

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 19 maart 2024
CC 20210755.001/139651/

PROJECT 20210755.001 Heemskerk, QS DPO Aldi
OPDRACHTGEVER ALDI Zoetermeer B.V.

MEMO QS DPO HEEMSKERK

Aldi is voornemens om in Heemskerk te verplaatsen van de Gerrit van Assendelfstraat 32 naar de Rijksweg 30. De supermarkt zal daarbij ook uitbreiden, van 776 m² wvo naar 1.229 m² wvo. Om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Een voorgenomen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' moet getoetst worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Daaruit volgt dat voor binnenstedelijke projecten de behoefte aan de betreffende functies moet worden beschreven. Of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging zo'n aard en omvang heeft dat toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk om een supermarkt te realiseren op een locatie waar op dit moment een autobedrijf gevestigd is. Het plan voorziet niet in vergroting van het bouwvlak ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Daarmee voorziet het plan ten opzichte van het vorige bestemmingsplan niet in uitbreiding van de bouwingsmogelijkheden, maar uitsluitend in een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden. De functiewijziging van perifere detailhandel naar reguliere detailhandel is niet van dusdanige aard dat daarmee de ruimtelijke uitstraling van het gebruik dusdanig wijzigt (zie bijvoorbeeld ABRvS 10 maart 2021, ECLI:NL:RVS:2021:518). Dit betekent dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de Laddertoets uit artikel 3.1.6 lid 2 Bro niet van toepassing. Het is dus niet noodzakelijk om de behoefte van de ontwikkeling in kaart te brengen. Desalniettemin heeft Aldi aan Rho verzocht om onderzoek te doen naar de behoefte aan de beoogde ontwikkeling.

HUIDIG AANBOD

In tabel 1 is het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in Heemskerk weergegeven, op basis van het verkooppuntenbestand van Locatus (peildatum: 28 februari 2024). De branchegroep 'dagelijkse goederen' bestaat uit de hoofdbranches 'levensmiddelen' (supermarkten en voedingsspecialzaken) en 'persoonlijke verzorging' (drogisterijen en apotheken).

Tabel 1. Opbouw dagelijks goederensector Heemskerk met m² winkelvloeroppervlak (wvo) (Locatus, 2024).

	Aantal winkels	Omvang (m ² wvo)
levensmiddelen	45	17.150
- Supermarkten	10	14.848
- Albert Heijn	3	5.352
- Aldi	1	745
- Dekamarkt	1	2.180
- Jumbo	1	1.794
- Lidl	1	1.200
- Vomar	3	3.577
- speciaalzaak	35	2.302
persoonlijke verzorging	13	2.422
Totaal dagelijkse goederen	58	19.572

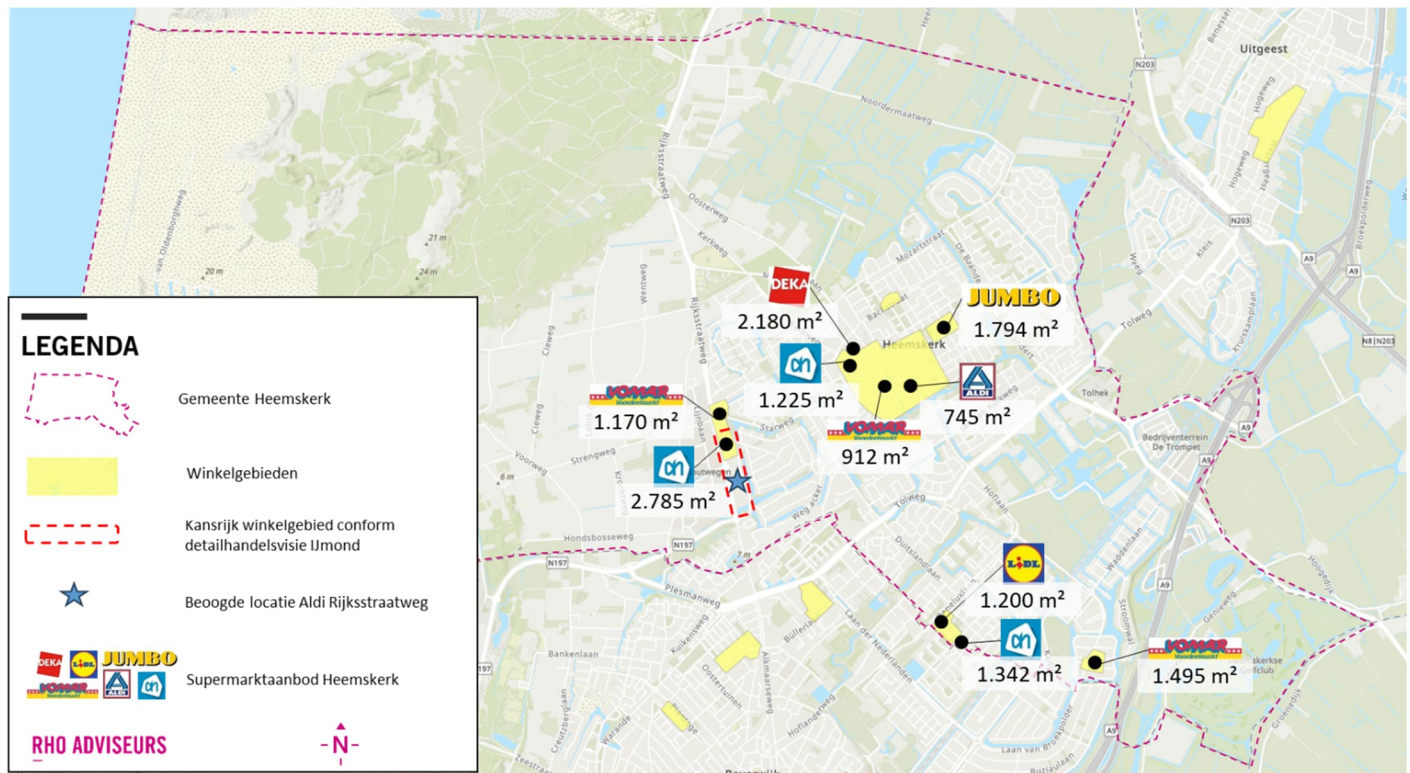
Het totale winkelaanbod in dagelijkse goederen in de kern Heemskerk heeft een omvang van 19.572 m² wvo, verdeeld over 58 verkooppunten. Dit aanbod bestaat uit 10 supermarkten, 35 (vers)speciaalzaken en 13 verkooppunten in de branche ‘persoonlijke verzorging’. De 10 supermarkten hebben totale omvang van 14.848 m² wvo, en beslaat daarmee circa 75% van het totale dagelijks winkelaanbod.

In figuur 1 is de supermarktstructuur in Heemskerk weergegeven op een kaart. De supermarktstructuur is overzichtelijk met een groot aantal supermarkten in het centrum en diverse buurt- en wijkwinkelcentra rondom. Heemskerk heeft een supermarktaanbod met zowel full-servicesupermarkten (3x Albert Heijn, 1x Dekamarkt, 1x Jumbo), als goedkope service-supermarkten (3x Vomar, 1x Lidl) en een discountsupermarkt (1x Aldi). Bijna alle supermarkten hebben een moderne omvang. De winkels van Aldi en Vomar in het centrum blijven achter in omvang. De beoogde nieuwe locatie van Aldi ligt aan de Rijksstraatweg. Dit gebied, waar nu Vomar en Albert Heijn zijn gevestigd, is in de regionale detailhandelsvisie IJmond aangemerkt als kansrijk winkelgebied. In de Omgevingsvisie van de gemeente Heemskerk wordt de ambitie voor dit gebied omschreven als: ‘versterken als grootschalig detailhandelscluster’.

HISTORISCHE ONTWIKKELING

Het dagelijks winkelaanbod in Heemskerk is de afgelopen jaren flink in omvang gegroeid. Het totale winkelaanbod in de dagelijkse goederensector is in de afgelopen jaren gegroeid van 12.793 m² wvo in 2010 tot 19.572 m² wvo nu. Het aantal winkels is gedaald van 48 naar 45. Er heeft dus schaalvergroting plaatsgevonden. Dit komt met name door uitbreidingen van de supermarkten.

Er is in de periode 2010-2015 een supermarkt bij gekomen in Heemskerk. Door overname en fusies zijn er wisselingen geweest in supermarktformules. Door verschillende uitbreidingen is de totale omvang van de supermarkten gestegen tot 17.150 m² wvo; In 2010 hadden de supermarkten nog een gezamenlijke omvang van 10.686 m² wvo.

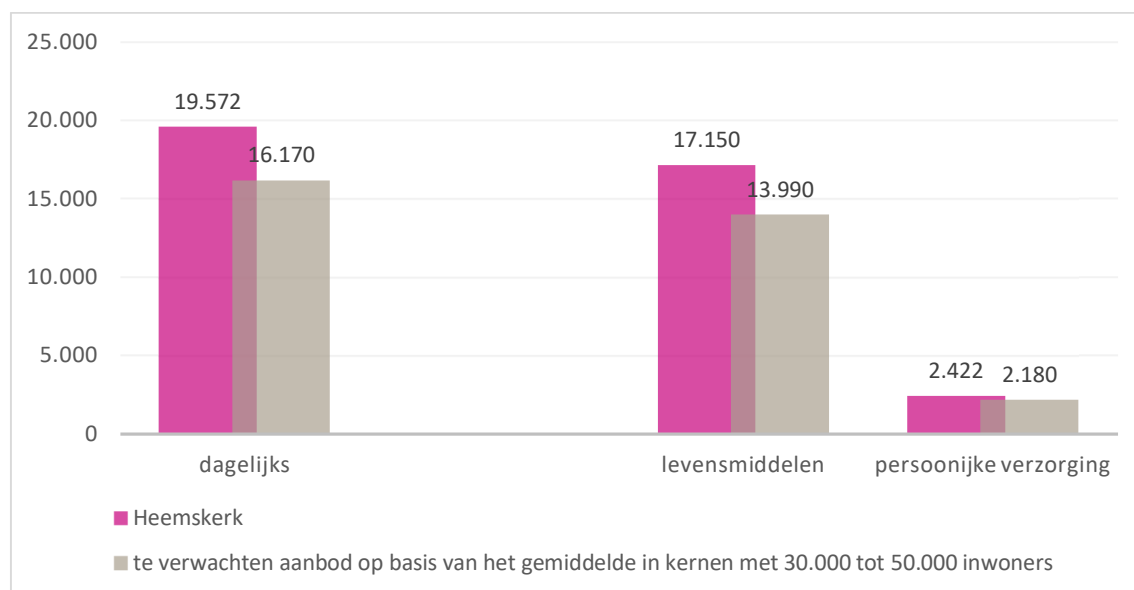


Figuur 1. Supermarktstructuur gemeente Heemskerk (ondergrond: Locatus, 2024; bewerking Rho Adviseurs).

BENCHMARK

Heemskerk beschikt over een dagelijks goederenaanbod van 19.572 m² wvo. In figuur 2 wordt het huidige winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in Heemskerk vergeleken met het te verwachten aanbod op basis van gemiddelden in kernen met tussen de 30.000 en 50.000 inwoners (de benchmark).

Uit de benchmark komt naar voren dat Heemskerk een bovengemiddeld dagelijks winkelaanbod heeft. Het huidige dagelijks winkelaanbod in Heemskerk ligt circa 3.000m² wvo hoger dan wat te verwachten is op basis van het aantal inwoners. Dit geeft een indicatie van de (regionale) verzorgingsfunctie van Heemskerk.



Figuur 2. Vergelijking dagelijks winkelaanbod Heemskerk met het te verwachten aanbod op basis van het landelijk gemiddelde voor kernen met 30.000 tot 50.000 inwoners (bron: Locatus, 2024).

DISTRIBUTIEPLANOLOGISCHE MARKTANALYSE

Om de ontwikkelingsmogelijkheden van de dagelijkse goederensector in te schatten is een distributieplanologische analyse (dpo) uitgevoerd. Navolgend worden de gehanteerde uitgangspunten toegelicht.

BEVOLKING

De kern Heemskerk heeft 39.431 inwoners (CBS, 2023). Uit de Primos-prognose 2022 blijkt dat er de komende planperiode sprake zal zijn van een beperkte bevolkingsgroei van circa 1,5% in de gemeente. Conform Primos is het uitgangspunt 39.980 inwoners in 2035.

In de gemeente zijn verschillende woningbouwprojecten. Er is een aantal locaties (o.a. Slotvrouw, De Velst) waar 200 tot 300 woningen worden gepland, en verder verschillende plannen met 20 tot 100 woningen. Ook zijn er twee locaties waar flexwoningen/tijdelijke woningen worden gerealiseerd. Bij elkaar betreft dit circa 1.400 woningen. Rekening houdend met de gemiddelde huishoudensgrootte van 2,2 in Heemskerk betekent dit een groei van circa 3.100 inwoners.

Aangezien de woningbouwplannen relatief groot zijn, wordt er in het dpo gerekend met twee scenario's. Scenario A houdt rekening met de verwachte bevolkingsgroei van Primos (+1,5%). Scenario B is de verwachte bevolkingsgroei als gevolg van de nieuwbouwplannen (+7,8%).

INKOMENS EN GEMIDDELDE BESTEDING DAGELIJKSE GOEDEREN

De gemiddelde jaarlijkse besteding aan dagelijkse goederen bedraagt € 2.723,- per persoon (Notitie Omzetkengetallen, 2023; gegevens over 2018-2022). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd voor de situatie in Heemskerk. In Nederland is het gemiddelde inkomen € 30.800,- en in Heemskerk € 31.100,- (CBS, 2022). Het gemiddelde inkomen in Heemskerk ligt circa 1% hoger dan het Nederlands gemiddelde.

Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,4. De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in Heemskerk ligt daarmee ongeveer 0,4% hoger dan het Nederlands gemiddelde en bedraagt €2.734,-.

WINKELAANBOD

Het totale winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in het verzorgingsgebied heeft een omvang van 19.572 m² wvo, en neemt als gevolg van de uitbreiding van Aldi toe tot 20.025 m² wvo.

KOOPSTROMEN

De koopstromen voor de gemeente Heemskerk zijn in het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) bepaald.

- De koopkrachtbinding, omgerekend naar fysieke bestedingen, bedraagt 93% in de dagelijkse goederensector.
- De koopkrachttoevoeiing, als aandeel van de omzet, bedraagt 20% en is afkomstig uit de naastgelegen gemeente Beverwijk. Daarnaast komt toevoeiing van de omliggende gemeenten Castricum, Velsen en Zaanstad.

Voor de komende planperiode wordt uitgegaan van gelijkblijvende koopstromen, omdat het gaat om een beperkte modernisering van Aldi.

GEMIDDELDE VLOERPRODUCTIVITEIT

De gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo in de sector dagelijkse goederen in Nederland bedraagt € 8.025,- (exclusief btw; Notitie Omzetkengetallen 2023; gegevens over 2018-2022).

Op basis van het huidige aanbod en de omzetkengetallen is voor Heemskerk de gemiddelde omzet per m² wvo (de vloerproductiviteit) in de dagelijkse goederensector berekend op € 8.036,-. In tabel 2 is de berekening weergegeven.

Na uitbreiding van Aldi stijgt de vloerproductiviteit iets, naar € 8.048,-.

Tabel 2. Berekening gemiddelde vloerproductiviteit van het aanwezige dagelijkse winkelaanbod in het primair verzorgingsgebied

	aanbod in m ² wvo	gem. omzet per m ² wvo	omzet
Supermarkten	14.848	€ 8.589	€ 127.529.472
Levensmiddelen speciaalzaken	2.302	€ 6.918	€ 15.925.6236
Persoonlijke verzorging	2.422	€ 5.705	€ 13.817.510
Totaal aanwezig aanbod	19.572	€ 8.036	€ 157.272.218

DISTRIBUTIEPLANOLOGISCHE ANALYSE

Op basis van bovenstaande gegevens is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd (tabel 3). Uit de distributieplanologische marktberkening volgt dat het winkelaanbod momenteel onder het landelijk gemiddelde functioneert (-20%). Het winkelvloeroppervlak is groter dan verwacht wordt op basis van landelijke kengetallen van de totale omzet in het gebied. Desondanks is het aanbod de afgelopen jaren gegroeid; blijkbaar kan de dagelijkse sector in Heemskerk functioneren met een gemiddeld lagere vloerproductiviteit.

In scenario A neemt de totale omzet in het gebied iets toe als gevolg van de bevolkingstoename, maar niet zoveel als in scenario B, waarbij alle verwachte woningbouwplannen worden meegenomen. De bevolkingstoename levert een autonome groei op van circa 200 tot 1.200 m² wvo. Maar de dagelijkse goederensector blijft beneden het gemiddelde functioneren (-14%).

Tabel 3. Distributieplanologisch marktonderzoek

	2024	2035 (scenario A +1,5%)	2035 (scenario B +7,8%)	bron
inwonertal marktgebied	39.431	39.980	42.498	CBS, 2024; gegevens over 2023
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.734	€ 2.734	€ 2.734	Omzetkengetallen, 2023; gegevens over 2018-2022
bestedingspotentieel	€ 107.790.000	€ 109.290.000	€ 116.170.000	
koopkrachtbinding (%)	93%	93%	93%	KSO 2021
gebonden bestedingen €	€ 100.240.000	€ 101.640.000	€ 108.040.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	20%	20%	20%	KSO 2021
koopkrachttoevloeiing €	€ 25.060.000	€ 25.410.000	€ 27.010.000	
totale omzet in marktgebied	€ 125.300.000	€ 127.050.000	€ 135.050.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 8.036	€ 8.048	€ 8.048	Omzetkengetallen, 2023; gegevens over 2018-2022
te verwachten omvang winkel-aanbod (m² wvo)	15.590	15.790	16.780	
omvang winkelaanbod (m² wvo)-	19.572	19.572	19.572	Locatus, 2024
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 6.400	€ 6.490	€ 6.900	
omzetclaim marktgebied	€ 157.270.000	€ 157.520.000	€ 157.270.000	
omzet ten opzichte van het gemiddelde	-20%	-19%	-14%	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	-3.980	-3.780	-2.790	
Uitbreiding Aldi		453	453	
Toekomstige omzet ten opzichte van het gemiddelde		-21%	-16%	

CONCLUSIE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

Uit de distributieplanologische marktberekening volgt dat de dagelijkse goederensector van Heemskerk 20% onder het gemiddeld functioneert in de huidige situatie. Desondanks heeft de uitbreiding van Aldi geen negatieve effecten op het ondernemersklimaat:

- Het effect op de gemiddelde vloerproductiviteit is beperkt: in scenario A slechts -1%-punt ten opzichte van de huidige situatie. Dit effect zal zich verdelen over de supermarkten in Heemskerk, en daarmee zal het omzeteffect per supermarkt nog kleiner zijn. Een supermarkt zal als gevolg daarvan haar deuren niet hoeven te sluiten.
- Als gevolg van de te verwachten bevolkingstoename in scenario B neemt de totale omzet in Heemskerk toe. Dit betekent dat, ook na uitbreiding van Aldi, de dagelijkse goederensector met een hogere vloerproductiviteit functioneert dan in de huidige situatie.

- Verwacht wordt dat de marktomstandigheden niet substantieel wijzigen als gevolg van de beoogde ontwikkeling van Aldi. Consumenten en ondernemers zijn immers al bekend met Aldi in het verzorgingsgebied. Hier wordt aan toegevoegd dat ondernemers altijd rekening moeten houden met ontwikkelingen en innovaties van concurrenten in welke vorm dan ook, want deze kunnen altijd effect hebben op de omzetmogelijkheden van een winkel. Een eventuele uitbreiding van Aldi heeft daarom in beginsel geen onaanvaardbare gevolgen voor het ondernemersklimaat in Heemskerk. Aldi is een bestaande aanbieder in het verzorgingsgebied en daarmee bekend bij zowel consumenten als ondernemers.
- De uitbreiding is vooral gericht op een kwalitatieve verbeteringsslag en zal niet tot een evenredige groei van de omzet leiden. Het assortiment wordt niet uitgebreid; in alle filialen in Nederland wordt hetzelfde assortiment gevoerd als onderdeel van de discountopzet van Aldi. De extra ruimte die beschikbaar komt wordt gebruikt voor een kwalitatieve verbetering van de winkel: een betere uitstalling en producten en meer ruimte en comfort voor de consumenten.

KWALITATIEVE BEHOEFTE

Omdat de uitgevoerde berekening indicatief is, is het van belang om ook de kwalitatieve aspecten van ontwikkelingen mee te wegen in een beoordeling. In de Nederlandse ruimtelijke ordening mag een plan/project dan ook alleen beoordeeld worden op de ruimtelijk relevante argumenten, zoals duurzame ontwrichting en relevante leegstand die zou kunnen leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Een verslechterde concurrentiepositie c.q. minder omzet bij andere aanbieders is ruimtelijk geen relevant argument. De consument heeft baat bij een aantrekkelijk en modern winkelaanbod. Kortom, kwalitatieve argumenten wegen minstens zo zwaar mee als de kwantitatieve argumenten voor het al dan niet toestaan van een detailhandelsontwikkeling.

- Ruimtelijke structuur. Heemskerk heeft momenteel een volledig supermarktaanbod; er is een mix van full-service-, goedkope service- en discountsupermarkten. Aldi is de enige discounter in Heemskerk. Aldi is daarmee een aanvulling op het overige aanbod, en voor de keuzemogelijkheden voor de consument van belang om te behouden in de gemeente. Zo heeft Aldi een ander bezoekmotief (zogenoemde secundaire en tertiaire supermarkt: als aanvulling op reguliere full-servicesupermarkten en speciaalzaken) en assortiment (kleiner aantal producten, minder keuzemogelijkheden).
- Bedrijfsvoering. De meeste supermarkten hebben een moderne omvang, Aldi en Vomar in het centrum blijven achter in omvang. Een omvang van 745 m² wvo sluit niet meer aan bij de eisen voor een moderne (discount)supermarkt. De hedendaagse consument stelt andere eisen aan een supermarkt, zoals een ruime uitstraling met brede gangpaden en meer kassa's. De huidige winkel van Aldi is te klein om deze veranderingen door te voeren, en op de huidige locatie is geen ruimte voor uitbreiding van de winkel. Met de verplaatsing kan Aldi tevens uitbreiden en de modernisering doorvoeren: meer ruimte voor de uitstalling van het assortiment, meer ruimte voor de versproducten en bredere gangpaden.
- Parkeren en bevoorrading. Op de beoogde nieuwe locatie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast kan hier op een veilige manier bevoorrading plaatsvinden, via de Wateracker. Door de ligging aan de Rijksweg is Aldi goed bereikbaar per auto, de consument is ook al bekend met supermarkten rond deze locatie door de aanwezigheid van AH aan de Rijksweg.

CONCLUSIE

Met de beperkte uitbreiding van Aldi zijn geen negatieve effecten in de vorm van relevante leegstand te verwachten. Hiermee bedoelen we leegstand die ook een (direct) negatief effect heeft op het functioneren van omliggende winkels.