

DATUM 7 mei 2021
KENMERK 011214_20210755JB
VAN Julia Breukelman en Rob Schram
AAN dhr. R. Mastenbroek

PROJECT Aldi Heemskerk
OPDRACHTGEVER Aldi Zoetermeer B.V.

NOTITIE MOTIVATIE VERPLAATSING ALDI HEEMSKERK

1. AANLEIDING

Aldi Zoetermeer B.V. heeft in Heemskerk een vestiging aan de Gerrit van Assendelftstraat 32 met een omvang van 779 m² wvo. Deze winkel is aan de kleine kant en voldoet niet meer aan de wensen van de moderne harddiscountconsument. Op de huidige locatie is geen ruimte voor uitbreiding. Bovendien heeft de gemeente Heemskerk de ambitie om het centrumgebied te verkleinen. Omdat Aldi wel in Heemskerk gevestigd wil blijven, en als harddiscounter ook van belang is voor de supermarktstructuur, is Aldi op zoek gegaan naar een nieuwe locatie in Heemskerk. Deze is gevonden aan de Rijksstraatweg 30. In het kader van verzoek tot medewerking aan de verplaatsing is gevraagd om een nadere motivatie. Rho Adviseurs is gevraagd om dit in beeld te brengen.

2. HUIDIGE LOCATIE GERRIT VAN ASSENDELFTSTRAAT

De huidige winkel van Aldi aan de Gerrit van Assendelftstraat is te klein en sluit niet meer aan op de wensen van de moderne discountconsument. Uitbreiding van de winkel is noodzakelijk om aanpassingen aan de winkel te kunnen maken. In de huidige moderne winkels van Aldi is meer ruimte voor het versaanbod, ruimere gangpaden en meer ruimte voor het assortiment. De locatie in een aanloopstraat naar het centrum is omringd door woningen en biedt ruimtelijk gezien geen mogelijkheden tot uitbreiding van de winkel. De locatie is ook beperkt als het gaat om parkeermogelijkheden. Gelet op het supermarktaanbod in Heemskerk (vrijwel alleen full-servicesupermarkten) is het voor de compleetheid van het aanbod en de keuzemogelijkheden van de consument wel van belang om de harddiscounter te behouden voor de inwoners van Heemskerk. Dit geeft aanleiding om te verplaatsen naar een locatie waar voldoende ruimte is voor een moderne harddiscounter met eigen parkeergelegenheid en ruimte voor bevoorrading.

Verplaatsing van Aldi biedt ook de mogelijkheid om de locatie te herontwikkelen naar woningbouw. Hiervoor zijn ook plannen uitgewerkt. Deze gaan uit van het realiseren van 32 appartementen.

3. OMGEVINGSVISIE HEEMSKERK

In de recent (maart 2021) door de gemeente vastgestelde Omgevingsvisie is een ontwikkelingsbeeld voor het centrum opgenomen. De ambitie is om het centrum actief te vernieuwen. Zo wordt er onder andere gestreefd naar nieuwe, betaalbare appartementen voor ouderen en jongeren boven winkels en voorzieningen. Deze inwoners hebben het meest baat bij wonen nabij voorzieningen en ondernemers kunnen profiteren van de nabijheid van inwoners. De gemeente richt zich om een compact en sterk centrum. De gemeente wil de krimp van het winkelaanbod zo beperkt mogelijk houden, maar stuurt bij krimp op de uitlopers van het centrum. Dit zodat het winkelrondje blijft bestaan en vrij van krimp blijft. Ditzelfde beleid

wordt gevoerd ten aanzien van woningbouw. Wonen in de plint wordt alleen toegestaan aan de uiteinden van de uitlopers, van buiten naar binnen, en niet in het midden van een uitloper.



Figuur 1 Visiekaart Centrum Omgevingsvisie Heemskerk

Verplaatsing van Aldi sluit dus aan bij de beleidsuitgangspunten van de gemeente.

- De locatie ligt in centrumgebied, maar is ook aangegeven als uitloper van het centrumgebied (figuur 1). Dat betekent dat de winkel in de huidige situatie nog deel uitmaakt van het centrum, maar de locatie in de toekomst in aanmerking kan komen voor inkrimping van het centrumgebied waarbij wonen in de plint kan worden toegestaan.;
- Uit onderzoek blijkt dat een discountsupermarkt weinig combinatiebezoek kent. Bezoekers hebben de discountsupermarkt als primair bezoekdoel en bezoeken relatief weinig een winkel in de buurt. Vanuit die optiek draagt de Aldi weinig bij aan de gewenste versterking van het centrum;
- Op de vertreklocatie kan transformatie plaatsvinden naar woningen;
- Concluderend, met de verplaatsing kan uitvoering gegeven worden aan de regionale en gemeentelijke ambitie voor sterke en compacte centra.

4. BEOOGDE LOCATIE RIJKSSTRAATWEG

De beoogde nieuwe locatie van Aldi ligt aan de autoboulevard. In dit gebied zijn meerdere autozaken geconcentreerd. Ook is hier een full-servicesupermarkt gevestigd. Aansluitend aan de autoboulevard ligt een winkelcentrum met onder meer Vomar aan de Helmlaan. De beoogde projectlocatie betreft de Rijksstraatweg 30. Hier is momenteel een autobedrijf gevestigd. Het voornemen is om de bebouwing te slopen en hier een moderne Aldi-supermarkt te realiseren. De benodigde parkeerbehoefte kan op eigen terrein opgevangen worden.

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Houtwegen, Waterwegen en Westertuinen' vigerend en geldt de bestemming 'Gemengd'. Op basis hiervan zijn bedrijven van de categorie 1 en 2 mogelijk en perifere detailhandel. Grootschalige detailhandel is enkel mogelijk ter plaatse van de desbetreffende aanduiding. Een supermarkt wordt niet aangemerkt als perifere detailhandel, maar als grootschalige detailhandel.

Dit betekent dat moet worden afgeweken van het bestemmingsplan om hier een supermarkt mogelijk te maken. De volgende locatieafweging is tot stand gekomen.

- In Heemskerk staat 7,5% van de commerciële panden leeg, de leegstand in winkelomvang is 5,3%. Dit is een leegstand kleiner dan het gemiddelde in vergelijkbare kernen (tabel 1). Op basis van het gemiddelde in kernen met een vergelijkbaar inwonertal wordt een lagere leegstand verwacht. De gemiddelde omvang per leegstaand pand is slechts 151 m². De leegstand is dus kleinschalig en gefragmenteerd te noemen.

Tabel 1 Leegstandsanalyse Heemskerk (bron: Locatus, 2021)

	aantal verkooppunten			omvang (m ² wvo)		
	Totaal (N)	Leegstand (N)	Leegstand (%)	Totaal (N)	Leegstand (N)	Leegstand (%)
Heemskerk	386	29	7,5%	83.335	4.394	5,3%
te verwachten aanbod op basis van het gemiddelde in kernen met 30.000 tot 50.000 inwoners	510	50	9,8%	111.140	9.720	8,7%

- Dit blijkt ook uit het aanbod aan winkelpanden in Heemskerk. Momenteel worden slechts 4 winkelpanden te koop of te huur aangeboden (figuur 2). Dit zijn ook winkelpanden van een beperkte omvang. Het grootst aangeboden pand beslaat 370 m². Deze winkelpanden zijn te klein om een supermarkt te huisvesten. Ook liggen deze verspreid in de winkelgebieden, en zijn bijvoorbeeld niet samen te voegen tot een nieuw pand.



Deutzstraat 26, Heemskerk

Winkel met showroom

€ 176 /m²/jaar

370 m² / 370 m²

Brantjes Bedrijfsmakelaars



Dr Prinsengalerij 20, Heemskerk

Winkel

€ 100 /m²/jaar

180 m² / 180 m²

Brantjes Bedrijfsmakelaars



van Coevenhovenstraat 13, Heemskerk

Winkel met showroom

€ 330 /m²/jaar

85 m² / 100 m²

Portegies Makelaars



Kerkweg 45, Heemskerk

Winkel met showroom

€ 375 /m²/jaar

72 m² / 72 m²

Citizens Real Estate B.V.

Figuur 2 Te koop en te huur aangeboden winkelpanden in Heemskerk (bron: Funda in Business, per 29-04-2021)

- In de leegstand en bestaande winkelveorraad zijn geen mogelijkheden om een supermarkt te exploiteren. Om Aldi toch te behouden voor de inwoners van Heemskerk moet naar andere mogelijkheden worden gezocht.
- De locatie aan de Rijksweg 30 is daarbij in beeld gekomen, op de autoboulevard. Momenteel is hier een autodealer gevestigd, maar deze heeft de huur opgezegd en zal vertrekken. Autobedrijven hebben tegenwoordig minder interesse in locaties met deze omvang.
- Op deze locatie is in de eerste plaats voldoende ruimte voor een moderne supermarkt, en voldoende ruimte voor parkeren. Bovendien is de verkeersstructuur ook ingericht op een grotere verkeersaantrekkende, en kan dus ook het verkeer dat door de supermarkt gegenereerd wordt goed afgewikkeld worden.
- Ook de bevoorrading kan veilig plaatsvinden via de Water Aker. De bevoorrading wordt op die manier zo veel mogelijk gescheiden van het bezoekersverkeer.
- De locatie is goed bereikbaar vanuit de omliggende woonwijken. De Rijksweg sluit aan op de Starweg en daarmee goed bereikbaar voor de wijk Commandeurs, maar ook de wijken tegen het centrum aan. Via de aansluiting op Water Aker en Plesmanweg is de winkel voor de inwoners uit de wijk Waterakkers goed te bereiken. Ook per fiets en te voet is de winkel goed bereikbaar, met name vanuit de wijk Waterakkers. Voor deze inwoners is de Albert Heijn in de huidige situatie de dichtstbijzijnde supermarkt. De keuzemogelijkheden wordt door toevoeging van Aldi vergroot.

- Op de autoboulevard is al een mix te vinden met detailhandelsbedrijven. De gemeente heeft hier met name de ruimte gegeven voor het vestigen van autobedrijven, maar op basis van het vigerende bestemmingsplan is verschillende bedrijvigheid mogelijk. Op het noordelijk deel van de Rijksstraatweg zijn bijvoorbeeld Albert Heijn, Welkoop en fietswinkel Presto gevestigd. Ook is ten noorden van de Rijksstraatweg een winkelcentrum met daarin een Vomar supermarkt. Met een locatie van Aldi aan het zuidelijk deel van de Rijksstraatweg ontstaat zo een supermarktaanbod dat elkaar aanvult.
- Stedenbouwkundig past de realisatie van een supermarkt binnen de ruimtelijke uitstraling van het gebied die bestaat uit verschillende gebouwen op een grotere schaal. De supermarkt wordt geprojecteerd op een deel van de huidige bebouwing. Daarmee blijft het huidige straatbeeld intact.

5. CONCLUSIE

Aldi is voornemens om haar winkel te verplaatsen van de Gerrit van Assendelftstraat naar de Rijksstraatweg in Heemskerk. Deze verplaatsing komt voort uit verschillende ambities. Ten eerste de wens van Aldi om haar winkel uit te breiden, om op die manier de consument goed te kunnen blijven voorzien in harddiscountaanbod, maar ook de ambitie van de gemeente om het centrum compacter te maken door in de uitlopers van het centrum meer verkleuring plaats te laten vinden. Aldi is gelegen aan zo'n uitloper van het centrum. Door verplaatsing van Aldi kunnen ongewenste detailhandelsmeters gesaneerd worden en bijgedragen aan de woningbouwvraag om op die manier bij te dragen aan versterking van het centrumgebied.

De locatie aan de Rijksstraatweg biedt voldoende ruimte voor het realiseren van een supermarkt met een moderne omvang, waarbij parkeren op eigen terrein kan plaatsvinden en bevoorrading op een veilige manier georganiseerd kan worden. De locatie is goed bereikbaar door de ligging aan de Rijksstraatweg en de functie die deze weg heeft in de verkeersstructuur. Ook voor fietsers en mensen te voet is de locatie goed bereikbaar. Met name vanuit de naastgelegen wijken Waterakker en Commandeurs. Aldi heeft een aanvullende functie ten opzichte van de Albert Heijn die hier is gevestigd, maar ook ten opzichte van de Vomar aan de Helmlaan. Zowel de supermarktstructuur als het centrum worden met deze ontwikkeling versterkt.