalve de plannen van Dekamarkt aan het Prinses Beatrixplein) geen relevante 'harde' supermarktonthwikkelingen in of in de directe omgeving van het Onderzoeksgebied.

Woningbouwplannen (bron: Locatus, juni, 2023)





10. Planontwikkeling Prinses Beatrixplein

De DekaMarkt aan het Beatrixplein in Haarlem-Oost ligt centraal in het primaire marktgebied. De supermarkt omvat 1.321 m² bvo en 1.015 m² wvo. De supermarkt is samen met zes woningen in eigendom van Dreefbeheer.

De projectlocatie omvat daarnaast bezit van Pré Wonen: 20 winkels en 44 huurwoningen. Verder heeft de gemeente Haarlem een maatschappelijke functie in eigendom. De volledige projectlocatie is circa 21.000 m² groot.

De verschillende stakeholders van de projectlocatie hebben op basis van hun uitgangspunten een plan ontwikkeld en om medewerking van de gemeente Haarlem verzocht. Inmiddels wordt een stedenbouwkundige visie uitgewerkt. Hierin is met de navolgende wensen van de stakeholders rekening gehouden:

- De gemeente wenst toevoeging groot aantal woningen (sociaal, middel dure huur, dure huur), behoud van de winkelvoorziening en behoud van m² maatschappelijk binnen plangebied, waaronder in ieder geval een school en (full) service supermarkt
- Pré Wonen wenst groot aantal sociale huurwoningen, i.v.m. noodzaak tot overtuiging om deze investering naar voren te trekken.
- Dreef Beheer wenst minimaal een 4.000 m² bvo detailhandel (waarvan 2.600 m² bvo supermarkt en 1.400 m² bvo overig) en groot aantal vrije sector huurappartementen, waarvan deels middeldure huurwoningen.
- In de bestaande situatie is het voor DekaMarkt niet mogelijk om de winkel toekomstbestendig te maken. Bovendien heeft deze supermarkt te maken met een ver bovengemiddelde vloerdruk (zie ook hoofdstuk Distributieve analyse). Dit is het gevolg van een sterke verzorgingsfunctie in het primaire marktgebied in combinatie met een relatief forse toevloeiing vanuit de aangrenzende buurten.

De plannen voor de supermarkt behelzen een vergroting van het bestaande wvo van 1.015 m² naar circa 2.000 m² wvo (ofwel circa 2.600 m² bvo). Effectief is daarmee sprake van een uitbreiding van 985 m² wvo. Om een optimale winkel layout te kunnen neerleggen, waar het actuele formuleconcept optimaal tot haar recht komt en om tot de gewenste sprong in schaalgrootte te komen, is het nodig om voor de supermarktlocatie nieuwbouw te plegen. Daarnaast wordt een parkeergarage gerealiseerd.

De tegenwoordige consument hecht veel waarde aan klantbeleving, gemak en comfort in de supermarkt en is bereid daar tijd aan te besteden, mits de randvoorwaarden snel en efficiënt boodschappen ('no hassle') kunnen doen goed faciliteren (goede bereikbaarheid en dito ontsluiting, voldoende en ruime parkeergelegenheid, overdekte stalling voor winkelwagens, korte afstand tussen parkeren en supermarkt).

Om het grote aantal klanten goed te kunnen bedienen is het noodzakelijk om een sprong in schaalgrootte te maken. Dit vormt dan ook een belangrijke aanleiding voor Dreef Beheer en DekaMarkt om op deze locatie te willen investeren.

10. Planontwikkeling Prinses Beatrixplein

Fase 0



Stappen

- huidige situatie
- stedenbouwkundige deelvakken/fases

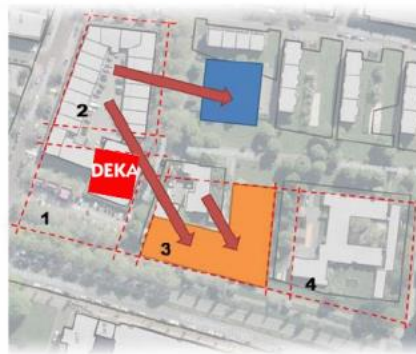
Fase 1



Stappen

- alle sporthalgebruikers naar talenschool (4)

Fase 2



Stappen

- nieuwbouw maatschappelijk & wonen Pré (3)
- maatschappelijke instanties naar nieuwbouw (3)
- sociale huurders naar nieuwbouw (3)
- retailers naar tijdelijke winkelruimtes

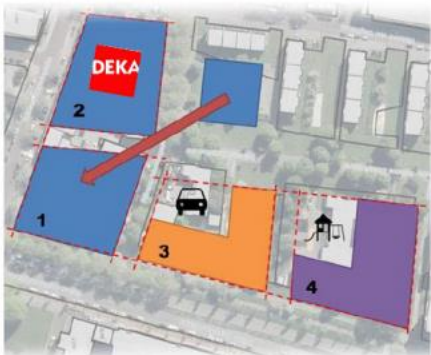
Fase 3



Stappen

- sloop winkelcentrum en woningen (2)
- nieuwbouw supermarkt & wonen Dreef (2)
- supermarkt naar nieuwbouw (2)
- sloop voormalig school tbv parkeren (3)
- sloop talenschool (4)
- nieuwbouw talenschool en wonen Derden (4)

Fase 4



Stappen

- sloop supermarkt & woningen (1)
- nieuwbouw winkel & wonen Dreef (1)
- retailers naar nieuwbouw (1)

Fase 5



Stappen

- nieuwe situatie

Bovenstaande afbeeldingen geven per fase de beoogde herontwikkeling van het Beatrixplein weer.



11. Distributieve analyse (toelichting)

Inzicht in de (toekomstige) distributieve marktsituatie voor supermarkten is een belangrijke indicator om een goede inschatting te kunnen geven voor de mogelijkheden voor supermarktontwikkelingen in het Onderzoeksgebied. Daartoe wordt een distributieve benadering opgesteld op basis van bestaande onderzoeksdata, ruimtelijke kengetallen en ervaringscijfers.

Op basis van deze input wordt een inschatting gemaakt van de toekomstig haalbare marktruimte voor supermarktaanbod. Een distributieve benadering confronteert de vraagkant van de markt met de aanbodkant en geeft een goede indicatie van de aanwezige marktruimte in termen van onderaanbod, balans of overaanbod.

De vraagkant van de markt wordt bepaald door de besteding per hoofd, de omvang van het marktgebied (aantal inwoners, CBS), koopkrachtbinding (bestedingen van inwoners uit het marktgebied) en koopkrachttoevoeiing (bestedingen afkomstig van buiten het marktgebied). De aanbodzijde wordt bepaald door de omvang van het supermarktaanbod in m² wvo (Locatus) en de benodigde vloerproductiviteit (omzet per m² wvo). Aangezien de aanwezige zelfstandige supermarkten overwegend een complementaire functie hebben op de formules en zich bovendien op een specifiek nichesegment richten met passende doelgroepen, is het metrage zelfstandige supermarkten buiten de distributieve analyse gehouden.

Het relevante Onderzoeksgebied telt op dit moment 11.630 inwoners. Op basis van actuele woningbouwcijfers (zie pagina 13) kan worden becijferd dat het aantal inwoners richting 2030 tenminste zal groeien met 1.500 tot circa 13.130. Met dit inwonertal zal dan ook worden gerekend om ook een beeld te geven van de distributieve mogelijkheden voor supermarkten richting 2030. Het omzetpotentieel uit het Onderzoeksgebied wordt aangevuld met extra omzetpotentieel dankzij toevoeiing van supermarktbestedingen afkomstig van buiten het Onderzoeksgebied (met name bestedingen door draagvlak in de aangrenzende wijken in Haarlem-Oost).

In distributieve berekeningen wordt uitgegaan van de landelijke gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking per jaar. Hiertoe is gebruik gemaakt van de [publicatie Omzetkengetallen 2021](#). In Nederland is de gemiddelde besteding per inwoner € 2.135 (excl. BTW).

Het gemiddeld besteedbaar inkomen ligt in het Onderzoeksgebied circa 6% onder het landelijk gemiddelde. Het is gebruikelijk om de afwijking van het besteedbaar inkomen voor de dagelijkse sector te corrigeren met 0,4 en in de niet-dagelijkse sector met 0,7, zie ook de [Memo Inkomenselasticiteiten](#) (2018). Daarmee komt de gemiddelde supermarktbesteding per inwoner van het Onderzoeksgebied op jaarlijks € 2.084,- (excl. BTW). Alle genoemde bedragen zijn op basis van prijspeil 2021. De actuele hoge inflatie is hier niet in meegenomen.

De binding is bepaald aan de hand van referentiecijfers zoals bij ons beschikbaar, de meest recent beschikbare koopstromendata (Koopstromenonderzoek Randstad 2021) alsmede op basis van bij ons bekende 'harde' omzetcijfers van bestaand supermarktaanbod.

Verder is rekening gehouden met de impact van 'online' (zie ook hoofdstuk Aanbodanalyse). De toevoeiing is gebaseerd op dezelfde bronnen.

De normatieve vloerproductiviteit voor supermarktaanbod is zoals gebruikelijk in dit type onderzoek, bepaald op basis van een vijfjarig landelijk gemiddelde zoals genoemd in de publicatie Omzetkengetallen 2021.

Op de volgende pagina wordt de distributieve situatie voor supermarktaanbod in het Onderzoeksgebied geanalyseerd.



11. Distributieve analyse

Bestaande marktsituatie

- Het Onderzoeksgebied telt volgens het CBS (2022) in de bestaande situatie 11.630 inwoners.
- Bij het bepalen van de binding is het meest recente Koopstromenonderzoek Randstad (2021) als vertrekpunt genomen. De koopstromendata (binding en toevloeiing) zijn geconfronteerd met bij ons bekende harde omzetdata van DekaMarkt aan het Prinses Beatrixplein. Dit heeft geresulteerd in een zorgvuldig geraamde binding van 50% tot 55% (gerekend is met 52,5%).
- 47,5% van het omzetspotentieel uit het Onderzoeksgebied afvloeit dus naar supermarkten daarbuiten en online (6%). Afvloeiing naar fysiek supermarktaanbod richt zich met name op supermarktaanbod in winkelcentrum Schalkwijk (Albert Heijn XL, DekaMarkt en Aldi) en Albert Heijn aan de Schipholweg.
- De toevloeiing is volgens genoemde methode bepaald op 5%. De bestaande trekkracht van DekaMarkt is te beperkt om een substantiële koopstroom van buiten het Onderzoeksgebied te trekken.
- Een confrontatie tussen vraag en aanbod leidt tot de constatering dat er in de bestaande marktsituatie in het Onderzoeksgebied sprake is van een uitbreidingsruimte van supermarktmeters van bijna 600 m² wvo.

Medio 2030

- Dankzij diverse 'harde' woningbouwplannen in het Onderzoeksgebied neemt het aantal inwoners richting 2030 in ieder geval toe tot ruim 13.000.
- Dit is een terughoudende inschatting; er bestaat een reële mogelijkheid dat dit aantal ruimschoots wordt overtroffen bij realisatie van de nu geplande volledige woningbouwplannen.
- Dankzij vergroting en modernisering van DekaMarkt en de impuls die die brengt voor voorzieningen aan het Prinses Beatrixplein zal de binding toenemen tot tenminste 55% tot 60% (gerekend is met 57,5%). De toevloeiing zal dankzij vergrote trekkracht groeien naar 7,5%.

Distributieve benadering Onderzoeksgebied 2023 vs. medio 2030

	2023	2030
INWONERS	11.630	13.230
BINDING	52,5%	57,5%
BESTEDING	€ 2.084	€ 2.084
OMZETPOTENTIE	€ 12,7 miljoen	€ 15,9 miljoen
TOEVLOEIING	5%	7,5%
OMZETPOTENTIE TOTAAL	€ 13,4 miljoen	€ 17,1 miljoen
AANBOD IN M2 WVO	1.015	1.015
GEREALISEERDE OMZET/M2	€ 13.196	€ 16.886
NORMATIEVE OMZET/M2	€ 8.381	€ 8.381
INDICATIE MARKTRUIMTE IN M2 WVO	583	1.030
SUPERMARKTDICHTHEID	0,09	0,08

Bron: CBS (2022), IN Retail (2021), KSO 2019, Locatus (2023), bewerking Bureau van der Weerd

- Bij constant veronderstelde bestedingen en een ongewijzigde aanbodsituatie zal richting 2030 dankzij groei van het draagvlak (rekening houdend met demografische processen als vergrijzing en ontgroening) nieuwe marktruimte ontstaan. Op basis van deze benadering mag medio 2030 worden uitgegaan van een uitbreidingsruimte van supermarktaanbod van ruim 1.000 m² wvo.

Conclusie

In kwantitieve zin is er sprake van een aantoonbare behoefte aan de geplande uitbreiding van DekaMarkt aan het Prinses Beatrixplein. Deze uitbreiding omvat in totaal circa 985 m² wvo en blijft daarmee binnen de beschikbare marktruimte van ruim 1.000 m² wvo.



12. Behoefte en effecten

Behoefte

Kwantitatieve behoefte

Op basis van een distributieve benadering wordt duidelijk dat de kwantitatieve behoefte aan uitbreiding van supermarktaanbod in dit marktgebied de komende jaren toeneemt dankzij diverse woningbouwplannen. Zelfs bij een terughoudende benadering, blijkt er sprake van ruim voldoende marktruimte om de voorziene uitbreiding Dekamarkt aan het Prinses Beatrixplein distributief-planologisch te kunnen verantwoorden. Bij volledige realisatie van de nu geplande woningbouw neemt de marktruimte nog verder toe. Daarmee is de kwantitatieve behoefte aan de voorgenomen vergroting van Dekamarkt in ruim voldoende mate aantoonbaar.

Kwalitatieve behoefte

Minstens zo belangrijk in de bepaling of er behoefte bestaat in versterking van het supermarktaanbod is inzicht in de kwalitatieve behoefte. Kijkend naar Dekamarkt is duidelijk dat deze formule aan het Prinses Beatrixplein op een te klein metrage wvo opereert afgezet tegen de wijkfunctie die de supermarkt vervult met de hoge vloerproductiviteit die hiermee gepaard gaat.

De gewenste vergroting is niet zozeer ingegeven door het motief van omzetvergroting, maar vooral om voldoende ruimte te hebben om het meest actuele formule format aan te kunnen bieden én om met een goed geoutilleerde supermarkt de bovenwijkse verzorgingsfunctie goed in te kunnen vullen.

Vergroting leidt tot versterking van de boodschappenfunctie van het Prinses Beatrixplein en daarmee draagt deze ontwikkeling bij aan een evenwichtige boodschappenstructuur in het belang van de consument (zie ook pagina 12). Daarnaast zorgt versterking van de boodschappenfunctie van het Prinses Beatrixplein voor een impuls voor de lokale leefbaarheid en het ondernemersklimaat.

Structuureffecten

Het aantal supermarkten blijft gelijk. Dekamarkt krijgt echter in de voorziene plannen een omvang die passend is bij de verzorgingsfunctie van deze supermarkt binnen de aanbodstructuur in Haarlem-Oost.

Dit betekent dat de winkelruimte die effectief wordt toegevoegd bijdraagt aan structuurversterking: de boodschappenstructuur wordt versterkt op een dusdanige manier dat sprake is van een structuurversterkend effect; Dekamarkt krijgt de beschikking over de maatvoering die nodig is om het actuele format optimaal neer te kunnen leggen om consumenten zo goed mogelijk te bedienen.

De gewenste sprong in schaal is daarmee hoofdzakelijk kwalitatief gedreven en sluit aan bij de landelijke trend van schaalvergroting zoals beschreven op pagina 11.

Verdringingseffecten

Van belang is nogmaals te benadrukken dat de beoogde uitbreiding voor het belangrijkste deel is ingegeven door de behoefte van Dekamarkt om met een verbeterde concurrentiepositie t.o.v. sterk gegroeide, nabij gelegen supermarktlocaties zoals Schipholweg en winkelcentrum Schalkwijk, de toekomstbestendigheid van de exploitatie veilig te stellen.

Er wordt geen nieuwe supermarkt toegevoegd en winkelmeters die erbij komen zorgen ervoor dat de boodschappenstructuur als geheel wordt versterkt, juist ook door een evenwichtige ruimtelijk-functionele spreiding van de supermarkten met zo klein mogelijke verschillen in schaalgrootte tussen supermarkten in belangrijke clusters met een (deels) bovenwijkse verzorgingsfunctie.



12. Behoefte en effecten

In dit verband is het belangrijk te realiseren dat Dekamarkt aan het Prinses Beatrixplein al geruime tijd een goed functionerend supermarkt vormt met hoge vloerproductiviteit. Voor een groot deel van draagvlak in het Onderzoeksgebied vormt deze supermarkt de primaire aankoopplaats voor dagelijkse aankopen. Er verandert feitelijk niets wezenlijks in de verzorgingsfunctie en het verzorgingsbereik van de supermarkt. Door de versterking van de boodschappenfunctie zullen binding en toevloeiing wat toenemen. Het ligt echter niet voor de hand dat er onevenredig grote verdringingseffecten zullen optreden bij concurrenten in de omgeving van het Onderzoeksgebied.

Indien er al effecten op zouden treden, dan zullen deze geenszins kunnen leiden tot duurzame ontwrichting dan wel een risico op relevante leegstand, juist ook omdat er sprake is van een aantoonbare kwantitatieve behoefte aan uitbreidingsruimte voor supermarktaanbod in het Onderzoeksgebied en dan in het bijzonder daar waar sprake is van grootschalige woningbouwplannen.

Effecten op leefbaarheid, woon- en ondernemersklimaat

- De nabijheid van een toekomstbestendige, moderne boodschappenvoorziening verhoogt de leefbaarheid van een buurt of wijk. De buurt of wijk wordt als geheel aantrekkelijker, ook als vestigingsplaats voor bedrijvigheid dankzij versterking van het lokaal ondernemersklimaat.
- Een boodschappenvoorziening functioneert als lokale ontmoetingsplek waar buurtgenoten elkaar spontaan tegenkomen en een praatje kunnen maken met elkaar.
- Supermarkten hebben voor verhuurders (vastgoedeigenaren) een lage risicofactor (stabiele huurder). Daarnaast vergroten zijn de haalbaarheid van complexe gebiedsontwikkelingen. Ze bieden investeringsperspectief voor ontwikkelaar en ondernemers. De voorziene plannen van betrokken stakeholders zorgen voor een verbeterde ruimtelijk-functionele samenhang binnen de boodschappenstructuur en vormen in die zin een katalysator voor verdere investeringen in dit deel van Haarlem door zowel gemeente, vastgoedpartijen als ondernemers.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De plannen kunnen kwalificeren als nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat er sprake is van de toevoeging van tenminste 500 m² bebouwing t.b.v. detailhandel op een plek waar dat op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Er zal in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing moeten worden beoordeeld of sprake is van behoefte aan deze nieuwe ontwikkeling.

Om t.b.v. een goede ruimtelijke ordening te komen tot een ruimtelijke onderbouwing dient de Ladder voor Duurzame Verstedelijking als toetsingskader. In onderhavig rapport is het plan getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking met als resultaat navolgende conclusies t.a.v. behoefte en effecten.

Behoefte: vanuit kwantitatief- maar vooral vanuit kwalitatief opzicht is er sprake van een aantoonbare behoefte aan de voorgenomen plannen. Deze behoefte is uitgebreid toegelicht.

Effecten: de te verwachten effecten van de plannen zijn per saldo louter positief. Er zal geen sprake zijn van een onaanvaardbaar risico op structurele leegstand en er is geen sprake van een onaanvaardbare verstoring van de winkelstructuur. Sterker nog, er zal juist sprake zijn van een versterking daarvan, in het bijzonder de boodschappenstructuur.

Gelet op bovengenoemde conclusies inzake behoefte en effecten én dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, kan niets anders worden geconcludeerd dat de voorgenomen supermarktplanen als onderdeel van herontwikkeling van het Prinses Beatrixplein een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking glansrijk kunnen doorstaan.



Disclaimer

Dit rapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door opdrachtgever en uitsluitend voor het doel waarvoor het is opgesteld door Bureau van der Weerd. De betrokken deskundige(n) en de samensteller(s) van dit rapport aanvaarden bij gebruik door derden, zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de deskundige(n), geen enkele aansprakelijkheid. Daarnaast zal slechts aansprakelijkheid aanvaard worden jegens opdrachtgever en ten aanzien van de door deskundige(n) vervaardigde originele exemplaren, afgedrukt op origineel papier en voorzien van een originele paraaf van de deskundige(n).

Dit rapport is onder meer gebaseerd op de aan deskundige(n) ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever(s) en van derden. De deskundige(n) gaan er vanuit dat de verstrekte informatie actueel en correct is. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor het onjuist of onvolledig zijn van deze informatie.

Er heeft ten behoeve van dit Advies geen uitgebreid planologisch onderzoek plaatsgevonden. De in dit rapport opgenomen informatie mag niet zondermeer als volledig beschouwd worden. De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. (ver)bouw zijn niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen in het kader van de bouwverordening, milieuwetgeving en dergelijke is geen onderzoek verricht.

Niets uit dit Advies mag worden gepubliceerd, vermenigvuldigd of opgeslagen in een (digitaal) bestand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de deskundige(n). Het eigendom inzake de informatie en kennis vevat in dit rapport berust bij Bureau van der Weerd. Het is dan ook niet toegestaan deze informatie en kennis aan derden ter beschikking te stellen of op een ander wijze toe te passen dan waaraan in de formele opdrachtbevestiging c.q. overeenkomst toestemming verleend is.

Op alle aan Bureau van der Weerd verstrekte opdrachten zijn de door de Bureau van der Weerd gehanteerde algemene voorwaarden van toepassing. Op aanvraag zal Bureau van der Weerd een exemplaar van deze algemene voorwaarden verstrekken.

Contact

Voor meer informatie kunt u contact met ons opnemen.

Drs. Jeroen R.J. van der Weerd

M: +31 (0) 6 4234 8512

E: info@bureauvanderweerd.nl



Bijlage 1: Over Bureau van der Weerd

Bureau van der Weerd is een toonaangevend, landelijk opererend onafhankelijk onderzoeks- en adviesbureau wat volledig is gespecialiseerd in ruimtelijk marktonderzoek en advies voor supermarktlocaties. Het bedrijf is in 2010 opgericht door drs. Jeroen van der Weerd en verricht jaarlijks in opdracht van met name supermarktformules, vastgoedpartijen en gemeenten tientallen dpo-studies, vestigingsplaatsonderzoeken en diverse overige uiteenlopende marktanalyses over supermarkten, locaties en vastgoed (www.bureauvanderweerd.nl).

Jeroen van der Weerd is initiatiefnemer van het kennisplatform Supermarkt en Ruimte (www.supermarktenruimte.nl).



Drs. Jeroen van der Weerd